جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي –

كلّيّة الحقوق والعلوم السّياسيّة

قسم الحقوق

النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص

من إعداد الطالبة:

حسيبة زغلامي

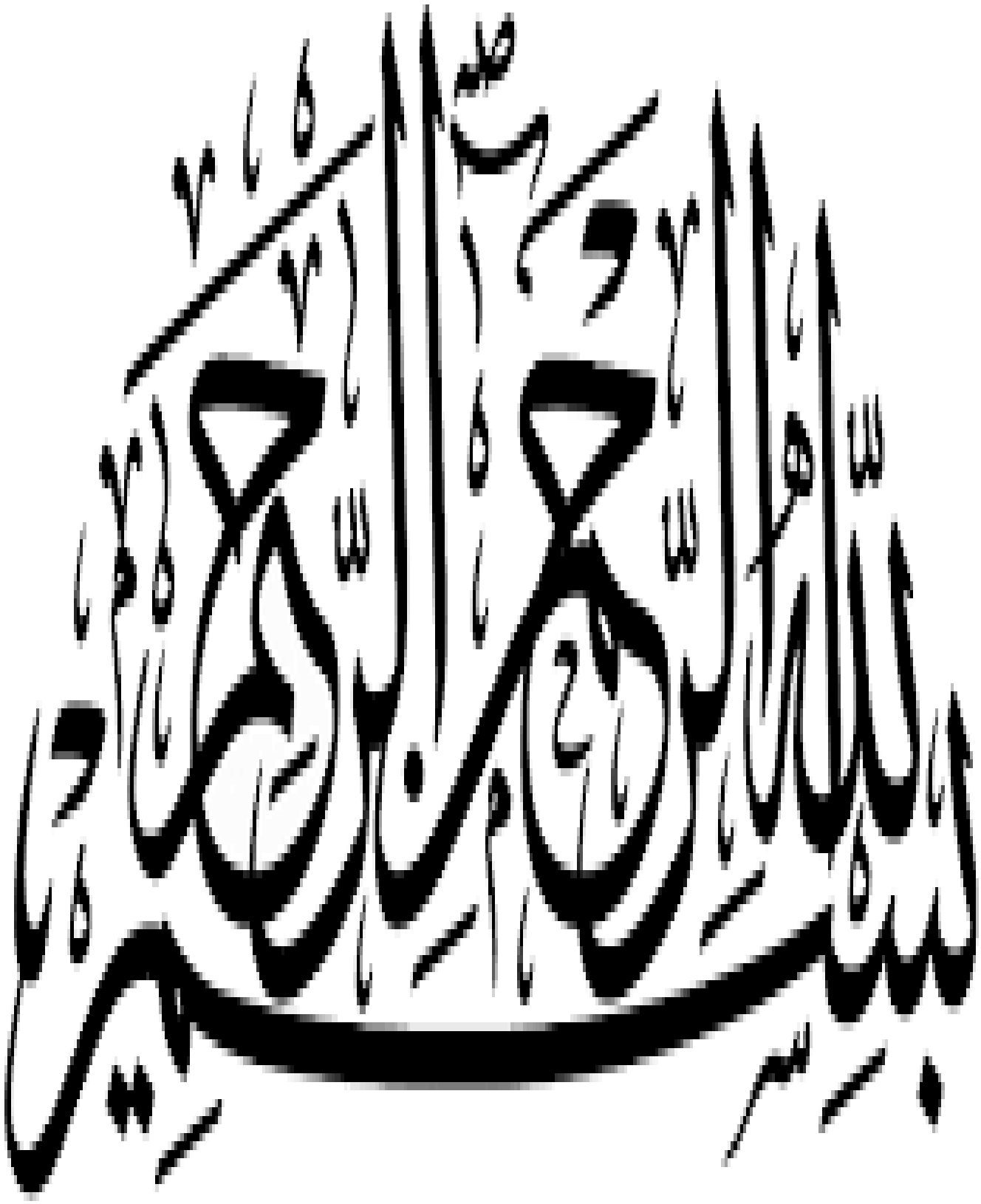
إشراف الأستاذ الدكتور:

إبراهيم ملاوي

﴿لجنة المناقشة﴾

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. عبد الحفيظ بوقندورة	أستاذ محاضر –أ–	جامعة العربي بن مهيدي –أم البواقي–	رئيسا
أ.د. إبراهيم ملاوي	أستاذ التعليم العالي	جامعة العربي بن مهيدي –أم البواقي–	مشرفا ومقررا
د. كمال تكواشت	أستاذ محاضر –أ–	جامعة عباس لغرور – خنشلة–	عضوا ممتحنا
د. وليد ثـــــابتي	أستاذ محاضر –أ–	جامعة الحاج لخضر – باتنة–	عضوا ممتحنا
د. عبد الحق لخذاري	أستاذ محاضر –أ–	جامعة العربي التبسي – تبسة–	عضوا ممتحنا
د. شهرزاد نوار	أستاذ محاضر –أ–	جامعة العربي بن مهيدي –أم البواقي–	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية 2019- 2020



شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم وصلى الله وسلم وبارك على المبعوث رحمة للعالمين،
سيدنا محمد وآله وصحبه،
ومن سار على هديه واستمسك بنوره من التّابعين وتابعيهم بإحسان إلى يوم الدين، وبعد:

فإني أحمد الله الكريم حمدا يليق بجلاله وعظيم سلطانه أن هيأ لي، بفضله ومنه، الظروف المناسبة لإتمام هذا العمل المتواضع.

تتسابق الكلمات وتتزاحم العبارات لتُنظّم عقد الشّكر والعرفان، إلى من كان له قدم السّبق في تقديم النصائح والتّوجيهات، التي رافقتنا طيلة فترة إعداد هذه الأطروحة، من خلال تفضّله بقبول الإشراف

"الأستاذ إبراهيم ملاوي".

كما أتقدم بالشكر للأساتذة الأفاضل (عبد الحفيظ بوقندورة، شهرزاد نوار، عبد الحق لخذاري، كمال تكواشت، وليد ثابتي) الذين قبلوا مناقشة هذه الرسالة، للنظر فيها وتقويمها وتصحيح ما فيها من أخطاء.

جزاهم الله خير الجزاء ونفعنا جميعا بعلمهم وجعلنا في مستوى تطلعاتهم.

كما أتقدم بالشكر والتقدير لكل من كان له فضل في انجاز هذا العمل، ولو باليسير، جزاهم الله جميعا كل خير

الباحثة

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من قصرت في حقهم من أجل إنهائه: زوجي الكريم و أولادي؛

إلى الوالدين الكريمين، أطال الله في عمرهما؛

جميع أفراد عائلتي؛

جميع الأصدقاء.

حسيبة زغلامي

مقدمة

مقدمـــــــ

مقدمـــــــ

مقدمـــــــ

مقدمـــــــ

مقدمـــــــ

مقدمـــــــ

مقدمـــــــ

الباب الأول

الآليات القـــانونية المعتمدة من اجل توفير سكن لائق للمواطن

يعتبر سوق السكن من بين الأسواق الحساسة التي توليها الدول اهتماما معتبرا، في إطار تحقيقها لإستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية الشاملة، هذا بالنظر إلى قدرته على تأمين منتج يوفر البيئة المناسبة، لتحقيق الاستقرار النفسي والسلوكي للفرد، إضافة إلى عائده الاقتصادي، كونه أحد أهم القطاعات الإنتاجية في الاقتصاد القومي، ومحرك أساسي لمختلف عناصر الإنتاج، كما أنه يسمح بتحفيز العديد من الأسواق: كسوق العمالة ومواد البناء، وكذا توسيع دائرة نشاطات القطاع المالي والمصرفي.

لهذا، فقد عملت الجزائر كغيرها من الدول منذ استقلالها إلى غاية يومنا هذا على تلبية حاجيات مواطنيها، وتغطية طلباتهم المتزايدة على السكن، باعتمادها في مرحلة أولى على كل من الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كمؤسسة مالية متخصصة في هذا المجال، على مستوى الجانب التمويلي، كما أنها شرعت في العديد من الإصلاحات، على مستوى الجانب الإنتاجي أيضا، هذا باعتماد مفهوم الترقية العقارية كنشاط ينظم عملية الإنتاج السكني، ويساهم في تطوير مستويات العرض السكني في الجزائر، و تنويع مصادر تمويله.

وقد خضع هذا المفهوم إلى العديد من التعديلات، تماشيا مع متطلبات النشاط العقاري، في كل مرحلة من مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر، وبدأ بالفعل هذا التغيير سنة 1986، بسن أول نص قانوني يفتح المجال للقطاع الخاص للمشاركة في إنجاز البرامج السكنية، لكنه عرف العديد من النقائص جعلته يفشل في تحقيق الأهداف المرجوة منه، هذا ما استلزم ظهور قوانين جديدة ابتداء من سنة 1993، أرادت الدولة من خلالها إعطاء دفعة قوية لمشاركة القطاع الخاص في مجال الترقية العقارية، وتم تدعيم هذا القرار بمجموعة من القوانين، كانت تطمح من خلالها إلى تأطير وتنظيم هذا النشاط، وكذا إبراز التزامات وحقوق المرقي العقاري المتمثلة في المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي تم إلغاؤه فيما بعد بموجب القانون رقم 11-04، بهدف الوصول إلى تنويع المنتجات السكنية بما يتماشى ومتطلبات مختلف فئات المجتمع الجزائري، وكذا المساهمة في تخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر.

سيتم تقسيم هذا الباب إلى فصلين: الفصل الأول يعنى باعتماد نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، والفصل الثاني نخصصه للأدوات القانونية المعتمدة من أجل تفعيل هذا النشاط، وتسهيل الحصول على السكن.

الفصل الأول:

اعتماد نشاط الترقية العقارية في مجال السكن

إن دور الدولة في مجال السكن يجب أن يرتكز على إعداد الخطط والدراسات الإسكانية، ومراقبة الإنتاج السكني، من حيث: الجودة، الكلفة والخدمة، وضمان إبقاء العرض السكني متوافقا مع الطلب والتنسيق بين الجهات المختصة في تأمين خدمات البنى التحتية للمناطق السكنية، لاسيما الحضرية منها و إيلاء اهتمام خاص لاحتياجات الفئات الهشة، خاصة ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، بالإضافة إلى معالجة المعوقات القانونية، والإدارية، والفنية، لنمو الإنتاج السكني، تماشيا مع الطلب عليه.

عرفت الجزائر بعد الاستقلال فجوة كبيرة في قطاع السكن، نظرا لعدة عوامل أهمها: ترك المستعمر ارثا ثقيلا من المشاريع السكنية غير المكتملة، حيث خلف حوالي 42 ألف مسكن، منها 38 ألفا في المدن في طور الانجاز، بالإضافة إلى مشكلة نزوح سكان الأرياف إلى المدن وغيرها، وعلى هذا الأساس، حاولت الدولة جاهدة إيجاد حلول لهذه الأزمة، وأخذت على عاتقها مهمة توفير السكن لمواطنيها حيث احتكرت ميدان البناء والتشييد، الأمر الذي كلف الخزينة العامة نفقات ضخمة، مما سبب لها عجزا في تلبية الطلب المتزايد على السكن، وعدم قدرتها على احتواء مستلزمات هذا القطاع وحدها، فأخذت تبحث عن موارد جديدة تخفف من العبء الواقع على عاتقها، الذي أثقل كاهلها لسنوات عدة، ومن هنا اعتمدت ما يسمى بنشاط الترقية العقارية، وفتحت المجال أمام القطاع الخاص، لتعزيز التعاون في مجال الإسكان والتعمير، بهدف إنعاش قطاع السكن، وإحداث نقلة نوعية وحضارية في هذا القطاع.

وعليه، سنتعرض من خلال هذا الفصل، الذي تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث موزعة كالتالي إلى:

المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية.

المبحث الثاني: مفهوم المرقي العقاري.

المبحث الثالث: ضمانات حماية مقتني السكن في إطار نشاط الترقية العقارية.

المبحث الأول:

مفهوم الترقية العقارية

يعرف العرض السكني على أنه: عدد الوحدات السكنية التي تكون مهيأة، ومزودة بكل المرافق الضرورية، يتم إنجازها من قبل أشخاص، يوجهونها للبيع أو التأجير في سوق السكن الأولي، هذا ما يستلزم توافر الرغبة من قبل عارضي السكنات لمواجهة الطلب القائم.

يعتمد العرض السكني بشكل أساسي على توفير العديد من العوامل الإنتاجية المتمثلة في: الأرض رأس المال، اليد العاملة ومواد البناء، وهذا ما يتطلب وجود إطار تنظيمي يسمح بتفاعل مختلف هذه العوامل خصوصا في حالة المشاريع السكنية الكبرى، سواء أكانت عمومية أم خاصة، وهذا ما استلزم وجود نشاط الترقية العقارية، باعتباره نشاطا منظما يوضح دور كل طرف فاعل في تنفيذ العملية العقارية، تبعا لمستوى التقدم في الإنجاز، هدفها الأساسي احترام آجال التنفيذ، وكذا الشروط النوعية للبناء، ما يسمح بتفعيل العرض السكني كما ونوعا، حيث يركز الأول في عدد الوحدات السكنية التي يتم إنجازها، في إطار مقابلة الطلب على السكن، أما الثاني: فهو يعنى بمدى توفر الوحدة السكنية على مختلف الخصائص، التي تسمح بتحقيق الخصوصية والشعور بالأمن، والطمأنينة، والراحة، وهو ما تصبو إلى تحقيقه نشاطات الترقية العقارية، من خلال توفير سكن لائق للمواطن يليق بمقامه.

وعليه، سنتناول من خلال هذا المبحث المراحل التشريعية التي مر بها نشاط الترقية العقارية (المطلب الأول)، ثم نعرج على المقصود بنشاط الترقية العقارية بمختلف أبعادها القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تطور النظام القانوني للترقية العقارية

قبل سنة 1986، لم يكن من الممكن الحديث عن الترقية العقارية بالمفهوم المتعارف عليه في الوقت الحالي، ويرجع ذلك أولا، لعدم وجود منظومة قانونية تحكم نشاط الترقية العقارية في تلك الفترة، باعتبار أن معظم النصوص القانونية الصادرة آنذاك، عكست مدى احتكار وسيطرت الدولة على عمليات التشييد والبناء فكانت الممول والقائم الوحيد على قطاع السكن[1]، كما أن سعي الدولة الجزائرية بعد الاستقلال إلى إعادة بناء كيانها والنهوض باقتصادها من جديد، جعلها لم تهتم كثيرا بقطاع السكن، وإنما قامت بالتركيز على غيره من القطاعات، التي كانت تراها من القطاعات الإستراتيجية الحساسة، التي تساهم في تلبية حاجيات مواطنيها كقطاع الصناعة والزراعة[2].

و نظرا لبقاء عدد معتبر من السكنات شاغرة، بعد رحيل المعمرين، فقد قام المواطنون الجزائريين بشغلها، واكتفت السلطات بعد ذلك بإتمام المشاريع قيد التنفيذ التي تركتها السلطات الفرنسية، حيث تم تكوين لجنة للسكن، أسندت رئاستها إلى وزارة الأشغال العمومية والبناء، التي من بين مهامها الرئيسية، إتمام المشاريع السكنية المهملة سابقا، والتي لم تكتمل عملية انجازها، فانحصرت عمليات انجاز السكنات في إطار ما يسمى بالقرى الاشتراكية والسكنات الوظيفية[3].

إلا أن هذا لا يمنعنا من القول بوجود بوادر أولى أدت إلى إعطاء دفعا قويا للترقية العقارية، ارتبطت أساسا بصدور مجموعة من النصوص القانونية أهمها:

1- الأمر رقم 76-92 [4]، المؤرخ في 23 نوفمبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري (الملغى): حيث صدر هذا القانون في مرحلة ما، شعرت فيها الدولة بضرورة التدخل من أجل تحديد سياستها السكنية بعد أن كانت منشغلة بإرساء الثورة الزراعية والصناعية، و وضع الهياكل الأساسية الخاصة بها[5]، ويهدف هذا القانون إلى تمكين كل مواطن جزائري، من الحصول على ملكية مسكن

---

[1] عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشرة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 267.

[2] إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، واقع وآفاق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2002-2003، ص 37.

[3] نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006، ص 06.

[4] الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

[5] أنظر مذكرة التقديم المتعلقة بالسكن الصادرة مع الأمر رقم 76-92 السالف الذكر.

شخصي وعائلي، وذلك في إطار عملية ترقية السكن العائلي[1]، حيث تتم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية تنشأ لهذا الغرض، وتتولى عن طريق الاعتمادات المالية التي توفرها، عملية انجاز نمط من السكنات، حيث يتم ذلك، باجتماع جملة من الأفراد وتعاونهم، على تمويل المشروع السكني والإشراف على انجازه[2].

يقصد بالتعاونية العقارية، شركة مدنية ذات رأس مال متغير، تخضع لأحكام الأمر رقم 72-23 المؤرخ في 07 جوان 1972، المتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات، والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة والنظام المعمول به المطبق على الشركات المدنية، حيث يحدد وزير الأشغال العمومية والبناء بموجب قرار، القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية، ويتم اعتمادها من قبل المجلس الشعبي البلدي، بعد تحقق هذا الأخير من مشروعية القانون الأساسي التأسيسي الخاص بها كما تخضع التعاونية العقارية لرقابة المجلس الشعبي البلدي، الذي تقع في دائرة اختصاصه في المجالات التقنية والمحاسبية والقانونية[3].

والملاحظ، أن الدولة أرادت من خلال هذا القانون، إشراك أطراف أخرى في عملية تشييد وبناء السكنات من أجل التخفيف من العبء الواقع على عاتقها في هذا المجال، حيث سعت إلى تنمية التعاونيات العقارية من خلال:

أ- تشجيعها وتدعيمها، بمنحها الأولوية في الحصول على الأراضي الضرورية القابلة للبناء، من قبل البلدية التي كانت تلعب دورا فعالا، ويتضح ذلك من خلال حيازة البلديات للمساحات الضرورية لتنميتها، لاسيما تخصيص وتجهيز الأراضي من أجل استخدامها لبرامج السكن[4]، وهو الشيء نفسه الذي نص عليه الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تأسيس احتياطات عقارية لصالح البلديات.

ب- منحها مجموعة من الامتيازات، بين إعفاءات ضريبية وتخفيضات جبائية، كون أن التعاونيات العقارية لا تسعى من خلال نشاطها إلى المضاربة وتحقيق الربح[5].

---

(1) أنظر: إلى الفقرة الأولى من المادة 02 من نفس الأمر.

(2)Shekir Samia : les coopératives immobilières : une formule pour accéder au logement, CNEP NEWS, spécial salon immobilier, Alger, Algérie, 2003, p 20.

(3) أنظر نص المادة 89 من الأمر رقم 76-92 نفسه.

(4) أنظر مذكرة التقديم المتعلقة بالسكن الصادرة مع الأمر رقم 76-92 نفسه.

(5) أنظر نص المادة 93 من الأمر رقم 76-92 نفسه.

إلا أن الواقع أثبت أن نظام التعاونيات لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت البلديات تحتكر منحها[1].

2- القانون رقم 81-01[2]، المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (الملغى): تعتبر عملية التنازل على الأملاك المذكورة أعلاه، التي جاء بها هذا القانون، من الأهداف التي سعت من خلالها الدولة، من تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك مسكن لائق[3]، حيث مثلت هذه العملية نقلة نوعية باعتبار أنها سمحت لمستأجري الأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية بإمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفقا لصيغة التنازل، إذ تم التنازل عن عدد كبير من الأملاك، خاصة ما تعلق منها بالأماكن المعدة للسكن، والمبنية في شكل عمارات جماعية، غير أن هذا القانون لم تكن من أولوياته القيام بعمليات البناء والتشييد، وإنما اقتصر هدفه فقط في تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل لا غير[4].

ويرجع السبب في صدور هذا القانون إلى صعوبة تسيير هذه الثروة العقارية من طرف الدولة وهيئاتها، باعتبارها المالك الوحيد في ذلك الوقت، حيث كانت تملك حظيرة سكنية كبيرة لكن شبه مهتلكة ونظرا لعدم قدرة الدولة على القيام بالترميمات اللازمة والتكفل بالصيانة وإعادة القيمة العقارية لهذه المساكن بسبب ما يكلفها من أموال طائلة، فقد فكرت في التخلص من هذا العبء الذي يقع على عاتقها كونها مؤجر هذه السكنات وتحويله للمتنازل له[5]، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تمكين كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره[6]، وهو ما يوحي أن السبب كان اقتصاديا واجتماعيا، و لعل السبب السياسي كان له الدور الأكبر والمتمثل في بداية ظهور نزوع الدولة إلى التخلي عن الاشتراكية التي تأخذ كأساس لها ملكية الدولة لكل شيء.

---

(1) إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 28.

(2) الجريدة الرسمية رقم 06، الصادرة بتاريخ 10 فيفري 1981.

(3) عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 279.

(4) أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري، الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة، الغرفة الوطنية للتوثيق، يومي 17/16 أفريل، الجزائر، ص 52 .

(5) حسيبة زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 16.

(6) عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقي الوطني للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 10-11 جوان 2008، ص 11.

هذا، بالإضافة إلى صدور القانون رقم 83-344، المؤرخ في 21 ماي 1983، الذي عدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15، المؤرخ في 20 جانفي 1964، المتعلق بحرية المعاملات، الذي فتح المجال نسبيا أمام حرية إبرام العقود، فضلا عن صدور الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985 الموافق عليه من خلال القانون رقم 85-08، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، والذي كان الهدف منه، حماية الملكية العقارية والالتزام بقواعد التعمير، عن طريق منع الأفراد من إقامة بناءات فوضوية، وضرورة حصولهم على رخص بناء من قبل الجهات المختصة، كما جاء بأحكام في سبيل تسوية وضعية الشاغلين لعقارات مبنية، أو قطع معدة للبناء تم شراؤها، إما بعقود مخالفة للقانون أو حازوها بطرق غير مشروعة.

إن كل هذه القوانين وغيرها أثبتت قصورها في معالجة أزمة السكن، التي كانت في تصاعد مستمر نتيجة لعوامل متداخلة أدت إلى فشل السياسة التي اعتمدتها الدولة، في الفترة السابقة لسنة 1986، ولعل أهمها ما يلي:

1- مسألة احتكار الدولة لمجال الترقية العقارية واستبعاد مشاركة القطاع الخاص[1]: عرف النشاط العقاري عجزا كبيرا في الانجاز على المستوى الوطني نتيجة لاحتكار الدولة لمجال الترقية العقارية، حيث عرفت هذه الأخيرة ركودا بسبب الطابع العمومي الإداري، المميز للمؤسسات المسؤولة عن هذا الميدان، فدواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، هما المؤسستان الوحيدتان اللتان، كانتا تتمتع بصفة المرقي العقاري آنذاك[2]، كما أدى احتكار الدولة لهيكلة المشاريع الموجهة للسكن، في وقت لم تكن تمتلك فيه الوسائل المادية والتقنية اللازمة التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع إلى مجموعة من النتائج[3]:

أ- التحضير غير الناضج للملفات، مما خلف صعوبات أثناء الانجاز نتيجة عدم التلاؤم بين البرامج المسجلة وقدرات التمويل العمومي.

---

[1] وذلك التواجد الدائم للدولة في مجمل العمليات المرتبطة بالسكن، والاحتكار الشبه الكلي للعروض العمومية الخاصة بهذا المنتوج، أنظر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير بعنوان اقتراح إستراتيجية وطنية حول السكن من 1996 إلى 2000 الدورة السادسة، الجزائر، 1996، ص 32. حيث خصصت 10 ملايير دج لقطاع السكن ما بين 1962-1979 وأكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 و1989، أنظر: المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة السكان والحاجات الاجتماعية، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر، دورة أكتوبر، 1995، ص 04.

[2] نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصميم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009، ص 02.

[3] حياة أمحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2015، ص 14-15.

ب- التسيير السطحي للمشاريع من ناحية المتابعة المادية والمالية.

ج- قلة مؤسسات الانجاز بالمقارنة مع برامج السكن التي تبرمجها الدولة مما جعل البرامج التمويلية لا توضع حيز التنفيذ في الكثير من الأحيان.

د- التركيز على السكنات التي يجب تسليمها أكثر من الاهتمام بنوعية الانجاز.

هـ- غياب الرقابة في مجال تطبيق معايير التعمير والبناء.

2- مسألة احتكار البلديات للمعاملات العقارية: وجاء نتيجة اعتماد الدولة لسياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تأسيس احتياطات عقارية لصالح البلديات، ويقصد بهذه السياسة العمل الذي يمكن الجماعات العمومية، من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط، للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط والبعيد – 05 سنوات فما فوق- وكان الهدف الأساسي من تطبيقها، هو التدخل المبكر للجماعات المحلية العمومية على مستوى سوق العقار الحضري غير المبني بصفة خاصة، منعا للمضاربة في الأسعار التي سرعان ما تتفشى بمجرد البدء في عمليات البناء والتعمير[1].

إن هذا القانون، أعطى صلاحية للبلديات باحتكار المعاملات العقارية، من خلال السماح لها بتأميم عدد كبير من الملكيات، إلى جانب التنازل لها عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأملاك العمومية واحتكارها، عن طريق تجميد المعاملات العقارية الخاصة بالعقارات الحضرية غير المبنية[2].

لقد انعكس الدور الاحتكاري للبلديات في مجال بيع الأراضي المعدة للبناء المعهود إليها بموجب الأمر السالف الذكر، سلبا على العرض العقاري، حيث أدى ذلك إلى نشوء العديد من النزاعات أمام القضاء بسبب انتقال الملكية في الأراضي دون اتخاذ إجراءات تسجيلها وشهرها، كما ترتب على هذا الاحتكار انعدام الشفافية في منح الأراضي بالإضافة إلى تبديدها ببيعها بأسعار منخفضة لا تعكس قيمتها الحقيقية فضلا عن خضوعها لممارسات المضاربة[3].

3- مسالة احتكار الدولة عملية تمويل قطاع السكن: وهو الأمر الذي أثقل كاهلها، إلى درجة فقدان السيطرة، وعجزها عن إنهاء العديد من البرامج السكنية التي شرعت في تنفيذها، مما أدى إلى

---

[1] ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 119-120.

[2] ناصر لباد، المرجع نفسه، ص 128.

[3] إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 38.

تكبدها خسارات فادحة في هذا الشأن، ببقاء الكثير من المشاريع السكنية غير مكتملة بسبب عدم القدرة على انجازها وتهيئتها[1].

4- مسالة احتكار الدولة لإنتاج وتوزيع مواد البناء وإشرافها على تسويقها: الأمر الذي أدى إلى الاختلال بين العرض والطلب على مواد البناء، بسبب عجز مؤسسات الإنتاج والتوزيع عن تلبية الطلب المتزايد، خاصة مع بداية الثمانينات، مما أدى إلى ظهور أزمات متقطعة وندرة في مواد البناء، الذي تمخض عنه تعطيل انجاز العديد من المشاريع السكنية[2].

أمام الطلب المتزايد على السكن، وعجز الدولة عن التكفل وحدها بهذا القطاع، سواء من حيث انجاز وتمويل المشاريع السكنية، رغم تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لدعم قطاع السكن[3]، قررت بذلك إعادة النظر في السياسة المنتهجة آنذاك، حيث أخذ هذا القرار رؤية جديدة، تمثلت في تكريس دور الدولة المنظم، بدلا من دور الدولة المتعامل والمحتكر، فتم فتح المجال أمام القطاع الخاص بهدف تحقيق الأهداف الاجتماعية، التي تمثلت في محاولة توفير السكن للجميع، عن طريق تطوير وتنويع صيغ عروض السكن والإعانات المقررة لها، بما يتلاءم ومداخيل العائلات، للاستجابة لعدد أكبر من الاحتياجات، هذا إلى جانب تحقيق الأهداف الاقتصادية، بفتح السوق العقارية أمام المؤسسات المالية والبنوك التجارية عن طريق تقديم ضمانات لتشجيع المنافسة في هذا الإطار[4]، وعلى هذا الأساس تدخل المشرع، وقام بتنظيم نشاط الترقية العقارية، من أجل بعث النشاط العقاري وتحقيق التنمية على مستوى قطاع السكن، والتخلص من العوامل التي أدت إلى فشل هذا النشاط لحقبة من الزمن.

الفرع الأول:

الترقية العقارية في ظل الأمر رقم 86-07

إن من أبرز الإصلاحات المعتمدة من قبل الدولة في النصف الثاني من الثمانينات، تمثل في تحديد مجال تدخلها ووضع حد لهيمنتها على الساحة الوطنية، خاصة في مجال قطاع السكن الذي افتقر طيلة عهدة من الزمن إلى وجود حقيبة قانونية تنظم مجال البناء والتشييد، حيث قررت وضع إطار قانوني خاص

---

[1] منى حنيش، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة تيارت، ديسمبر 2017، ص 61.

[2] فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2000، ص 10.

[3] سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 01.

[4] نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 02-03.

بهذا الشأن، تمثل في الأمر رقم 86-07[1]، المؤرخ في 04 مارس1986، المتعلق بالترقية العقارية، الذي جاء لتجسيد نظام الإسكان وفقا لإستراتيجية جديدة، تمثلت في تبني نشاط الترقية العقارية بصفة صريحة حيث نصت المادة الأولى منه على أنه:" **يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ويضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها**".

أولا: مضمون الأمر رقم 86-07

إن أهم ما جاء به هذا القانون هو فتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء، فلم يعد يقتصر الأمر على الدولة ومؤسساتها العمومية، بل امتد ذلك إلى إعطاء فرصة لمشاركة الخواص، وهو ما قضت به المادة 06 من الأمر رقم 86-07:" **تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:**

- **الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها**
- **المؤسسات، والمقاولات، والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي**
- **الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية**
- **الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه...**"

إن الهدف الرئيسي لصدور هذا القانون كان إعطاء الأولوية لانجاز المشاريع السكنية تخفيفا لازمة السكن، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 05 منه: " **يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي لاسيما في الوسط الحضري**".

ثانيا: سلبيات الأمر رقم 86-07

رغم محاولة هذا القانون تنظيم نشاط الترقية العقارية، إلا أن السلبيات التي أفرزها على مستوى الواقع العملي فاقت ايجابياته وتمثلت أساسا في:

1- فرض شروط صارمة وتعجيزية في كثير من الأحيان على المكتتب في مجال الترقية العقارية:

تمثلت هذه الشروط على وجه الخصوص في:

أ- **إضفاء الصبغة المدنية البحتة على نشاط الترقية العقارية:** نصت المادة 13 من الأمر رقم 86-07 على أنه: "**لا يستطيع أن يكتتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفين بأنهم تجارا شكلا تطبيقا لأحكام القانون التجاري**".

[1] الجريدة الرسمية رقم 10، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986.

إن هذا الشرط يراد التنويه من خلاله، أن الاكتتاب في نشاطات الترقية العقارية ليس الهدف منه المضاربة وتحقيق الربح، وبالتالي إقصاء الشركات التجارية من الاكتتاب في عمليات الترقية العقارية، رغم توفر هؤلاء من الناحية العملية على رؤوس أموال كافية للخوض في انجاز المشاريع الضخمة[1].

ب- إعطاء الأولوية لانجاز المشاريع ذات الطابع السكني على حساب المشاريع الأخرى: لقد كان الهدف الرئيسي لهذا القانون هو التكيف مع الحاجات الاجتماعية، بتبجيل نشاط الترقية العقارية السكنية بصفة أساسية، ثم المحلات ذات الطابع التجاري والمهني بصفة ثانوية، وهو ما يستشف من نص المادة 02 فقرة 02 من الأمر رقم 78-07، الأمر الذي فتح المجال للتحايل على القانون، عن طريق تحويل العديد من البناءات المخصصة للاستعمال السكني إلى أغراض أخرى تجارية ومهنية.

ج- إعطاء الأولوية للبناء من أجل البيع: حيث نصت المادة 22 من الأمر رقم 86-07 على أنه:" **يخول الاكتتاب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط حق الحصول على مساعدة مالية تسترد في شكل قرض متوسط الأمد تمنحه المؤسسة المالية المخولة"**

يلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع يشجع عمليات الترقية العقارية الرامية للتملك، على عكس تلك التي يكون موضوعها الانجاز من أجل التأجير، تكريسا لمبدأ وجوب بيع كل ما تم تشييده حتى يتمكن كل مواطن من تملك سكن، الأمر الذي انعكس سلبا على السوق العقارية بانغلاقها على نفسها أمام نقص إقبال المواطنين على التوفير من ناحية، وندرة عرض السكنات للإيجار من ناحية أخرى[2].

هذا، بالإضافة إلى إلزام المكتتب ببيع ما تم تشييده، خلال 06 أشهر كأقصى تقدير من إنتهاء الانجاز الذي يثبت قانونا، فإذا انقضت هذه المدة، جاز للإدارة المختصة المتمثلة في البلدية أن تحل محل المكتتب لبيع المساكن التي تم انجازها، ويصل هذا الأمر إلى حد الاستيلاء ضمن شروط يحددها القانون، وهو ما نصت عليه المادة 44 من الأمر رقم 86-07.

د- تحديد نسبة مشاركة المكتتب بـ50% من السعر المتوسط لرأسمال المشروع: نصت المادة 09 من الأمر رقم 86-07 على أنه:" **يجب أن يثبت المترشح لعملية الترقية العقارية وسائل مالية وضمانات تقنية تخول نسبتها القيام بالعملية المقصودة"**

كما نصت المادة 12 من نفس الأمر على أنه:" **تستهدف مقاييس الاختيار بين مترشحين اثنين أو بين عدة مترشحين من غير الهيئات العمومية للاكتتاب لعملية الترقية العقارية الواحدة اعتبار ما يأتي على الخصوص:**

---

[1] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 32.

[2] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 125-126.

- **تقديم قطعة الأرض الأساسية**
- **مدى قدرة المكتتب على التمويل**
- **حجم استعمال مواد البناء المنتجة محليا**
- **تكاليف الانجاز وأجاله..."**

و تنص المادة 12 فقرة 02 و03 على أنه:" **وباستثناء التعاونيات العقارية والبناة الذاتيين بصفة فردية الذين يبقون خاضعين للقواعد المطبقة عليهم، فإن هذه القروض لا يمكن أن تتجاوز 50% من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية التي يحدد مبلغها الأقصى بالطرق التنظيمية**

ولا ينتفع المكتتب بهذه القروض إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما يقدمه كما حددت الفقرة السابقة".

نستنتج من المواد أعلاه، وجوب توفر المكتتب على الملاءة المادية الكافية، بحيث يلتزم وحده بتمويل مشروعه السكني وبنسبة 50% من قيمته، دون إن يكون باستطاعته الحصول على قرض عقاري، إلا بعد استهلاك جميع الأموال التي خصصها لتنفيذ المشروع، إذ تتدخل الدولة في تحديد قيمته، التي لا يمكن أن تتعدى في جميع الأحوال نسبة 50% من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية، كما يمنع على المكتتب منعا باتا الحصول على مساهمات مالية من المترشحين للملكية في صورة دفعات أو تسبيقات، حيث يعرضه ذلك لعقوبات جزائية تصل للحبس وفقا لما قضت به المادة 45 من ذات الأمر.

2- عدم المساواة بين المكتتب في عملية الترقية العقارية العام والخاص: إن هذا القانون لم يعترف بالمرقي العقاري كما هو الوضع عليه اليوم، باعتبار أن أعماله تتوقف على المبادرة من قبل البلدية، التي تقوم بوضع دفتر شروط وتخصيص العقارات الموجهة في إطار الاحتياطات العقارية، كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء، وبإشهار مشاريعها لاختيار أحسن المقاولين المترشحين الملزمين بدفع مبلغ كفالة دون المشاركة في إعداد المشروع، ناهيك عن تحملهم للبنود الثقيلة المفروضة عليهم[1] مما أدى إلى نفور المكتتبين الخواص من المشاركة في عمليات الترقية العقارية وفي بعض الأحيان إلى خرق القانون[2]

3- عدم مسايرة الأمر رقم 86-07 لأحكام دستور1989 وللنصوص التشريعية اللاحقة لصدوره: أدى صدور الدستور المؤرخ في 23 فيفري 1989، الذي تخلى على النظام الاشتراكي وتبنى نظاما جديدا يقوم على مبدأ تحرير المعاملات، بفتح مجال الاستثمار أمام القطاع الخاص، بموجب القانون رقم 93-12

---

[1] سهام مسكر، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة التنمية في قطاع السكن، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني للترقية العقارية، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 03.

[2] نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 08.

المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بتطوير وترقية الاستثمار[1]، المعدل والمتمم، الذي صدر استجابة لاشتراطات صندوق النقد الدولي، بعد إبرام اتفاقية التعديل الهيكلي من أجل فتح المجال للاستثمار الخاص في جميع النشاطات الاقتصادية بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة في سبيل دعم الاستثمار[2]، مما أدى إلى تحرير المعاملات العقارية بصدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري[3]، المعدل والمتمم، الذي ألغى أحكام الأمر رقم 74-26 المتضمن تأسيس احتياطات عقارية لصالح البلديات، الذي منحها سلطة الهيمنة على المشاريع المراد انجازها، باعتبارها الوحيدة التي كانت تبادر بعمليات الترقية العقارية[4].

كما صدر قانون النقد والقرض بموجب القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990، الذي كفل استقلالية البنوك فيما يخص منح القروض، وعلى هذا الأساس، أصبح بإمكان المتعامل العقاري الحصول على قروض بدون أي تدخل من طرف الدولة من أجل تحديدها، حيث أصبح البنك يتصرف في قيمة القرض تبعا للضمانات المقدمة من طرف العميل وقدرته على التسديد[5].

الفرع الثاني:

الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03

تماشيا مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي عرفته الجزائر بعد صدور دستور 1989، الذي كرس الملكية الخاصة في نص المادة 49 فقرة 01 منه ، الأمر الذي أدى إلى تحرير المعاملات العقارية، أصبح الأمر رقم 86-07 لا يتلاءم مع هذه التغيرات الاقتصادية والتشريعية، مما استحال معه استمرارية تطبيقه في الميدان العقاري، وعلى هذا الأساس تم إلغاؤه بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري[6]، الذي أصبح يمثل الإطار القانوني الجديد للترقية العقارية.

إن المرسوم التشريعي رقم 93-03، جاء لتنظيم النشاط العقاري بصفة عامة، ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، حيث شكلت هذه الأخيرة المحور الرئيسي الذي نظمه، آخذا بعين الاعتبار الإصلاحات الاقتصادية المعتمدة آنذاك، وحاول المشرع من خلاله تجنب النقص القانوني وسد الثغرات التي نتجت عن تطبيق الأمر رقم 86-07، لذلك جاء بصياغة مخالفة له وبأحكام قانونية مختلفة عنه.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

[2] نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 02.

[3] الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

[4] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص35.

[5] إيمان بوستة، المرجع نفسه، ص 35.

[6] الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 14 مارس 1993.

أولا: مضمون المرسوم التشريعي رقم 93-03

من أهم المستجدات القانونية التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03، تمثلت في محاولة السلطات العمومية خلق المناخ المناسب لتشجيع الاستثمار في قطاع البناء، وتم ذلك من خلال المسائل التالية:

1- **فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والخاص:** جاء المرسوم رقم 93-03، بنظرة جديدة وشاملة، تمثلت في الجمع بين الطابع الاجتماعي والاقتصادي لنشاط الترقية العقارية حيث لم يعد الاستثمار في المجال العقاري حكرا على الدولة ومؤسساتها، وإنما امتد ذلك ليشمل القطاع الخاص من أشخاص طبيعيين أو معنويين، وأصبح المكتتب في الترقية العقارية، يطلق عليه تسمية المتعامل العقاري، هذا إلى جانب إلغاء دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، الذي شكل عائقا نفسيا وماديا في نفس الوقت، بسبب الالتزامات التي كان يفرضها في مواجهة المكتتبين في الترقية العقارية الخواص، وهذا ما أدى إلى عدم إمكانية تحرير المبادرة الخاصة بصفة كلية، وبقاء الترقية العقارية حكرا على الشخص المعنوي التابع للقطاع العام، والتمييز بينه وبين المكتتب رغم فتح المجال أمام الخواص[1].

2- **إضفاء الصفة التجارية على القائم بعمليات الترقية العقارية:** فتح هذا المرسوم المجال أمام كل شخص طبيعي كان أم معنوي، يتمتع بالأهلية القانونية لممارسة الأعمال التجارية[2]، للقيام بعمليات الترقية العقارية ما عدا الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 03 من ذات المرسوم، وهو ما نستشفه كذلك من خلال التعديلات التي أدخلت على القانون التجاري وتحديدا الباب الخاص بالأعمال التجارية، حيث فسح مجال المشاركة في نشاطات الترقية العقارية للشركات التجارية، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية، التي تقوم بانجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون[3].

3- **إعادة ضبط المنظومة القانونية للإيجار وتشجيعها:** ومرد ذلك الحد من فكرة البناء من أجل التملك باعتبار انه ليس لكل مواطن القدرة على شراء مسكن[4]، حيث أصبحت عمليات الترقية العقارية تشمل البيع

---

[1] أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة تمنراست، 2019، ص 238.

[2] جحيقة لوناسي سعيداني، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني للترقية العقارية، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 02.

[3] ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267-268.

[4] سهام مسكر، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقي العقاري للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 02، جوان 2015، ص 31.

والإيجار على حد سواء[1]، وذلك من أجل تحفيز المتعاملين من اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن[2]، ومن ثم توسيع نطاق الاستثمار في قطاع السكن.

كما نتج عن تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03، إلغاء القيود الواردة على حق الإيجار في القانون المدني، التي تمثلت في إلغاء التجديد الضمني لحق الإيجار وحق البقاء في الأمكنة[3] وإنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر[4].

4- تبني تقنية جديدة في مجال الترقية العقارية: إن الشغل الشاغل للمتعاملين العقاريين بصفة عامة، هو الحصول على التمويل الكافي لمشاريعهم السكنية، حيث انه في كثير من الأحيان، لا يتوفر المتعامل العقاري على الموارد المالية الكافية لتمويل المشروع العقاري السكني، وبالتالي عدم قدرته على ممارسة نشاطات البناء، الأمر الذي جعل المشرع يفكر في تقنية جديدة في مجال الترقية العقارية بصفة عامة، وأنماط البيع بصفة خاصة، حيث أطلق معاملة عقدية تسمح ببيع العقار الذي لم ينجز بعد أو يكون في طور الانجاز معتمدا بذلك لعقد البيع على التصاميم[5]، والغاية من ذلك هو الحد من أزمة السكن، باعتبار أن هذه الصيغة العقدية تمثل وسيلة فعالة تخدم مصلحة الطرفين، وخاصة المتعامل العقاري الذي أصبح باستطاعته تمويل مشروعه عن طريق ما يحصل عليه من دفعات وتسبيقات من قبل المكتتبين، إلى جانب التخفيض في أسعار الأراضي المعدة للمشاريع ذات الطابع السكني التي تدعمها الدولة، ومنحهم الأولوية في اقتناء مواد البناء وبالكميات المطلوبة، بحيث أصبحت صيغة البيع على التصاميم الأصل في عملية البناء، بعدما كانت تشكل الاستثناء[6].

5- تقديم الدولة كل الدعم المالي والجبائي لشجيع الاستثمار في نشاط الترقية العقارية: حيث خصت الدولة بعض نشاطات الترقية العقارية، المتعلقة بانجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي، بالدعم اللازم من أجل تشجيع المبادرة الرامية لانجازها، وكي تستفيد منها كل شرائح المجتمع[7]، وتمثل ذلك على وجه الخصوص في إصلاح النظام الضريبي، من خلال تقديم تسهيلات ضريبية للمؤسسات التي تنشط في قطاع

---

[1] أنظر المادتان 02 و07 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

[2] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 128.

[3] أنظر المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

[4] أنظر المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03.

[5] آسيا دوة، عقد حفظ الحق، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 02.

[6] عز الدين زوبة، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 71.

[7] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 39.

[8] نورة سعداني، ماهية الجباية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة البليدة 02، ديسمبر2016، ص 17.

بناء السكن الاجتماعي بمختلف صيغه، ومنها تخفيض معدل الضريبة الخاص بالرسم على القيمة المضافة إلى جانب إعفاء الدخل المحقق من تنفيذ مشاريع بناء السكنات الاجتماعية من الضريبة على الدخل الإجمالي[1].

ثانيا: سلبيات المرسوم التشريعي رقم 93-03

رغم سمو الأهداف التي جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 لتحقيقها، ورغم معالجته لجوانب شتى تعلقت بنشاط الترقية العقارية، إلا انه تمخضت عن تطبيقه العديد من السلبيات نظرا للصياغة غير الدقيقة لأحكامه، نظرا لما تضمنته من ثغرات قانونية، وهو ما سوف نبينه في الآتي:

1- عدم تحديد الإطار القانوني الذي يضبط مهنة المتعامل العقاري: بالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03، نجد انه نص فقط، على تعريف المتعامل العقاري وتحديد صفته التجارية، في حين انه لم ينص على الأحكام التي تنظم نشاطه، خاصة ما تعلق منها بواجباته ومسؤوليته، من حيث وجوب ضبطها بجزاءات رادعة، وهو ما مكن المتعاملين العقاريين من انتهاز النقص القانوني الموجود، إلى جانب غموض النصوص القانونية في هذا الشأن، من استغلال حاجة المواطن الماسة إلى السكن، والأزمة المتفاقمة في هذا القطاع، ليتفننوا في أساليب النصب والاحتيال، حتى وصل بهم الأمر إلى إبرام مقررات استفادة من السكن لا قيمة قانونية لها، ليكتشف المستفيدون بعد قيامهم بدفع مبلغ المساهمة، أنهم تعاقدوا مع شركات وهمية[2].

هذا، بالإضافة إلى عدم تنفيذ التزاماتهم التعاقدية، وعدم احترام الضمانات القانونية الممنوحة لمقتني السكن، ناهيك عن التعسف الممارس في مواجهتهم، إلى جانب عدم التقيد بالمعايير المعمارية والبيئية المطلوبة في انجاز السكنات، والخروج عن المواصفات المتفق عليها، وعدم الالتزام بالتسليم في الآجال المحددة، إذ أجبر المستفيدين في بعض الأحيان، إلى تسلم المساكن غير مكتملة، ليقوموا بإنهائها بأنفسهم وعلى نفقتهم الخاصة[3].

2- قصور أحكام عقد البيع على التصاميم نظرا لحداثته: يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية حديثة في مجال الترقية العقارية، وهو السبب الذي جعل من المشرع عند اعتماده، يجتهد في وضع أحكامه، إلا انه رغم هذا الجهد المبذول، امتازت نصوصه بالقصور تارة وبالغموض تارة أخرى، باعتبار انه لم يستطع الإلمام بجميع جوانبه، نظرا لخصوصية هذا العقد، التي تختلف عما هو مقرر في مجال القواعد العامة في عقد البيع العادي، خاصة ما تعلق بالضمانات والالتزامات التي يرتبها في ذمة طرفيه، وهو ما نلمسه بالاطلاع على

---

[1] سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 03.

[2] عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص 41.

[3] عز الدين زوبة، المرجع نفسه، ص 41.

نموذج عقد البيع على التصاميم[1]، المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 07 مارس 1994، الأمر الذي شجع المتعاملين العقاريين على التطاول على أحكام القانون كما بيناه سابقا، بالإضافة إلى نشوء العديد من النزاعات بين المتعاملين العقاريين والمقتنين على الصعيد العملي.

3- تعقيد شروط وإجراءات استفادة المواطن من القروض العقارية: يمكن إرجاع هذا الأمر، إلى عدم توفر الشروط اللازمة للتمويل، وأبرزها عدم قدرة الخواص على تقديم الضمانات اللازمة للقروض طويلة الأجل بالإضافة إلى ارتفاع قيمة الفوائد المطبقة، وعدم تناسبها مع موارد ومداخيل الأفراد، هذا إلى جانب نقص الشفافية والوضوح في إجراءات منح القروض[2]، باعتبار أن المنظومة المصرفية المالية في تمويل السكن لم تتجاوز 10% من الطلب السنوي، على عكس تقديرات بعض مهنيي القطاع[3]، الذين يرون أنه يجب على البنوك أن تساهم في تمويل السكن بنسبة 60%.

الفرع الثالث:

الترقية العقارية في القانون رقم 11-04

لقد اجتهد المشرع للمرة الثالثة، وأخذ على عاتقه مهمة وضع قانون جديد ينظم نشاط الترقية العقارية فأصدر القانون رقم 11-04[4] المؤرخ في 17 فيفري2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، آخذا بعين الاعتبار جميع الأبعاد، التي تشتمل على النقائص والفراغات وخاصة منها الثغرات التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03.

تضمن القانون رقم 11-04 من حيث الكم 80 مادة، أما من حيث المضمون فقد تناول سبعة فصول تنظم في مجملها نشاط الترقية العقارية، بما يكشف عما توصل إليه التشريع الحالي في هذا الميدان بالإضافة إلى اقتران صدور هذا القانون بالعديد من النصوص التنظيمية، التي لا يقل عددها عن 15 مرسوما تنفيذيا، وهذا إن دل على شيء، فإنه يدل على إعادة بلورة نشاط الترقية العقارية بشكل شامل

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 13، بتاريخ 09 مارس 1994.

[2] فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، جامعة البيض، جوان 2015، ص 115.

[3] إبتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جامعة البيض، جوان 2015، ص 142.

[4] الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

ومتكامل، وهو ما حدد الفرق الشاسع، بين ما تم إصداره من قوانين سابقة وبين القانون الجديد[1]، وتتمثل أهم المسائل التي أعيد النظر فيها فيما يلي:

أولا: فيما يخص المرقي العقاري

حيث تم استبدال تسمية المتعامل في نشاط الترقية العقارية بالمرقي العقاري، إذ تفطن المشرع إلى كونه يشكل أهم ركيزة من ركائز نشاط الترقية العقارية، وخاصة القطاع الخاص الذي أصبح يمثل شريك أساسي لتوفير السكن الملائم[2]، الأمر الذي جعله يضبط الإطار القانوني المتعلق به، وذلك عن طريق سن أحكام أقل ما يقال عنها أنها: اتسمت بالجدية والصرامة بهدف وضع حد للتلاعبات الممارسة من قبل هؤلاء في ظل فترة تطبيق القانون السابق.

ثانيا: فيما يخص الجزاءات المقررة للمرقي العقاري

لقد عمد المشرع بموجب القانون رقم 11-04، إلى تقرير مسؤولية المرقي العقاري، في حالة مخالفته لأحكام القانون، أو الإخلال بالتزاماته التعاقدية، إلى فرض جزاءات إدارية تصل إلى حد السحب النهائي للاعتماد، إلى جانب عقوبات جزائية، قد تصل إلى الحبس بما يضمن تحقيق الائتمان في المجال العقاري.

ثالثا: تبني تقنية عقد حفظ الحق إلى جانب عقد البيع على التصاميم في مجال بيع العقار تحت الانجاز

لقد استحدث المشرع تقنية جديدة في مجال بيع العقار تحت الإنشاء، التي تمثلت في عقد حفظ الحق الذي تمت الإشارة له من قبل ضمن نصوص الأمر رقم 86-07، لكنه لم يفصل في أحكامه، على عكس ما فعل القانون الجديد، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، فقد حرص على إحاطته بأحكام قانونية أكثر تفصيل ودقة، على نقيض المرسوم التشريعي السابق، خاصة ما تعلق بضمان الأمان المالي للمقتنين فيما يخص المرتبط بالمساهمات المالية المدفوعة من قبلهم، إلى جانب ضمانات تخص انجاز المسكن محل العقد في حد ذاته، و في جميع مراحل هذا الانجاز، محاولا بذلك تحقيق الغرض الفعال من إبرام هذا العقد المتمثل في الحصول على سكن بما يخدم مصلحة الطرفين.

---

[1] معراج جديدي، تطور الترقية العقارية في ظل القانون 11-04، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 52، العدد03، جامعة بن عكنون، سبتمبر 2015، ص 185-159.

[2] عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية، واقع وآفاق، بجامعة المدية، يومي 23 و24 ماي 2012، ص 17.

المطلب الثاني:

المقصود بالترقية العقارية وتحديد أبعادها القانونية

إن اعتماد نشاط الترقية العقارية كما سبق أن رأينا، جاء نتيجة الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن حيث أدت هذه الحاجة، إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة، من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة لتنظيم قطاع السكن[1]، وتجسد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية، التي أصبحت ذات مدلول واسع تنسيقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري.

الفرع الأول:

تعريف الترقية العقارية وتحديد أنواعها

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريفات الترقية العقارية، التي طالت ثلاثة قوانين صدرت على مراحل زمنية متتالية، كما سنركز على موضوعاتها، والأطراف المتدخلة في مختلف نشاطاتها.

أولا: تعريف الترقية العقاريـــــــــــــــة:

1- تعريف الترقية العقارية في ظل الأمر رقم 86-07: لقد جاء تعريف الترقية العقارية في نص المادة 02 من الأمر رقم 86-07 على أنها:" **تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.**

وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد...".

إن أول ما يلاحظ على نص المادة أعلاه:

أ- أن المشرع استهل النص ببيان الأهداف المرجو تحقيقها من خلال تبني نشاط الترقية العقارية والتي تمثلت كما عبر عنها، في تطوير الأملاك العقارية الوطنية، ومرد ذلك هو تردي حالة الحضيرة العقارية بصفة عامة آنذاك، والسكنية على وجه خاص، إذ كانت معظمها عبارة على

---

[1] تعرف السياسة السكنية على أنها عبارة على مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع وسائل واليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة، راجع في ذلك:

Ait Ammar Karim, le financement de la construction du logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école nationale d'administration, 2001, p14.

بناءات غير صلبة، أو مباني قديمة لا تتوفر فيها معايير البناء المطلوبة[1]، حيث قامت الدولة ابتداء من سنة 1963 بإتمام البرامج السكنية التي تركها الفرنسيون قيد الانجاز، كبرنامج سكنات من نوع هياكل، وبرنامج السكنات ذات الإيجار المتوسط، أما مع مطلع السبعينات وبعد إصدار الأمر رقم 74-26 السالف الذكر، والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الذي أعطى سلطة التهيئة والتعمير لهذه الأخيرة، التي انحرفت بدورها عن المهمة الموكلة إليها وتحقيق الغرض الأساسي منها، الأمر الذي أدى إلى عرقلة تطور البناء والتأثير سلبا على عمليات التهيئة والتعمير لاسيما في المدن الكبيرة والمتوسطة، مما أدى إلى ظهور البناءات الفوضوية، التي أصبحت منذ الثمانينات، تشغل اهتمام السلطات والرأي العام على حد سواء، إذ أن التوسع غير القانوني الذي مس المجال الحضري خاصة، انعكس سلبا على الشكل العمراني[2].

ب- كما أن المشرع قبل أن يخوض في تعريف الترقية العقارية، جاء ليؤكد أنها ذات طابع اجتماعي بحت، وهو ما يعكس النزعة الاشتراكية للنظام الاقتصادي المتبع آنذاك والتي نلمسها من جملة **تطوير الأملاك العقارية الوطنية**، أي بمعنى آخر؛ تبجيل الملكية الجماعية على الملكية الخاصة رغم ظهور بوادر توجهه إلى نظام اقتصاد السوق.

ج- تمثل نشاط الترقية العقارية في بناء عمارات أو مجموعات توجه بصفة رئيسية للاستعمال السكني أما بناء المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، فشكل الاستثناء، ويمكن إبداء ملاحظة في هذا الصدد حول مصطلح **مجموعات**، الذي يظل غامضا بعض الشيء، فهل يقصد بذلك يا ترى تجمعات سكانية؟

د- إن استعمال عبارة **أراض خاصة أو مقتناة**، يؤكد على بقاء سريان الأمر رقم 74-26 السالف الذكر، والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الذي أحدث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، باعتبار أن الأراضي الخاصة هنا لا تخرج عن مفهوم الأراضي المملوكة للدولة، أما عن الأراضي المقتناة، فيقصد بها تلك الأراضي المملوكة للمواطنين، والتي تم إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، باعتبار أن هذا الأمر أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات[3].

هـ- إن الترقية العقارية في مفهوم الأمر أعلاه، تشمل عمليات البناء والتشييد، إلى جانب أعمال إعادة الهيكلة والتجديد، بمعنى نشاطات ترميم الحضيرة العقارية الموجودة.

---

(1) Nadir Abdullah Benmatti, l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, OPU, 1982, p66.

(2) عبد الوهاب برتيمة، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، العدد 12، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مارس 2015، ص 73-74.

(3) عبد الوهاب برتيمة، المرجع نفسه، ص 72.

2- تعريف الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03: قبل التطرق إلى تعريف الترقية العقارية التي جاء به القانون رقم 93-03، ارتأينا البحث في أهدافها كما فعل القانون رقم 86-07، إلا انه بقراءتنا لجميع المواد المتعلقة بالمرسوم، لم نجد ولا مادة تتحدث عن هذه الأهداف، ولعل المشرع على هذا النحو، مازال متمسكا بنفس الأهداف السابقة والمتمثلة في تطوير الأملاك الوطنية.

لقد عرف المرسوم التشريعي رقم 93-03، الترقية العقارية في نص المادة 02 منه، على أنها:" **يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.**

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

إن ما يلاحظ على التعريف أعلاه:

أ- استعمل المشرع عبارة **النشاط العقاري**، وهو مفهوم واسع يتعدى الأعمال المنصوص عليها ضمن نص المادة ذاته، باعتبار أن النشاط العقاري يشتمل على جميع المعاملات والتصرفات القانونية التي تقع على العقار، أو المتعلقة به وبتسييره، بغض النظر عن نوع العقار وطبيعته، أما الترقية العقارية فتظل مظهرا من مظاهره[1]، إلا انه بالعودة إلى النص الفرنسي للمادة 02 فقرة 01 من نفس المرسوم التشريعي نجد انه نص على:

"**l'activité du promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres »**

بقراءة النص الفرنسي، نجد أن النص العربي قد تضمن خطأ في الترجمة، إذ إن الصياغة الفرنسية كانت أدق وأصح، حيث إن المشرع قصد القول بنشاط الترقية العقارية وليس النشاط العقاري.

ب- نلاحظ أن المشرع حصر نشاطات الترقية العقارية في أعمال الانجاز والتجديد، كما حدد المحال التي يمكن انجازها، في تلك المخصصة للاستعمال السكني، الحرفي، التجاري، والصناعي، والتي يمكن أن تكون موجهة للبيع أو للإيجار على حد سواء.

إن المصطلح الأخير **- الصناعي-** يستدعي منا الوقوف عنده، فكيف يمكن أن تشتمل الترقية العقارية على انجاز محلات ذات استعمال صناعي؟، أو ليس هذا يخرج عن نطاق الترقية العقارية في حد ذاته، كما انه غير منطقي، باعتبار أن العقار الصناعي له إطار قانوني خاص به، ومن هنا وجب الرجوع

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص 20.

من جديد إلى النص الفرنسي لهذه المادة، لعلنا نجد الإجابة على هذا التساؤل، حيث تنص المادة 02 فقرة 02 من المرسوم أعلاه على انه:

« les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle, ou commerciale »

نلاحظ أن نص المادة اشتمل على المحال ذات الاستعمال السكني والمحال ذات الاستعمال المهني بالإضافة إلى تلك الموجهة إلى الاستعمال الصناعي والتجاري، وهو مغاير لما نصت عليه المادة باللغة العربية، إذ أن المشرع باللغة الفرنسية لم يستعمل لفظ للاستعمال الحرفي كما فعل المشرع باللغة العربية وإنما للاستعمال المهني[1]، وعليه نستنتج أن المشرع يقصد بلفظ –صناعي– حرفي، وهو الذي يرجح في هذه الحالة.

ج– لقد استعمل المشرع عبارة مجموع **الأعمال التي تساهم**، وهذا دليل على الخروج من نطاق المبادرة التي كانت تتخذها البلدية بصفة احتكارية، إلى مجال المبادرة التي يتخذها المتعامل العقاري، أي أنه بتعبير آخر: أراد فتح المجال أمام القطاع الخاص في مباشرة أعمال الترقية العقارية تطبيقا للنظام الاقتصادي المنتهج حينها.

3– تعريف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11–04: لقد نصت المادة 02 من القانون رقم 11–04 على أنه:" **يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي:**

- **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 المرقي والمقتني**
- **تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية".**

نلاحظ على نص المادة أعلاه، أن أهداف الترقية العقارية تغيرت في مفهومها عن السابق، إذ لم تعد منحصرة في تطوير الأملاك الوطنية، وإنما في تطوير هذا النشاط في حد ذاته، بما يكفل انجاز العمليات العقارية في إطار الاحترافية، عن طريق إحاطته بمجموعة من العوامل التي تساعد في تحقيق هذا الهدف.

[1] أنظر نص المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 11–04 باللغة الفرنسية.

لقد عرف المشرع الترقية العقارية في نص المادة 03 فقرة 10 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية**"

وأضافت المادة 14 من نفس القانون، التي جاءت ضمن الفرع الأول من الفصل الثاني، تحت عنوان مهنة المرقي العقاري، على أنه:" **يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة**

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

إن ما يلاحظ على نص المواد أعلاه:

أ- أراد المشرع أن يجعل من نشاط الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا استثماريا بصفة صريحة على عكس ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-03، كون أن هذا الأخير، نص بنوع من الاحتشام على الطابع الاقتصادي لنشاط الترقية العقارية، في حين أن القانون رقم 11-04 فتح المجال على مصراعيه للمبادرة الخاصة في مجال الترقية العقارية، وهو المقصود من فحوى نص المادة 03 فقرة 10 أعلاه، حيث أصبح يعتبر القطاع الخاص، شريكا أساسيا في عمليات الترقية العقارية، ومنحه حق المبادرة في ممارسة نشاطاتها، وهو ما قضت به المادة 14 التي حددت النشاطات التي تكون من صميم تدخل المرقي العقاري دون سواه، كما حددت مجالات هذا التدخل بموجب المادة 15 التي تليها.

ب- نستشف من قراءة الفقرة 10 من المادة 03، على ضرورة توفر المرقي العقاري على الموارد العقارية والمالية، وقدرته على تعبئة تلك الموارد وتسييرها[1]، حتى يتحقق الغرض من جعل النشاط ذو طابع استثماري

ج- لقد كان من الأنسب، أن يدمج المشرع نص المادة 14 ضمن نص الفقرة 10 من المادة 03، وبهذا يكون قد أعطى مفهوما متكاملا للترقية العقارية، إلا أنه يتضح انه أراد بهذا: الفصل والتمييز بين نشاطات الترقية العقارية ومجالاتها، التي نلمس فيها تركيزه على انجاز المحلات ذات الاستعمال السكني، وما يستدعيه هذا النوع من النشاط، رغم عدم تهميشه لعمليات انجاز المحلات المخصصة لاستعمالات أخرى، وهو ما نستشفه من قراءة المادة 14 والمادة 15.

[1] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 19.

د- نلاحظ أيضا أن المشرع قد عمل على توضيح جميع المفاهيم التي تدخل في مجال نشاطات الترقية العقارية، كما وسع من نطاقها، وهو ما نلمسه من خلال قراءة المادة 03 من القانون رقم 11-04 على عكس النصوص القانونية السابقة.

ثانيا: أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية من خلال الأشخاص القائمين بنشاطها، حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على انه:" **يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي...**"، فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي، ويعرف الشخص المعنوي على أنه مجموعة الأشخاص أو الأموال، التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون له بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض[1]، والأشخاص المعنوية نوعان: أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة، و تبعا لذلك فالترقية العقارية نوعان: ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة.

1- الترقية العقارية العامة: حيث تعود المبادرة بانجاز المشاريع العقارية ذات الاستعمال السكني وتسييرها في إطار هذا النوع من الترقية العقارية إلى المرقيين العقاريين العموميين، كديوان الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المؤسسة الوطنية للسكن العائلي، والتي يتخذ نشاطها عادة الطابع الاجتماعي في انجاز السكن.

2- الترقية العقارية الخاصة: تكون المبادرة بانجاز المشاريع العقارية ذات الطابع السكني في هذا النوع من الترقية العقارية، من طرف مرقيين عقاريين خواص، في شكل شركات خاصة[2]، وقد يكون المرقي العقاري الخاص صاحب المشروع وهو الأصل، كما قد يكون منفذا للعملية العقارية لصالح الدولة، عند قيامه بانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وأبرز مثال على ذلك صيغة السكن الترقوي المدعم.

الفرع الثاني:

نطاق الترقية العقارية

سنحاول من خلال هذا الفرع، التطرق إلى مجالات نشاط الترقية العقارية، ومن ثمة تحديد الأشخاص المتدخلين في هذا النشاط كما يلي:

---

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

[2] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 26.

أولا: مجالات نشاط الترقية العقارية:

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:**

- **انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة لضرورة تسيير هذه المجمعات.**
- **اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء.**
- **تجديد وإعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات".**

إن قراءة الفقرة الأولى من المادة أعلاه، تستوقفنا عند مصطلح **المكاتب**، فماذا يقصد المشرع بانجاز المكاتب؟ فهل يقصد بها انجاز المحلات ذات الطابع المهني أو الحرفي أو التجاري كما جاء في نص المادة 14 السالفة الذكر، كون أن هذا المصطلح يظل غامضا بعض الشيء، حيث انه كان بمقدوره القول: **انجاز المشاريع الخاصة بالبرامج السكنية أو المهنية أو التجارية أو الحرفية والتجهيزات الجماعية المرافقة لضرورة تسيير هذه المجمعات.**

نستنتج من نص المادة أعلاه أن مجالات نشاط الترقية العقارية لا تخرج عن المسائل التالية:

1- البناء: ويتمثل في كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني[1].

2- التهيئة: تتمثل في كل عملية انجاز، أو تهيئة شبكات التهيئة، بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية[2].

3- التجديد: يتمثل في كل عملية مادية، لا تغير من الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود، مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بنايات جديدة في نفس الموقع[3].

4- إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات، من اجل إعادتها إلى حالتها الأولى، أو تحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال[4].

---

[1] أنظر الفقرة الأولى من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

[2] أنظر الفقرة الثانية من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

[3] أنظر الفقرة الخامسة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

[4] أنظر الفقرة السادسة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

5- إعادة الهيكلة: وتخص شبكات التهيئة والبنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تكون شاملة أو جزئية، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات، أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها، وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر[1].

6- الترميم: هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي[2] دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998.

7- التدعيم: وهو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة[3].

إن المشرع أغفل الحديث عن الإصلاح في نص المادة 15 أعلاه، حيث يعتبر من صميم عمليات نشاط الترقية العقارية، والذي نجده قد نص عليه في الفقرة 03 من المادة 03 من القانون رقم 11-04، وتهدف هذه العملية إلى استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية، وتتعلق بالأشغال الثانوية.

ثانيا: الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية

إن المرقي العقاري عندما يريد إقامة مشروع عقاري ما، سوف يبحث عن أشخاص تتوفر فيهم المؤهلات والخبرات التقنية، والفنية، والمهنية، ولا تظهر حاجته لهم في مرحلة التنفيذ فقط، وإنما تبدأ من مرحلة البداية في التفكير في المشروع، وذلك بالبحث عن مهندس معماري يتولى إعداد التصاميم، ثم المقاول الذي يعتبر منفذ العمل، ومكتب الدراسات أو المراقب التقني، الذي يتولى متابعة ومراقبة الأشغال، حتى ينتهي إلى تحقيق مشروعه.

إن المتدخلين في نشاط الترقية العقارية لكل دوره والمهام الموكلة إليه، فلا يستطيع أحدهم القيام بعمله بمنأى عن عمل المتدخل الآخر، فالعلاقة بينهم تكاملية، على أساسها يتم التوصل إلى انجاز المشروع العقاري على أكمل وجه، ونظرا لارتباط أعمالهم ببعضها البعض، نجد أن القانون يحملهم جميعهم بالضمان العشري دون استثناء، وتتمثل هذه الأطراف في:

1- المرقي العقاري: يتخذ المرقي العقاري في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية صورتين، تتمثل الأولى في كونه صاحب المشروع بالنسبة للمشاريع العقارية التي يبادر بانجازها، سواء أكانت ذات طابع سكني أم تجاري أم مهني، وسواء أكانت موجهة للبيع أم الإيجار، أما الصورة الثانية: فيظهر فيها بوصفه منفذ لعملية

---

[1] أنظر الفقرة السابعة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

[2] أنظر الفقرة الرابعة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

[3] أنظر الفقرة الثامنة من المادة 03 من القانون رقم 11-04.

عقارية معينة، لصالح أشخاص أخرى تكون هي صاحبة المشروع، وهو ما سنوضحه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

2- المهندس المعماري: لم يحظى المهندس المعماري بتعريف في القانون المدني، إذ اكتفى فيه المشرع فقط بتحديد مهامه[1]، وفعل نفس الشيء في القانون رقم 11-04، حيث عرف المقاول في نص المادة 03 فقرة 12، كونه يمثل أحد المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، لكنه لم يخص المهندس المعماري بتعريف.

بالعودة إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[2]، وتحديدا في نص المادة 09 منه، نجد أنه قد وضع تعريفا للمهندس المعماري، على أنه:" **يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته**".

نلاحظ على التعريف أعلاه مايلي:

أ- بدء المشرع التعريف، بلفظ مرادف للمهندس المعماري، والمتمثل في صاحب العمل في الهندسة المعمارية[3].

ب- حدد المشرع دور المهندس المعماري في تصور انجاز البناء، في حين نرى أن التصور وحده لا يكفي، وإنما يجب أن يجسد عمليا على ارض الواقع، عن طريق تصاميم ومخططات يتم وضعها تحقيقا لهذا الغرض.

ج- نستنتج من التعريف أعلاه، انه لا يمكن لشخص ما، مزاولة مهنة المهندس المعماري، ما لم يكن متحصلا على اعتماد يسمح له من خلاله بممارسة هذه المهنة، ويكون ذلك بالتسجيل في السجل الوطني للمهندسين المعماريين وفقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 وما أكدته المادة 55 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير[4]

---

[1] أنظر المادتان 556، 563 من القانون المدني.

[2] الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994. وقد تم الغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي المشار إليه أعلاه، بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

[3] لقد تم تعريف الهندسة المعمارية في نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنها:" الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها.
وتعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة"

[4] الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

المعدل والمتمم[1]، حيث نصت على انه:" **يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع**".

كما نجد تعريف آخر للمهندس المعماري في نص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، المتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك[2]، على أنه:" **المستشار الفني شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب واجل محدد ومقاييس نوعية ويمكن أن يكون المستشار الفني مهندس معماري أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات معتمدا طبقا للتشريع الجاري**"

نلاحظ أن هذا التعريف الأخير كان أكثر دقة وشمولية من التعريف الوارد في المرسوم التشريعي رقم 94-07، كما نستنتج انه مهما تعددت التسميات – **صاحب العمل في الهندسة المعمارية، المستشار الفني**–، فإنها كلها تصب في مفهوم واحد وهو المهندس المعماري، ودليلنا في ذلك، هو أن المهام التي تضمنتها نص المادة 02 من نفس القرار الوزاري، تتطابق مع المهام المنصوص عليها في القانون المدني والتي تعتبر من صميم أعمال المهندس المعماري، كما أن المادة 22 من القرار الوزاري المشترك أعلاه نصت على إخضاع المستشار الفني سواء أكان مهندسا معماريا حرا، أم مكتب دراسات عمومي، أم مكتب دراسات خاص، باعتبارهم الأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء[3]، بالتضامن لأحكام الضمان العشري مع المقاول، طبقا للمادة 554 من القانون المدني، وهو ما قصده المشرع من خلال المادة 46 من القانون رقم 11-04، التي نصت على انه:" **تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع...**".

انطلاقا مما سبق بيانه، نستنتج أن المهندس المعماري، يلعب دورا مهما في إعطاء الوجه الجمالي للبناء المعماري، وعلى هذا الأساس تدخلت العديد من القوانين للإشارة إليه وتحديد مهامه، وتعتبر أهم هذه المهام ما يلي[4]:

أ- وضع التصاميم، والرسم الهندسي، ومقاسات البناء.

ب- إعداد دفاتر الشروط والأعباء، التي تكون العلاقة بين رب العمل والمقاول.

---

[1] أنظر القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

[2] الجريدة الرسمية رقم 43، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1988.

[3] أنظر المادتان 01 و02 من القرار المؤرخ في 05 ماي 1992 المتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، الجريدة الرسمية رقم 59 بتاريخ 02 أوت 1992.

[4] عيسى زرقاط، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مجلة دفاتر السياسة والقانون،المجلد 08، العدد 15، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، جوان 2016، ص 91.

ج- التحقق من كشوف الحسابات التي يعدها المقاولون.

د- مراقبة المقاول في أعمال البناء.

هـ- مشاركة صاحب المشروع في تسلم المشاريع المعهود إليه مراقبتها.

3- المقاول: رغم تناول القانون المدني لعقد المقاولة، إلا انه لم يضع تعريفا للمقاول، الأمر الذي جعل من المشرع يستدرك ذلك، من خلال القانون رقم 11-04، وتحديدا في المادة 03 فقرة 12، على أنه:" **كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية**".

كما نصت المادة 16 فقرة 01 من نفس القانون على أنه:" **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 مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة**".

وعليه، فإن المقاول يتمثل في كل شخص طبيعي أو معنوي، مهمته الأصلية انجاز المشروع وفقا لمخططات موضوعة مسبقا، وطبقا للشروط التعاقدية المتفق عليها[1]، ومن هنا يتضح أن مهنة المقاول تتمثل في تجسيد التصاميم الهندسية، من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة، فهو يقوم بتنفيذ جميع التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري، تحت إشرافه وطبقا لتعليماته[2]، بموجب عقد مقاولة يتم عقده مع المرقي العقاري صاحب المشروع.

4- المقاول الفرعي: قد تستدعي ضخامة المشاريع، وتشعب الاختصاصات، تعاون عدة مهارات فنية بغرض تنفيذها، وإتمام العمل المراد انجازه في الوقت المحدد، لذا أجاز المشرع في المادة 564 من القانون المدني للمقاول، أن يعهد بتنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول آخر، إذا لم يمنعه ذلك شرط في العقد، أو لم تكن طبيعة العمل مما يفترض معه الاعتماد على كفاية المقاول الشخصية، وهو ما يدعى بالمقاولة من الباطن.

يعرف المقاول من الباطن، أو كما يطلق عليه أيضا بالمقاول الفرعي، ذلك الشخص الذي يعهد إليه المقاول الأصلي، تنفيذ كل أو جزء من الصفقة التي ابرمها هذا الأخير مع رب العمل، وذلك بمقتضى عقد المقاولة من الباطن، الذي يجب أن تتوفر فيه كافة خصائص عقد المقاولة، ويكون في هذه الحالة مسؤولا

---

[1] Brahim Youcef, la responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat d'entreprise, la garantie décennale selon l'article 554 du code civil, R.A.S.J.E.P, xxxxп, n°2, 2000, p 03.

[2] مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 16.

عن حسن تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها، والتي يلتزم بتنفيذها تجاه المقاول الرئيسي[1]، وتكون المسؤولية بينهم تضامنية، وهو ما نصت عليه المادة 30 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[2].

5- المراقب التقني: لقد تم استحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85، المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي[3]، ثم تلاه إصدار المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء[4]، إلا أن المشرع لم يضع تعريف لهذه الهيئة، التي تعتبر من أهم الأطراف المتدخلة في نشاطات الترقية العقارية، وضامنة في إطار المسؤولية العشرية، وهو ما نصت عليه المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المتضمن قانون التأمينات المعدل والمتمم[5]:" **يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني...**".

يعرف المراقب التقني، على انه كل شخص طبيعي أو معنوي، يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية يتولى بمقتضى عقد المقاولة المبرم بينه وبين رب العمل، بفحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد، التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها[6].

لقد ألزم المشرع صاحب المشروع العقاري، بإجبارية تدخل المراقب التقني في مجال انجاز البنايات وهو ما نصت عليه المادة 18 من القرار الوزاري المشترك، المتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك الآنف الذكر: " **يجب على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص كل البنايات التي تدخل ضمن اختصاصات هذه الهيئة ويجب أن تبرم هذه الاتفاقية فور التوقيع على الاستشارة الفنية، وعلى المستشار الفني أن يساعد رب العمل في علاقاته مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء عند إعداد الاتفاقية والحصول على التأشيرات التقنية**"

---

[1] حنان مازة، التعاقد من الباطن في عقد مقاولة البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران 02، السنة الجامعية 2015-2016، ص 21.

[2] الجريدة الرسمية رقم 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

[3] الجريدة الرسمية رقم 04، بتاريخ 14 جانفي 1972.

[4] الجريدة الرسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.

[5] الجريدة الرسمية رقم 13، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.

[6] عبد الحميد عثمان الحنفي، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق المضرور عن تهدم البناء، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، 1998، ص 27.

تم إنشاء هذه الهيئة، نتيجة التوسع الذي شهده النشاط العمراني، وتطور فن البناء والعمارة[1]، وما نتج عنه من مخاطر من تهدم وانهيار، سواء في مرحلة التشييد وحتى بعد الاستلام، حيث تتمثل مهام المراقب التقني حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المؤرخ في 19 اوت 1986، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء[2] في:

أ- مراجعة التصاميم: إذ لا يمكن الشروع في أي عمل ناتج عن صفقة عمومية إلا بموافقة الهيئة على كل التصاميم المراد تنفيذها في الميدان.

ب- المراقبة المستمرة للأعمال خلال عملية التنفيذ: وعلى وجه الخصوص قبول الأرض التي ستقام عليها أساسات المبنى بعد الحفر والاسمنت المسلح.

ج- مراقبة كل أنواع البنايات للتأكد من ثبات بنائها، وديمومتها، وأسسها، وصلاحيتها.

د- دراسة جميع التراتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية: لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها، للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه.

هـ- مراقبة جودة المواد المعدة للبناء، وضبط المقاييس، والبحث، وأساليب تقنيات الانجاز.

الفرع الثالث:

القيود الواردة على ممارسة نشاط الترقية العقارية

تقتضي ممارسة نشاط الترقية العقارية، احترام القيود الواردة على هذا النشاط، التي تجد صداها في الكثير من النظم والنصوص القانونية التي يجب أخذها بعين الاعتبار، والعمل على تفعيلها وتجسيدها في عمليات البناء والتشييد، لتحقيق بيئة حضرية مستدامة، والتي تتمثل على وجه الخصوص في:

أولا: علاقة نشاط الترقية العقارية بالنظام العام العمراني

نظرا للدور الكبير الذي تلعبه الترقية العقارية في مجال العمران، تدخل المشرع من أجل التوفيق بين النشاط العقاري وبين النظام العام العمراني، من خلال إصدار جملة من القوانين، الغرض منها الوصول إلى

---

[1] عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص 92.

[2] الجريدة الرسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.

تأطير هذا النشاط، من خلال قواعد الضبط العمراني التي تجد صداها في قوانين التعمير بصفة عامة، وقانون الترقية العقارية بصفة خاصة[1].

أراد المشرع من خلال القانون رقم 11-04، المتعلق بالقواعد المنظمة للترقية العقارية، تبني سياسة جديدة تعنى بالارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمراني، وذلك بإسقاط جميع الآليات والأدوات المنظمة للمجال العمراني على نشاطات الترقية العقارية، من أجل جعل هذا النشاط يقوم على مبدأ العقلانية والتخطيط والتنظيم تحقيقا للتنمية المستدامة[2]، تكريسا للمبادئ التي جاء بها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير[3]، الذي يعتبر أول نص قانوني يجسد إستراتيجية البناء ونظام تعمير المدن بمفهومه الحديث، بما في ذلك التوسعات الحضرية[4]، حيث يشترط في كل نشاط العقاري ألا يضر بالاقتصاد الحضري، وألا يخل بالتوازنات البيئية، كما يجب أن يكون متلائما مع المعالم الأثرية والتاريخية والثقافية، وغير معرض للكوارث الطبيعية[5]، وهو ما يعد من صميم قواعد النظام العام العمراني.

على هذا الأساس، يجب أن يخضع كل نشاط في إطار الترقية العقارية، لمخططات التهيئة والتعمير، التي تعتبر أدوات للرقابة القبلية لأي مشروع عقاري، وتتجسد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[6] ومخطط شغل الأراضي[7]، تفعيلا للتخطيط الحضري، كونه يمثل الإستراتيجية التي تتبعها مراكز اتخاذ القرار للتنمية والتوجيه، وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية، بحيث تحتاج لأنشطة وخدمات أفضل تعود على السكان بأكبر فائدة[8].

---

[1] بوزيان عليان، النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية رقم 11-04، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 01.

[2] أحمـــد النوعي، المرجع السابق، ص 246.

[3] الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

[4] باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 01.

[5] محمد بريكي، قواعد النظام العام العمراني في مجال حماية البيئي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثاني، العدد الأول، جامعة الجلفة، أفريل 2017، ص 176.

[6] أنظر المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[7] أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[8] سناء بولقواس، إستراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية، دراسة تحليلية في أحكام القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الجلفة، سبتمبر 2018، ص 81.

و يتعين أن يراعى فيها[1] ما يلي:

- دراسة إمكانية إنشاء أماكن سكنية جديدة.
- دراسة الوضع القائم للمناطق المأهولة والمواقع السكنية.
- وضع خريطة طبوغرافية وموقعية، تبين مختلف المواقع السكنية، الصناعية، الخدماتية...الخ.

كما تم تقييد أنشطة الترقية العقارية في إطار الترخيص المسبق، بمجموعة من الرخص والشهادات التي لا يكتمل المشروع العقاري إلا باستصدارها من السلطات المختصة، كونها تلعب دورا فعالا في ممارسة الرقابة على العمل العمراني من جهة، وحماية النظام العام الجمالي من جهة أخرى، وهو ما نلمسه من خلال نص المادة 05 من القانون رقم 11-04: " **يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون**"، كما تنص المادة 11 فقرة 01 من نفس القانون على أنه:" **لا يمكن انجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما**".

ثانيا: علاقة نشاط الترقية العقارية بالنظام العام الجمالي

لقد أخذت فكرة النظام العام بعدا آخر، تخطى مفهومه التقليدي الذي يشتمل على المحافظة على الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة، بحيث توسعت لتشمل عناصر أخرى حديثة ومنها ما عرف بالنظام العام الجمالي أو ما يطلق عليه بالرونق الجمالي للمدينة[2]، حيث نصت المادة 12 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها[3]، على أنه:" **يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته**".

نظرا لما شهده المجال الحضري في الجزائر من طفرة عمرانية متسارعة على اختلاف أوجهها، وأمام الأزمة العمرانية الحادة التي تعاني منها المدينة الجزائرية ومظهرها المشوه، تدخل المشرع من خلال تنظيم عملية البناء والتعمير، بغرض إيصالها إلى مستوى يضمن انسجام المحيط العمراني[4]، حيث حاول مواكبة

---

[1] مؤمن محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، institute for climate change publishing SEM، غزة، 2013، ص 13.

[2] مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 06، جامعة أم البواقي، ديسمبر 2016، ص34.

[3] الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

[4] عبد القادر يزيد، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 15، جامعة تيارت، مارس 2018، ص 74.

التطورات القانونية الجديدة في المجال العمراني، بهدف ترقية العقار الحضري داخل المدينة، باعتباره المكون الرئيسي لها، وصدر على إثر هذا التوجه الجديد العديد من النصوص القانونية أهمها:

- ✓ القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- ✓ القانون رقم 02-08، المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- ✓ القانون رقم 06-06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

تعد المدينة[1] تجمعا حضريا لعدد كبير من السكان على ارض واسعة نوعا ما، لذا كان لابد من الاهتمام بتنظيمها، والعمل على تجميلها، بما يتوافق مع الرونق الجمالي للمدن، حيث جاء القانون المنظم للترقية العقارية لتجسيد هذه الفكرة، و نتبين ذلك من خلال نص المادة 08 منه التي قضت بأنه:" **يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية**"، كما نصت المادة 10 من نفس القانون على أنه:" **يجب أن يؤخذ بعين الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري**".

يتبين من النصوص القانونية أعلاه، أنه لا يمكن الوصول إلى تجسيد مواصفات وأسس المدينة الجميلة، إلا بتكريس المنظومة القانونية، من خلال وضع مواصفات محددة للأبنية، ولا يتأتى ذلك إلا بحسن التخطيط والدقة في التنفيذ.

ثالثا: علاقة نشاط الترقية العقارية بالمحافظة على البيئة

أضحت البيئة تكتسي أهمية متزايدة، ودورا متصاعدا في قانون العمران، الذي يعد بمثابة التشريع الذي يضبط العملية التخطيطية والتصميمية للتجمعات البشرية، وينظم علاقة الإنسان ببيئته المكانية، على اعتبار أن مستقبل الحياة في المدن واستمراريتها، مرتبطا أساسا بتحقيق التوازن بين البيئة والنمو العمراني فعلى مستوى النشاط السكني: يجب اختيار مواقع المناطق السكنية بالبعد عن المناطق الصناعية، وعن مخاطر المناطق الطبيعية، وعن جميع مصادر تلويث البيئة، مع الحفاظ على البعد الأخضر داخلها، بإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء، دون إهمال الجانب العمراني لتحقيق تجانس بين البيئة المشيدة والبيئة الطبيعية[2].

---

[1] لقد تم تعريف المدينة في نص المادة 03 من القانون رقم 06-06، على أنها:" كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية".

[2] حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص، جامعة بجاية، 2017، ص 347.

يشهد الواقع العملي في مجال البناء والتشييد في الجزائر، العديد من العيوب والنقائص في عدد كبير من المباني والمنشات، فهناك من المباني ما تم تشييدها على أراض خصبة صالحة للزراعة[1]، ومنها ما يفتقر لأدنى شروط التهيئة والتعمير، ونقص في معايير النظافة والصحة العمومية، من خلال انتشار الأوساخ، والنفايات، وتسرب المياه القذرة، ومنها ما تم تشييده بمحاذاة المنشات الصناعية التي تنبعث منها أدخنة وغازات تؤثر سلبا على صحة السكان، ناهيك عن المشاريع التي تمس سلبا بالمساحات الخضراء والوسط الطبيعي من خلال قطع الأشجار وتجريد الأرض منها، ويعتبر كل هذا مساسا صارخا بالبيئة وتنميتها المستدامة.

أصبح المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة يولي اهتماما لمشاكل العمران والبيئة، حيث حاول من خلال مختلف النصوص القانونية، خلق توازن بين تنامي العمران والمحافظة على البيئة، من خلال تبني مقاييس في إطار انجاز المشاريع العقارية بصفة عامة والسكنية بصفة خاصة تحترم الجانب البيئي ومقوماته، وعليه نجد أن قانون الترقية العقارية رقم 11-04، جاء مجسدا للمقاييس البيئية وآخذا بها، من خلال إلزام المرقي العقاري في مجالات الترقية العقارية بتحقيق مستوى أفضل في أدائه، عند مساهمته في تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة قائمة، والعمل على تطويرها ورفع مستوى العمران فيها، بما يتوافق ومتطلبات المحافظة على البيئة، وهو ما نستشفه من خلال المادة 11 من القانون رقم 11-04:" **لا يمكن انجاز إلا المشاريع العقارية...**

- **التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة".**

رابعا: علاقة نشاط الترقية العقارية بالسلامة والأمن العمومي

يتعين على القائمين بنشاطات الترقية العقارية، اتخاذ التدابير اللازمة في مجال البناء عن طريق التقيد واحترام شروط السلامة والأمن العمومي، خاصة في مجال الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وفقا لما جاء به القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة[2]، الذي ترمي قواعده إلى الوقاية من الأخطار الكبرى والتكفل بآثارها على المستقرات البشرية ونشاطاتها وبيئتها، ضمن هدف الحفاظ على التنمية وتراث الأجيال القادمة، وتأمين ذلك، حيث نصت المادة 07 فقرة 02 منه على انه:" **يجب مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء وكذا التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات".**

---

[1] عبد القادر يزيد، المرجع السابق، ص 69.

[2] الجريدة الرسمية رقم 84، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

1- **في مجال الأخطار الطبيعية:** تعتبر سياسة التهيئة والتعمير أحد الركائز التي تقوم عليها التنمية على وجه العموم، والعمرانية منها على وجه الخصوص، خاصة في ظل المشاكل التي يتخبط فيها قطاع السكن وانتشار السكنات غير القانونية التي تعد أكثر تضررا جراء وقوع أي كارثة طبيعية، وهذا ما جعل المشرع يبحث عن أنجع الوسائل، وأفضل الأساليب، التي ينبغي تطبيقها في تشييد المساكن والبناءات الأكثر مقاومة لهذه المخاطر[1]، وعلى هذا الأساس تعد المراقبة حلقة مفصلية في مجال الوقاية من الأخطار الطبيعية، حيث تسمح بكشف مخالفات التعمير المتعلقة بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار، أو عدم احترام رخصة البناء في حد ذاتها، كما تشمل هذه الرقابة دراسة ومراقبة المواد المستعملة في البناء[2].

في إطار توقي المخاطر الطبيعية، تم تقرير عدم إقامة المباني في المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية، كالزلازل والفيضانات وانجراف التربة وغيرها[3]، حيث يجب دراسة طبيعة المناطق ونوع الأرضية، باعتبار أن الكثير من الدراسات أثبتت أن طبيعة الموقع وحجم المشروع لها تأثير كبير في حجم الأضرار[4] فعلى سبيل المثال، نصت المادة 22 من القانون أعلاه، على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل المنجزة، قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل، كما اشترطت في إطار انجاز المباني في ظل الأماكن المعرضة لخطر زلزالي، إلزام القائم بنشاطات الترقية العقارية عند منحه لرخصة البناء، احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل.

2- **في مجال الأخطار التكنولوجية:** ترتبط المخاطر التكنولوجية بالنشاط البشري، ويتمثل في كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، وهو ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، و في إطار توقي هذا النوع من المخاطر، نجد على سبيل المثال، أنه يمنع منعا باتا البناء في الأماكن التي تمر منها كوابل نقل الكهرباء ذات الضغط العالي، وهو ما نصت عليه المادة 05 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

---

[1] كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية2011-2012، ص 06-07.

[2] خالد بوصفصاف، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وتسيير الكوارث في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سطيف 02، السنة الجامعية 2018-2019، ص 151.

[3] باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 34.

[4] حسين حساني، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، واقع وآفاق، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، جامعة الشلف، جانفي 2004، ص 39.

المبحث الثاني:

مفهـــــوم المرقي العقـــــاري

إن قيام الدولة بتنفيذ برامجها ومخططاتها السكنية، يستلزم توفر مجموعة من الإمكانيات المادية والبشرية، بالإضافة إلى مجموعة المؤسسات والأشخاص المهنية المختصة في عمليات البناء، وعليه قامت باعتماد نشاط الترقية العقارية، و أوكلت هذه المهمة في إطار تنفيذ سياستها السكنية التي تهدف إلى التخلص من أزمة السكن، أو على الأقل التخفيف من حدتها، إلى نوع من الأشخاص دون غيرهم بالقيام بهذه المهام، ألا و هم المرقون العقاريون، سواء أكانوا عموميين أم خواص، حيث يرتبط مصطلح المرقي العقاري أساسا بنشاط الترقية العقارية، باعتباره الشخص الوحيد المعترف له قانونا بممارسة هذا النشاط.

على هذا الأساس، سيهتم هذا المبحث بدراسة، تحديد المقصود بالمرقي العقاري وشروط ممارسته لهذه المهنة (المطلب الأول)، ثم إلى تحديد الإطار التعاقدي لممارسة نشاطه (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تحديد المقصود بالمرقي العقاري وبيان شروط ممارسته للمهنة

نظرا للأهمية التي عرفها المركز القانوني للمرقي العقاري في السنوات الأخيرة، ودوره الفعال في النهوض بالسياسة السكنية بالمنطقة الحضرية، ورغم تنوع واختلاف التسميات التي أطلقت عليه، عبر مختلف القوانين التي وضعت لتنظيم نشاط الترقية العقارية، إلا أنها كانت دائما تغفل عن وضع تعريف دقيق له، وذلك إلى غاية سنة 2011، حيث تم استدراك ذلك في إطار القانون رقم 11-04، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تم من خلال هذا القانون تأطير وضبط مهنة المرقي العقاري، بالإضافة إلى صدور العديد من النصوص القانونية التي تنظم مهنته، وتحدد شروط ممارسته لهذه المهنة.

الفرع الأول

تطور المركز القانوني للمرقي العقاري

لم يظهر مصطلح المرقي العقاري في التشريع الجزائري، إلا بعد صدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرف هذا الشخص، عدة تسميات وتعريفات عبر محطات تشريعية مختلفة، تباينت فيها الطبيعة القانونية لنشاطه، وعلى هذا الأساس سيتم التعرض إلى مختلف التعريفات التي نسبت إليه، بالإضافة إلى بيان طبيعة نشاطه عبر المراحل التي عرفها.

أولا: المرقي العقاري في ظل الأمر رقم 86-07

في ظل الأمر رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، لم يقم المشرع بتعريف المرقي العقاري، بل عدد الأشخاص القائمين بالترقية العقارية في المادة 06[1] منه، وتم ذكرهم على سبيل الحصر، سواء في القطاع العام أو الخاص، حيث يتولى في القطاع العام إنجاز عملية الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية المتمثلة في الولاية والبلدية إلى جانب المقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك[2]، أما بالنسبة للقطاع الخاص، فقد ميز بين نوعين من المرقين:

- ✓ الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في صورة تعاونيات عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية[3].
- ✓ الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

---

[1] أنظر المادة 06 من الأمر رقم 86-07 السابق الذكر.

[2] مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 23.

[3] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45.

وما يؤكد هذا الطرح، ما قضت به المادة 08 من نفس الأمر، على أن الاكتتاب قصد انجاز عمليات الترقية العقارية، يفتح فقط للأشخاص الطبيعية أو المعنوية التي تستثنى من الأشخاص والهيئات العمومية والبناة الذاتيين، الفرادى أو المنتظمين في تعاونيات عقارية نظرا لخضوع هؤلاء لقوانين وإجراءات خاصة بهم.

نستنتج مما سبق، أن المرقي العقاري الخاص المتعارف عليه اليوم، هو ذلك الشخص الذي كان يطلق عليه في ظل الأمر رقم 86-07 بالمكتتب، وأحيانا بالمترشح للعملية العقارية، حيث لم يكن باستطاعته المبادرة بممارسة نشاطات الترقية العقارية من تلقاء نفسه، وإنما كان مقيدا بالسماح له بذلك، عن طريق إجراء الاكتتاب في عملياتها.

كما أن الأمر رقم 86-07، كان لا يسمح للأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص بوصفهم تجارا من حيث الشكل، أي الشركات التجارية، بالاكتتاب في عمليات الترقية العقارية[1]، في حين يجوز للشخص الطبيعي التاجر ذلك، وفقا لما نصت عليه المادة 15 من نفس الأمر، وهو ما يعتبر غير منطقي بالنظر إلى الشروط التي تستوجبها نص المادة 12 من الأمر رقم 86-07، من وجوب تقديم قطعة الأرض الأساسية، وقدرة المكتتب على التمويل وتحمل تكاليف الانجاز، باعتبار أن الشخص الطبيعي وحده ولو كان تاجرا، لا يمكن أن يتوفر على كل هذه الشروط، على عكس الشركات التجارية التي تتوفر على رؤوس أموال تسمح لها بتوفير الموارد المالية اللازمة للقيام بهذا النشاط، وتحمل تبعاته.

يمكن اعتبار المرقي العقاري الخاص في ظل الأمر رقم 86-07 مستثمرا، باعتبار انه يستثمر نسبة 50% من رأسماله[2]، وعلى هذا الأساس تم عزوف العديد من المرقين عن عمليات الاكتتاب، لسببين أولهما صعوبة وجود مكتتب يحوز على رأسمال معتبر من أجل تمويل المشروع بأكمله، وثانيهما، حتى وان توفر على الإمكانيات المالية اللازمة، فإنه يفضل توزيع مخاطر الاستثمار في عدة مشاريع[3]، كما لا يعدو أن يكون وسيطا بين رجال الفن في البناء والمقتني[4].

انطلاقا مما سبق، يمكن تعريف المكتتب في الترقية العقارية، استنادا إلى نص المادة 02 من الأمر رقم 86-07 على أنه: كل شخص طبيعي أو معنوي من غير الشركات التجارية، يساهم في تلبية الحاجات الاجتماعية في مجال السكن بصفة رئيسية، إلى جانب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري بصفة ثانوية

---

[1] أنظر المادة 13 من الأمر رقم 86-07.

[2] أنظر المادة 22 فقرة 2، 3 من الأمر رقم 86-07.

[3] عبد الحليم مشري، فريد علواش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012، ص 06.

[4] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45.

تقام على أراض خاصة أو مقتناة، عارية، أو مهيأة، أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ثانيا: المرقي العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03

لم يعرف المشرع المرقي العقاري في المرسوم التشريعي 93-03، إلا انه جاء بتسمية جديدة له حيث أطلق في المادة 03 فقرة01، مسمى المتعامل في الترقية العقارية[1]، على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات التي أحال عليها في نص المادة 02 منه.

بالعودة إلى نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجد أنها تنص على أنه:" **يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة...**".

بجمع محتوى المادتين أعلاه، نستنتج أن المتعامل في الترقية العقارية، هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع، أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة.

إن المفهوم الذي جاء به المرسوم التشريعي أعلاه، يتسم بنوع من الاقتضاب وكثيرا من الغموض حيث انه لم يحدد بدقة شخص المتعامل في الترقية العقارية، بل أضفى على كل شخص يساهم في أعمال البناء أو التجديد للأملاك العقارية صفة المتعامل، وهذا توسع غير صحيح[2]، إذ سيفتح حتما المجال للتأويل، بحيث يمكن اعتبار المقاول والمهندس المعماري، وكل متدخل في مجال البناء، متعاملين في الترقية العقارية، وهذا يعتبر مخالفا للصواب، خاصة وأن المشرع، اعتبر مهنة المتعامل في الترقية العقارية، نشاطا تجاريا[3]، وهو ما يتعارض مع الطبيعة القانونية للأشخاص الأخرى المتدخلة في عمليات الترقية العقارية الذين لا يمكن بالضرورة أن يكونوا تجارا مثل المهندس المعماري والتقنيين ...الخ.

ثالثا: المرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04

قام المشرع من خلال هذا القانون، بوضع تعريف للمرقي العقاري من خلال المادة 03 فقرة 14 على أنه:" **كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها**".

---

[1] أنظر المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

[2] مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص13.

[3] أنظر المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

كما نجد أن المشرع قد أورد تعريفا آخر للمرقي العقاري، من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين[1]، المعدل والمتمم[2]، بأنه:" **يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز على اعتماد ويمارس الترقية العقارية**".

كما نصت المادة 04 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية**".

لقد اتجه المشرع عند تعريفه للمرقي العقاري، إلى الأخذ بأهم معيار يستطاع من خلاله اعتبار شخص ما مرقي عقاري، ألا وهو المبادرة والعناية الرئيسية في العملية العقارية، وبهذا يكون قد رفع اللبس، وتجنب الخلط بين المرقي العقاري، والأشخاص المهنية الأخرى المتدخلة في نشاط الترقية العقارية، الذين يستعين بهم المرقي العقاري في انجاز وتنفيذ مشروعه العقاري.

إن اتخاذ زمام المبادرة والعناية التامة بالعملية العقارية، يقتضي قيام المرقي العقاري بثلاث وظائف[3]:

1- الوظيفة التقنية: والتي تمثل الجانب التقني للترقية العقارية، وذلك بقيام المرقي العقاري باختيار المهندس المعماري، والمقاول، ومكاتب الدراسات، ومناقشاتهم في أعمال الترقية المزمع إنجازها للتعاقد معهم كل حسب مهمته.

2- الوظيفة المالية: تتمثل في تمويل المشروع، فالمرقي العقاري في إطار انجاز المشاريع العقارية، لا يمكنه عادة الاعتماد على أمواله الخاصة، أو الأقساط المدفوعة فقط، بل قد يلجأ إلى مصادر أخرى للتمويل عن طريق المؤسسات المالية للحصول على قروض عقارية.

3- الوظيفة القانونية: وتتمثل في حصول المرقي على الشهادات والرخص الإدارية، وكذا الاستفادة من مختلف الإعفاءات والامتيازات، إلى جانب العقود المتعلقة بالملكية، والمخططات اللازمة للقيام بالأشغال.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

[2] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية رقم 55، الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2019.

[3] نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 35.

كما نلاحظ من نصوص المواد أعلاه، أن مهنة المرقي العقاري يميزها عنصران اثنان، يتمثل الأول في: ضرورة حصوله على اعتماد يخوله ممارسة النشاط، أما العنصر الثاني فيتمثل في: إضفاء الطابع التجاري على هذا النشاط.

وعليه يمكن تعريف المرقي العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بصفة التاجر ويحوز على اعتماد في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية، يخول له المبادرة بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم، أو إعادة تأهيل، أو تجديد، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات، تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

الفرع الثاني:

شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد امتهان الترقية العقارية، شروطا حددها القانون، حتى يكتسب صفة المرقي العقاري، ويصبح بإمكانه ممارسة نشاطات الترقية العقارية، التي تم تحديدها حسب الترتيب الوارد في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، والتي تتمثل في:

أولا: الحصول على الاعتماد

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، على أنه:" **يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما**".

لقد تم تعريف المهنة أو النشاط المقنن، من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234، المؤرخ في 29 أوت 2015، المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة، والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري[1]، بأنها الأنشطة والمهن التي تعتبر من حيث طبيعتها أو موضوعها، أنشطة ومهن على نوع من الخصوصية، ولا يسمح بممارستها إلا إذا توفرت فيها الشروط التي يتطلبها التنظيم وذلك لاعتبارات متعلقة بالانشغالات، والمصالح المرتبطة بالمجالات المتعلقة بالمسائل التالية[2]:

- ✓ النظام العام.
- ✓ أمن الممتلكات والأشخاص.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 48، الصادرة بتاريخ 09 سبتمبر 2015.

[2] أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234، المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري أعلاه.

- ✓ حماية الصحة العمومية.
- ✓ حماية الأخلاق والآداب العامة.
- ✓ حماية حقوق الخواص ومصالحهم المشروعة.
- ✓ حماية الثروات والممتلكات العمومية المكونة للثروة الوطنية.
- ✓ احترام البيئة والإطار المعيشي للسكان.
- ✓ حماية الاقتصاد الوطني.

كما نصت المادة 24 من القانون رقم 04-08، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية[1] المعدل والمتمم، على أنه:" **تخضع شروط وكيفيات ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى القواعد الخاصة المحددة بموجب القوانين أو التنظيمات الخاصة التي تحكمها وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم**".

ونصت المادة 25 من القانون رقم 04-08 السالف الذكر، المعدلة بموجب القانون رقم 18-08[2]، المؤرخ في 10 جوان 2018، على أنه:" **يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط او مهنة مقننة دون الشرط المسبق المرتبط بضرورة تقديم رخصة أو اعتماد مطلوب لممارسة نشاط او مهنة مقننة ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك**

غير أن الشروع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروطا بحصول المعني على الرخصة أو الاعتماد المطلوبين اللذين تسلمهما الادارات أو الهيئات المؤهلة".

يفهم من نص المادة أعلاه أن التسجيل في السجل التجاري لممارسة مهنة مقننة لا يرتبط بالحصول على الاعتماد مسبقا، إلا في حالات استثنائية يحددها القانون.

و بالعودة إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، نجد أنها تنص على أنه: " **عندما تبدي اللجنة رايها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري**".

من هنا نستنتج أن نشاط الترقية العقارية يعتبر من المهن المقننة التي يستلزم فيها المشرع حصول المرقي العقاري على الرخصة مسبقا، ليتمكن بعد ذلك من اتخاذ إجرءات القيد في السجل التجاري وغيره من

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 14 أوت 2004.

[2] الجريدة الرسمية رقم 35، الصادرة بتاريخ 13 جوان 2018.

الإجراءات الأخرى المتعلقة بممارسة المهنة، وهذا ما قصده المشرع من خلال نص المادة 25 من القانون رقم 04-08 المعدلة، بقوله: "... **ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك**".

وعليه، فإن تطور النشاطات التجارية وتعددها، تمخض عنه نوعا من النشاطات، لا تكفي لمباشرتها عملية التسجيل في السجل التجاري فقط، وإنما يجب الحصول على رخصة مسبقة، كونها يستحيل بدونها مباشرة النشاط التجاري المقنن[1]، حيث أن اشتراط الحصول على هذه الرخصة، أو كما أطلق عليه المشرع تسمية الاعتماد، كإجراء مسبق للقيد في السجل التجاري، يرجع السبب فيه إلى احترام الشروط التقنية الخاصة بممارسة النشاطات المعنية، وليست الغاية منه الاعتراف للمرقي العقاري بصفة التاجر، لممارسة الأعمال التجارية أو فقدانها، لأن هذا الأمر يعنى به القانون التجاري[2].

يعتبر الاعتماد الرخصة القانونية لممارسة المرقي العقاري لنشاط الترقية العقارية[3]، بالإضافة إلى اتخاذ الإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المحددة قانونا[4]، كما أوجب المشرع في نص المادة 22 من القانون رقم 11-04، التي تقابلها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، على عدم التنازل على الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل أو التسمية وعنوان الشركة خلال ممارسته لنشاطه، وكذا تغيير المسير، إلى بطلان الاعتماد بقوة القانون، ويخضع تجديده إلى نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليه.

1- **ضوابط حصول المرقي العقاري على الاعتماد:** تختلف شروط اعتماد المرقين العقاريين، تبعا لطبيعة الشخص طالب الاعتماد، والتي تختلف في الشخص الطبيعي عنه في الشخص المعنوي:

أ- **بالنسبة للشخص الطبيعي:** يجب أن يتوفر هذا الأخير على الشروط التالية[5]:

- ✓ أن يكون سنه 25 سنة على الأقل.
- ✓ أن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 11-04.

---

(1) عيسى بكاي، الأنشطة التجارية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2017-2018، ص 112.

(2) مراد بلكعيبات، ضوابط حرية ممارسة النشاط التجاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد01، جامعة الأغواط، جانفي 2020، ص 132.

(3) تم تحديد نموذج اعتماد المرقي العقاري، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 16 أكتوبر 2020، المنشور بالجريدة الرسمية رقم 09، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2020، أنظر: **الملحق رقم (01)**.

(4) زكرياء زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، العدد الأول، جامعة المدية، جانفي 2015، ص 18.

(5) أنظر الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم.

- ✓ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- ✓ أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- ✓ أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية، والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- ✓ أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، ويقصد بالكفاءة المهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر، يسمح بممارسة نشاط المرقي العقاري، أما في حالة عدم استيفائه لشرط الكفاءة المهنية، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي: تتمثل الشروط الواجب توفرها في هذا الأخير مايلي[1]:

- ✓ أن يكون خاضعا للقانون التجاري.
- ✓ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- ✓ أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المذكورة في المادة 20 من القانون التجاري.
- ✓ يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك، والكفاءات المهنية كما هي محددة بالنسبة للشخص الطبيعي.

نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدل والمتمم على أنه:" **يمكن للمرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، والذين يثبتون 05 سنوات من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع الترقية العقارية طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرق عقاري**

أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابق، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06 أعلاه".

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن المشرع أورد استثناءين على نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم، التي تقتضي توفر مجموعة من الشروط في طالب الاعتماد حتى يتمكن من الحصول عليه، ومن ثمة يصبح بمقدرته مزاولة نشاط الترقية العقارية، وخص بهذا الاستثناء فئتين إثنين.

[1] أنظر الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم.

يلاحظ على نص المادة، أن المشرع قد جعل من تطبيق هذا الاستثناء على الفئات المذكورة أعلاه **عند تاريخ نشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية**، ويكون بذلك قد خالف الصواب، باعتبار انه بمجرد نشر المرسوم بالجريدة الرسمية يصبح ساري المفعول بأثر فوري ومباشر، ومن ثمة وجب على كل طالب للاعتماد مهما كانت صفته الخضوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي، وعليه كان من الأنسب والأصح أن يستعمل عبارة **قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية**، حتى يفهم بذلك أن الفئات المعنية في نص المادة 23 لا ينطبق عليها ما ورد من شروط في نص المادة 06، وذلك بحكم ممارستهم للنشاط قبل صدور المرسوم، وبهذا يكون المشرع قد أحاطهم بنوع من الخصوصية، لاعتبارات بررتها المادة 23، وتتمثل هذه الفئات في:

أ- **الفئة الأولى:** المرقون العقاريون الذين كانوا يمارسون نشاط الترقية العقارية بصفة فعلية قبل خمس سنوات أو أكثر من صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-84، ونفهم من ذلك أن المشرع قد قصد المرقين العقاريين، الذين كانوا يخضعون للمرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، أي قبل صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري المفعول الآن، والعلة من ذلك تتمثل في عدم تعطيل مصالحهم، وتمكينهم من الاستمرارية في ممارسة النشاط، خاصة وأن المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق، لم يشترط أمر الحصول على الاعتماد المسبق كقيد على ممارسة نشاط الترقية العقارية، وعلى هذا الأساس تم أخذ هذه الفئة بعين الاعتبار عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-84، وجعل من عملية دراسة ملفات هؤلاء لحصولهم على الاعتماد تأخذ طابعا خاصا.

ب- **الفئة الثانية:** وتشمل المرقين العقاريين الذين كانوا يمارسون نشاط الترقية العقارية، دون توفرهم على الشروط المنصوص عليها في المادة 06، وعلى وجه الخصوص، شرط الكفاءة المهنية، وعليه فإنه يمكنهم في هذه الحالة الحصول على الاعتماد، شرط إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية لمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06.

كما يجب أن يتوفر طالب الاعتماد، سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا، على محلات ذات استعمال تجاري ملائم، تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، التي يجب إثبات وجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين[1].

2- إجراءات الحصول على الاعتماد: وتتمثل في الآتي:

أ- **إيداع الطلب لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن:** يجب أن يودع طلب اعتماد المرقي العقاري على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، مصحوبا بملف، يتكون من مجموعة من الوثائق، منها ما

[1] أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

يخص طالب الاعتماد إذا كان شخص طبيعي، ومنها ما يخص طالب الاعتماد إذا كان شخص معنوي[1]، ويتم الحصول بذلك على وصل استلام إذا كان الملف كاملا.

- ✓ **الوثائق المكونة لملف الشخص الطبيعي:** وتتمثل أساسا في[2]:
  - نسخة من بطاقة التعريف.
  - كل وثيقة تثبت المراجع المهنية.
  - نسخة من الشهادة العليا.
  - دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي والموقع من طرفه.
- ✓ **الوثائق المكونة لملف الشخص المعنوي:** وتتمثل أساسا في[3]:
  - نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
  - نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
  - نسخة من المداولة التي تم من خلالها تعيين الرئيس أو عند الاقتضاء المدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء معينين من البداية في القانون الأساسي.
  - دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي والموقع من قبل ممثله.
  - إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني، يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعية، أما في حالة عدم استيفاء هؤلاء لشروط التأهيل، وجب الحصول حينها على المساعدة الدائمة والفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.

ب- دراسة طلبات الاعتماد من طرف لجنة مختصة: تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لاعتماد المرقين العقاريين، يترأسها ممثله، وتدعى في صلب النص "اللجنة"[4]، حيث تتولى هذه الأخيرة، دراسة طلبات الاعتماد وإبداء الرأي فيها[5].

---

[1] أنظر المادة 08 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[2] أنظر المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[3] أنظر المادة 08 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[4] أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[5] أنظر المادة 16 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

تتكون هذه اللجنة من:

- ✓ المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.
- ✓ المدير الولائي المكلف بأملاك الدولة.
- ✓ المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ✓ المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- ✓ المدير الولائي المكلف بالتجارة.

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، كما يمكن للجنة، الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءاته أن يفيدها في أشغالها.

يحدد رئيس اللجنة جدول أعمال الاجتماعات، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضائها قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويمكن تقليص هذا الأجل إلى 08 أيام بالنسبة للدورات غير العادية[1]، ولا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، أما إذا لم يكتمل النصاب، فتجتمع اللجنة في الأيام الثمانية الموالية، وتصح مداولاتها حينها، مهما كان عدد الأعضاء الحاضرون، حيث تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس[2].

ج- **قرار اللجنة بمنح الاعتماد من عدمه:** تدون مداولات اللجنة في محاضر، يوقع عليها أعضاؤها وترسل إلى الوالي خلال 08 أيام[3]، ليتخذ رأي اللجنة صورتين:

- ✓ **الموافقة على منح الاعتماد:** عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن[4]، وذلك خلال 03 أشهر ابتداء من استلام الطلب[5]، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري.
- ✓ **رفض منح الاعتماد:** يتم رفض منح الاعتماد مع بيان أسباب الرفض[6]، والتي تتمثل في[7]:
  - إذا كان طالب الاعتماد لا يستوفي الشروط المطلوبة.
  - إذا كان طالب الاعتماد قد سحب منه الاعتماد نهائيا.

---

[1] أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[2] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[3] أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[4] أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[5] أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[6] أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[7] أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

- إذا كان التحقيق سلبيا، حيث تخضع طلبات الاعتماد إلى التحقيق الإداري، الذي تتولى القيام به مصالح الأمن المختصة، والتي يتعين عليها التعريف بإجابتها، في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ مراسلتها، وتكون هذه الإجابة، إما بتقرير إيجابي أو تقرير سلبي[1].

يمكننا في هذا الصدد، إبداء ملاحظة بسيطة على نص المادة 16 المعدلة، من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، من حيث أن الحصول على الاعتماد من عدمه، يتخذ في شكل **رأي**، تبديه اللجنة الخاصة بدراسة الطلبات، حيث كان من الأصح أن تتوج مداولات اللجنة بقرار وليس بمجرد رأي، لأن الرأي لا يمكن الطعن فيه على عكس القرار، خاصة وأن نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، قد نصت على وجوب تبرير **قرار** رفض الاعتماد، الذي يبلغ إلى صاحبه بكل الوسائل، حتى يتمكن هذا الأخير بالطعن فيه خلال 30 يوما من تبليغه بهذا القرار أمام الوالي، الذي يتعين على هذا الأخير الفصل فيه خلال شهرين من تاريخ استلام الطعن، ومن هنا نرى أن موقف المشرع جاء متباينا فيما يخص المداولات التي تتخذها اللجنة، حول ما إذا كانت تتوج بقرار أو بمجرد إبداء رأي، وهو الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في نص المادة 16 المعدلة، من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

ثانيا: التسجيل في السجل التجاري واكتساب صفة التاجر

بعد الحصول على الاعتماد، الذي يشكل قيدا في إطار ممارسة المرقي العقاري لنشاطات الترقية العقارية كما تم بيانه، يتعين على المرقي العقاري القيام بالشكليات اللازمة، قصد القيد في السجل التجاري وهو ما قضت به المادة 04 من القانون رقم 11-04، على أنه:" **يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية**"، وما أكدت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين على أنه:" **تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري...**"،

وقد نصت المادة 21 من الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري[2] المعدل والمتمم، على أنه:" **كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة**".

---

[1] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[2] الجريدة الرسمية رقم 10، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975.

لقد أقرت المادة أعلاه أن إجراء القيد في السجل التجاري، هو الأداة القانونية لاكتساب صفة التاجر حيث يعد هذا التسجيل المعيار الفاصل بين التاجر وغيره، كما يعتبر مستخرج السجل التجاري، السند الرسمي المؤهل لمباشرة النشاط التجاري[1].

وعليه، يعتبر القيد في السجل التجاري، أول عملية يقوم بها الشخص عندما تتوفر فيه الشروط القانونية لاكتساب صفة التاجر، التي حددها القانون التجاري والمتمثلة في:

1- الأهلية القانونية للأشخاص الطبيعية والمعنوية، وهو ما استلزمته المادة 19 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في القانون**".

وعليه، حتى يكون الشخص أهلا لاحتراف التجارة وجب أن تكون لديه القدرة على مباشرة التصرفات القانونية كي يكون مسؤولا على الأعمال التي يقوم بها[2].

2- مباشرة الأعمال التجارية على سبيل الاحتراف باسمه ولحسابه الخاص[3]، وهو ما نصت عليه المادة الأولى من القانون التجاري المعدل والمتمم:" **يعد تاجرا كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملا تجاريا ويتخذه مهنة معتادة له...**"، وعلى هذا الأساس ألزمت المادة 22 من القانون التجاري كل شخص طبيعي أو معنوي بالتسجيل في السجل التجاري قبل انقضاء مدة شهرين من مزاولتهم للنشاط التجاري.

ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

بعد حصول المرقي العقاري على الاعتماد، وقيامه بإجراءات القيد في السجل التجاري، يتعين عليه حينها موافاة الوالي بمجموعة من الوثائق التي تخوله القيد في السجل الوطني للمرقين العقاريين، تحت طائلة تطبيق العقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 11-04[4].

---

[1] نور الدين بن حميدوش، محمد رضا حمادي، التسجيل في السجل التجاري بين الشرط والأثر لاكتساب صفة التاجر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 04، جامعة المسيلة، جانفي 2019، ص 11-12.

[2] حورية بورنان، تحديد شروط اكتساب صفة التاجر في التشريع الجزائري، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية، العدد 06، جامعة بسكرة، أفريل 2009، ص 13.

[3] عيسى بكاي، الأنشطة التجارية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2017 -2018، ص 41.

[4] أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من الرسوم التنفيذي رقم 19-243.

بعد استكمال الشكليات المنصوص عليها أعلاه، يتم تسجيل المرقي العقاري في السجل الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، حيث يتوج هذا التسجيل بحصول المرقي العقاري على شهادة تسجيل[1]، يحدد شكلها ومضمونها بقرار من الوزير المكلف بالسكن[2]، وتعتبر هذه الأخيرة بمثابة الترخيص النهائي الذي يمكن المرقي العقاري من دخول عالم نشاط الترقية العقارية، كما يترتب على الحصول على شهادة التسجيل، انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة[3].

يظهر كل تسجيل لدى الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مراجع الاعتماد، ومجموعة من المعلومات الخاصة بكل مرقي عقاري مسجل على مستواه[4]، وتشمل هذه المعلومات مايلي:

- تعيين المرقي العقاري، ومقره، ورأسماله، ورقم قيده في السجل التجاري، ورقم تعريفه الضريبي، ووثيقة بنك محل الوفاء.
- هوية وعنوان حائز، أو حائزي رأس المال، وكذا هوية وعنوان المسير.
- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري، والمشاريع المنجزة، أو الجاري انجازها، وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها.
- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري.

المطلب الثاني:

الإطار التعاقدي لنشاط المرقي العقاري

نصت المادة 14 فقرة 01 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة...**"

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن العقود التي يمكن للمرقي العقاري إبرامها في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية بصفة عامة، والسكنية على وجه الخصوص، تتمثل في كل من عقدي البيع والإيجار.

---

[1] حدد نموذج شهادة التسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين، بموجب القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2013، أنظر: **الملحق رقم (02)**.

[2] أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[3] أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[4] أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

الفرع الأول:

عقد البيع لعقار سكني في إطار نشاط الترقية العقارية

عرفت المادة 351 من القانون المدني المعدل والمتمم عقد البيع على أنه:" **البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي**".

يعتبر عقد البيع من أكثر العقود المبرمة في حياتنا اليومية، وأهم العقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، كما يعتبر من أبرز الأهداف التي تسعى عمليات الترقية العقارية إلى تحقيقها، منذ بداية تنظيم هذا النشاط، كون أن كل فرد يسعى إلى اقتناء مسكن لتملكه، ويأخذ عقد البيع في إطار الترقية العقارية صورتين، إما عقد بيع لعقار مبني، أو عقد بيع لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء.

أولا: عقد بيع عقار سكني مبني

نصت المادة 26 فقرة01 من القانون رقم 11-04 على انه:" **عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة...**".

نلاحظ على نص المادة أعلاه، أن المشرع قد بدأ تعريفه لهذا النوع البيوع، من منطلق الأركان المكونة له، حيث قضى بأنه **كل عقد رسمي**، وهو ما يوحي بأنه عقد شكلي، وهذا الأمر بديهيا، كون أن كل عقد ينصب على عقار، لا يكفي لانعقاده التراضي، وإنما يجب أن تفرغ إرادة طرفيه في قالب رسمي[1]، مع اتخاذ إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، حتى يرتب أثره العيني[2].

كما استعمل المشرع في تحديده لمحل التزام المقتني، مصطلح **السعر**، في حين أن المصطلح الدقيق المتداول في عقد البيع هو الثمن، باعتبار أن هذا الأخير يحسب انطلاقا من سعر التكلفة بعد إضافة هامش الربح[3]، هذا إلى جانب استعماله لمصطلح **الصفقة** التي نجد مجالها ضمن القانون الإداري، وتحديدا ضمن العقد الإداري، في حين أن عقد بيع العقار المبني موضوع الدراسة، يعتبر من تطبيقات عقد البيع المنظم بموجب القانون المدني، ويخضع لأحكامه العامة، إلا فيما تفرضه الجوانب الخاصة المنظمة بموجب القانون رقم 11-04، مما يجعله بعيدا كل البعد على العقد الإداري وصوره.

---

[1] أنظر المادة 324 مكرر1 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر1975.

[2] أنظر المادة 793 من القانون المدني.

[3] يكن زهدي، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء السابع، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 1995، ص 132.

من هنا، يمكننا تعريف عقد بيع العقار السكني المبني، على أنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية، أن ينقل ملكية عقار منجز مخصص للسكن، إلى المقتني مقابل دفع هذا الأخير للثمن، المحدد لقيمة هذا العقار.

من التعريف أعلاه يمكننا أن نستنتج أهم الخصائص المميزة لهذا العقد:

1- من حيث مجاله: يتحدد مجال عقد بيع العقار المبني المخصص للسكن موضوع الدراسة، ضمن نشاطات الترقية العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 11-04: "**يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع...**"، وعليه نجده يختلف عن عقود بيع العقارات الأخرى، التي تخرج عن نطاق الترقية العقارية، كعقد بيع شخص عادي لمسكنه أو كمن يمارس نشاط البيع والشراء في المجال العقاري[1].

2- من حيث أطرافه: يتمثل أطراف عقد بيع عقار مبني مخصص للسكن في إطار القانون رقم 11-04 في كل من المرقي العقاري، وهو الشخص الوحيد دون سواه المخول له إبرام هذا العقد، وفقا لما نصت عليه المادة 04 فقرة 01 من القانون 11-04:" **يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري المبادرة بالمشاريع العقارية...**"، كما نصت المادة 12 من نفس القانون، على انه:" **يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية**"، أما الطرف الثاني في العقد فيتمثل في المقتني، الذي تنتقل إليه ملكية العقار السكني المبني.

3- من حيث الحالة المادية للعقار محل العقد: يجب أن يكون العقار محل العقد، قد تم بناؤه، واكتمل انجازه بصفة نهائية، بحيث يكون موجودا وقت عرض المرقي العقاري لبيعه.

4- من حيث شكله: إن عقد بيع عقار سكني مبني، هو عقد شكلي تستلزم فيه الكتابة الرسمية لقيامه ناهيك عن شهره لدى المحافظة العقارية لترتيب آثاره كما سبق البيان.

5- من حيث شروطه: نصت المادة 26 فقرة 02 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني...**".

نستنتج من نص المادة، أن عقد بيع العقار السكني المبني، هو وجه من أوجه عقد البيع العادي، فهو يتطابق معه من حيث وجوب توافر الأركان الموضوعية من تراض ومحل وسبب، و بكل ما يتضمنه كل ركن من شروط، إلا أن المشرع قد خص هذا العقد بشروط أخرى، تمثلت في وجوب مطابقة العقار المبني

---

[1] سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون رقم 11-04، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، جوان 2018، ص 66.

محل العقد، للشروط التقنية والوظيفية التي حددها القانون، فيما يخص تهيئة العقار وقابليته للسكن، ويقصد بذلك أنه يجب على المرقي العقاري، مراعاة جمال الإطار المبني ومطابقته للمعايير العمرانية، وتكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي، مع ضمان راحة ساكنيها، حسب المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع وتكييفها أيضا مع السياق العام المتواجد فيما يتعلق بفنه المعماري وتنظيمه[1].

6- من حيث ضماناته: تنص المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04، على أنه:"...**غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة**"، وعلى هذا الأساس، نجد أن عقد بيع عقار مبني في إطار نشاط الترقية العقارية، يختلف عن عقد البيع العقاري الذي تحكمه القواعد العامة لعقد البيع في القانون المدني، فإلى جانب الضمانات التي يقررها عقد البيع في ذمة البائع، كضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق، نجد أن عقد بيع العقار المنجز في إطار الترقية العقارية يضيف ضمانات أخرى في ذمة البائع، المتمثل في المرقي العقاري، والتي تتمثل في الضمان العشري وضمان الإنهاء الكامل للأشغال، والتي سنتعرض إليها بالتفصيل لاحقا.

ثانيا: عقد بيع عقار سكني مقرر بناؤه أو في طور البناء

إلى جانب عقد البيع التام لعقار منجز، الذي يبقى الأصل في نقل الملكية العقارية[2]، استحدث المشرع نمطا جديدا للبيع في مجال الترقية العقارية، المتمثل في عقد بيع عقار سكني مقرر بناؤه أو في طور البناء، وهو ما جاءت به المادة 25 من القانون رقم 11-04، التي نصت على انه:" **يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني، أو بناية، أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون**".

نلاحظ على نص المادة، أن المشرع قد أشار فقط إلى إمكانية قيام المرقي العقاري ببيع عقارات مقرر بناؤها أو في طور البناء في مجال السكن، وفي المقابل لم يقم بوضع تعريف لهذا العقد، كما فعل بالنسبة لعقد بيع العقار المبني.

---

[1] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 86.

[2] علي سنوسي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 02، جامعة تيارت، جوان2019، ص 92.

لقد وجدت عدة تسميات لعقد بيع العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء، كبيع العقار في طور الانجاز[1]، وبيع العقار تحت الإنشاء[2]، إلى جانب البيع على الخارطة[3].

إن هذا النمط من البيع المقرر في إطار نشاط الترقية العقارية، يتخذ صورتين، عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

1- عقد البيع على التصاميم: يعتبر عقد البيع على التصاميم، الصيغة العقدية الأولى التي اعتمدها التشريع الجزائري في إطار بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، باعتباره أسلوبا جديدا من أساليب إنتاج السكن وطريقة فعالة من أجل تعبئة الوعاء العقاري العمومي لإنعاش السكن الاجتماعي[4]، حيث أشار إليه ضمن نصوص القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية. واعتمده صراحة ونظم أحكامه ضمن المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث كان يعتبر خلال فترة سريان هذا الأخير، الطريقة الوحيدة لبيع العقار المقرّر بناؤه أو في طور البناء، وقد كانت تسميته عقد البيع بناء على التصاميم، أما القانون رقم 11-04، فقد غيرّ تسميته واعتمد تسمية عقد البيع على التصاميم[5]، وهي ترجمة حرفية للتسمية باللغة الفرنسية: Vente sur plans.

أ- **تعريف عقد البيع على التصاميم:** لقد عرف المشرع عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على عكس ما فعل[6] في القانون رقم 86-07، والمرسوم التشريعي رقم 93-03، حيث عرفه في نص المادة 28 منه بأنه:" **عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز**".

---

[1] وهي التسمية التي جاء بها كل من المشرع المغربي في نص المادة 218-1، من قانون الالتزامات والعقود، المعدل بموجب القانون رقم 44.00، المؤرخ في 03 أكتوبر 2002.

[2] وهي التسمية التي جاء بها المشرع الفرنسي في نص المادة 1601 فقرة 01 من القانون المدني.

[3] وهي التسمية التي جاء بها المشرع الإماراتي في المادة 02 من القانون رقم 13 لسنة 2008 المعدل بموجب القانون رقم 09 لسنة 2009، الخاص بتنظيم السجل العقاري المبدئي.

[4] عبد الحفيظ مشماشي، بيع العقار في طور الانجاز، على ضوء القانون المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، المغرب، 2012، ص 11.

[5] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 325.

[6] شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد -ب-، العدد 48، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، ديسمبر 2017، ص 160.

إذن، فهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري ببناء العقار المتفق عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم أن ينقل حقوقه على الأرض، وكذا ملكية البناء المقام على الأرض، التي تكون غير موجودة وقت التعاقد، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام أول بأول إلى المقتني بمجرد الانتهاء منها، مقابل التزام المكتتب بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء[1].

نلاحظ من التعريف أعلاه، أن عقد البيع على التصاميم يحقق مصلحة طرفيه، حيث يمكن المكتتب من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون إرهاقه ماديا بما يدفع من مقابل، كما يحقق مصلحة المرقي العقاري بما يحصل عليه من الدفعات التي يقدمها المكتتبين، فتساعده على إتمام مشروعه، لأنه غالبا لا يستطيع تمويل المشروع السكني كاملا من موارده الخاصة[2].

ب- تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم: لقد تباينت أراء الفقهاء حول الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

- ✓ **اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد مقاولة:** كون أن الالتزام الأساسي، الذي يقع على المقاول في عقد المقاولة، يتمثل هو الآخر في إقامة بنايات مقابل أجر يدفعه المتعاقد الآخر، وهو ما يتحقق كذلك في عقد البيع على التصاميم[3]، إلا أن هذا الرأي تم دحضه باعتبار أن:

- إن التزام المقاول في عقد المقاولة، لا يعدو أن يكون التزاما بالقيام بعمل لا غير[4]، دون أن تكون له القدرة على نقل ملكية ما تم بناؤه، أما في عقد البيع على التصاميم فيتمثل الهدف الرئيسي منه، في نقل ملكية المحلات التي تم بناؤها إلى المكتتبين.
- كما أننا نكون بصدد عقد مقاولة في حالتين[5]:

  - الحالة التي يقدم فيها رب العمل لأرضية البناء، ويقتصر دور المقاول على القيام بالعمل المسند إليه فقط.

---

(1) شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 18.

(2) السيد محمد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2015، ص 05.

(3) شعبان عياشي، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد37، جامعة قسنطينة 01، جوان 2012، ص 130.

(4) عبد الرحمان نعيمي، البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، طبيعته القانونية وتكييفه الشرعي، مجلة المداد، المجلد01، العدد 07، جامعة الجلفة، جوان 2016، ص 341.

(5) محمد المرسى زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والفرنسي والكويتي، الطبعة الأولى، دار النشر عبد الله وهبة، القاهرة، مصر، 1987، ص 46.

- الحالة التي يقدم فيها رب العمل الأرضية، في مقابل تقديم المقاول للعمل إلى جانب المواد المستخدمة في البناء.

أما إذا قام المقاول بالقيام بالعمل فقط، في حين أن الأرضية التي سيقام عليها البناء والمواد المستخدمة لهذا الغرض، يلتزم بتقديمها رب العمل، من أجل نقل ملكية البناءات المقامة، فإننا نكون بصدد بيع لشيء مستقبلي، وليس عقد مقاولة، وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم.

- ✓ **اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد بيع عادي:** يشترك عقد البيع على التصاميم مع عقد البيع العادي في أن كل منهما يعد عقدا ناقلا للملكية، مقابل الثمن الذي يلتزم المشتري بدفعه، ومن ثمة، فيوجد من يرى بأن عقد البيع على التصاميم عبارة على صورة من صور عقد البيع العادي، وعلى عكس هذا الطرح وجدت آراء فقهية أخرى تختلف مع هذا الرأي وتستبعده[1]:
  - الرأي الأول: يرى هذا الجانب من الفقه، أن نية الطرفين تعد الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد التمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي، فإذا اتجهت نية الطرفين إلى إلزام البائع باستكمال العقار والانتهاء من الأعمال طبقا للشروط المتفق عليها في العقد، نكون أمام عقد بيع عقار على التصاميم، أما إذا أبرم العقد قبل البدء في أعمال البناء، فإن البيع في هذه الحالة إما أن يتعلق بالأرض، فنكون أمام عقد بيع عادي، وإما أن يتعلق البيع بعقار تحت الإنشاء يشيد على أرض معينة، بحيث يشمل الأرض والبناء، ففي هذه الحالة يعد العقار المستقبلي محلا لعقد البيع على التصاميم.
  - الرأي الثاني: يرى جانب من الفقه أن العقد المحرر بين الطرفين، هو الفيصل في التمييز بين العقدين، فإذا كان العقد متضمنا للتفاصيل المتعلقة بالمبيع، من مساحة، وأبعاد، وحدود، وارتفاعات، وتغليف، وواجهة ومواصفات فنية للبناء، مع تضمنه التزام البائع بالبناء والتشييد اعتبر عقد بيع على التصاميم، أما إذا كان خلاف ذلك كنا بصدد عقد بيع عادي.
- ✓ **اعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود المركبة:** حيث يرى هذا الجانب من الفقه، أن عقد البيع على التصاميم عقدا مركبا، من عقد البيع بالنظر إلى جانبه الناقل للملكية، وعقد المقاولة بالنظر إلى الشق المتعلق بالتزام المرقي العقاري بالبناء[2].
- ✓ **اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد بيع من نوع خاص:** إن إعطاء العقد سواء كان مسمى أو غير مسمى، وصف الطبيعة الخاصة، يعني عدم خضوعه لأحكام نظام مشابه، باعتبار أن

---

[1] يونس صالح ذنون، علي سلمان صالح مهدي، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد01، العدد01، الجزء الثاني، سبتمبر 2016، ص 333-334.

[2] لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الانجاز، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، لبنان، 2014، ص 29.

مضمونه والخصوصية الموجودة فيه لا تتطابق مع هذا النظام[1]، ونحن نراه الرأي الراجح، والدليل على هذا القول، أن المشرع جعل منه عقدا مسمى، وأفرد له أحكاما تنظمه في إطار القانون رقم 11-04، كما خصه بقواعد وضمانات، لا نجد لها مثيلا في عقد البيع العادي، كما حدد نموذجه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعها[2]، مما لا يمكن معه القول، أنه صورة من صور عقد البيع العادي التي نجدها في القانون المدني.

2- عقد حفظ الحق: لقد تمت الإشارة إلى عقد حفظ الحق، في نص المادة 30 من الأمر رقم 86-07 التي نصت على انه:" **يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية**"، إلا أن المشرع اكتفى فقط بالنص عليه دون معالجة أحكامه، كما لم يصدر حينها أي تنظيم يتكفل بتحديد نموذجه.

أ- تعريف عقد حفظ الحق: لقد عرفه المشرع في نص المادة 27 من القانون رقم 11-04 على انه:" **عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير...**".

إن ما يلاحظ على التعريف أعلاه، أن المشرع قد وقع في خلط، بين عقد حفظ الحق والعقد النهائي ولم يميز بينهما، كما قام بتعريف الأول انطلاقا من مفهوم الثاني، حيث يعتبر عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا للعقد النهائي، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار موضوع حفظ الحق إلى صاحب حفظ الحق، ويتم ذلك خلال ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى بعد عملية الاستلام المؤقت[3].

وعليه، يمكن وضع تعريف لعقد حفظ الحق على أنه، العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري، بحجز العقار المزمع انجازه أو في طور الانجاز، على ذمة صاحب حفظ الحق، إلى غاية تسليمه إياه عند الانتهاء من بنائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير إلى المرقي العقاري، على أن يحفظ له الحق في اقتناء العقار.

---

[1] كنزة مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد-أ-، العدد50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018، ص 423.

[2] الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

[3] يقصد بالاستلام المؤقت، محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول، بعد انتهاء الأشغال، وهو ما نصت عليه المادة 03 من القانون 11-04 في فقرتها 15.

ب- تحديد الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق: إختلف فقهاء القانون في تحديد الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، ويمكن سرد هذه الآراء في الآتي:

- ✓ **اعتبار عقد حفظ الحق وعدا بالتعاقد ملزم لجانبين:** يميز الوعد بالتعاقد وجوب تضمينه بكافة المسائل الجوهرية للعقد النهائي المقرر إبرامه، والمدة التي يجب خلالها إبرام هذا العقد، كما يجب أن يخضع الوعد بالتعاقد لجميع الشكليات التي يخضع لها العقد النهائي، كما انه في حالة تراجع احد المتعاقدين عن تنفيذ الوعد، فانه يحق للموعود له اللجوء إلى القضاء بهدف استصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي[1].

إن عقد حفظ الحق، يلتقي إلى حد بعيد مع الوعد بالتعاقد، لكن ما يجعله يختلف عنه، هو أن عقد حفظ الحق رغم وقوعه على عقار، إلا أن المشرع لم يستلزم إخضاعه لإجراءات الشهر المقرر اتخاذها بشأن العقد النهائي[2]، كما أن عقد حفظ الحق يختلف عن الوعد بالتعاقد، في مسألة اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي، في حالة تراجع أحد المتعاقدين عن وعده بإبرام العقد النهائي، وهو ما لم ينص عليه المشرع في القانون رقم 11-04 بل بالعكس نجد أن هذا القانون وتحديدا في نص المادة 32 منه، قد منح للمرقي العقاري أو صاحب حفظ الحق، في التراجع عن تنفيذ الآثار المترتبة عن عقد حفظ الحق، والتي تتمثل على بصفة خاصة في إبرام العقد النهائي بعد الانتهاء من الأشغال.

- ✓ **اعتبار عقد حفظ الحق بيع بالعربون:** يدفع العربون كجزء من الثمن وقت التعاقد، لتأكيد رغبة المتعاقد في إبرام العقد وتنفيذه، خاصة إذا كان مبلغه معتبرا، فإذا تراجع من دفعة فقده، أما إذا تراجع من قبضه رده ومثله[3].

يتشابه عقد حفظ الحق مع التعاقد بالعربون، في أن صاحب حفظ الحق يلتزم بدفع تسبيق للمرقي العقاري كجزء من ثمن العقار المقرر بناؤه، إلا أنه يختلف عنه، كون أن صاحب حفظ الحق يدفع عند تراجعه عن تنفيذ العقد جزءا فقط من التسبيق، وليس كله، كما أن هذا التسبيق يتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وليس للمرقي العقاري نفسه[4].

- ✓ **اعتبار عقد حفظ الحق عقدا إبتدائيا:** إن العقد الابتدائي، هو العقد الذي يتفق فيه الأطراف على موعد محدد لإبرام العقد النهائي، ويلزم لقيامه توافره على الأركان والشروط اللازمة لصحة العقد النهائي، حيث تشتمل صيغته على طبيعة العقد وعناصره الأساسية، بالإضافة إلى الإجراءات

---

[1] أنظر المادتان 71 و72 من القانون المدني.

[2] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 373.

[3] أنظر المادة 72 مكرر من القانون المدني.

[4] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 374

الرسمية التي تقتضيها العقود الشكلية إذا كان العقد النهائي عقدا شكليا[1]، وهو ما ينطبق على عقد حفظ الحق، الذي يعتبر عقدا تمهيديا لإبرام العقد النهائي، الذي يتم عند تمام انتهاء الأشغال.

3- التمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق: إن المشرع يعتبر كل من العقدين عقدا قائما بذاته من ناحية، ومستقلا عن الآخر من ناحية أخرى، وعليه سنتولى التمييز بين كل من العقدين ببيان أوجه التشابه، ونقاط الاختلاف بينهما.

أ- أوجه التشابه بين العقدين: تتمثل نقاط الالتقاء بين عقد البيع على التصاميم ونظيره عقد حفظ الحق في:

- ✓ **من حيث مجال إمكانية إبرام العقدين:** تعتبر الصيغ العقدية المتمثلة في كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق تقنيات جاء بها المشرع في إطار نشاط الترقية العقارية، حيث تعتبر التطبيقات الوحيدة لعقد بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، حيث منح المشرع الحرية للمرقين العقاريين في اختيار الصيغة العقدية المناسبة لهم حسب الحالة.
- ✓ **من حيث الجهة المخول لها إبرام العقدين:** وفقا لما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 11-04، فإنه يمكن فقط للمرقي العقاري بالمفهوم المتعارف عليه قانونا، أن يقوم بإبرام كل من عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، حسب الحالة في إطار نشاط الترقية العقارية، فيما يخص البيوع الواردة السكنات التي ستنجز أو تكون في طور الإنجاز.

ب- أوجه الاختلاف بين العقدين: تتمثل الفروقات بين كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق في:

- ✓ **من حيث تسمية مقتني السكن:** يطلق المشرع تسمية **المكتتب** على مقتني السكن في طور الإنجاز في إطار عقد البيع على التصاميم، وهو ما عبر عنه في نص المادة 50 من القانون رقم 11-04 بينما أطلق تسمية **صاحب حفظ الحق** على مقتني السكن في عقد حفظ الحق، وهو ما توضحه نص المادة 52 من نفس القانون.
- ✓ **من حيث انتقال الملكية:** إن عقد البيع على التصاميم هو العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية العقار ذو الطابع السكني، إلى المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، مقابل قيام هذا الأخير بتسديد الثمن، كلما تقدم الانجاز، أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فإنه ليس بعقد ناقل للملكية، وإنما يتم إبرامه فقط من أجل حفظ حق صاحبه في حجز العقار، الذي سوف تنتقل إليه ملكيته بعد الانتهاء من الأشغال، بموجب العقد النهائي[2]، حيث يلتزم صاحب حفظ الحق في مقابل حفظ حقه في حجز العقار بدفع تسبيق يقدر بـ20% من الثمن الكلي المقدر للعقار.

---

[1] العربي بلحاج، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، [د.ط]، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 352-353.

[2] أنظر المادة 31 من القانون رقم 11-04.

- ✓ **من حيث إمكانية حصول المرقي العقاري على قرض من أجل تمويل المشروع السكني:** يمنع على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، من اللجوء إلى الحصول على قروض عقارية من أجل تمويل مشروع البناء[1]، بينما يكون بإمكان المرقي العقاري في عقد حفظ الحق طلب قروض بهدف تمويل المشروع السكني، وهو ما يدل عليه نص المادة 36 من القانون رقم 11-04 بمفهوم المخالفة.
- ✓ **من حيث إمكانية تلقي المرقي العقاري لتسبيقات أو دفعات من قبل المقتنين:** لا يجوز للمرقي العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم، الحصول على أي دفع أو تسبيق من قبل المكتتب قبل إبرام العقد[2]، أما بالنسبة للدفعات التي يتم الحصول عليها من قبل المقتنين حسب تقدم الأشغال فهي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل العقد، أما فيما يخص عقد حفظ الحق، فقد أجاز المشرع للمرقي العقاري الحصول على تسبيق من قبل صاحب حفظ الحق، على أن يلتزم بدفع ما تبقى من ثمن العقار، بعد الانتهاء الكامل من أشغال الإنجاز وإبرام العقد النهائي.

الفرع الثاني:

عقد إيجار عقار سكني في إطار نشاط الترقية العقارية

رغم نص المشرع في المادة 14 فقرة 01 من القانون رقم 11-04، على أن نشاط المرقي العقاري قد يشمل انجاز مشاريع عقارية توجه للإيجار، لكنه في المقابل، لم يقم بتنظيم أحكام عقد الإيجار الذي يتم في إطار نشاط الترقية العقارية، كما أنه لم يحل في ذلك إلى تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

في حين نجد أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق لصدوره، قد نص على عقد الإيجار في نص المادة 21 منه، كما أصدر المشرع بموجب ذلك، المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على عقد الإيجار[3]، المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03، حيث حدد فيه نموذج عقد الإيجار المبرم في إطار نشاط الترقية العقارية، كما نظم من خلاله التزامات المرقي العقاري بصفته مؤجرا، بالإضافة إلى تنظيم التزامات المستأجر في هذا المجال.

بالرجوع إلى الأحكام المنظمة لعقد الإيجار، الذي يبرم في إطار نشاط الترقية العقارية في ظل المرسوم 93-03، نجده يتطابق في أحكامه مع تلك المنصوص عليها في القانون المدني، وعلى هذا الأساس لم

---

[1] أنظر المادة 36 من القانون رقم 11-04.

[2] أنظر المادة 42 من القانون رقم 11-04.

[3] الجريدة الرسمية رقم 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

يتكفل المشرع بإعادة تنظيم أحكامه في القانون رقم 11-04، لأنه سوف يخضع لأحكام عقد الإيجار المنصوص عليها في القواعد العامة.

أولا: إيجار العقارات السكنية بين عزوف المرقي العقاري الخاص وتكفل المرقي العقاري العام

يجب أن نميز بين عقد الإيجار الذي يبرمه المرقي العقاري الخاص، والذي تنطبق عليه الأحكام التي سبق الإشارة إليها أعلاه، فهو إيجار يخضع في جميع جوانبه للقانون المدني، وبين عقد الإيجار الذي يبرمه المرقي العقاري العمومي، الذي يتمثل على وجه الخصوص في دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي، حيث يتميز عقد الإيجار في هذا المجال بنوع من الخصوصية على عقد الإيجار العادي الوارد في القانون المدني، وسوف يتم التعرض إليه بالتفصيل عند دراسة هذه الصيغة السكنية.

يتبين من الواقع العملي، أنه إن وجدت برامج سكنية موجهة للإيجار، فهي ترجع حتما إلى مبادرة المرقين العقاريين العموميين[1] كما سبقت الإشارة إليه، أما بالنسبة للمرقين العقاريين الخواص، فنجدهم لا يميلون إلى المبادرة بانجاز مثل هذه المشاريع، بل يعزفون على الخوض فيها، كونها تعتبر في نظرهم غير مربحة على المدى القريب[2]، كما نجد أن تركيز الدولة، يتمحور بصفة خاصة في التشجيع على انجاز المشاريع العقارية السكنية الموجهة للبيع.

ثانيا: التوجه الجديد للدولة نحو التحفيز على الإيجار كحل لأزمة السكن

لقد عمدت السلطات العمومية مؤخرا، إلى اعتماد صيغة سكنية جديدة أطلقت عليها، صيغة السكن الإيجاري الترقوي، وتحديدا في نص المادة 41 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية[3] لسنة 2019، التي قضت بأنه:" **يعتبر السكن الإيجاري الترقوي مشروعا عقاريا ذا منفعة عمومية، وبهذه الصفة يستفيد من إعانة الدولة لاسيما التخفيضات على التنازل عن الأرض والتخفيضات بعنوان القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للمرقين العقاريين المشاركين في انجاز البرامج العمومية للسكنات.**

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم".

---

[1] فتحي ويس، المرجع السابق، ص 36.

[2] نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية، المتعامل الخاص، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص 79.

[3] الجريدة الرسمية رقم 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

انطلاقا من نص المادة أعلاه، نستنتج أن سياسة الدولة في مجال إقامة المشاريع السكنية المخصصة للإيجار، قد أخذت بعدا جديدا، حيث جاءت بأسلوب يشجع المرقين العقاريين، وبصفة خاصة الخواص منهم على المبادرة بانجاز المشاريع السكنية الموجهة للإيجار، في مقابل اتخاذ جملة من التدابير تعمل على تحفيز نشاطهم في هذا المجال.

إن مثل هذه الصيغة السكنية الجديدة، يعول عليها كثيرا في الحد من الأزمة الخانقة للسكن ، وقد تمت المصادقة على البرنامج من قبل البرلمان، في انتظار وضع الأسس القانونية والميكانيزمات التي تمكن من تطبيقها في أحسن الظروف، حيث تتضمن إقامة سكنات موجهة للإيجار يجري التحضير لإطلاقها بالشراكة بين القطاعين العام والخاص، من خلال البحث عن شركاء خواص، وإيجاد وسائل التمويل اللازمة، وتحديد شروط الاستفادة، وإن لم تخرج عن نطاق النية قبل الفعل، إلا أنها تبقى متأخرة جدا حسب رأي الكثيرين.

إذن، فمشروع السكن الترقوي الإيجاري سوف يلعب لا محالة عند تطبيقه على وتر العرض والطلب حيث كلما زاد العرض انخفضت الأسعار، سواء بالنسبة للإيجار أو البيع، وبالتالي حصول المواطن على سكن في إطار الإيجار بمبالغ معقولة، مع ضمان الاستقرار الذي لا يقتصر تحقيقه على صيغة التملك وذلك إذا كان الإيجار مطبقا وفقا لأسس وضوابط توفر هذا العنصر الأساسي.

المبحث الثالث:

ضمانات حماية مقتني السكن في إطار نشاط الترقية العقارية

لقد سبق أن رأينا أن الصيغ التعاقدية، التي تتم في إطار نشاط الترقية العقارية، تتمثل إما في عقد البيع أو في عقد الإيجار، ولقد رأينا أن عقد بيع عقار سكني يتخذ صورتين: عقد بيع عقار سكني مبني الذي تطبق عليه القواعد العامة المتعارف عليها في القانون المدني، إلى جانب قواعد أخرى تقتضيها أحكام الترقية العقارية، إلا أن هذا الأخير لا يثير أدنى إشكال، باعتبار أن العقار السكني يكون موجودا وقت التعاقد، ومن ثمة يلتزم المقتني بدفع ثمنه، ورغم ذلك، فإن المرقي العقاري لا يتنصل فيه من الضمانات التي قررها قانون الترقية العقارية، خاصة فيما يتعلق بالضمان العشري وضمان حسن الإنجاز.

إلا أن الإشكال، يطرح بشأن بيع العقار السكني المقرر بناؤه، فإن كانت هذه الصيغة الجديدة للبيع تعالج اقتصاديا حاجة ذوي المداخيل المتوسطة في اقتناء سكن يظلهم، إلا أنها في المقابل تنطوي على مخاطر تهدد نجاعتها كحلول قانونية للحصول على هذا المبتغى، باعتبار أن العقار غير موجود وقت العقد، ويتطلب وجوده مدة من الزمن، مع التزام المقتني بدفع تسبيقات ودفعات، إذ أثبتت التجربة المتمخضة عن الواقع العملي كثيرا من التجاوزات المرتكبة من قبل المرقين العقاريين، فيما يخص خرقهم لأحكام نشاط الترقية العقارية، وغياب الضمير المهني لدى كثيرين، سواء فيما تعلق بعدم إتمام المشاريع العقارية، وعدم مراعاة المعايير المعمارية، أو فيما يخص المتاجرة بمدخرات المواطنين وأموالهم، إذ ثبت قيام العديد من المرقين العقاريين بالنصب والاحتيال، بغرض الكسب السريع دون مراعاة ظروف الطرف الآخر، ولهذا كان من اللازم إعادة النظر في مهنة المرقي العقاري، وقد تم ذلك بالفعل من خلال القانون رقم 11-04، والمراسيم التنفيذية المطبقة له، بإحاطة هذه المهنة بقواعد قانونية صارمة، ورقابة مستمرة ومتابعة ميدانية جدية، بما يكفل حماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، ألا وهو مقتني العقار السكني.

وعليه سنتناول من خلال هذا المبحث، ضمانات حماية مقتني السكن، سواء فيما يخص انجاز المشروع السكني (المطلب الأول)، أو فيما يخص المبالغ المالية التي يدفعها (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

الضمانات الخاصة بانجاز المشروع

لقد بذل المشرع من خلال القوانين الحالية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جهدا معتبرا من أجل توفير حماية كافية لمقتني السكن، خاصة فيما تعلق ببيع العقار المقرر انجازه، بمختلف صيغه، وسواء كان ذلك قبل إنجاز المشروع أو بعد انجازه، وعلى هذا الأساس عمل على تنظيم التزامات المرقي العقاري المهنية، التي تؤثر وترتبط بصفة مباشرة بتنفيذ التزاماته التعاقدية، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[1]، حيث نص في مادته الثانية على أنه:" **يتعهد المرقي العقاري بممارسة نشاطه في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 11-04، وكذا مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه**".

الفرع الأول:

الأوجه القانونية لضمانات حماية مقتني السكن قبل انجاز المشروع

تشكل الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري السابقة لانجاز مشروعه العقاري، في نفس الوقت ضمانات للمقتني[2] التي كان قد قررها المشرع لمصلحة هذا الأخير، فوضعه ضمن اهتماماته الأساسية نتيجة تحمله بمفرده لتبعات التلاعبات الممارسة من قبل المرقين العقاريين في مرحلة سابقة، وعليه ألزم المشرع المرقي العقاري بتقديم دفتر الشروط النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي أعلاه، كوثيقة ضمن ملف طلب الحصول على الاعتماد لممارسة المهنة[3]، وتتمثل هذه الضمانات في:

أولا: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة**".

ونصت المادة 27 من نفس المرسوم على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري الامتناع عن أي فعل يمكن أن يمس بسمعته المهنية**"

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

[2] سارة مقراني، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص50.

[3] أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85.

وعليه، يقصد بالإلتزام بالحفاظ على السمعة المهنية، الإلتزام بأخلاقيات المهنة وقواعدها وأعرافها التي تقتضي حرص المرقي العقاري على أن يكون صادقا ونزيها تجاه زبائنه، وكل من له علاقة بالنشاط من قريب أو بعيد، وعدم استغلالهم بأي شكل من الأشكال[1]، كما يتعين عليه الحرص على الدقة في العمل وتطبيق الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والقواعد المعمارية والبيئية المطلوبة، والحفاظ على النسيج والجمال العمراني، والالتزام بالقوانين المنظمة للنشاط التجاري واحترام مواعيد الإنجاز[2].

كما يجب عليه توسيع دائرة تدخله بمهنته، حتى لا تنحصر فقط في تهيئة الوعاء العقاري وانجاز المشروع، بل عليه أن يكون ذا رؤية واسعة، وذلك من خلال استغلال كل المعطيات المتوفرة لديه لتسيير نشاطه، بمواكبة التطور الحاصل في مجال مهنته ومسايرة ذلك[3].

ثانيا: الالتزام بالإعلان عن مشروعه العقاري

بالإضافة إلى عنصر الطمأنينة والثقة، التي سعى المشرع إلى بعثها في نفس المقتني في إطار نشاط الترقية العقارية، بإلزام المرقي العقاري بالتحلي بسمعة مهنية نزيهة، فإننا نجده قد قام بتقنين التزام آخر وجعله ملزما للمرقي العقاري، حيث نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على انه:" **يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو جزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام، لاسيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي ألاماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء**"، التي تقابلها في ذلك نص المادة 74 فقرة 04 من القانون رقم 11-04، التي تنص على أنه:" ...**عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية وثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه**"

يستشف من نص المادة أعلاه، أن المشرع حرص على إلزام المرقي العقاري بإشهار مشروعه والإعلان عنه قبل عرضه للبيع، بغرض تمكين كل من يهمه الأمر من الاطلاع على مضمون الإعلان وإحاطته علما بالخصائص الأساسية للمشروع السكني المزمع انجازه، بغرض الترويج لمشروعه والتسويق له من ناحية، وتحديد رغبة الأفراد في التعاقد[4]، بمنحهم فرصة الاستفسار عنه من ناحية أخرى، وعليه وجب

---

(1) سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 75.

(2) Hugues Perinet Marquet, la responsabilité des constructeurs, Dalloz, paris, 1996, p 08.

(3) سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 75.

(4) سهام مسكر، إلزام المرقي العقاري باحترام الحماية القانونية الممنوحة لمقتني العقار قبل الانجاز في ظل الأحكام المستحدثة بموجب القانون رقم 11-04، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 02، جامعة المدية، جوان 2015، ص 117.

أن يكون الإعلان دقيقا وصادقا، يبتعد فيه المرقي العقاري عن كل ما يوحي بالغش والخداع كالإعلانات الكاذبة والمضللة.

فقد يستغل المرقي العقاري، الأزمة السكنية وحاجة المواطن للسكن، لمصلحته على حساب الطرف الآخر، فيلجأ إلى الإعلان عن حجز أو بيع وحدات سكنية قبل المباشرة في أشغال البناء، تتضمن بيانات كاذبة أو مضللة، كأن يصرح أن البناء سيتم انجازه في زمن قياسي، وأنه سيشرع في بناء مراكز تجارية ومناطق للترفيه وحدائق بالقرب من المشروع السكني، بوضع الإعلان وتصميمه بصورة منسقة ومبهرة، وهو في الحقيقة لا ينوي القيام بأي من تلك الأمور المصرح بها في مضمون الإعلان[1].

ثالثا: الالتزام بالإعلام

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين**".

كما تنص المادة 11 من نفس المرسوم على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال**".

إن مفهوم الإلتزام بالإعلام، جاء به القانون رقم 09-03، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش[2]، ومادام المقتني عبارة على مستهلك في إطار نشاط الترقية العقارية، فهو يعتبر حقا من حقوقه في مواجهة المرقي العقاري، الذي يعتبر محترفا نتيجة لخبرته الفنية في مجال البناء في حين يكون المقتني جاهلا للمجال، بعدم توفره على الدراية والمعرفة الكافية[3].

ويقصد بالالتزام بالإعلام، إلتزام المهني بإعلام المستهلك بجميع المعلومات التي تنيره وتضمن له إعلاما بكل موضوعية وشفافية، ويعتبر الإشهار وسيلة من وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام[4]، فإذا كان الإشهار صادقا، يكون الإعلام حقيقيا، كون أن الأول يهدف إلى الترويج للمشروع السكني، ومن ثمة علم الأفراد به وبأهم خصائصه، في حين أن الالتزام بالإعلام يهدف إلى تمكين المقتني نظرا لقلة خبرته، بجميع المعلومات التي تخص المحل السكني، الذي سوف يتم التعاقد عليه، وكيفية التعاقد وإجراءاته مع الالتزام

---

[1] وليد تركي، حماية مشتري العقار في طور الانجاز من الإعلانات المضللة في القانون رقم 11-04، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، جامعة أم البواقي، جوان 2018، ص 82.

[2] الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2009.

[3] أعمر تسبيبة، كمال كيحل، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 03، العدد01، جامعة الجلفة، مارس 2018، ص 590.

[4] عقيلة نوي، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد19، جامعة ورقلة، جوان 2018، ص 773.

بالنصح والإرشاد، كون أن المقتني سيتعاقد على شيء غير موجود وقت التعاقد، مما سيجعل من معاينته وتفحصه أمرا مستحيلا[1]، ومادام المرقي العقاري يلتزم بإعلام حقيقي، فإنه سيترتب عليه حتما اتخاذ المقتني لقراره بشكل سليم، سواء بالتعاقد أو بعدم التعاقد وفقا لما يتناسب ومصلحته وما يحقق رغبته.

رابعا: الالتزام بالتأمين

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية**".

يعتبر نظام التأمين، من أهم الآليات التي تساعد في تحقيق الضمان للمتعاملين مع المرقي العقاري سواء بالنسبة للمتدخلين في انجاز المشروع أو بالنسبة للمقتنين، بل يستفيد منه هو شخصيا، وعلى هذا الأساس فرض القانون على المرقي العقاري اكتتاب تأمينات وضمانات تتعلق بالتأمين على المسؤولية المدنية المهنية، بالإضافة إلى اكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ولقد جاء نص المادة أعلاه على إطلاقه، بحيث لم يحدد التأمينات الواجب على المرقي العقاري الاكتتاب فيها، وهو ما سنوضحه في الآتي:

1- **تأمين المسؤولية المدنية المترتبة على تنفيذ أشغال البناء:** يلتزم المرقي العقاري باعتباره رب العمل بالتأمين على مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار التي قد تقع في هذا المكان، والتي قد تسبب ضررا ماديا للأملاك، وأضرار جسمانية للمرقي العقاري، أو للعمال القائمين بعملية التشييد، أو للمتدخلين في عملية الانجاز، أو الغير منذ بداية الأشغال إلى غاية انتهائها[2]، وهو ما قضت به المواد 175 و177 من القانون رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات[3]، المعدل والمتمم.

2- تأمين المسؤولية على الكوارث الطبيعية: ينص قانون التأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا[4]، الصادر بموجب الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003، في مادته الأولى فقرة 02، على وجوب قيام كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطا تجاريا أو صناعيا بالتأمين على المنشآت

---

(1) وليد تركي، التزام المرقي العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الانجاز، مجلة الدراسات القانونية، المجلد04، العدد01، جامعة المدية، جوان 2018، ص 42.

(2) سهام مسكر، التزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 02، جامعة البليدة، جوان 2012، ص 89.

(3) الجريدة الرسمية رقم 13، الصادرة بتاريخ 08 مارس 1995.

(4) الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003.

التجارية أو الصناعية من أخطار الكوارث الطبيعية، وباعتبار المرقي العقاري يقوم بممارسة نشاط تجاري فهو ملزم باكتتاب تأمين ضد الكوارث الطبيعية[1].

3- تأمين المسؤولية المهنية تجاه الزبائن: ويقصد به، التأمين على المسؤولية العشرية لفائدة المقتنين وهو ما نلمسه من خلال نص المادة 49 من القانون رقم 11-04، التي نصت على أنه:" **يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية**".

وهو ما قضت به كذلك المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، حيث نصت على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات والضمانات القانونية المطلوبة.**

ويتحمل المرقي العقاري خلال 10 سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

4- تأمين المسؤولية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: نصت المادة 54 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل إنهائه، اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي:**

- **تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في صورة تسبيقات.**
- **إتمام الأشغال.**
- **تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية**"

كما نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على انه:" **يتعين على المرقي العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية**".

لقد عبر المشرع على التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بضمان الترقية العقارية، حيث يضمن هذا الأخير تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في صورة تسبيقات، كما يشمل أيضا ضمان إتمام الانجاز، ولعل سبب سعي المشرع إلى إلزام المرقي العقاري باكتتاب تأمين لدى هذا الصندوق، يتمثل في

---

[1] الكاهنة ارزيل، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية بالجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 03.

تحقيق مصالح اجتماعية بالدرجة الأولى، بتمكين الأفراد من الحصول على سكن، ومصالح اقتصادية، تتمثل في تنشيط المعاملات في إطار الترقية العقارية، نظرا لما يوفره التأمين من اطمئنان لدى المشتري والمرقي العقاري على حد سواء[1]، وهو ما ستتناوله بالتفصيل عند دراسة صندوق الضمان، والكفالة المتبادلة.

خامسا: وجوب امتلاك المرقي العقاري للوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع

يجب على المرقي العقاري قبل قيامه بإبرام عقود البيع بالنسبة للعقارات المقرر بناؤها بصيغتيها بل وقبل البدء في المشروع أن يتوفر على الوعاء العقاري الذي سيقام عليه هذا المشروع، وأن يكون مالكا له بموجب عقد رسمي، وفقا لما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 11-04، وذلك حماية للمقتني من أي منازعة مستقبلية حول الأرض المقام عليها مشروع الترقية العقارية.

إن الإشكال الذي كان مطروحا في السابق، قبل صدور القانون رقم 11-04 الذي فصل في أمر وجوب امتلاك المرقي العقاري للوعاء العقاري الخاص بانجاز مشروعه، هو أن المرقي العقاري غالبا ما يحصل على الأرض المخصصة للبناء بموجب تراخيص إدارية، لا تجعله يملك الأرض بصفة قانونية، وقد يشرع في الإنجاز، وينتهي من التشييد، ويقوم بالبيع، ويتسلم المستفيدون سكناتهم، دون أن تسوى الإجراءات الرسمية الخاصة بنقل الملكية[2]، كما يجب أن تكون قطعة الأرض التي سيقام عليها المشروع، صالحة للبناء عليها، وعليه يجب على المرقي العقاري الاستعانة بالخبراء المختصين في هذا المجال لأخذ رأيهم بشأنها[3] بالإضافة إلى العمل على تهيئتها وفقا لقواعد التعمير.

سادسا: توفر المرقي العقاري على الكفاءة المهنية

إن الكفاءة الفنية لها أهميه كبيرة في مجال البناء والتشييد، ولقد استلزم المشرع توفرها في المرقي العقاري، حماية وحفاظا على حقوق المقتنى الذي يعتبر الطرف الضعيف، كونه قليل الخبرة في مجال البناء ولا يتمتع بالدراية والمعرفة في مجال الاحترافية والمهارة، كون أن همه الوحيد يتمثل في الحصول على سكن وبهذا يكون ضحية سهلة لبعض المرقين العقاريين، الذين ليس لهم ضمير مهني، الذين يتمثل هدفهم الوحيد في تحقيق الربح، بغض النظر عن الوسيلة، وبغض النظر عن العمل الذي قدمه، سواء كان جيدا أو رديء

---

[1] أسامة حداد، مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد01، العدد02، جامعة المدية، جوان 2015، ص 178-179.

[2] حورية سي يوسف زاهية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 27.

[3] محمد بعجي، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبناية على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد السابع، جامعة المسيلة، سبتمبر 2017، ص 707.

كونهم يحرصون على إيجاد يد عاملة زهيدة وعمالة قليلة الأجر، تكون عادة لا علاقة لها بالكفاءة الفنية في مجال البناء، ولا تكتسب المهارات التقنية المعمارية[1].

لهذا تدخل المشرع، ووضع حدا لجشع وتلاعبات بعض المرقين العقاريين، حيث أقر نصوصا قانونية تلزم المرقي العقاري، إلى جانب طاقمه بتوفرهم على الكفاءة الفنية، إذ نصت المادة 12 من القانون رقم 11- 04، على إلزام من يبادر بالمشاريع العقارية، المعدة للبيع أو الإيجار، أن يكونوا محترفين يمتلكون المهارات في هذا المجال، والقدرات المالية الكافية، كما نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري أن يتوفر لديه بصفه دائمة وبقدر كاف من الموظفين المؤهلين الذين لهم صله بالنشاط.**"

كما ألزمت المادة 06 فقره 07، من المرسوم التنفيذي 12-84 السالف الذكر، أن يكون المرقي العقاري ذا كفاءة مهنية، حيث تنص:" **لا يمكن لأي كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتية.....-أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.**"

ويتم إثباتها من خلال الوثائق، التي يلتزم المرقي العقاري بإيداعها ضمن ملفه، عند طلب حصوله على الاعتماد، وهو ما قضت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 كما سبق البيان.

سابعا: توفر المرقي العقاري على القدرات المالية

تعتبر الملاءة المالية للمرقي العقاري، شرطا مهما لممارسة نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، وضمانا لتمويل مشاريعه بصفة خاصة، حيث أكدت التجربة في مرحلة سابقة، على مدى أهمية الأخذ بهذا الشرط خاصة بالنسبة للمرقين العقاريين الخواص، الناشطين في قطاع السكن، إذ لم تكن لديهم الموارد المالية الكافية لإتمام مشاريعهم السكنية، مما تسبب ذلك في ظهور العديد من النزاعات مع المقتنين[2]، الذين كانوا يعولون كثيرا على الحصول على سكن، وهو ما أدى بالمشرع إلى التدخل عن طريق أحكام القانون رقم 11-04، والمرسوم التنفيذي رقم 12-85، حيث ألزم جميع المرقين العقاريين قبل المبادرة بأي مشروع عقاري إثبات توفرهم على الإمكانات المالية اللازمة، التي تضمن إنجاز المشروع إلى غاية الانتهاء منه.

حيث نصت المادة 12 من القانون رقم 11-04 على انه:" **يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية**".

كما نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، على انه:" **يتعين على المرقي العقاري أن يوفر طوال مدة انجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للانجاز**"

---

[1] علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2015-2016، ص 146.

[2] مهدي شعوة، الالتزامات القانونية للمرقيين العقاريين في مجال السكن، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد-ب-، العدد 42، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2014، ص 529.

كما أكدت المادة 21 التي تليها على هذا الشرط، حيث نصت على انه:" **يتعين على المرقي العقاري أن تتوفر لديه بصفة دائمة الوسائل المالية الضرورية لإنهاء مشاريعه العقارية**".

نظرا للأهمية المعتبرة لهذا الشرط، وفي من اجل العمل على تفعيله، من أجل النهوض بنشاط الترقية العقارية، خاصة في ميدان السكن، وضمان مصداقيتها، تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري[1]، حيث نصت المادة الأولى منه على انه:" **تطبيقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق فيها...**".

ولعل السبب الرئيسي في اشتراط الملاءة المالية، هو توسيع المشرع لنطاق مهام المرقي العقاري بموجب القانون رقم 11-04، المتمثلة في البناء والتجديد والتهيئة والإصلاح والترميم...الخ، وهو ما يجعله عاجزا عن انجازها أو الانتهاء منها، نظرا لنقص السيولة المتوفرة لديه، مما سيؤثر سلبا على مصالح المقتني، الذي يعول كثيرا على الحصول على سكن، بدفعه لتسبيقات، الأمر الذي يجعل أمانه المالي في مثل هذه الحالة مهددا[2].

ولقد حدد المشرع المقصود بالموارد المالية، التي اشترط توفرها لدى المرقي العقاري، في نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر، والتي تتشكل من:

- الموارد المالية الخاصة للمرقي العقاري.
- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري.
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم.

ثامنا: إبرام عقد المقاولة مع المتدخلين في البناء

يعتبر عقد المقاولة من أهم الوسائل القانونية المستعملة لتأطير عمليات البناء، بحيث يخضع هذا العقد الذي ينصب على إنجاز المباني، لأحكام القانون المدني، وقد عرفته المادة 549 من القانون المدني على انه: "**المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الأخر**".

وعليه، فإن عقد المقاولة هو اتفاق بين المقاول وصاحب المشروع-المرقي العقاري-، حيث يقوم بالالتزام بإنجاز المشاريع العقارية التي يبادر بها هذا الأخير، في مقابل أجر يدفعه إلى المقاول، وبالتالي فإن عقد

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 02، الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2013.

[2] سمير مشتاوي، الأمان المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2015-2016، ص 87.

المقاولة يرد على محل لا يكون موجودا أثناء التعاقد، وإنما يعمل المقاول على إيجاده في المستقبل بعد دخول العقد حيز التنفيذ بين طرفي العلاقة[1].

إن عقد المقاولة، يبرم بين رب العمل والمقاول، بالاتفاق على شروط العقد الأساسية المألوفة في معظم العقود، وذلك إما بطريقة مباشرة، وهذا ما يعرف بالمقاولة الأصلية، أو بطريقة غير مباشرة، وذلك ما يسمى بالمقاولة الفرعية، التي تمكن المقاول الأصلي بالاستعانة بمقاول فرعي، في حالة عدم استطاعته إتمام العمل بمفرده.

وعملا بنص المادة 16 من القانون رقم 11-04، فالمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا، حسب أهمية المشروع، وهو ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85:" **يتعين على المرقي العقاري أن يتوفر لديه بصفة دائمة قدر كاف من الموظفين المؤهلين الذين لهم صلة بالنشاط**"، حيث تؤسس العلاقة بين الطرفين، بموجب عقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

إن لجوء المشرع إلى توثيق العلاقة بين المرقي العقاري والمقاول المكلف بأشغال البناء من خلال هذا القانون الجديد، ما هو إلا تأكيد صريح على رغبته في إشراك جميع الجهات الفاعلة، بهدف ترقية نشاط الترقية العقارية، كل في مجال اختصاصه، حيث انه في ظل سريان المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق لم يكن المرقي العقاري ملزما بالاستعانة بخدمات مقاول، إذ كان أغلبية المرقون العقاريون يقومون بإنجاز مشاريعهم العقارية، بالاستعانة بأشخاص يمتهنون حرفة البناء[2] دون اشتراك المقاولين المؤهلين الذين لابد أن تتوفر فيهم مجموعة من الشروط، التي بينها المشرع من خلال تعريفه للمقاول، من خلال المادة 03 من القانون 11- 04، والتي تتمثل على وجه الخصوص في:

- أن يكون المقاول يمتهن أشغال البناء، بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.
- أن يكون المقاول مسجلا في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء.

وينبغي عدم الخلط بين مفهوم المقاولة في القانون المدني، التي ترد أساسا على العمل، ومفهوم المقاولة في القانون التجاري المشار إليها في المادة 02 منه، التي تتمثل في تلك المشروعات، التي تتطلب

---

[1] توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 08.

[2] ريم رفيعة لعور، آثار عقد مقاولة انجاز البناء من طرف المرقي العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 05، العدد 09، جامعة مستغانم، جوان 2017، ص 97.

قدرا من التنظيم لمباشرة الأنشطة الاقتصادية، وذلك بتضافر عناصر مادية وبشرية، بالإضافة إلى عنصر الاحتراف[1]، فقد قام المشرع بتعداد المقاولات التجارية، لكنه لم يقم بوضع تعريف لها.

الفرع الثاني:

الأوجه القانونية لضمانات حماية مقتني السكن بعد إنجاز المشروع

نصت المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04، على أنه: "...**غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية، التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة.**"

لقد أحاط المشرع المقتني في عقود البيع الواردة على السكن، في إطار نشاط الترقية العقارية، سواء في إطار البيع التام لعقار مبني، أو في إطار بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، بضمانات على نوع من الخصوصية، لا نجد لها مثيلا في عقد البيع العادي، المنصوص عليه في القواعد العامة التي تضمنها القانون المدني، وهذا إن دل على شيء، فهو يدل على مدى حرص المشرع على إضفاء أكبر قدر من الحماية لمقتني السكن، الذي يعول على الحصول على سكن لائق، بمواصفات حضرية من ناحية، والتشديد من مسؤولية المرقي العقاري من ناحية أخرى، وتتمثل أهم هذه الضمانات تلك التي نصت عليها المادة 26 فقرة 03 أعلاه في:

أولا: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز

إن تركيز المشرع على هذا الضمان دون غيره، في نص المادة أعلاه، له غاية تمثلت، في انه إذا حرص المرقي العقاري على ضمان الإنهاء الكامل للأشغال، فإن جميع العناصر الأخرى التي تدخل في نطاقه، ستكون في المستوى الذي يتطلبه القانون، ومن ثم تتحقق جميع الضمانات التي تتفرع عنه، التي سنتعرض لها بالتفصيل عند دراسة آثار عقد البيع على التصاميم، ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني من هذه الأطروحة.

يلقى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، أساسه القانوني في المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04، حيث يعتبر من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، ويطلق عليه أيضا ضمان حسن الانجاز[2]، أو ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل[3]، وتم تقرير هذا الضمان لتغطية العيب الظاهر في

---

[1] سعاد بورقعة، النظام القانوني للمقاولة بين الواقع الاقتصادي والغموض التشريعي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 02، جوان 2017، ص 329.

[2] حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة وهران 02، ديسمبر 2017 ، ص 121.

[3] خيرة لعيدي، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة أدرار، جوان 2016، ص 267.

البناء، الذي يعتبر بدوره ضمانا آخرا يجد نطاقه في بيع العقار تحت الإنشاء[1]، حيث يلتزم المقاول بإصلاح كافة العيوب، التي كانت محلا للتحفظات المشار إليها عند الاستلام المؤقت للمشروع، الذي يتم بينه وبين المرقي العقاري، أو عن طريق إخطار لاحق عند تسلم المقتني للسكن، حيث يلتزم المرقي العقاري بهذا الضمان لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

ثانيا: الضمان العشري

يكمن الفرق بين ضمان الإنهاء الكامل للأشغال والضمان العشري، في أن الأول يهدف إلى إصلاح العيوب الظاهرة التي لا تشكل عيبا يهدد سلامة البناء أو متانته، الذي يعتبر من صميم نطاق الضمان العشري.

1- الأساس القانوني للضمان العشري ومفهومه: يجد الضمان العشري أساسه القانوني في أحكام قانونية متفرقة:

أ- القانون المدني: نصت المادة 554 منه على انه:" **يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشات ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيوب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب تهدد متانة البناء وسلامته**

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل النهائي..."

ب- القانون رقم 11-04: إضافة إلى ما نصت عليه المادة 26 فقرة 03 أعلاه، نجد أن المادة 46 من هذا القانون تنص على انه:" **تقع المسؤولية العشرية على مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة للأرضية الأساس".**

ج- المرسوم التنفيذي رقم 12-85: نصت المادة 30 فقرة 02 من هذا المرسوم على أنه:" **يتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين أو متدخل أخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".**

د- الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم: حيث تنص المادة رقم 178 على أنه:" **يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع**

ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع وملاكه المستقبليين المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"

---

[1] Frédérique Cohet-Cordey, Betty Laborrier, Jacques Lafond, vente d'immeubles, 2eme édition, Litec, Paris, 2008, p 17.

يفهم مما تم النص عليه، أن الضمان العشري يشمل الأضرار الحاصلة بعد مرحلة الإنجاز والتسليم النهائي للمشروع، نتيجة حدوث تهدم كلي أو جزئي للمشروع السكني، ويغطي أيضا كل ضرر يلحق بصلابة أو بمتانة عناصر وأجزاء المنشأة السكنية بسبب وجود عيب في الأرض ذاتها[1]، وهي في مجملها عيوب خفية حصلت في مرحلة الإنجاز والتشييد، وتأخر ظهورها بعد التسليم النهائي.

كما نستنتج من نصوص المواد أعلاه، أنه رغم تعدد الضمانات المقررة لصالح مقتني العقار، إلا انه يبقى الضمان العشري الأقوى سواء من حيث:

أ- مجال تطبيقه الشخصي، باعتباره يشمل جميع المتدخلين في عملية التشييد بما فيهم المرقي العقاري، خاصة وأنه في كثير من الأحيان يجمع هذا الأخير بين عدة صفات (المقاول، مكتب الدراسات والمسؤول عن متابعة المشروع) وبالتالي تقع عليه المسؤولية في كل مراحل البناء[2].

ب- طبيعته القانونية لتعلقه بالنظام العام، وفقا لما نصت عليه المادة 45 من القانون رقم 11-04: " **دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري**".

ج- إفتراض المسؤولية لقيام الضمان: إن مسؤولية المرقي العقاري ومكاتب الدراسات والمهندسين المعماريين والمقاولين في فترة الضمان، مفترضة بقوة القانون، بحيث يكفي أن يثبت المقتني الضرر الحاصل بزوال البناية كليا أو جزئيا أو وجود عيب يهدد سلامة البناية ومتانتها، ما لم يتم دحض هذه المسؤولية، بإثبات السبب الأجنبي[3] كالقوة القاهرة أو خطأ المقتني ذاته أو خطأ الغير من غير المتدخلين في أعمال البناء والتشييد.

د- إقرار التضامن في الضمان: إن تقرير تضامن المرقي العقاري مع غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، يكون بعد التسليم النهائي للأشغال، والتضامن المقصود به هنا، هو تضامن في الضمان وليس تضامن في المسؤولية[4]، باعتبار أن هذا الأخير يستوجب وحدة الضرر واشتراك المسؤولين في

---

[1] منصور مجاجي، الضمان المعماري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، المجلد08، العدد01، جامعة الوادي، جانفي 2011، ص 115.

[2] كريمة كريم، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة تيارت، سبتمبر 2017، ص113.

[3] أنظر المادة 127 من القانون المدني.

[4] ربيعة صبايحي، خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، 2013، ص345.

إحداثه[1]، وهو أمر متعذر إثباته، وصعب التقدير، بخلاف التضامن في الضمان، فهو أسهل وممكن التقدير، كونه يجعل من الضرر واحدا، ولو تعدد المتسببون فيه، ومن ثمة يمكن للدائن الرجوع على أي واحد منهم بالضمان.

هـ- المدة التي يلتزم خلالها المتضامنون بالضمان: حيث يضمن كل المتدخلين المشاركين في المشروع العقاري، سلامة العقار من العيوب الخفية خلال 10 سنوات من التسليم النهائي للمسكن.

انطلاقا مما سبق بيانه، نلاحظ أن المشرع قد شدد من خلال الأحكام القانونية السابقة، من مسؤولية جميع المشاركين في عملية البناء بصفة عامة، ومن مسؤولية المرقي العقاري تجاه المقتني بصفة خاصة[2] حيث أن هذا الضمان يشمله هو كذلك، باعتبار أن المرقي العقاري، هو من يتحمل مسؤولية التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث، وتعبئة التمويل الخاصة بالمشروع العقاري، وكذا تنفيذ أشغال وإنجاز البناء، بالإضافة إلى مسؤوليته في تسيير مشروعه العقاري[3]، وعليه فإنه يتحمل المسؤولية العشرية من غير إعفاء، ودون أن يكون للحيازة وشهادة المطابقة أثر إعفائي للمسؤولية.

2- **مبررات الأخذ بالضمان العشري:** إن تفاقم أزمة السكن، وتوسع نطاق أعمال التشييد والبناء والتهيئة كما وكيفا، ودخول الأساليب الحضارية الجديدة، وما جاءت به تكنولوجيا البناء الحديثة، وما صاحبها من تعدد الأضرار وخطورتها، وتزايد ضحايا الإهمال والغش المهني في مجال المشاريع العقارية عموما، استدعي تدخل المشرع لحماية الطرف الضعيف في عقود اقتناء السكن، المتمثل في المقتني، وذلك بتقريره الضمان العشري، باعتبار أن المقتنى يعتبر شخصا عاديا، لا علاقة له بمهنة البناء والتهيئة أو المشاريع العقارية الأخرى، مما يجعله ضحية سهلة، للاستغلال أو الإهمال أو الغش، الذي قد يرتكب من طرف المقاولين والمرقين العقاريين، خاصة في المشاريع العقارية الضخمة، وخصوصا المشاريع ذات الطابع السكني، حيث يشغلها في الغالب أفراد وعائلات، مما قد يؤدي إلى نتائج وخيمة وبالغة الخطورة، فقد تتسبب عمليات التهدم في إزهاق أرواح بشرية، وأضرار جسمانية ومادية، نتيجة تأخر ظهور أضرار وعيوب المشاريع العقارية الخاصة بسلامة البناء ومتانته عادة، في وقت لاحق بعد عمليه الاستلام النهائي[4].

3 -شروط قيام الضمان العشري: لقيام الضمان العشري وجب توفر مجموعة من الشروط، منها موضوعية وأخرى شكلية:

---

[1] فتيحة موهبي، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007، ص 126.

[2] حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 136.

[3] أنظر المادة 17 من القانون رقم 11-04.

[4] أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 28 فيفري2012، ص 07.

أ- الشروط الموضوعية:

- ✓ **ضرورة وجود عقد مقاولة:** وهو ما يفهم من خلال نص المادة 46 من القانون رقم 11-04، حيث تنص:" **تقع المسؤولية العشرية على مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد** ..."، والمقصود بهذا العقد، هو عقد المقاولة الذي يبرمه المرقي العقاري، باعتبار أن العقود التي يكون المدين فيها ملزما بالقيام بعمل، تتضمن مرحلتين مرحلة تنفيذ العمل أو الالتزام، ومرحلة ضمان التأكد من حسن أداء هذا التنفيذ[1]، وعليه فإن هذا الضمان لا يخرج عن تطبيقات المسؤولية العقدية، فهو لا ينفك عن العقد، ولا يمكن أن يقوم بدونه وقد قرر له القانون أحكاما خاصة من خلال قواعد آمرة، حماية لمصلحة عامة تحتاج للرعاية، ونظرا للمخاطر التي تنتج عن تنفيذ عقود المقاولة، المتعلقة بإنشاء المباني والمنشات الثابتة كما سبق البيان.
- ✓ **وجود بناية أو منشأه ثابتة وقائمة:** إن المقصود بالمبنى في نظر الفقه، هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان اتصل بالأرض اتصالا ثابتا[2]، ويستوي أن يكون البناء قد شيد فوق الأرض أو في باطنها، أما بالنسبة للمنشأة، فيقصد بها التجهيزات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالبنايات، التي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال وأن تكون مطابقة لاحتياجات المستعمل[3]، أي أنها كل ما يتصل بالبناء اتصالا وظيفيا، بحيث يعتمد عليه هذا البناء في أداء وظيفته، والمنشات هي نفسها التجهيزات التي قصدها المشرع من خلال الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات في نص المادة 181 منه.

ويستلهم هذا الشرط من نص المادة 554 من القانون المدني، والمادة 46 من القانون رقم 11-04، ذلك أن الضمان العشري يغطي تهدم المباني والمنشآت الثابتة كلها أو جزء منها، وعلى هذا الأساس، يشترط تشييد المباني أو إقامة المنشآت، كشرط أساسي لتحقيق الالتزام بالضمان العشري.

- ✓ **أن تكون هذه المنشآت والمباني جديدة:** لقد تباينت آراء الفقهاء حول هذا الأمر، حيث يرى الدكتور محمد حسين منصور، ضرورة الأخذ بالتفسير الواسع لما يسمى بأعمال التشييد، فلا يقتصر الضمان على إنشاء مباني جديدة وإقامتها لأول مرة، بل يشمل كذلك الأعمال الأخرى كالتعلية والتوسيع

---

[1] محمد حجاري، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد20، مركز جيل البحث العلمي، ديسمبر2017، ص65.

[2] منصور مجاجي، المرجع السابق، ص117.

[3] أنظر المادة 23 من القرار الوزاري المؤرخ في 15 ماي 1988، المتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، السالف الذكر.

والتعديل، من خلال تغيير المعالم، وعمليات الترميم والتدعيم، من خلال استبدال وتقويم الأجزاء المتداعية والتجديد والتوسعة[1].

أما بالنسبة للدكتور محمد شكري سرور، فانه يرى العكس، حيث يجب أن ينحصر هذا الضمان في المنشآت والمباني الجديدة فقط، أما الأعمال التي تشمل منشآت قائمة من قبل، كتوسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها، فتخرج عن نطاق الضمان العشري[2].

إلا أننا نلمس من خلال قراءة المواد الخاصة بقانون الترقية العقارية، عدم أخذ المشرع بالمفهوم الواسع لأعمال التشييد، وإنما نص على الضمان العشري في ما تعلق بعقود بيع عقارات مبنية أو مقرر بناؤها، فهو يقصد بذلك المباني الجديدة المقامة لأول مرة، وهو ما ذهب إليه الدكتور محمد شكري سرور.

- ✓ **حدوث تهدم أو وجود عيب في العقار يهدد سلامته ومتانته:** يقصد بالتهدم، انحلال الرابطة التي تربط أجزاء البناء ببعضها البعض، أو هي حالة تصيب البناء فتختل أجزاؤه المتماسكة أو بعضها وتؤول إلى وضع تصبح معه متفككة غير متماسكة، فتختل وتتساقط، أو تؤول إلى السقوط، والتهدم قد يكون كليا، يصيب البناء فيتداعى ويسقط، ولا يصبح هناك بناء قائم، وقد يكون جزئيا، فيصيب جزءا من البناء دون الأجزاء الأخرى[3].

أما فيما يتعلق بالعيب، فيقصد به الخلل الذي يصيب البناء، ولو لا يؤدي إلى التهدم، بل هو حالة يكون معها البناء، على غير الحالة التي يقتضي أن يكون عليها، من سلامة ومتانة وملبيا للغرض الذي أنجز من أجله[4]، والعيب قد يكون في مواد البناء المستعملة، لذلك يجب حسن اختيارها، وفحصها، والتحقق من صلاحيتها، ويدخل هذا في صميم أعمال المقاول، كما قد يكون العيب في الأرض التي أقيم عليها البناء، كأن تكون هشة غير صالحة للبناء فوقها، كما قد يكون العيب في التصميم ذاته.

ب- الشروط الشكلية:

اشترطت المادة 554 من القانون المدني، لتطبيق أحكام الضمان العشري، أن يحدث تهدم، أو يتحقق العيب الذي يستدعي قيام الضمان، خلال المدة المحددة وهي عشر سنوات من يوم التسليم النهائي للمشروع العقاري، حيث أن الهدف من تقرير هذه المدة، هو اختبار مدى سلامة ومتانة البناء وحسن تنفيذ الأعمال

---

(1) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، [د.ط]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص120.

(2) محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشات الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، [د.ط]، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 219.

(3) منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 117.

(4) منصور مجاجي، المرجع نفسه، ص 118.

فإذا انقضت هذه المدة، ولم يحصل تهدم في البناء أو تعيب فيه، برأت ذمة الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية من هذا الضمان[1].

ويجب أن ترفع دعوى الضمان، خلال ثلاث سنوات من وقت تهدم البناء أو من وقت اكتشاف العيب فإذا لم يرفعها المقتني خلال هذه المدة، سقط حقه بالتقادم في رفع الدعوى، وهو ما قضت به المادة 557 من القانون المدني.

4- حدود مسؤولية المتدخلين في نشاط الترقية العقارية:

أ- مسؤولية المرقي العقاري: لقد اشترط القانون رقم 11-04 والمراسيم المتخذة لتطبيقه، على وجوب توفر كل من يبادر بمشروع عقاري، على المهارة والكفاءة المهنية في مجال البناء، ومن هذا المنطلق أصبح هذا الأخير، ضامنا أصليا في مواجهة المقتنين، ويتمثل خطأه في التدخل الخاطئ في عملية التشييد، كإعطاء تعليمات خاطئة أو تقديم مواد معيبة أو إخفاء معلومات كانت لتغير طبيعة العمل أو تلغيه تماما[2].

ب- مسؤولية المقاول: يلتزم المقاول بنقل الرسومات والتصاميم الهندسية، من الحيز النظري إلى أرض الواقع، وذلك عن طريق خلط مواد مختلفة، وإقامة أعمدة حديدية، ومحاور أساسية متماسكة لقيام البناء، وذلك وفقا لنسب محددة متعارف استخدامها في عرف المهنة، وفقا للتصاميم المقدمة من طرف المهندس المعماري[3].

أما عن مسؤولية المقاول، فتنتج عن كل خطأ عقدي يؤدي إلى إحداث عيب يؤثر في البناء، بما يرتب مسؤوليته العشرية، وصور الأخطاء المؤدية إلى حدوث الضرر الموجب للضمان، هي تلك المتعلقة بجودة المواد المستخدمة في البناء، خاصة إذا قام هو بتقديمها، كما قد يكون الخطأ في تنفيذ التصاميم بما يؤدي إلى تهدم البناء، أو ظهور عيوب تهدد متانته، كما قد يكون الخطأ بسبب إهماله في اتخاذ العناية اللازمة لأعراف المهنة وأصولها[4]، كتقديم النصح والإرشاد لصاحب المشروع أو المهندس المعماري، وذلك بلفت

---

[1] محمد حجاري، المرجع السابق، ص 82.

[2] حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 223.

[3] فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري(المصمم والمشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001، ص 202.

[4] حسينة ريمان، المرجع السابق، ص 185.

انتباههم إلى أخطاء موجودة في التصميم بحكم خبرته، وكذا إلى سلبيات الأوامر التي تلقاها من قبلهم، وعن الأضرار التي قد تؤدي إليها[1].

ج- مسؤولية المهندس المعماري: يكلف المهندس المعماري من الناحية الفنية، بمهمة وضع التصميم لأعمال البناء المزمع انجازه، ومهمة الرقابة والإدارة على أعمال تنفيذ الأشغال، ومن أهم الأخطاء التي تثير المسؤولية العشرية للمهندس المعماري، عدم القيام بدراسة الأرض التي سيقام عليها البناء إذ يعتبر هذا الخطأ جسيما، قد يؤدي إلى تهدم البناء لعيب في الأرض، وعليه يتعين على المهندس المعماري أن يقوم بدراسة التربة لمعرفة تركيبتها الجيولوجية، والكشف عن مدى صلاحيتها لتحمل ثقل الأعمال المزمع إنشاؤها، فإن تعذر عليه ذلك، يمكنه الاستعانة بمتخصصين في هندسة التربة حتى يتمكن من وضع تصميم يتفق والطبيعة الجيولوجية للأرضية[2].

كما يتحقق خطأ المهندس المعماري، عندما يقوم بتصميم أساسات غير كافية، لا تكفل متانة البناء ومقاومته لمختلف العوامل الطبيعية، كالرياح وارتفاع منسوب المياه...الخ، باعتبار أن الخطأ في تصميم الأساسات يعرض البناء لخطر التهدم والانهيار[3].

كما يعتبر من مظاهر خطأ المهندس المعماري، عدم احترام قواعد البناء والتعمير، وعليه يلتزم عند إشرافه على تنفيذ أعمال البناء، على أن تكون مطابقة للمواصفات التي تم على أساسها، منح رخصة البناء من طرف السلطات المختصة، كما يجب عليه في إطار مهمة الإشراف على التنفيذ، مراقبة مواد البناء المقدمة من طرف المرقي العقاري، إذ يتعين عليه التحقق من مدى صلاحيتها، ومطابقتها للمواصفات الفنية المحددة بالمقايسة[4].

د- مسؤولية المراقب التقني: لقد تم استحداث هذه الهيئة لأول مرة، بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء[5]، وتم تعديله بالمرسوم رقم 86-205، لتتغير تسميتها[6]، إلى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، وهي عبارة على هيئة

---

(1) نعيم مغبغب، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، دراسة في القانون المقارن، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2001، ص 41-42.

(2) فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص180.

(3) أحلام نواري، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، سبتمبر 2013، ص 329.

(4) آسية أعمر الشريف، اتفاقية دراسة مشاريع البناء ومتابعة انجازها في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، السنة الجامعية 2014-2015، ص 227.

(5) الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1972.

(6) الجريدة الرسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.

عمومية تابعة للدولة، وتضم خمس مراكز جهوية، كما تم إنشاء وكالات للمراقبة التقنية للبناءات، كقطب محلي على مستوى كل ولاية[1]

تتدخل الهيئة التقنية للبناء، في المرحلة الابتدائية التي تسبق البدء في تنفيذ أشغال البناء، حيث تقوم بإجراء دراسة نقدية لمجموع الترتيبات الفنية، خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى، والعناصر التي ترتبط بها، للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء، كما لها دور في مراجعة التصميمات، إذ لا يمكن البدء في مشروع ما، خاصة إذا تعلق الأمر بالصفقات العمومية، دون اللجوء إلى هذه الهيئة من أجل المصادقة على التصاميم[2].

كما تتدخل هذه الهيئة في مرحلة تنفيذ المشروع، حيث تراقب مدى ثبات البناء، وصلاحية ما يمكن أن يؤثر في البناء، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تحدث أثناء الإنجاز، كما تقوم أيضا بمراقبة الأرض التي سيقام عليها البناء، بعد الحفر وصب الاسمنت المسلح، من خلال مراقبة سمك الحفر ونوعية المواد المستخدمة[3].

ويقع على هذه الهيئة، إعطاء تقرير حول الأشغال المنجزة، فإذا أعطت تقريرا ايجابيا، بثبات البناء وديمومته، ووقع الضرر، تقوم مسؤوليتها[4]، كما لم تعف هذه الأخيرة من الضمان العشري في إطار الترقية العقارية، حيث نصت المادة 178 من قانون التأمينات، على أنه:" **يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع...**".

5- المستفيدون من الضمان العشري: يتمثل المستفيدون من الضمان في الأشخاص التالية:

أ- **المقتني:** نصت المادة 108 من القانون المدني، على أنه:" **ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام...**"، وعليه يتمثل المتعاقدون في عقد الترقية العقارية، في كل من المرقي العقاري والمقتني ويتمثل هذا الأخير في كل شخص، انتقلت إليه قانونا ملكية العقار ذو المحل السكني بعد انجازه، أو تحصل عليه بصفته مستفيدا، أو شاغلا شرعيا له، ويدخل في إطار الأشخاص التي تقصدهم المادة 49 فقرة 03 من القانون رقم 11-04.

---

[1] فضيلة ميسوم، نعيمة أكلي، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد02، جامعة تيارت، جوان2017، ص129.

[2] فضيلة ميسوم، نعيمة أكلي، المرجع السابق، ص126-127.

[3] المرجع نفسه، ص127.

[4] جمال وعلي، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب الباني المسلمة لصاحب المشروع- دراسة في القانون الجزائري-، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 28 فيفري2012، ص 09-10.

أما الملاك المتتالون على البناية من غير المقتني، فيشملون في كل من انتقلت إليهم ملكية العقار السكني، خلال مدة الضمان العشري المقدرة بعشر سنوات، بأي صورة من صور انتقال الملكية المحددة في القانون ، ويتمثلون إما في الخلف العام للمقتني، أو الخلف الخاص له.

ب- الخلف العام: يقصد بالخلف العام: ورثة المقتني وفقا لنص المادة 108 من القانون المدني أعلاه حيث تنتقل إليهم الملكية عن طريق الميراث بتحقق الواقعة المادية المتمثلة في وفاة المقتني، مع مراعاة أحكام الميراث، من وجوب تقديم الفريضة والحصول على شهادة توثيقية، التي تنتقل بموجبها الحقوق العينية للمورث، وبناء على ما سبق، فإن ورثة المقتني من بعده تنتقل إليهم أحكام الضمان العشري، ويستفيدون من هذا الضمان في حاله تحقق شروطه المذكورة سلفا.

ج- **الخلف الخاص:** يقصد بالخلف الخاص، كل من انتقلت إليه ملكية العقار أو السكن، عن طريق التنازل سواء كان بمقابل أو دون مقابل[1] ، حيث نصت المادة 109 من القانون المدني على أنه:" **إذا انشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه**".

طبقا لنص المادة أعلاه، فإن المقتني إذا قام بالتنازل على ملكية العقار السكني خلال مدة الضمان فإن هذا الضمان، يعتبر حقا من الحقوق التي تعتبر من مستلزمات الشيء، وعليه ينتقل إلى الخلف الخاص مع انتقال الملكية[2].

المطلب الثاني:

الضمانات المتعلقة بالمبالغ المالية التي يدفعها مقتني السكن

يقتضي عقد بيع عقار مقرر انجازه أو في طور الإنجاز في عقد الترقية العقارية، التزام المقتني بدفع مبالغ مالية في صورة تسبيقات، بالنسبة لعقد حفظ الحق، وأخرى في شكل أقساط أو دفعات بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، ونظرا للمخاطر التي يتعرض إليها المقتني، باعتبار أن عملية الإنجاز تستغرق وقتا فقد يعجز المرقي العقاري عن إتمام أشغال البناء لسبب من الأسباب، مما يترتب عليه تعطيل مصلحة المقتني في الحصول على السكن من ناحية، ويكون في نفس الوقت معرضا لخسارة أمواله التي دفعها من ناحية أخرى، وعلى هذا الأساس قام المشرع في إطار حماية حق المقتني فيما يتعلق بالتسديدات التي

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل المقاولة، الوكالة، الوديعة والحراسة، الجزء السابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 111.

[2] حسينة ريمان، المرجع السابق، ص 198.

يدفعها، باستحداث هيئة أطلق عليها: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي خوله بصفة أساسية مهمة ضمان حقوق المقتني المساهم في تمويل المشروع العقاري.

الفرع الأول:

مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

سنحاول من خلال هذا الفرع، تحديد المقصود بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، خاصة وإن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا لهذه الهيئة، كما أنه لم يضبط ما من شأنه أن يحدد الطبيعة القانونية لها، وعليه سنتطرق إلى نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ثم نحدد الطبيعة القانونية له، حتى يسعنا وضع تعريف دقيق وشامل.

أولا: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[1]، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، التي نصت على أنه:" ...**يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم...**"، وإعمالا لنص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، التي نصت على أنه:" **يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به...**"

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، على أنه:" **عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01... والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03...يحدث صندوق للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يدعى في صلب النص "الصندوق".**

يعمل الصندوق كما تمت تسميته، تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، كما أنه لا يهدف من خلال أعماله إلى تحقيق الربح[2]، ولتحقيق الغرض منه تم إنشاء ثمان ممثليات جهوية موزعة على الشكل التالي:

- أربعة ممثلين عن الشرق في الولايات التالية: عنابة، قسنطينة، برج بوعريريج، بسكرة.
- ثلاثة ممثلين عن الغرب في الولايات التالية: وهران، الشلف، معسكر.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 73، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997.

[2] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

- ممثل عن الجنوب في ولاية غرداية.
- أما بالنسبة لولايات الشمال والوسط فإنها بقيت تابعة للإدارة العامة للصندوق بالعاصمة.

لقد كانت الانطلاقة الفعلية لعمل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة سنة 2000، حيث أنه قبل هذا التاريخ، كانت شركات التأمين المصرفية، هي من تتولى كفالة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994، التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن وزارة المالية والموجهة لمديري الحفظ العقاري آنذاك[1].

ثانيا: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

باطلاعنا على الكثير من المراجع في هذا الشأن، وجدنا أن معظم الباحثين قد وقعوا في خلط أثناء دراستهم للطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فلم يفرقوا بين الطبيعة القانونية للصندوق في حد ذاته، والطبيعة القانونية للعمل الذي يقوم به، والمتمثل في الضمان، وعليه سنحاول من خلال دراستنا المتواضعة تحديد هذه المسألة.

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 على أنه:" **يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي،**

للصندوق طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح".

ونصت المادة 03 فقرة 02 من نفس المرسوم، على أنه:" **يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع**"

من الملاحظ أن المشرع لم يحسم موقفه من الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فلم يبين ما إذا كانت هيئة عامة أو خاصة[2]، إلا أنه بقراءة المواد أعلاه، نجد أن هناك ما يوحي بأن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عبارة على شركة تأمين، لا تسعى إلى تحقيق الربح.

وبالرجوع إلى القانون رقم 95-07، وتحديدا نص المادة 215 منه نجدها تنص على أنه:" **تخضع شركات التأمين أو إعادة التامين في تكوينها إلى القانون الجزائري، وتأخذ أحد الشكلين:**

- **شركة تامين ذات أسهم**
- **شركة تامين ذات شكل تعاضدي**

---

[1] عائشة طيب، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد48، العدد04، جامعة الجزائر، ديسمبر 2011، ص468.

[2] سهام مسكر، علاقة المرقي العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا للأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 01، جامعة الجزائر، مارس 2015، ص 259.

غير انه عند صدور هذا الأمر يمكن للهيئات التي تمارس عمليات التأمين دون أن يكون غرضها تحقيق الربح أن تكتسي شكل الشركة التعاضدية".

ونصت المادة 215 مكرر من القانون رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04[1]، المؤرخ في 20 فيفري 2006، على أنه:" **ليس للشركة ذات الشكل التعاضدي المذكور أعلاه هدفا تجاريا.**

يجب أن تضمن لمنخرطيها مقابل اشتراك التسوية الكاملة لالتزاماتهم في حالة وقوع الأخطار.

ويجب على هذه الشركة أن تمتثل للقانون الأساسي المحدد عن طريق التنظيم والذي يجب أن يبين على الخصوص:

- **هدفها، مدتها، تسميتها.**
- **الكيفية والشروط العامة التي تعقد على أساسها الالتزامات بين الشركة والأعضاء وكيفية توزيع الإيرادات.**
- **هيئات التسيير والإدارة والمداولة.**
- **العدد الأدنى للمنخرطين الذي لا يمكن أن يقل عن 5000 منخرط".**

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-406، نجد أن معظم أحكامه تشير بأن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عبارة على شركة تأمين من نوع خاص، تأخذ الشكل التعاضدي المنصوص عليه في قانون التأمينات، فهو كما أطلق عليه تعاضدية العقاريين[2]، إلا أنه وفي حالة غياب نص تشريعي يحدد الطبيعة القانونية للصندوق، وجب على المشرع التدخل لتوضيح هذه المسألة حتى لا تبقى محلا للتأويل.

ثالثا: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وتحديد تشكيلته

1- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: لم يضع المشرع تعريفا لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة سواء في المرسوم التنفيذي رقم 97-406، أو ضمن القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث اكتفى بالنص في المادة 02 من المرسوم التنفيذي أعلاه، على أنه عبارة على هيئة، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، دون أن يكون الهدف من أداء مهامها تحقيق الربح، كونها تكتسي طابعا تعاونيا.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

[2] مولود دهال، تطور النظام القانوني والتنظيمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مجلة الموثق، المجموعة الثانية، العدد الأول، الغرفة الوطنية للموثقين، جوان 2013، ص 101.

على إثر ما سبق بيانه، يمكن وضع تعريف لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أنه شركة تأمين تعاضدية، لا تسعى إلى تحقيق الربح، تتشكل من مجلس إدارة وجمعية عامة، بالإضافة إلى لجنة ضمان، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، تعمل على ضمان حقوق المقتنين في إطار عقود الترقية العقارية في مجال بيع العقار المقرر انجازه أو في طور الإنجاز، تجاه المرقين العقاريين المنخرطين فيها الذين ثبت عجزهم في إتمام المشاريع العقارية المبادر بها، بكفالة هؤلاء، سواء في إطار الدفعات المدفوعة من قبل المقتنين في شكل تسبيقات، أو في إطار إتمام الانجاز، وذلك حسب الحالة.

2- تشكيلة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يتكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، من أجهزة خاصة بالإدارة والتسيير، تعمل على تحقيق الغرض من وجوده، حيث يديره مجلس إدارة، ويسيره مدير عام ويزود بجمعية عامة ولجنة ضمان[1]، بالإضافة إلى أجهزة أخرى.

أ- **مجلـــــــــــس الإدارة:** يتكون مجلس الإدارة من 07 إلى 09، أعضاء ينتخبون من ضمن المنخرطين في جمعية عامة[2]، ويتمتع المجلس بكل السلطات في مجال الإدارة لاسيما في[3]:

- تحديد برنامج نشاط الصندوق.
- تنظيم الصندوق وإحداث ممثلياته الجهوية.
- المصادقة على النظام الداخلي للصندوق.
- المصادقة على الميزانية التقديرية.
- الموافقة على الحصائل، وحسابات النتائج وتخصيصها.
- تحديد الشروط والكيفيات العامة، لاكتتاب تأمين لدى الصندوق.
- المصادقة على القواعد العامة، لاستعمال الأموال الجائز التصرف فيها، وتوظيف الأموال الاحتياطية.
- الشروط العامة لإبرام الصفقات، والعقود والاتفاقات والاتفاقيات، وكل المعاملات والالتزامات المتصلة بالصندوق
- المسائل المتعلقة بالقانون الأساسي، وشروط توظيف المستخدمين، ودفع رواتبهم وتكوينهم.
- تشكيل لجنة الضمان وقواعد عملها.
- قبول الهبات والوصايا.

---

[1] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، السنة الجامعية 2015، ص 15.

[2] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

[3] أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

ويمكن لمجلس الإدارة، أن يستشير أو يشرك في اجتماعاته، كل شخص يمكنه أن يساعده في أشغاله بحكم كفاءته.

ب- الجمعية العامـــــــــــــة: تتكون الجمعية العامة، من كل المرقين العقاريين المنتسبين وفق نص المادة 04، وتنتخب من بين أعضائها:

- مكتب الجمعية العامة.
- مجلس الأخلاقيات.
- مجلس التأديب.
- الممثلين في المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري.

حيث تعد الجمعية العامة نظامها الداخلي، شرط أن يتطابق مع النظام الداخلي للصندوق، وتصادق عليه، باعتبار أن النظام الداخلي للصندوق هو الذي يحدد العلاقات بين الجمعية العامة وأجهزة التسيير والإدارة، وهو ما قضت به المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180[1]، المؤرخ في 05 جوان 2014 التي عدلت في احكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 97-406.

تتمثل مهام الجمعية العامة في[2]:

- تحدد شروط أهلية انتخاب ممثليها في مجلس إدارة الصندوق، وتقوم بانتخابهم.
- تطلع على التقرير السنوي، لنشاطات الصندوق الذي يعده مديره العام، وتقدم لهذا الأخير ملاحظاتها.
- تبدي كل رأي أو اقتراح، من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية، ويحسن قواعد تسيير الصندوق وإدارته ويحافظ على سمعة المهنة.
- تعيين محافظ الحسابات.

ج- مكتب الجمعية العـــــــــــامة[3]: يتكون مكتب الجمعية العامة من 05 أعضاء:

- الرئيس.
- 03 نواب للرئيس.
- مقرر.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014.

[2] أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

[3] أنظر المادة 24 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 14-180.

ينتخب أعضاء مكتب الجمعية العامة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ولا يمكن أن ينتخبوا من جديد، إلا بمرور مدة تساوي عهدة انتخابية، ويشارك المدير العام للصندوق، في أشغال مكتب الجمعية العامة بصوت استشاري.

يجتمع مكتب الجمعية العامة في مقر الصندوق، بناء على استدعاء من رئيسه، ويتم ذلك أربع مرات على الأكثر في السنة، قصد دراسة ما يأتي قبل عرضه على الجمعية العامة:

- التقرير السنوي للصندوق.
- الترشيحات لمحافظ الحسابات.
- نتائج أعمال مختلف الأجهزة المنبثقة عن الجمعية العامة، لاسيما مجلس الأخلاقيات، ومجلس الانضباط.
- الترشيحات لتجديد مجلس الإدارة.

د- مجلس الاخلاقيـــــــــــــــات[1]: هو عبارة على جهاز دائم في الجمعية العامة، موضوع تحت سلطتها، يتكون من 08 أعضاء، تنتخبهم الجمعية العامة، ويفصل مجلس أخلاقيات المهنة في الخلافات والنزاعات المحتملة التي تقع بين:

- مديرية الصندوق، والمنتسبين والذين لهم علاقة بالمهنة، باستثناء الجوانب المالية التي لا تدخل ضمن اختصاصاته.
- المرقين العقاريين وزبائنهم، وكذا المرقين العقاريين فيما بينهم.

يبدي مجلس الأخلاقيات رأيا في الترشيحات لمجلس الإدارة ومجلس الانضباط، وكذا كل التدابير ذات الطابع الانضباطي، فيما يخص المنتسبين، قبل دراستها من مكتب الجمعية العامة.

يسهر مجلس الأخلاقيات بكل الوسائل القانونية على ضمان السمعة الحسنة للمهنة، وازدهارها، وبهذه الصفة يقدم كل الآراء والاقتراحات والتدابير، الرامية إلى الحفاظ على نزاهة المهنة وصورتها، وتشجيع تطور الترقية العقارية وتحسين صورتها، وتحسين قواعد عمل الصندوق وتسييره.

هـ- لجنة الضمـــــــــــان: تتكون لجنة الضمان من 03 إلى 05 أعضاء، يترأسها المدير العام للصندوق أو ممثله المؤهل قانونا، ويتكفل بتحديد تشكيلتها وقواعد عملها مجلس إدارة الصندوق[2] ولا يجوز أن يجتمع في لجنة الضمان، قصد دراسة طلبات الضمان، الأشخاص المحددة صفاتهم بهؤلاء[3]:

---

[1] أنظر المادة 24 مكرر 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 97-406.

[2] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

[3] أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المعدلة لنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

- أولياء وأقارب المرقين العقاريين حتى الدرجة الرابعة دون استثناء، بالنسبة للعمليات التي تم إدراجها في جدول الأعمال.
- الأشخاص أو أزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المرقين العقاريين، أجرا أو راتبا مقابل أدائهم نشاطا معينا.
- المرقون العقاريون، وأعضاء مجلس الإدارة، وأعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة أو أزواجهم وأصول وفروع أعضاء مجلس الإدارة، وأعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة، الذين يشتغلون في مؤسسات الترقية العقارية.

تكلف لجنة الضمان بما يلي[1]:

- تتخذ قرار منح ضمان الصندوق، بعد دراسة الوثائق بما يطابق القواعد العامة، والشروط التي حددها مجلس الإدارة.
- تحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق، أو الواجب دفعها له، وكيفيات تنفيذها وتحقيقها.

و- لجنـــة الطعون[2]: تتكون لجنة الطعون من 05 أعضاء يتمثلون في:

- ممثل الوزير المكلف بالسكن.
- رئيس مكتب الجمعية العامة للصندوق أو ممثله.
- رئيس مجلس إدارة الصندوق أو ممثله.
- رئيس مجلس أخلاقيات الصندوق أو ممثله.
- المدير العام للصندوق أو ممثله.

يترأس لجنة الطعون، ممثل الوزير المكلف بالسكن، وتتخذ قراراتها بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تساوي الأصوات، يرجح صوت الرئيس، وتتمثل مهامها في الفصل في الطعون، التي يتقدم بها المرقين العقاريين، الذين يكونون غير راضيين بقرارات لجنة الضمان، حيث يتعين عليهم إيداع نفس الطلب أمام اللجنة نفسها للمرة الثانية، مع إرفاق هذا الطلب بكل المعلومات، والعناصر الأساسية التي من شأنها، تغيير قرار لجنة الضمان، أما في حالة بقاء اللجنة على قرارها، ففي هذه الحالة يمكنهم تقديم طعن لدى لجنة الطعون[3].

---

[1] أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

[2] أنظر المادة 22 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 97-406.

[3] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المعدلة للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

الفرع الثاني:

أساليب تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لحماية مقتني السكن

إن الهدف من إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو: تقرير حماية لمقتني السكن في إطار عقد بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، والذي يقوم على إنجازه مرق عقاري، بسبب التجاوزات التي ارتكبت من قبل المرقين العقاريين في مرحلة سابقة، تمثلت في استغلال ذوي الحاجة إلى السكن إلى جانب التعسف في استعمال حقوقهم تجاه هذه الفئة، مما أثار العديد من النزاعات، و أفقد طالبي السكن الثقة في التعامل مع المرقين العقاريين. وعلى هذا الأساس تدخل المشرع في إطار القانون رقم 11-04، محاولا ضمان حقوق مقتني السكنات، باعتبارهم يلعبون دورا معتبرا في تمويل مشاريع الترقية العقارية التي يبادر بها المرقون العقاريون، خاصة فيما تعلق بعقد البيع على التصاميم، عن طريق الدفعات والتسبيقات التي يقدمونها، بأن أوكل إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مهمة القيام بهذا الدور، بما يحقق التوازن بين المصلحتين.

أولا: إجبارية انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، واكتتاب تأمين لديه

1- في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03: نصت المادة 04 قبل تعديلها، من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، على أنه:" **يمكن أن ينضم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا في الترقية العقارية على النحو المحدد في أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993...**".

ونصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، على أنه:" **يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة...**"

ونصت المادة 03 فقرة 02 قبل تعديلها، من نفس المرسوم على أنه:" **يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق، أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع**".

يلاحظ من خلال نصوص المواد أعلاه، أن انخراط المتعامل في الترقية العقارية ضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعتبر أمرا اختياريا، وهو ما أكدته المادة 21 قبل تعديلها، من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، حيث نصت على أنه:" **لا يجوز أن يكون عضوا في لجنة الضمان المتعاملون في الترقية العقارية سواء كانوا أعضاء في الصندوق أو لم يكونوا أعضاء فيه...**"، وهذا على عكس التأمين لديه الذي يعتبر أمرا إجباريا، ولعل السبب في ذلك هو فتح المجال أمام المرقين العقاريين، وتعريفهم بهذه الهيئة

التي استحدثها المشرع آنذاك، باعتبار أن التأمين كان يتم لدى شركات التأمين والبنوك، قبل تفعيل عمل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

2- في ظل القانون رقم 11-04: يتعين على كل مرق عقاري، تتوفر فيه الشروط المحددة قانونا الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بمجرد حصوله على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهو ما نصت عليه المادة 55 من القانون رقم 11-04، التي قضت بأنه:" **يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية...**"، وهو ما أكدت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين السالف الذكر، حتى يخول صفة المتعاون، إذ يؤدي عدم التوقيع على النظام الداخلي، أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة، إلى وقف انتساب المرقي العقاري وطرده من الجمعية العامة للصندوق، وهيئاته القانونية الأساسية[1]، كما يجب عليه اكتتاب تأمين لديه لتغطية التزاماته تجاه المقتنين، وفقا لما نصت عليه المادة 54 من القانون رقم 11-04.

ثانيا: مجال تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية مقتني السكن

لقد سبق وأن قلنا، أن الهدف من إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، هو بعث الثقة والائتمان لدى مقتني السكن، عن طريق ما يمنحه من ضمان لهذا الأخير، وعلى هذا الأساس، وجب علينا قبل التطرق إلى كيفيات هذا الضمان، أن نعرج على مسألة مهمة، تتمثل في تحديد الطبيعة القانونية للضمان.

1-تحديد الطبيعة القانونية للضمان الذي يمنحه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: نصت المادة 54 من القانون رقم 11-04، على وجوب اكتتاب المرقي العقاري لضمان الترقية العقارية، الذي يتم لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بالإضافة إلى التأمينات الأخرى التي يستلزمها القانون، كما نصت المادة 04 من وثيقة التأمين لدى هذا الصندوق، على أنه:" **الضمان الممنوح في العقد الحالي هو التزام بالكفالة تحكمه المواد 644 وما يليها من القانون المدني**".

إن قراءة نصوص المواد أعلاه، تستدعي منا توضيح الطبيعة القانونية للضمان المقصود في نص المادتين أعلاه، والتي تستوجب منا التعرض إلى طبيعة العلاقة بين المرقي العقاري، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وطبيعة العلاقة التي تحكم المقتني بهذا الصندوق.

أ- طبيعة العلاقة القانونية التي تحكم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالمرقي العقاري: إن الطبيعة القانونية التي تحكم العلاقة بين المرقي، وصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة، تتمثل في عقد تأمين يبرم

[1] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المعدلة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

بين الطرفين، ولقد عرفت المادة 619 من قانون التأمينات، عقد التأمين على انه" **عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه، أن يؤدي إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لمصلحته، مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا، أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع حادث، أو تحقق الخطر المبين بالعقد، مقابل تسديد قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن**".

إن عقد التأمين المبرم بين المرقي العقاري باعتباره المؤمن له، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة باعتبارها المؤمن، يكون لصالح شخص آخر يتمثل في مقتني السكن، حيث يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مقابل تسديد المرقي العقاري للاشتراكات والدفعات الإجبارية، المنصوص عليها في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182، المؤرخ في 05 جوان 2014، المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات، والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين، المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[1]، بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري، وفقا لما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 05 جوان 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية، وكيفيات ذلك[2].

إلا أن محل عقد التأمين، المبرم بين المرقي العقاري، وصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة، يتمتع بنوع من الخصوصية، كونه لا يقتصر فقط على تعويض المقتنين عما دفعوه من مبالغ مالية في إطار عقد الترقية العقارية، بل يتعدى ذلك إلى تأمين ضمان إتمام الإنجاز، وهو ما نستشفه من نص المادة 54 من القانون رقم 11-04، وعليه، فإن محل عقد التأمين الذي يبرم بين المرقي العقاري، وصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة، يتمثل في كفالة المرقي العقاري المخل بالتزاماته، في مواجهة مقتني السكن، وعلى أساس ذلك تتحدد العلاقة بين المقتني، وصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة.

ب- طبيعة العلاقة القانونية بين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ومقتني السكن: نصت المادة 04 من وثيقة التأمين كما رأينا، على أن الضمان الممنوح للمقتني في إطار عقد البيع الترقوي، عبارة على التزام بالكفالة تحكمه نص المادة 644 من القانون المدني وما يليها.

وعليه وجب تعريف عقد الكفالة، وتحديد أطرافها في هذا الشأن، حيث عرفت المادة 644 من القانون المدني عقد الكفالة، على أنه:" **عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام، بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين ذاته**".

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014

[2] الجريدة الرسمية رقم 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014.

ومن ثمة، نستنتج من نصوص المواد أعلاه، أن عقد الكفالة المنصوص عليه في المادة 04 من وثيقة التأمين، يتم إبرامه بين المقتني بصفته دائنا، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بصفته كفيلا، بحيث يلتزم هذا الأخير بالوفاء بالتزام المدين، المتمثل في المرقي العقاري، إذا لم يقم بالوفاء بالتزاماته تجاه المقتني.

ويتمثل محل الكفالة الذي يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كما تدل عليه تسميته، باعتباره كفيلا شخصيا للمرقي العقاري في:

- تسديد الدفعات التي قدمها المقتنون في شكل تسبيقات، في حالة تحقق سبب من الأسباب المنصوص عليها قانونا، وهو ما سوف نوضحه لاحقا.
- إتمام الأشغال، حيث أخذ المشرع في إطار القانون رقم 11-04 بعين الاعتبار، حاجة المستفيد للسكن[1] أكثر من حاجته لتعويض ما دفعه من تسبيقات، فقام بتوسيع نطاق محل عقد الكفالة بعد أن كان مقتصرا على تسديد الدفعات في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، والمرسوم التنفيذي رقم 97-406 في نص المادة 03 فقرة 01 منه، قبل تعديله[2]، بل تعداها إلى مهمة كفالة إتمام الأشغال[3]، عن طريق تفويض مرقي عقاري آخر بإتمام المشروع، ولعل هذا المقصود بعبارة الكفالة المتبادلة، بمعنى ذلك التكافل الذي يكون بين المرقين العقاريين، حيث يمكن لكل مرقي عقاري منتسب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، أن يكفل مرقي عقاري آخر، في حالات عجز هذا الأخير[4].

2- تحديد كيفيات تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان حقوق المقتني في بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء: يتعين علينا في هذا الصدد، تحديد كيفيات تدخله في إطار عقد البيع على التصاميم، ثم تحديد كيفيات تدخله في إطار عقد حفظ الحق.

أ- تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد البيع على التصاميم: يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، بصفة كبيرة وفعالة في إطار عقد البيع على

---

[1] رحمة تربش، اكتتاب الضمان في عقد بيع عقار على التصاميم على ضوء تشريعات الدول المغاربية، مجلة صوت القانون، المجلد 06، العدد 02، جامعة خميس مليانة، نوفمبر 2019، ص 519.

[2] تم تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم37، بتاريخ 19 جوان 2014.

[3] أنظر المادة 54 من القانون رقم 11-04.

[4] آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2012، ص 17.

التصاميم،على أساس أن طبيعة العقد تحتاج وجود ضمان خاص[1]، خاصة وأن المقتني يلتزم بدفع الثمن تبعا لتقدم أشغال الانجاز، وهو ما يجعله معرضا لخطر عدم إتمام انجاز البناء، إما بسبب إفلاسه أو تصفيته قضائيا، أو بسبب سحب الاعتماد منه لإخلاله بالتزاماته، بعد استنفاذ كل طرق الطعن المتاحة[2]، وهي الحالات الوحيدة التي أدرجت ضمن هذا المرسوم، حتى يتمكن الصندوق من كفالة المرقي العقاري وتغطية الضمان، في حين نجد أن وثيقة التأمين، تنص في المادة 06 منها بالإضافة إلى المخاطر التي سبق بيانها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 14-181، على مخاطر أخرى يغطيها الصندوق، تتباين حسب ما إذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا:

حالة ما إذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا:

- وفاه المرقي وتكفل ورثته بإتمام المشروع.
- فقدان مؤكد للمرقي العقاري، بشرط أن يكون هذا الفقدان مؤكدا من خلال حكم صادر عن سلطة قضائية أو إدارية مختصة في المجال.
- احتيال المرقي العقاري، شرط إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

حالة ما إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا:

- إفلاس شركه المرقي العقاري.
- تصفية المؤسسات مهما كانت الأسباب المؤدية لذلك.
- اكتشاف احتيال ونصب مثبت من طرف السلطة القضائية.

✓ **ضمان إتمام الإنجـــــــــــاز:** يقصد بهذا الضمان، إلتزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال انجاز البنايات، أو أجزاء من البنايات، التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي العقاري المخل بالتزاماته، وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنين[3]، ويقتصر هذا الالتزام، إلا على البنايات التي تم انجاز أساساتها على الأقل[4]، أما في حالة عدم إقامة الأساسات، فيقتصر تدخل الصندوق، على تعويض المقتنين عن التسديدات التي دفعوها فقط[5].

---

[1] زكرياء زيتوني، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المجلد09، العدد 02، جامعة المدية، ديسمبر2015، ص 239.

[2] رحمة تربش، المرجع السابق، ص510.

[3] أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك.

[4] أنظر المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

[5] أنظر المادة 06 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

يباشر الصندوق قصد إتمام انجاز الأشغال، باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية ، ويسخر كل الوسائل الضرورية، خاصة منها إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة، وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمون تجاه الصندوق كما يقوم بتكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال[1]

- ✓ **ضمان التعويـــــــــــض:** يقصد بضمان التعويض، التزام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها في إطار عقد البيع على التصاميم، للمرقي العقاري، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب[2].

إن المقصود بالتسبيقات، حسب ما نصت عليه المادة 01 من وثيقة التأمين، المبالغ المالية التي يقوم المشتري بدفعها للمرقي العقاري، ما عدا الدفع الأخير الذي يتم دفعه عند حيازة السكن، أو بداية الانتفاع به، وعلى هذا الأساس، لا يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بضمانه، لانعدام الخطر، كون أن هذا القسط يدفع عند تحرير محضر الحيازة الذي يتم أمام الموثق[3].

ويترتب على تعويض صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للتسديدات التي دفعها المقتني، تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق، عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم[4].

ب- تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد حفظ الحق: إن تحقق المخاطر المشار إليها سابقا، تكون أقل ضررا بالنسبة لصاحب حفظ الحق، حيث أن باقي الثمن يدفع بعد إتمام الإنجاز، عند إبرام العقد النهائي، أما بالنسبة للتسبيق الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه إلى المرقي العقاري، والمحدد بنسبة لا تفوق 20% من ثمن العقار السكني، فتوضع في حساب خاص على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ويحجز إلى غاية إتمام الأشغال، باعتبار أن الصندوق يكلف، بضمان ومتابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق[5].

وعليه، نتصور في ظل غياب نص تشريعي، يحدد كيفية تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لضمان حقوق أصحاب حفظ الحق، طلب هؤلاء فسخ العقد في حالة تحقق المخاطر السابق الإشارة إليها عند إخلال المرقي العقاري بتنفيذ التزاماته، وبالتالي تطبق القواعد العامة المتعلقة بالفسخ، بحيث يعود

---

[1] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

[2] أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

[3] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعها.

[4] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181.

[5] أنظر المادة 02 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

المتعاقدون إلى الحالة الأولى التي كانا عليها قبل التعاقد، ويسترد صاحب حفظ الحق التسبيق الذي أداه بمناسبة عقد حفظ الحق.

الفصل الثاني:

اعتماد أدوات قانونية من أجل تفعيل نشاط الترقية العقارية وتسهيل الحصول على السكن

قامت الدولة في إطار النهوض بقطاع السكن، باعتماد سياسة سكنية مدروسة من مختلف الجوانب من خلال تبنيها لآليات قانونية، تم تكريسها أساسا من أجل تفعيل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن عن طريق التسهيلات المختلفة، التي أخذت فيها بعين الاعتبار كل طرف له علاقة بهذا النشاط، وعلى وجه الخصوص: طرفي الترقية العقارية، المتمثلة في: المرقي العقاري، ومقتني السكن.

حيث أخذت التسهيلات الممنوحة للمرقي العقاري العديد من الأشكال، منها ما يتعلق بتسهيل اقتناء الأوعية العقارية لاحتضان مشاريعهم السكنية، سواء أكانت الترقية العقارية مدعمة من قبل الدولة، أم الترقية العقارية التجارية، إلى جانب التخفيضات المطبقة على القيمة التجارية لهذه الأوعية، وهذا من أجل تشجيع المرقين العقاريين، وتحفيزهم على خوض غمار هذا النشاط دون تردد.

أما بالنسبة للتسهيلات الممنوحة لمقتني السكن، فتمثلت بصورة خاصة: في المساعدات المالية المباشرة التي تمنحها الدولة لهؤلاء، من أجل اقتناء مساكن في إطار التملك، التي تتولى عملية صرفها هيئات تم تخصيصها لهذا الغرض، حيث تختلف هذه المساعدات المالية، باختلاف الصيغة السكنية المراد اختيارها من ناحية، ومستوى دخل مقتني العقار السكني من ناحية أخرى.

كما قامت الدولة بتجنيد المؤسسات المالية، في إطار منح القروض العقارية، باعتبارها من أهم آليات تمويل نشاط الترقية العقارية، سواء بالنسبة للمرقي العقاري من أجل تمويل مشاريعه السكنية، أو بالنسبة لمقتني السكن، عن طريق تغطية قيمة العقار المراد اقتناؤه، في حالة عدم توفره على الملاءة المادية اللازمة.

هذا، بالإضافة إلى استحداث مؤسسات مالية متخصصة في تمويل نشاطات الترقية العقارية، والتي تلعب دورا هاما في ضمان القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك، إلى جانب ضمان توفير السيولة إن اقتضى الأمر ذلك، بهدف تشجيع البنوك على المساهمة في التمويل السكني، والتقليل من المخاطر الناجمة عن هذا التمويل، وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث موزعة كالتالي:

المبحث الأول: المساعدات الممنوحة للمواطن في إطار الحصول على سكن.

المبحث الثاني: التسهيلات الممنوحة للمرقي العقاري في إطار انجاز مشاريع الترقية العقارية السكنية

المبحث الثالث: القرض العقاري كآلية لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن.

المبحث الأول:

المساعدات الممنوحة للمواطن في إطار الحصول على سكن

من أبرز مظاهر الدعم الذي تقدمه الدولة للمواطن للحصول على سكن في إطار التملك، هو تلك المساعدة المالية المباشرة، غير القابلة للتسديد من طرفه، والتي تتولى تسييرها مؤسسات استحدثت لهذا الغرض، والمتمثلة على وجه الخصوص في الصندوق الوطني للسكن، إلى جانب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

المساعدات المالية التي تمنح للمواطن عن طريق الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ترتكز على معيارين أساسيين، يتمثل المعيار الأول في الصيغة السكنية المراد اقتناؤها أما المعيار الثاني فيتمثل في قيمة دخل الفرد.

وعلى هذا الأساس، سنحاول من خلال هذا المبحث، التطرق إلى مفهوم الهيئات التي تتولى تقديم المساعدات المالية للمواطن(المطلب الأول)، ثم إلى قيمة هذه المساعدات التي نجدها تختلف من هيئة إلى أخرى (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

مفهوم الصناديق المانحة للمساعدات المالية المباشرة

لقد سعت الدولة جاهدة، من أجل إيجاد آليات قانونية تدعم بها المواطن الذي يريد الحصول على سكن في إطار صيغ التملك، والذي قد لا يتوفر على الملاءة المالية الكافية لذلك، فقامت بتخصيص مساعدات في شكل مبالغ مالية غير قابلة للاسترجاع، تمنح للمواطن في هذا الشأن، كما قامت باستحداث هيئات تعمل على تطبيق سياستها في تقديم الإعانات والدعم، تمثلت على وجه الخصوص في كل من الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

الفرع الأول:

مفهوم الصندوق الوطني للسكن

سنتناول من خلال هذا الفرع، نشأة الصندوق الوطني للسكن، ثم نتعرض إلى تحديد طبيعته القانونية، لنعرج في الأخير على أهم المهام الموكلة إليه، في ما يلي:

أولا: نشأة الصندوق الوطني للسكن

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12 ماي 1991، على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،[1] حيث جاء في المادة الأولى منه أنه: "**ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي**"، وقد حدد المشرع قانونه الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن[2].

وبالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، غير أنه بعد تعديله بصدور المرسوم التنفيذي رقم 94-11، تم تعديل نص المادة 02 السابقة، وأصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم91-144، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

[2] أنظر الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

أما بالنسبة لمقر الصندوق الوطني للسكن، فيتواجد بمدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني، ويتم ذلك بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن[1].

يدار الصندوق الوطني للسكن، من قبل مجلس إدارة، ويشرف عليه مدير عام[2]، وتنصب الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن، على تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن، خاصة ذو الطابع الاجتماعي، فالصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية، أنشأت لتقوم بمهمة تقديم الدعم المالي للمواطنين، من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي[3].

ثانيا: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري[4]، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[5]، ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير، ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها، إضافة إلى قانونه الأساسي[6].

ثالثا: مهام الصندوق الوطني للسكن

نجد أن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-11[7]، قد قامت بتحديد مهام الصندوق الوطني للسكن، والمتمثلة في:

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

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

وبهذه الصفة يكلف الصندوق بما يأتي:

---

(1) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-145، السالف ذكره.

(2) أنظر المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 188.

(4) أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 السابق ذكره.

(5) أنظر المادة الأولى فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-145 نفسه.

(6) أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-145 نفسه.

(7) المرسوم التنفيذي 94-11 المؤرخ في 18 ماي 1994، الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- إنشاء كل الفروع، ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدراسات الرامية، إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان، ولاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- إنجاز كل الدراسات، والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن، وتقديم الخبرة التقنية والمالية للمؤسسات العمومية، والهيئات المعنية، كما يقوم على تشجيع الأعمال الإعلامية، وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

وهناك دفتر شروط يحدد ضوابط تدخل الصندوق، وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

الفرع الثاني:

مفهوم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

من خلال هذا الفرع، سنحاول الإلمام بالعناصر التي يمكننا من خلالها، تحديد مفهوم صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، من تعريف، وبيان الطبيعة القانونية له، إلى جانب المهام والصلاحيات الموكلة إليه.

أولا: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

قبل الحديث عن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وجب أولا، التعريف بمفهوم الخدمات الاجتماعية، حيث تتمثل هذه الأخيرة، في جميع الأعمال أو الانجازات، التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال ماديا ومعنويا، عن طريق تكملة لأجر العمل، في شكل خدمات، في مجال الصحة والسكن والثقافة والتسلية، وبصفة عامة، جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي، التي تستهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل وأسرته، وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 82-179، المؤرخ في 15 ماي 1982، الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها [1]. حيث تمول الخدمات الاجتماعية، من طرف صندوق الخدمات الاجتماعية، الذي أصبح يطلق عليه الآن، بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية[2].

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وإنما اكتفى بتحديد الهدف من وراء إنشائه، وأهم الصلاحيات المنوطة به، وعليه، يتمثل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 20، الصادرة بتاريخ 18 ماي 1982.

[2] أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 82-179.

الاجتماعية، في مجموعة من الأموال التي يتم تجميعها، باقتطاع جزء من النسبة الإجمالية المخصصة للخدمات الاجتماعية، بهدف خلق التوازن والمعادلة في الخدمات الاجتماعية، بين المخاطبين بأحكامه، وهم فئة الأجراء[1].

ثانيا: نشأة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

لقد تم استحداث الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، بموجب القانون رقم 83-16، المؤرخ في 02 جويلية 1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية،[2] حيث نصت المادة الأولى منه على مايلي: "**يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره و تمويله**".

وتتلخص أهداف الصندوق الجوهرية إجمالا في:

- المساهمة في إزالة الفوارق، فيما يخص مسألة الخدمات الاجتماعية، وذلك عن طريق تنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة، والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.
- إقامة تضامن شامل بين جميع العمال، بالنسبة لكافة قطاعات النشاط.[3]

ثالثا: الطبيعة القانونية لصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية

نصت المادة 02 التي وردت في الفصل الثاني، من القانون 83-12، بعنوان الطبيعة القانونية على مايلي: "**تحدد كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و تسييره بموجب مرسوم**".

ما يلاحظ هنا، أن المشرع لم يحدد الطبيعة القانونية للصندوق، بل أحال ذلك على التنظيم، حيث صدر تبعا لذلك المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المؤرخ في 03 فيفري 1996، الذي يتضمن كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره[4]، ومع ذلك لم يحدد هذا المرسوم، الطبيعة القانونية للصندوق، واكتفى فقط بالإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[5]، ليتم فيما بعد، النص صراحة على الطبيعة القانونية لصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، وذلك على إثر تعديل المرسوم التنفيذي السابق، بالمرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25

---

[1] عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 06، العدد 02، جامعة مستغانم، مارس 2019، ص 79.

[2] الجريدة الرسمية رقم 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983.

[3] أنظر المادة 03 فقرة 1 و2 من القانون رقم 83-16 السابق ذكره.

[4] الجريدة الرسمية رقم 09، الصادرة بتاريخ 04 فيفري 1996.

[5] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره،الجريدة الرسمية رقم 09، الصادر بتاريخ 04 فيفري 1996.

فيفري 1998[1]، حيث جاء في مادته الثانية مايلي: "**يعتبر الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق"، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ويتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي** ".

وتبعا لذلك، فإن الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، يقع مقره بمدينة الجزائر، ويمكن أن يغير مكان إقامته بموجب مرسوم تنفيذي.

أما بالنسبة لتنظيم وسير الصندوق، فيشرف عليه مجلس إدارة، ويسيره مدير عام، حيث يحدد الوزير الوصي بقرار، التنظيم الداخلي للصندوق بقرار بناءا على اقتراح من المدير، بعد موافقة مجلس الإدارة.[2]

رابعا: صلاحيات صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية

لقد حدد المشرع صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، الذي يتضمن كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره كما يلي:

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

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

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

4- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

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

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 04 مارس 1998.

[2] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 السابق ذكره.

الفرع الثاني:

قيمة المساعدات المالية الممنوحة من قبل الصناديق

بعد التطرق إلى مفهوم الهيئات المالية المختصة بمنح المساعدات المالية، في إطار اقتناء سكن سنحاول من خلال هذا الفرع التعرض إلى قيمة المساعدات المالية التي يمنحها كل من الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

أولا: قيمة المساعدات المالية الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن

في هذا الصدد نتناول قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، في مجال منح المساعدات المالية ضمن النصوص التنظيمية التي صدرت خلال مراحل مختلفة، كالتالي:

1- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن قبل سنة 2010: صدر أول نص ينظم كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن، بتاريخ 12 ماي 1991، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91- 146، المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن، في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن[1]، وقد كان تدعيم الحصول على الملكية، موجها للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط، لتستفيد من العديد من المزايا التي يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن، بناء على مداخيل العائلات[2]، غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر[3]، حيث تنص المادة 02 منه، على أن يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده، حسب الأشكال التالية:

- مساعدات مالية.
- تخفيض في نسب الفوائد.
- تمديد مدة تسديد القرض.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

[2] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146.

[3] الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 1994.

وتنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 94-308، صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة، ففي سنة 1998 صدر القرار الوزاري المشترك[1]، المؤرخ في 15 مارس 1998، ليحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الذي ألغي بدوره سنة 2001، بموجب القرار الوزاري المشترك[2]، المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308.

وفي سنة 2008 صدر القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، حيث تنص المادة 13 منه :"**تلغى جميع الأحكام السابقة، لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان 1421، الموافق لـ 15 نوفمبر سنة 2000 معدل ومتمم والمذكور أعلاه**".

و على هذا الأساس نفرق في هذا الصدد بين مرحلتين:

أ- **السكنات التي تم الانطلاق في إنجازها قبل تاريخ 2008/04/01**، والتي تخضع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000، حيث حددت نسبة الإعانة المالية فيها كالتالي:

- الفئة الأولى: التي يكون دخلها اقل أو يساوي 2،5 الأجر الوطني الأدنى المضمون، هنا تقدر قيمة الإعانة بـ500000 دج.
- الفئة الثانية: التي يكون دخلها أكبر أو يساوي 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، هنا تقدر قيمة الإعانة بـ 450000 دج.
- الفئة الثالثة: التي يكون دخلها أكبر أو يساوي 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، هنا تقدر قيمة الإعانة بـ 400000 دج.

ب- **السكنات التي تم الانطلاق في إنجازها بعد تاريخ 2008/04/01**، حيث تخضع إلى أحكام القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 ، حيث حددت نسبة الإعانة المالية كالتالي:

حددت فيها قيمة الإعانة المالية في حدود 700000 دج، على ألا تتعدى قيمة السكن المراد اقتناؤه 04 مرات قيمة المساعدة، ونلاحظ هنا، أن المشرع قد حدد مبلغ الإعانة، مع تحديد سعر السكن[3].

ويمكن حصر نقاط الاختلاف بين قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000، الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المعدل والمتمم، عنها في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 في النقاط التالية:

- لم يعد مبلغ المساعدة المالية يحدد على أساس دخل الأسر، إذ تم توحيد مستوى المساعدة بالنسبة لكل الأسر، على ألا يتجاوز دخلها ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998.

[2] الجريدة الرسمية رقم 16، الصادرة بتاريخ 11 مارس 2001.

[3] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص195.

- لا تمنح المساعدة المالية مباشرة للمستفيد، بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية–السكنات الترقوية المدعمة حاليا– التي تم الانطلاق فيها ابتداء من تاريخ 2008/04/01، بل تمنح فقط للمرقين العقاريين إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة.

أما نقطة التشابه بينهما، فتتمثل في أن المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن، موجهة إلى صيغتين من صيغ السكن المعتمدة، وهي السكن التساهمي –الترقوي المدعم حاليا–، وصيغة السكن الريفي.

2- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن بعد سنة 2010: بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009، أضاف صيغة سكنية أخرى تعنى بالإعانة المالية، التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن، وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، ليبين مستوى الإعانات الممنوحة لكل صيغة سكنية.

أ- **صيغة السكن الترقوي المدعم:** حيث تقدر قيمة الإعانة المالية المباشرة، ما بين 400000 دج و700000 دج، حسب معدل دخل الفرد، كما سوف نرى لاحقا.

ب- **صيغة البيع بالإيجار:** حيث تقدر قيمة الإعانة المالية المباشرة بـ700000 دج، كما سوف نفصل لاحقا.

ج- **صيغة العرض العقاري العمومي:** لقد أراد المشرع تفعيل هذه الصيغة، من خلال إدراجها ضمن الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي الأخرى، التي تستفيد من الدعم المباشر للدولة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259، المؤرخ في 28 سبتمبر 2019، المتمم[1] للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي، أو بناء سكن ريفي، أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستوى دخل طالبي السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة[2].

- ✓ **مفهوم صيغة العرض العقاري العمومي:** نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي أعلاه، على أنه:"...**السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي، في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا، هو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي، في أراض مجزأة اجتماعية حضرية**".

إن صيغة العرض العقاري العمومي ليست بحديثة، وإنما اعتمدتها الدولة سنة 2012، من خلال التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 ديسمبر 2012، في إطار ما يسمى بالتجزئات الاجتماعية الموجهة إلى ولايات الجنوب والهضاب العليا ومفاد هذه الصيغة، العمل على تجزئة وتهيئة أوعية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتنازل عنها في شكل قطع أرضية موجهة للبناء الذاتي بأسعار مخفضة مدعمة من قبل الدولة لفائدة المواطنين الذين لهم القدرة على تحمل باقي نفقات انجاز سكناهم.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 60، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 2019.

[2] الجريدة الرسمية رقم 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010.

تم إلغاء التعليمة الوزارية أعلاه، بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا[1]، حيث ضمت هذه التعليمة صيغة العرض العقاري العمومي إلى باقي الصيغ الاجتماعية الأخرى، وخصت بها 29 ولاية، كما تم التنويه من خلالها على إمكانية الاستفادة في إطار الحصول على القطعة الأرضية، من مساعدة مالية للدولة تخصص لبناء المسكن.

تم التصريح باستفادة هذه الصيغة السكنية من المساعدة المباشرة للدولة، من خلال المرسوم رقم 19-259، حيث نصت المادة 03 منه على ما يلي:" **يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة حسب دخل الطالبين كما يلي...لبناء سكن فردي في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا إذا كان الدخل يقل عن 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه**

- **700.000 دج بالنسبة للمناطق المحددة في الهضاب العليا.**
- **1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب".**

✓ **شروط الاستفادة من صيغة العرض العقاري العمومي:** لا تختلف شروط الاستفادة من صيغة العرض العقاري العمومي عن شروط الاستفادة المقررة في الصيغ السكنية الأخرى، والتي تتمثل في:

- ألا يكون الشخص مالكا لمسكن أو قطعة أرضية صالحة للبناء.
- ألا يكون الشخص مستفيد من إعانة مالية من الدولة، موجهة لاقتناء أو ترميم أو بناء مسكن.

✓ **كيفيات إنشاء التجزئات وتدخل الوكالات العقارية في هذا الشأن:** تتم المبادرة بإنشاء التجزئات العقارية من طرف الوالي بالتنسيق مع مصالح التعمير التابعة للولاية، حسب الحاجات المعبر عنها وكذا توفر العقار، وذلك بعد استشارة اللجنة التقنية.

تتكفل الوكالات العقارية للولاية بمهمة إدارة المشروع، باعتبارها مرقيا عقاريا، بعد حصولها على تفويض من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، من أجل البدء في الدراسات والحصول على رخصة التجزئة، ثم الشروع في أشغال تهيئة القطع الأرضية المعتمدة، مقابل أجر، طبقا للمهام المنصوص عليها في قانونها الأساسي.

إن التكفل بعمليات الدراسات وأشغال التهيئة بما فيها مصاريف التسيير يكون بالموارد المالية للدولة المسجلة باسم الوالي، حيث تحدد طلبات التمويل من قبله، وترسل لوزارة المالية قصد تسجيلها.

✓ **الشروط المالية للتنازل:** عند الانتهاء من الدراسات، وأشغال التجزئة، وتهيئة القطع الأرضية، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديد القيمة التجارية للقطع الأرضية التي سيتم التنازل

[1] أنظر: **الملحق رقم (03).**

عنها، على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية التي تتواجد بها هذه القطع الأرضية حيث يطبق تخفيض بنسبة 95% على القيمة التجارية للأراضي المعنية، كما هو محدد بالنسبة لشروط وكيفيات التنازل عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المنصوص عليها في المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة[1]، المعدل والمتمم.

- ✓ **إعداد عقد التنازل لفائدة المستفيدين:** فور الانتهاء من أشغال التهيئة والتجزئة، ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقود التنازل عن القطع الأرضية، مقابل دفع ثمن التنازل من قبل المستفيدين.

يجب أن يتضمن عقد التنازل مجموعة من البنود والشروط الأساسية المتمثلة في:

- فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة استعمال القطعة الأرضية لأغراض أخرى غير السكن.
- فسخ عقد البيع في حالة التنازل عن القطعة الأرضية بأي شكل من أشكال التصرف في الملكية، أو إيجارها.
- يجب أن تتضمن عقود التنازل للشرط المانع من التصرف تحت طائلة البطلان لمدة 10 سنوات تبدأ سريانها ابتداء من تاريخ إعداد عقد الملكية.

ثانيا: قيمة الإعانة المالية التي يمنحها صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية

إن إعانة هذا الصندوق، هي إعانة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء، والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، و يتم جمعها في إعانة الصندوق الوطني للسكنCNL ، وتبلغ قيمتها خمس مائة ألف دينار جزائري (500.000 دج)[2].

1- شروط الاستفادة من الإعانة المالية التي يمنحها صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية: تتمثل هذه الشروط في الآتي:

أ- عدم الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية، أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن، أو لبناء سكن ذاتي.

ب- عدم الاستفادة من أي عقار ذي استعمال سكني، أو قطعة أرض صالحة للبناء ذات ملكية كاملة.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

[2] أنظر الموقع الالكتروني للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: http://www.fnpos.dz/?page_id=5668، تاريخ تصفح الموقع، 03 مارس 2019.

ج- أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد، وهو 06 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

د- أن يكون السكن المكتتب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية (LSP) ، الترقوية أو الترقوية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد بـ2.800.000 دج.

هـ- عدم الاستفادة سابقا من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني المعدة للخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض ،...الخ).

و- أن يكون طالب الاستفادة عاملا أجيرا في وضعية نشاط أو تقاعد، ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.

ي- أن تكون عاملا في حالة نشاط، مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات متتابعة قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.

2- الإجراءات المتبعة للاستفادة من الإعانة المالية التي يمنحها صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية:

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

أ- التوجه إلى مديريات الفروع الجهوية، وممثليات الصندوق الموجودة على مستوى ولايات الوطن.

ب- سحب استمارة معلومات خاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والمصادقة عليها.

ج- إيداع الملف كاملا مع استلام وصل الإيداع.

أما بالنسبة لعملية صرف الإعانة فيتم كما يلي:

أ- إعداد الاتفاقية وقرار منح الإعانة.

ب- تحديد قيمة الإعانة المالية حسب المبلغ الإجمالي المتبقي من التركيبة المالية للسكن.

ج- تحويل مبلغ الإعانة إلى حساب المرقي العقاري، أو الموثق لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم.

المبحث الثاني:

التسهيلات الممنوحة للمرقي العقاري في إطار انجاز مشاريع الترقية العقارية السكنية

لقد عمدت الدولة في إطار تفعيل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، إلى توفير الجو الملائم للمرقي العقاري –لاسيما الخاص– وذلك بمنحه العديد من التسهيلات، من أجل تحفيزه ودفعه إلى مشاركتها هذا النشاط، بغية التنويع من الصيغ السكنية، سواء تلك المدعمة من قبل الدولة في إطار السكنات ذات الطابع الاجتماعي، أو التجارية منها، الأمر الذي سيؤدي إلى إنعاش قطاع السكن، ومن ثمة الوصول إلى حل لأزمة السكن.

حيث أخذت هذه التسهيلات العديد من الأبعاد، منها ما يخص التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية سواء الخاصة أو العامة، والتي تكون بطريقة استثنائية تخضع لقواعد قانونية خاصة بها، ووفقا لإجراءات حددها القانون وخصوصا فيما يتعلق بالتخفيض المطبق على قيمتها التجارية.

وهو ما سوف نتناوله بالتفصيل من خلال هذا المبحث المقسم إلى مطلبين، نتعرض في (المطلب الأول) إلى التسهيلات المتعلقة باقتناء الوعاء العقاري المعد لاستقبال مشروع الترقية العقارية، ثم ندرس ضمن (المطلب الثاني) جملة التخفيضات التي تطبق على القيمة التجارية للوعاء العقاري الموجه لانجاز المشاريع ذات الطابع السكني الاجتماعي.

المطلب الأول:

التسهيلات المتعلقة باقتناء الوعاء العقاري المعد لاستقبال مشروع الترقية العقارية

إن منح الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجهة لاستقبال مشاريع ترقية عقارية يختلف بحسب ما إذا كان المشروع السكني مدعما من طرف الدولة، أو ترقوي تجاري، فإذا كان موضوع المنح من أجل انجاز مشاريع سكنية اجتماعية مدعمة من قبل الدولة، فإن آلية المنح تتمثل في التنازل عن الوعاء العقاري لفائدة المرقي العقاري، مقابل دفع القيمة التجارية بعد تطبيق التخفيضات المناسبة، أما إذا كان موضوع المنح من أجل انجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، فان آلية المنح تتمثل في الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مقابل دفع الأتاوى السنوية، التي تمثل نسبة 33/01 من القيمة التجارية للأرضية المحددة من طرف مصالح الدولة، دون أي تخفيض أو إعفاء[1].

الفرع الأول:

اقتناء الوعاء العقاري في إطار المشاريع السكنية المدعمة

لم يفرق المشرع بين الأوعية العقارية المخصصة للمشاريع الاجتماعية، وتلك المخصصة للمشاريع التجارية، إلا بعد صدور الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية[2]، بحيث تم استثناء الأوعية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة من مجال تطبيق هذا الأمر، وأقر بقابليتها للتنازل لفائدة المرقي العقاري.

إن الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع سكن تستفيد من إعانة الدولة، يتم التنازل عنها لفائدة المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص، يكون بالتراضي مع التخفيض في سعرها، كما تم تحديده من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة –المعدل والمتمم– السالف ذكره.

وتتمثل إجراءات اقتناء وعاء عقاري مخصص لانجاز مشروع سكني مدعم من طرف الدولة في إطار الترقية العقارية، كما سنوضحه في الآتي:

---

[1] العياشي السراتي، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 02، مارس 2017، ص 366.

[2] الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

أولا: مرحلة الإعلان عن الدعوة للمشاركة وإيداع الملفات

تتم الدعوة للمشاركة، التي يطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن، لفائدة المرقين العقاريين المهتمين بانجاز المشروع السكني، على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة، التي سيتم التنازل عنها لفائدة المشروع، وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع[1]، حيث يتم اختيار المرقي العقاري من قبل اللجنة التقنية الولائية، الموضوعة تحت سلطة الوالي، التي تتولى دراسة العروض المقدمة من قبل المرقين العقاريين المهتمين بانجاز المشروع، وتأخذ بعين الاعتبار العروض، التي يمكنها إثبات ضمانات كافية، لانجاز المشروع في أحسن الظروف، خاصة فيما يتعلق بالنوعية والأجل، بالإضافة إلى مدى ملائمة العرض مع حجم المشروع، وهو ما قضت به المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 افريل 2018[2]، التي عدلت المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 السالف ذكره.

على هذا الأساس، يتعين على المرقين العقاريين المهتمين بانجاز المشروع، إرسال طلب اقتناء الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا، مصحوبا بملف يعد في ست (06) نسخ يحول بعدها إلى اللجنة التقنية الولائية.[3]

يجب أن يتضمن الملف مايلي:[4]

1- دفتر شروط المشروع، يملأ ويوقع من قبل المرقي العقاري ، حيث يجب أن يحدد دفتر الشروط تحت طائلة الرفض، آجال الانجاز، ومخطط التمويل، والوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى، وكذا تفصيل عن مجمل الخدمات المتوقعة[5].

2- بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بالتعليمة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018.

3- اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري.

---

[1] أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

[2] الجريدة الرسمية رقم 58، الصادرة بتاريخ 03 أكتوبر 2018.

[3] زكرياء زيتوني، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، المرجع السابق، ص328.

[4] أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدلة بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018.

[5] شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مجلة القانون العقاري، العدد الرابع، جامعة البليدة 02، مارس 2017، ص 93.

4- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ونسخة من الانتساب يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سارية المفعول.

5- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

6- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري عند الاقتضاء.

7- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال انجاز المشاريع العقارية.

8- الحصيلة المالية للسنوات الثلاث الأخيرة.

9- شهادة صادرة عن المديرية الولائية للسكن تبين العمليات المتممة.

10- اقتراح سعر التنازل، الذي لا يمكن في جميع الأحوال أن يتجاوز 40.000 دج/م^2، دون احتساب سعر الأرضية.

ثانيا: مرحلة دراسة الملفات وتقييم العروض والإعلان عن المرقي العقاري المقبول

قبل تقييم العروض تقوم اللجنة الولائية التقنية[1] بدراسة مدى قابلية هذه العروض للتقييم، حيث يمكن للجنة أن تقصي كل مؤسسات الترقية العقارية، التي ثبت عجزها في تسليم المشاريع في آجالها التعاقدية، أو كانت محل إلغاء برامج سابقة بسبب عجزها في انجاز المشروع، أو أظهرت تأخرا معتبرا في انجاز مشاريع أو لم تنطلق في عملية الانجاز رغم حصولها على الوثائق الضرورية، أو تلقت اعذارات للإسراع في وتيرة الأشغال ولم تستجب، أو تخلت أو أهملت الورشات، أو التي لا تملك الوسائل الضرورية.

كما أنه لا يخضع للتقييم كل عرض تم تفحصه من طرف اللجنة، وأعلن عن عدم قبوله للأسباب التالية:

1- العرض المقدم خارج الآجال القانونية.

2- العرض الذي لم يقدم في النسخة الأصلية، لدفتر الشروط الموضوع من طرف صاحب المشروع.

3- العرض الذي لم تحدد فيه آجال الانجاز.

---

[1] تتشكل اللجنة التقنية الولائية من الأعضاء التالية: الوالي أو ممثله رئيسا، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي، مدير أملاك الدولة، مدير السكن، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، رئيس المجلس البلدي المعني، ممثل عن الصندوق الوطني للسكن، مدير التخطيط وتهيئة الإقليم، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير الصناعة والمناجم، و كل شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها. أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدلة بموجب المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018.

4- عدم تقديم شهادة الاعتماد، وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وشهادة الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، بالإضافة إلى عدم تقديم القانون الأساسي للمؤسسة المتعهدة بالنسبة للشركات والمؤسسات ذات الأسهم.

بعد انتهاء اللجنة من استبعاد العروض التي لم تستوف الشروط المحددة قانونا، تتولى تقييم العروض المتبقية على أساس معايير الانتقاء وسلم التنقيط التي يتضمنها دفتر الشروط، بحيث يتم اختيار المتعهد صاحب العرض الأفضل، والحاصل على عدد أكبر من النقاط، وفي كل الأحوال يجب على اللجنة دراسة عروض الاقتناء خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الملفات[1]، ليتولى بعدها الوالي المختص إقليميا موافاة المرقيين العقاريين بقرار اللجنة خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ إيداع الملفات، حيث يوضح حسب الحالة الطلبات المقبولة، والطلبات المرفوضة مع شرح أسباب الرفض[2].

ثالثا: مرحلة التنازل عن الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المرقي العقاري

يقوم الوالي في أجل 15 يوما بتبليغ المرقي العقاري الذي تم اختياره لتنفيذ المشروع، بالقرار المتضمن التصريح بالتنازل عن الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المشروع[3]، الذي يجب أن يكون- الوعاء العقاري- خاليا من أي قيد أو نزاع[4]، وعلى هذا الأساس، يتعين على المرقي العقاري أن يسلم في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية، حسب أهمية المشروع، ودون أن يتجاوز 05 أشهر، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ملف تنفيذ المشروع، مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران، وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.[5]

يتم إعداد عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة[6] خلال 30 يوما، ويرفق به دفتر الشروط المطابق للنموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم، وذلك بعد تسديد سعر التنازل والتكاليف الخاصة بالمعاملة[7]، حيث يمنح تخفيض على

---

[1] أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

[2] أنظر المادة 09 من نفس القرار الوزاري المشترك.

[3] أنظر المادة 10 من نفس القرار الوزاري المشترك.

[4] محمد عمور، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد الخامس، العدد التاسع، جامعة تيارت، جوان2017، ص168.

[5] أنظر المادة 11 من نفس القرار الوزاري المشترك.

[6] أنظر: **الملحق رقم (04)**.

[7] أنظر المادة 12 من نفس القرار الوزاري المشترك.

القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة بنسب تقدر بـ80% بالنسبة لولاية الجزائر، وهران، عنابة قسنطينة، و95% بالنسبة لولايات الجنوب والهضاب العليا، و90% بالنسبة للولايات الأخرى[1].

أما عن دور اللجنة التقنية الولائية، فيتضح جليا أن دورها استشاري، بما أن الوالي هو المختص بإصدار قرار التصريح بالتنازل.

الفرع الثاني:

اقتناء الوعاء العقاري في إطار المشاريع السكنية التجارية

لقد كان منح الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني كأصل عام، حتى تتوفر الصلاحية لفتح المجال للمنافسة، وذلك حتى تكتسب الدولة نسب مالية معتبرة [2]، أما استثناء، فكان يتم ذلك عن طريق التراضي بترخيص من مجلس الوزراء، بعد اقتراح يقدمه المجلس الوطني للاستثمار، كما أن الامتياز الممنوح كان غير قابل للتحويل إلى تنازل، حيث كانت مدته الدنيا محددة بـ33 سنة، قابلة للتجديد، أما مدته القصوى فحددت بـ99 سنة[3].

بعد صدور قانون المالية لسنة 2015، جاء بأحكام تسمح بمنح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل[4]، كما تم في نفس السنة تعديل المادة 05 من الأمر رقم 08-04، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، حيث أصبح منح الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية يتم عن طريق التراضي، بموجب قرار ولائي يرخص بمنح الامتياز[5].

كما قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-281، المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز، القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري[6]، الذي حسم من خلاله إمكانية منح الامتياز وتحوله إلى تنازل، مدعما ذلك بدفتر شروط ملحق، فصل فيه كل النقاط التي يجب على المرقي العقاري

---

[1] أنظر المادة 13 من نفس القرار الوزاري المشترك.

[2] كريم حرز الله، تقييم وضع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة دراسات قانونية، عدد 9_1، موكب البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر،2013، ص 58.

[3] أنظر المادة 04 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر.

[4] أنظر المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية رقم 78، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

[5] أنظر المادة 48 من الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية رقم 40، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015.

[6] الجريدة الرسمية رقم 58، الصادرة بتاريخ 04 نوفمبر 2015.

مراعاتها والامتثال لها[1]، وهذا يعتبر تحفيزا للمرقي العقاري الخاص من ناحية، ومن ناحية أخرى وسيلة لمراقبة مدى التزامه بالتحقيق الفعلي للمشروع، والقضاء على المضاربة المتعلقة بالأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

أولا: مفهوم عقد الامتياز في إطار نشاط الترقية العقارية التجارية

1- تعريف عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية: إن عقد الامتياز الذي جاء به المشرع فيما يخص أملاك الدولة الخاصة، الموجهة لنشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يختلف عن عقد الامتياز الخاص بالأملاك العمومية، الذي يعتبر كأسلوب للتسيير، عن طريق تولي شخص يسمى صاحب الامتياز، أعباء المرفق خلال فترة من الزمن[2].

وقد تم تعريف عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية، من خلال نص المادة 01 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 على انه العقد الذي تحول بموجبه الدولة، لمدة محددة من الانتفاع، أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد استخدامها لانجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل.

2- خصائص عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية: من خلال التعريف أعلاه يمكن استخلاص أهم الخصائص المميزة لعقد الامتياز موضوع الدراسة:

أ- من حيث الأطراف: يتم عقد الامتياز على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، من أجل انجاز مشاريع سكنية ترقوية تجارية، بين الدولة، ومرقي عقاري خاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

ب- من حيث محل العقد: يتمثل محل عقد الامتياز موضوع الدراسة، في أوعية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تصبح قابلة للتنازل عليها لفائدة المرقي العقاري بعد انجاز المشروع السكني لتنتقل ملكيته بعد ذلك إلى مقتني السكنات، بعد استكمال الإجراءات القانونية المحددة قانونا، وعليه يخرج من نطاقه، الأملاك العمومية غير القابلة للتنازل بأي شكل من الأشكال، أو الأراضي الفلاحية، أو الغابية ...الخ، حيث يشترط في الوعاء العقاري محل عقد الامتياز أن يكون:

---

[1] عقيلة بلهادي، عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد02، جامعة البليدة 02، جوان 2018، ص 266.

[2] عقيلة بلهادي، المرجع السابق، ص 268.

- أن يكون الوعاء العقاري المعني، واقعا ضمن المنطق المعمرة أو القابلة للتعمير، طبقا لمخططات التهيئة والتعمير.
- أن يكون الوعاء العقاري المعني، غير مخصص وليس في طريق التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، لتلبية احتياجاتها أو موجه لمنفعة عمومية[1].

ج – من حيث نطاق العقد: إن نطاق عقد الامتياز موضوع الدراسة، يتحدد في انجاز المشاريع السكنية في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وليست تلك المدعمة من قبل الدولة في إطار المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي[2].

ثانيا: إجراءات منح الوعاء العقاري في إطار عقد الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع سكنية ترقوية تجارية

تتمثل هذه الإجراءات في مجموعة من المراحل المتمثلة في:

1- تقديم طلب من طرف المرقي العقاري إلى اللجنة التقنية الولائية: يتكون الملف الذي يلتزم المرقي العقاري بتقديمه في أربع نسخ، إلى اللجنة الولائية التقنية في جملة من الوثائق التالية[3]:

أ- طلب يوجه إلى الوالي بصفته رئيس اللجنة التقنية الولائية.

ب- مخطط تمويل، يبين فيه المرقي العقاري قدراته المالية، وكذا القروض اللازمة والتقديمات المحتملة.

ج- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص وصف مفصل للمساكن، والمحلات الأخرى المبرمج انجازها المساحة المطلوبة، أجل الانجاز، الذي أصبح يلعب عاملا مهما في دراسة الطلبات.

د- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.

هـ- نسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

و- نسخة من السجل التجاري.

ز- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا.

ح- حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.

---

(1) العياشي السراتي، المرجع السابق، ص 371.

(2) أحمد جبوري، النظام القانوني للامتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 308.

(3) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، السالف الذكر.

ط- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، تبين احتمالا التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

ي- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة و/ أو انجاز المشاريع العقارية.

2- دراسة الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية: تقوم مديرية أملاك الدولة كخطوة أولى بعملية تحقيق عقاري ميداني، من أجل التأكد من أن الوعاء العقاري المراد الحصول عليه في إطار عقد الامتياز، يعد فعلا من الأملاك الوطنية الخاصة، وليس موضوع ملك وطني عمومي، أو ملك للخواص[1].

بعد التأكد من الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، يحرر تقرير بذلك، ويحول إلى اللجنة التقنية الولائية من أجل استكمال عملية دراسة ملف منح الامتياز على هذا الوعاء، بأخذ رأي الأعضاء في هذا الشأن، لتقرر بعد ذلك منح الوعاء العقاري موضوع الطلب للمرقي العقاري، ومن ثمة يصدر الوالي قرار الاستفادة، الذي يبلغ إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، من أجل إتمام إجراءات إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مرفقا بدفتر الشروط الذي حدد نموذجه بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281، كما يتم تبليغه إلى المرقي العقاري المستفيد.

3- إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز: تقوم مديرية أملاك الدولة، بعملية التقييم، التي تتوج بتقرير تقييمي يعده العون المقيم، ويؤشر عليه كل من رئيس قسم التقييمات والخبرة، ورئيس مصلحة التقييمات والخبرة، رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا، بالإضافة إلى تأشيرة المدير الولائي لأملاك الدولة، ليتم بعدها إعداد مذكرة التخليص والأمر بالدفع[2] وتبلغ إلى المرقي العقاري، ليقوم بدفع الإتاوة السنوية المقدرة بـ33/01 من القيمة التجارية للعقار، إضافة إلى مصاريف تحرير العقد والطابع والشهر العقاري[3].

يجب ألا تتجاوز المدة الفاصلة بين صدور قرار منح الترخيص وإعداد عقد الامتياز[4] 30 يوما، حتى يتمكن المرقي العقاري من الحصول على رخصة البناء، ليشرع في انجاز المشروع السكني، وإنهائه في الأجل المحدد، كما يسمح للمرقي العقاري، بإنشاء رهن رسمي على الحق العيني الناتج عن الامتياز، وكذا ما سينجز من بنايات لصالح هيئات القرض[5].

إن المشرع باستحداثه هذه الآلية، كان الغرض من ورائها إلزام المرقي العقاري بدفع الإتاوات الايجارية السنوية فقط، والتي حددت بـ 33/01 من القيمة التجارية للوعاء العقاري، في حين لا يكون ملزما

---

[1] العياشي السراتي، المرجع السابق، ص 374.

[2] عقيلة بلهادي، المرجع السابق، ص 273.

[3] أنظر المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281.

[4] أنظر: **الملحق رقم (05)**.

[5] أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

بدفع قيمته التجارية في ذلك الحين، حتى يتمكن المرقي العقاري من استعمال الموارد المالية المتوفرة لديه في تمويل مشروعه السكني، إلى جانب السماح بحصوله على قروض عقارية إن لزم الأمر، وهذا إن دل على شيء فهو يدل على تحفيز المرقين العقاريين من أجل خوض نشاط الترقية العقارية بشتى الطرق والوسائل.

ثالثا: تحول عقد الامتياز الممنوح للمرقي العقاري إلى تنازل

يمكن أن يتحول عقد الامتياز على الوعاء العقاري الممنوح للمرقي العقاري إلى تنازل، وذاك وفقا للشروط والإجراءات التالية:

1- شروط تحول الامتياز إلى تنازل: وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-281، يجب توفير شرطين:

أ- الانجاز الفعلي للمشروع: لا يمكن للمرقي العقاري طلب تحويل الامتياز الممنوح له على الوعاء العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية التجارية، ما لم يقم من الانتهاء من مشروعه، طبقا لدفتر الشروط الممضي، وكذا المخططات ورخصة البناء الممنوحة لهذا الغرض.

ب- الحصول على شهادة المطابقة: يودع المرقي العقاري المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحا يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، ومحضر تسليم الأشغال، يعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، كما ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وفقا لما نصت عليه المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1].

يتم تقرير مطابقة البنايات من عدمها من طرف لجنة، تتكون من ممثل مؤهل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ممثل عن مديرية الحماية المدنية، وممثل القسم الفرعي للتعمير[2]، التي تخرج لمعاينة الأشغال المنجزة، ليتم تحرير محضر الجرد، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله، في أجل 08 أيام من تاريخ الخروج، ليقوم بتسليم شهادة المطابقة للمرقي العقاري، متى كان المحضر المعد من طرف اللجنة ايجابيا و من دون تحفظات[3].

2- كيفيات تحول عقد الامتياز إلى تنازل: بعد حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة، يقوم بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، أمام اللجنة التقنية الولائية، مرفقا بملف يحتوي أساسا على عقد الامتياز

---

(1) الجريدة الرسمية رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

(2) العياشي السراتي، المرجع السابق، ص 384.

(3) أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

رخصة البناء، شهادة المطابقة، دفتر الشروط...الخ، لتقوم هذه الأخيرة بالبت في الطلب خلال شهر من تاريخ استلامه، و في هذا الصدد نميز بين حالتين:

أ- الحالة الأولى: أن يقوم المرقي العقاري بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، خلال السنتين التاليتين لأجل الانجاز، و في هذه الحالة تقوم مديرية أملاك الدولة، بإعداد العقد الإداري المكرس لتحويل الامتياز إلى تنازل، مقابل قيام المرقي العقاري بدفع القيمة التجارية للوعاء العقاري المحددة أثناء منح الامتياز كاملة، بعد خصم الأتاوى المدفوعة[1] (القيمة الايجارية)، وهذا يعد بمثابة تحفيز على انجاز المشاريع السكنية ضمن الآجال المحددة لها.

ب- الحالة الثانية: أن يقوم المرقي العقاري بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، بعد أجل سنتين من تاريخ انجاز المشروع السكني، في هذه الحالة تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس لتحويل الامتياز إلى تنازل، مقابل دفع المرقي العقاري للقيمة التجارية للوعاء العقاري كما تم تحديدها في عقد الامتياز، لكن دون خصم الأتاوى المسددة[2]، وهذا يعد بمثابة جزاء على تأخره في الانجاز.

المطلب الثاني:

التخفيض في القيمة التجارية للوعاء العقاري الموجه لانجاز مشروع سكني ذي طابع اجتماعي

لا يتم التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين من المرقين العقاريين بنفس الثمن، حيث يتم التخفيض في قيمة الأراضي، تبعا لطبيعة المشروع المراد إنجازه، فبالنسبة للأوعية العقارية التي يتم التنازل عنها، والموجهة لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي، تستفيد من نسب تخفيضات، تختلف باختلاف الصيغة السكنية المراد تحقيقها.

وفي جميع الحالات، فإن التشريعات والتنظيمات المعمول بها تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلا بمقابل القيمة التجارية لها، والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحرة، وعندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن نسب التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي، وللإشارة، فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة[3].

---

[1] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

[2] أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره.

[3] إيمان بوستة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 212-213.

الفرع الأول:

تحديد القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل

تختلف كيفية تحديد القيمة التجارية للعقار، بين ما إذا كان المشروع المراد إنجازه، يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية) من عدمه كما يلي[1]:

أولا: الحالة الأولى

عندما يتضمن المشروع إنجاز مساحات عمومية، فإنه يتعين حذف المساحات اللازمة لانجازها، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على أن تبقى أجزاء العقار الموجهة لاستيعاب تجهيزات عمومية، ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

ثانيا: الحالة الثانية

عندما لا يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الأرضية أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (كمداخل الفضاءات الجوارية..).

الفرع الثاني:

تحديد نسب التخفيضـــــــــــات

يتمثل الأساس القانوني الذي يقرر نسب التخفيضات على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتنازل عليها في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية، في نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من قبل الدولة، المعدل والمتمم، حيث تختلف نسب التخفيضات المطبقة باختلاف الصيغة السكنية المقررة كما يلي:

أولا: بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم

لقد حددت نسبة التخفيض المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتنازل عليها، والموجهة لانجاز برامج السكن الترقوي المدعم بـ:

1- بالنسبة للأراضي الواقعة بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة، وقسنطينة، فإنها تستفيد من تخفيض قدره 80% من القيمة التجارية المقررة لها.

[1] إيمان بوستة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص213.

2- بالنسبة للأراضي الواقعة بالبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، فإنها تستفيد من تخفيض بقيمة 95% من قيمتها التجارية.

3- بالنسبة لبقية الولايات الأخرى، فإنها تستفيد من تخفيض بقيمة 90% من قيمتها التجارية.

ثانيا: بالنسبة لصيغة البيع بالإيجار

لقد حددت نسبة التخفيض المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتنازل عليها، والموجهة لانجاز برامج سكنات البيع بالإيجار بـ 100% من قيمتها التجارية[1] في كل الولايات دون استثناء.

ثالثا: بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي

لقد حددت نسبة التخفيض المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتنازل عليها والموجهة لانجاز برامج السكن الترقوي العمومي وفقا لما نصت عليه المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 اوت 2015[2]، التي عدلت نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وموجهة لانجاز برامج السكنات المدعمة من الدولة بـ:

1- بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة، فقد حددت نسبة التخفيض بـ60% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

2- بالنسبة لمقرات دوائر الولايات الشمالية، فقد حددت نسبة التخفيض بـ70% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

3- بالنسبة للبلديات الأخرى الواقعة بالولايات الشمالية، فقد حددت نسبة التخفيض بـ75% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

4- بالنسبة لمقرات دوائر ولايات الهضاب العليا، فقد حددت نسبة التخفيض بـ80% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

5- بالنسبة لبلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا، فقد حددت نسبة التخفيض بـ85% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

---

[1] أنظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، السابق ذكره.

[2] الجريدة الرسمية رقم 70، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2015.

6- بالنسبة لمقرات الولايات الجنوبية، فقد حددت نسبة التخفيض بـ90% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

7- بالنسبة لبلديات أخرى في الولايات الجنوبية، فقد حددت نسبة التخفيض بـ95% من القيمة التجارية للأوعية العقارية المتنازل عنها.

المبحث الثالث:

القرض العقاري كآلية لتمويل نشاط الترقية العقارية

سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى تجنيد كل الوسائل المالية المتاحة، لأجل تلبية أكبر عدد ممكن من الطلبات المتزايدة سنويا في مجال السكن[1]، حيث ارتبط تمويل نشاط الترقية العقارية في بداية الثمانيات بتوجه الدولة وعلاقتها بالنشاط الاقتصادي، ففي ظل الاقتصاد الموجه، كانت الدولة تحتكر مجال السكن من حيث انجازه وتسييره، وعملية تمويله، حيث كان تمويل السكن يؤمن بصفة خاصة من موارد الخزينة العامة، المكونة أساسا من المداخيل البترولية، وأموال الادخار المجندة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط[2].

إلا انه سرعان ما اتضح فشل السياسة التشريعية المتبعة، في مجال تمويل المشاريع العقارية نتيجة تطبيق القانون رقم 86-12، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض[3]، المعدل والمتمم، الذي يلزم الراغب في الاستفادة من القرض العقاري، أن يساهم بنسبة كبيرة من أمواله الخاصة في المشروع العقاري، الأمر الذي جعل إمكانية الاستفادة من القرض شبه مستحيلة، نظرا لمحدودية الموارد المالية الخاصة أحيانا، أو انعدامها أحيانا أخرى، ناهيك عن ارتفاع نسب الفوائد في هذا المجال، مما انعكس سلبا على تنمية العقار والنهوض به[4]،

و نظرا للطلب المتزايد على السكن، وعجز الدولة عن التمويل في ظل الأوضاع الاقتصادية المتردية لسنوات التسعينات، ولجوء الدولة للاقتراض من الهيئات المالية الدولية، خاصة بعد التوجه نحو اقتصاد السوق، وإخضاع نشاطات الترقية العقارية لمبدأ المتاجرة، وفتح المجال أمام القطاع الخاص لممارسة هذا النشاط، كان من اللازم على الدولة اللجوء لسلسلة من الإصلاحات في مجال عملية تمويل النشاط العقاري بصفة عامة، والتمويل السكني بصفة خاصة، بغرض تحضير البنوك والمؤسسات المالية على التدخل في تمويل السكن، عن طريق منح قروض للأفراد لتسهيل الحصول على السكن من ناحية، واستفادة المرقين العقاريين من قروض بشروط معقولة، وفقا للضمانات المقدمة من ناحية أخرى.

الأمر الذي أدى إلى صياغة قانون جديد ينظم القرض العقاري، ويحقق الانسجام مع الأفكار والتوجهات الجديدة، خاصة ما تعلق منها بترقية الاستثمار في النشاط العقاري، فصدر القانون رقم 90-10

---

[1] Nadir Abdullah Benmatti, op.cit. p07.

[2] سعدية مكدال، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2007، ص01.

[3] الجريدة الرسمية رقم 34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.

[4] عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2007، ص 23.

بتاريخ 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض[1]، الذي تدخلت بموجبه مؤسسات القرض بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائنا ممتازا، ثم تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض[2]، حيث كرس قانون النقد والقرض، مبدأ وضع نظام بنكي على مستويين وذلك بالتمييز بين نشاط بنك الجزائر كسلطة نقدية، ونشاط البنوك التجارية كموزعة للقروض، وهو ما أدخل تعديلات في هيكل النظام المصرفي، سواء ما تعلق بهيكلة مؤسسة الإصدار، أو بهيكلة البنوك التجارية[3].

وعلى هذا الأساس، سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى تحديد مفهوم القرض العقاري (المطلب الأول) ثم إلى تحديد الهيئات المانحة للقرض العقاري وتلك الضامنة له (المطلب الثاني)

[1] الجريدة الرسمية رقم 16، بتاريخ 18 أفريل 1990.

[2] الجريدة الرسمية رقم 52، بتاريخ، 27 أوت 2003.

[3] نعناعة جلاب بوحفص، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، سبتمبر 2013، ص 130.

المطلب الأول:

مفهــوم القرض العقـــــاري وأحكامه

لقد اقتنعت الدولة اقتناعا تاما، بأن تشجيع المبادرة الخاصة، وتضافر جهود كل من القطاع العام والخاص، وإتاحة الفرصة لتدخل المؤسسات المالية، هي السبيل الوحيد للتغلب على تفوق الطلب على السكن مقارنة بعرضه، وعلى هذا الأساس حاولت وضع منظومة للتمويل السكني من خلال تحديد الإطار الأساسي لعمليات منح القروض العقارية، بإقرار أدوات فنية وقانونية، التي تحقق تنظيم موضوع القرض العقاري.

سنحاول من خلال هذا المطلب التعرض إلى مفهوم القرض العقاري (الفرع الأول) ثم إلى تحديد طبيعته القانونية (الفرع الثاني)، ثم إلى التمييز بينه وبين النظم القانونية المشابهة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

مفهوم القرض العقـــــــــاري

سنحاول من خلال هذا الفرع، التعرض إلى تعريف القرض العقاري وتحديد الخصائص المميزة له بالإضافة إلى بيان طبيعته القانونية، ثم الوقوف على التمييز بينه وبين النظم المشابهة له

أولا: تعريف القرض العقاري وبيان خصائصه

في هذا الإطار، سنحاول جمع النصوص القانونية للوصول إلى وضع تعريف شامل للقرض العقاري واستنتاج أهم الخصائص المميزة له.

1- تعريف القرض العقاري: إن عبارة القرض العقاري مركبة من مصطلحين، القرض والعقار، وعليه وجب التطرق لمفهوم كل منهما، حتى يسعنا وضع تعريف شامل للقرض العقاري.

أ- **تعريف القرض:** لقد عرف القانون المدني القرض، من خلال نص المادة 450 على أنه:" **قرض الاستهلاك هو عقد يلزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي آخر، على أن يرده إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، القدر والصفة**".

وقد عرفت المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم[1]، القرض على أنه:" **تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض، يضع بموجبه شخص ما، أو يعد**

[1] تم تعديل الأمر رقم 03-11، بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية رقم 50، الصادرة بتاريخ 01 سبتمبر 2010.

بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر، التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

يلاحظ من نصوص المواد أعلاه، أن القرض في القانون المدني تم تعريفه على أساس أنه عقد، أما في الأمر رقم 03-11، فقد عرف على أساس كونه إحدى العمليات التي تباشرها البنوك، وعليه يتضح أن القرض هو مجموعة من العناصر والمقومات يتنوع بتغير شكل هذه العملية ومضمونها[1].

ب - تعريف العقار: نصت المادة 683 من القانون المدني على أنه:" **العقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف".**

ج- تعريف القرض العقاري: بعد تعريف كل من القرض والعقار بصفة مستقلة، يمكن وضع تعريف للقرض العقاري، فإذا ارتبط طلب القرض بالعقار، يعني أن عملية الاقتراض تكون من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري، أو تندرج ضمن نشاطات الترقية العقارية، و في هذه الحالة نكون بصدد قرض عقاري.

وعليه تم تعريف القرض العقاري على انه، عبارة على عقد يلتزم بمقتضاه المقرض- مؤسسة القرض- بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض -الفرد أو المرقي العقاري- ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل التزام المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض، وتسديد مبلغ القرض ودفع الفوائد المتفق عليها في الآجال والكيفيات المحددة في العقد[2].

كما تم تعريف القرض العقاري على انه، مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار تنظيمي يحدد الفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد[3].

كذلك عرف القرض العقاري، على أنه ينتمي إلى صنف القروض طويلة الأجل، التي تمنحها مؤسسة القرض -البنوك والمؤسسات المالية- للأفراد، لتمكنهم من تلبية حاجتهم الاجتماعية، كالحصول على السكن، أو للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات البناء أو كل عملية عقارية، من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها[4].

---

[1] سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 08.

[2] وردة سالمي، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 02، مارس2017، ص 339.

[3] سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013، ص17.

[4] لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، السنة الجامعية 2001-2002، ص10.

تسمى القروض العقارية أيضا بالقروض الرهنية، كونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه بين المقترض لصالح الهيئة المقرضة، ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض[1].

2- خصائص القرض العقاري: يتميز العقد الذي يربط المقرض بالمقترض في عملية القرض، بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة، وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته، من حيث مراكز أطرافه، ومن حيث العملية التي يرتبط بتمويلها، حيث تتسم عملية القرض العقاري، بالعديد من الخصائص، منها ما ينسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية، ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه[2].

يستمد عقد القرض العقاري، باعتباره تصرفا قانونيا ينظم علاقة تعاقدية، بعض خصائصه من القواعد العامة، فيوصف بأنه عقد رضائي، وملزم لجانبين، عقد زمني، وعقد معاوضة، كما أن دراسة عملية القرض العقاري تبين أهم ما يميزها عن بقية العقود والقروض المصرفية، إذ تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وصيرورتها[3].

أ- القرض عقد رضائي: من خلال نص المادة 450 من القانون المدني، نستنتج أن عقد القرض يعتبر من العقود الرضائية التي تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض، فبمجرد تلاقي الإيجاب والقبول، تنتقل ملكية مبلغ القرض من المقرض إلى المقترض[4]، أما تسليم هذا المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقرض، فالتراضي كاف لانعقاد العقد دون حاجة إلى إفراغه في قالب رسمي وفقا لما تقضي به المادة 324مكرر 1 من القانون المدني، إلا أن العرف والممارسات المصرفية تقضي، بإخضاع عقد القرض لنوع من الشكلية، إذ أنه دائما يفرغ في صورة عقد مكتوب باعتباره تطبيقا من تطبيقات العقود النموذجية[5].

ب- القرض العقاري يكون نقديا: يجب أن يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك، كالسلع والبضائع، غير أنه عمليا يتأكد أن الشيء المقترض غالبا ما يكون مبلغ من النقود، مما دفع المشرع على تخصيصه بالذكر في نص المادة 450 من القانون المدني "**يكون محل القرض**

---

(1) نادية بوخرص، الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 02، مارس 2017، ص 122.

(2) فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 03، المركز الجامعي البيض، جوان 2015، ص 110.

(3) فاطمة بن الدين، المرجع نفسه، ص 110.

(4) زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 01، السنة الجامعية 2016-2017، ص 28.

(5) وردة سالمي، المرجع السابق، ص 340.

الاستهلاكي مبلغ من النقود أو أي شيء آخر..."، ومنها يدخل القرض العقاري ضمن القروض النقدية، كون أن الواقع يفرض نفسه، باعتبار أن الشيء المقترض غالبا ما يكون مبلغا من النقود[1].

ج- **القرض العقاري قرض بفائدة:** لقد ميز المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني، بين نوعين من القروض:

- ✓ النوع الأول المتمثل في القروض دون فائدة، وهي القروض التي تبرم بين الأفراد، أي الأشخاص الطبيعية، حيث قرر نص المادة 454 من القانون المدني بصريح العبارة، على أن القروض التي تتم بين الأفراد تكون دائما دون فائدة، ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك، وفي ذلك سلك المشرع الجزائري مسلك الشريعة الإسلامية، التي تعتبرها بمثابة ربا، وعليه فهي محرمة شرعا وممنوعة قانونا[2].
- ✓ النوع الثاني المتمثل في القروض بفائدة: حيث نصت المادة 456 من القانون المدني، على أنه يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني، أن تأخذ فائدة تحدد نسبتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، وتطبيقا لذلك فإن القروض العقارية تعتبر من قروضا بفائدة.

يعتبر القرض العقاري المقرر في إطار نشاط الترقية العقارية، قرضا بفائدة، لكن بنسب مخفضة، كما سبق البيان، وهذا في إطار ما يسمى بالقروض الميسرة، التي كرسها المشرع للحصول على ملكية سكن، إذا كانت موجهة للأفراد، ومن أجل التحفيز على انجاز السكنات، إذا كانت موجهة للمرقين العقاريين، في إطار نشاط الترقية العقارية، حيث تم استحداثها بداية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، وصولا إلى المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع، في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا[3]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 جوان 2010، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين، المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن، وكيفيات منحه[4].

---

(1) لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 25.

(2) خالف المشرع الجزائري التشريعات المقارنة "المصرية والفرنسية" والتي تبيح أن تكون فائدة للقرض حتى بين الأفراد "الأشخاص الطبيعيين".

(3) الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

(4) الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2010.

د- **القرض العقاري من عقود المدة:** يعتبر الزمن عنصرا مهما في عقد القرض العقاري، الذي يعد من القروض المتوسطة إلى طويلة الأجل في الغالب، فهو من العقود التي يتم تنفيذها على مراحل تدريجية، ويخضع منحه إلى قواعد التجارة، ومعايير المردودية والربحية، وقواعد الحذر من مخاطر عدم التسديد[1].

ثانيا: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

تعتبر جميع عمليات القرض التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية، بما فيها القروض العقارية تجارية، كون أن القرض يعتبر من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة، حيث يعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري[2]، وعليه فإن الطبيعة القانونية للعمل المصرفي أمر مفروغ منه، لكن الإشكال يطرح بالنسبة لطبيعة علاقته مع العميل-المقترض- باعتبار أن القرض يكون مدنيا أو تجاريا بحسب صفة هذا الأخير، والغرض الذي يخصص له القرض[3] وهو ما سوف نوضحه في الآتي:

1- إذا كان المقترض ليس تاجرا: يكون القرض عملا مدنيا بالنسبة للمقترض، إذا كان غير تاجر، ولم يكن الغرض من استخدام القرض تجاريا، حيث يهدف الفرد من خلال لجوئه إلى القرض العقاري في هذه الحالة إلى الحصول على السكن[4]، ولا يهدف إلى الاستثمار وتحقيق الربح.

2- إذا كان المقترض تاجرا: يكون القرض عملا تجاريا بالنسبة للمقترض، إذا كان تاجرا أو اقترض لشؤون تتعلق بأعماله التجارية، **و**يعتبر المرقي العقاري سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويا تاجرا، وعلى هذا الأساس يعتبر القرض بالنسبة إليه عملا تجاريا.

ومن ثم نخلص إلى اعتبار أن القرض العقاري يعد عملا تجاريا تبعا لصفة طرفيه، مانح القرض وهو البنك أو المؤسسة المالية، ومتلقي القرض المتمثل في المرقي العقاري، حيث يعتبر هذا الأخير تاجرا، وتعد أعماله تجارية بحسب موضعها[5].

ثالثا: تمييز القرض العقاري عن النظم المشابهة له: سنحاول من خلال هذا الفرع توضيح الفرق بين القرض العقاري، والنظم القانونية المشابهة له في الآتي:

---

(1) نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 33.

(2) ابتسام مناع، نظام القروض العقارية، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 07، العدد 01، جامعة قسنطينة، جوان 2015، ص 433.

(3) زوبير براحلية ، المرجع السابق، ص 25.

(4) لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 12.

(5) زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 27.

1- تمييز القرض العقاري عن الاعتماد الإيجاري: يعتبر الاعتماد الإيجاري من الوسائل الهامة لتمويل أنشطة المشروعات الاقتصادية، وتنمية استثمارات المؤسسات المالية[1]، حيث يقوم عن طريق هذا النظام صاحب المشروع، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، والذي يرغب في الحصول على أصول إنتاجية معينة لممارسة نشاطه، في تحديد المواصفات والشروط الفنية لهذه الأصول مع البائع (المورد)، ثم يتفق مع إحدى مؤسسات التمويل المتخصصة، والتي في الغالب تتمثل في بنك، على شراء هذه الأصول من البائع، ليحصل صاحب المشروع على هذه الأصول من المؤسسة المالية، عن طريق التأجير لفترة معينة، مقابل أجرة دورية[2]، تمثل في مجملها ثمن الشراء، بالإضافة إلى فوائد وتكاليف الصفقة، وهامش الربح التي تتقاضاها المؤسسة المالية.

يعطى للمستأجر في نهاية فترة التأجير ثلاثة خيارات[3]:

- تجديد عقد الإيجار مرة أخرى بشروط تتلاءم مع حالة الأموال المؤجرة.
- رد الأصول الإنتاجية إلى المؤسسة المالية المؤجرة.
- شراء الأصول بما تبقى من ثمنها بناء على وعد بالبيع (خيار الشراء الممنوح في العقد).

و تتمثل أوجه الاختلاف بين القرض العقاري وعقد الاعتماد الإيجاري المنظم بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري[4] في:

أ- من حيث الطبيعة القانونية: يعتبر الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة تجارية بنص القانون[5]، وبالتالي يخضع للقانون التجاري، بينما يعتبر القرض العقاري ذو صفة مختلطة، حيث يعتبر عمل مدني للمقترض غير التاجر، وعمل تجاري بالنسبة للمقترض التاجر.

ب- من حيث محل التمويل: يهدف الاعتماد الإيجاري إلى تحويل أصول منقولة أو عقارية، بينما يقتصر القرض العقاري على تمويل العقارات من شراء، بناء، ترميم.

---

[1] نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص في نطاق الالتزامات و في نطاق الأموال،[د.ط]، منشأة المعرف، الإسكندرية، 1991، ص 124.

[2] نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي،[د.ط]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 08.

[3] نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول، د.ط، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص 15-16.

[4] الجريدة الرسمية رقم 03، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1996.

[5] أنظر المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 السالف الذكر.

ج- من حيث الأطراف: إذا كان القرض العقاري ينحصر طرفاه في المؤسسة المالية كمقرض، والزبون كمقترض، فهو يعتبر بذلك ثنائي الأطراف، بينما القرض الإيجاري ينطوي على ثلاثة أطراف، تتمثل في المؤسسة الموردة، المؤسسة المؤجرة، والمؤسسة المستأجرة[1].

2- تمييز القرض العقاري عن فتح الاعتماد: يعرف فتح الاعتماد على انه، عقد يتعهد بمقتضاه البنك، أن يضع تحت تصرف العميل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، أداة من أدوات الائتمان، مقابل مبلغ نقدي معين يسمى بعمولة فتح الاعتماد، لمدة محددة أو غير محددة[2]، وتتمثل أوجه الاختلاف بينه وبين القرض العقاري في الآتي:

أ- من حيث الصيغة القانونية: حيث يصنف القرض العقاري على أنه من عقود القروض، بينما يصنف فتح الاعتماد على أنه وعد بقرض[3]، والبعض يصنفه على أنه عقد تمهيدي لعمليات أخرى تتم تنفيذا لعقود القرض، أو الخصم، أو الضمان.

ب- من حيث طريقة دفع مبلغ القرض: تكون طريقة الدفع في القرض العقاري دفعة واحدة، وذلك بوضع المبلغ تحت تصرف الزبون، كما قد يكون بصفة تدريجية، أما في عملية فتح الاعتماد فتكون للزبون الحرية في سحب ما يشاء خلال المدة المتفق عليها.

ج- من حيث الاعتبار الشخصي: إن القروض العقارية تمنح في الغالب على اعتبار الضمان، بينما فتح الاعتماد يمنح على أساس الاعتبار الشخصي، وهذا يعني أن البنك لا يقدم فتح اعتماد، إلا بناء على بعض الاعتبارات المتعلقة بشخص الزبون، كالجدارة، والثقة، والائتمان.

3- تمييز القرض العقاري عن عملية الخصم: إن عملية الخصم ترد غالبا على الأوراق التجارية، قبل حلول أجل استحقاقها، حيث يقوم البنك بدفع القيمة الإسمية للورقة التجارية إلى حاملها فورا، قبل تاريخ الاستحقاق وذلك مقابل تنازل المستفيد للبنك عن ملكية الحق الثابت في هذه الورقة، بالإضافة إلى الفائدة المقررة[4].

أ- من حيث الطبيعة القانونية: تعتبر عملية الخصم ذات طابع تجاري، لأنها تقع في الغالب على الأوراق التجارية كالسفتجة والشيك والسند لأمر[5]، بينما القرض العقاري قد يكون عملا مدنيا إذا قام به المقترض لتلبية حاجياته الشخصية، وتجاريا إذا كان يهدف للاستثمار المهني أو الاقتصادي.

---

[1] زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 34.

[2] دبيان الدبيان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، الطبعة الثانية، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، 2011، ص 405.

[3] شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 93.

[4] عيسى عواودة، الآثار القانونية لعملية خصم الأوراق التجارية، [د.ط]، دار الحامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص 15.

[5] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، [د.ط]، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 64.

ب- من حيث الأطراف في العقد: إن عملية الخصم يلجأ إليها التجار أو المؤسسات المالية فيما بينها أما القرض العقاري ينعقد بين البنك وشخص عادي أو مرقي عقاري.

ج- من حيث الأجل: يعتبر الخصم عملية قصيرة الأجل، بينما عقد القرض العقاري فهو من العقود المتوسطة الأجل طويلة الأجل في الغالب.

الفرع الثاني:

أحكام القرض العقاري

من خلال هذا الفرع، سنحاول التطرق إلى الأحكام المنظمة للقرض العقاري المقدم في إطار نشاط الترقية العقارية، باعتباره قرضا يتميز بنوع من الخصوصية، من حيث اعتباره قرضا مدعما من قبل الدولة في إطار ما يسمى بالقروض الميسرة، التي تتحمل فيها الخزينة العامة للدولة فارق الفائدة على القرض الممنوح من قبل البنوك، وعلى هذا الأساس، سنتعرض إلى أنواعه، وشروط الاستفادة منه، سواء بالنسبة للمقتني أو المرقي العقاري، بالإضافة إلى إجراءات إبرامه، ثم نعرج على نقطة مهمة ألا وهي التأمين على القرض العقاري.

أولا: أنواع القرض العقاري وشروط الحصول عليه

إن القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية، تنقسم من حيث المستفيد من القرض، إلى قروض عقارية موجهة للأفراد، وقروض عقارية موجهة للمرقي العقاري، وسنحاول من خلال هذا الفرع التعرض إلى كل نوع من هذه الأنواع، وشروط الاستفادة منها، كل على حدة.

1- القرض العقاري الموجه للأفراد: ونقصد بمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية، من غير هؤلاء المنتمين إلى فئة المرقين العقاريين، بمعنى كل شخص طبيعي يرغب في انجاز أو شراء مسكن، إلا أن قدراته المالية تكون غير كافية لتغطية هذا المطلب، لذا يلجأ إلى طلب الحصول على قرض عقاري من بنوك التمويل للحصول على الملكية.

أ- شروط الاقتراض بالنسبة للأفراد: أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها لدى الأفراد، فهي تشترك فيها تقريبا معظم البنوك المانحة للقرض[1]

- ✓ المبلغ الأقصى للقرض تبلغ قيمته من 80% إلى 90% من ثمن السكن، أما فارق القيمة فيتحملها المقترض.
- ✓ نسبة الاستدانة يجب ألا تتعدى متوسط 30 إلى 40% من دخل المقترض.

[1] نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 123.

- ✓ المدة القصوى للقرض مقدرة بـ30 سنة، وقد تصل إلى 40 سنة بالنسبة للشباب.
- ✓ السن المحدد للتسديد هو 70 سنة.
- ✓ القدرة على تسديد الدين، بحيث يجب أن يتوفر المقترض على مداخيل كافية، دائمة ومنتظمة، وإذا كان غير قادر على الدفع بمفرده، يمكن أن يطلب مساعدة شريك أو كفالة تضامنية، شرط أن تكون عائلية فقط.
- ✓ يتمثل أهم شرط وجب توفره في المقترض، حتى يتمكن من الحصول على القروض المدعمة في إطار الصيغ السكنية الاجتماعية، ألا يكون قد استفاد من مختلف أشكال وصيغ الدعم المقدمة من قبل الدولة سابقا، فلا يمكن لأي شخص سبق له الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك، أو الخزينة العامة، في إطار الصيغ السكنية الاجتماعية الموجهة للتملك، إعادة وضع طلب للحصول على قرض عقاري[1].

ب- أنواع القروض الموجهة للأفراد: تنقسم القروض العقارية الموجهة للأفراد بدورها إلى صنفين:

- ✓ **القرض العقاري الموجه لبناء وحدة سكنية:** هذا النوع من القروض يقدمه المصرف للزبون المقترض، في إطار نشاطات الترقية العقارية للقيام بعملية بناء سكن ذاتي، وهنا يكون لطالب القرض قطعة أرضية مخصصة للبناء، ويرغب في تشييد مسكن عليها، كما هو الشأن بالنسبة لصيغة العرض العقاري السالف التطرق إليها، وهذا النوع من القروض الموجهة للبناء، يتم منحه من طرف المؤسسات البنكية للأفراد على دفعات، حسب مراحل تقدم الأشغال.

وتوجد جملة من الشروط تفرضها المؤسسات المالية المانحة لهذا النوع من القروض:

- أن تكون لدى طالب القرض سند ملكية الأرض المراد البناء عليها، ويعتبر هذا كضمان عيني للقرض.
- أن يكون لطالب القرض راتب ثابت ومنتظم، وهذا يعطي للمؤسسة المالية أو البنك، التنبؤ بمدى قدرة المقترض على السداد[2].
- بلوغ طالب القرض السن القانوني، وهو السن المحدد في المادة 40 من القانون المدني ، إلا أنها تجمع على تحديد سن أقصى لمنح القرض العقاري، بحيث لا يجب أن يتجاوز مجموع سن المقترض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من طرف الجهة المالية المقرضة[3].

- ✓ **القرض العقاري الموجه لشراء وحدة سكنية:** يلجأ إلى هذا النوع من القروض العقارية عادة الأفراد قصد شراء مسكن في إطار نشاط الترقية العقارية، سواء في إطار سكن مبني أو في إطار سكن

---

[1] وردة سالمي، المرجع السابق، ص 344.

[2] سفيان زغيدي، المرجع السابق، ص 28.

[3] لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 144.

مقرر بناؤه أو في طور البناء ذات الطابع الاجتماعي، سواء كان ذلك في إطار صيغة البيع بالإيجار أو صيغة السكن الترقوي المدعم أو صيغة السكن الترقوي العمومي، وسواء كانت هذه المساكن فردية أو جماعية. وما يميز هذا الصنف من القروض كما سبق البيان، أنها قروض مدعمة من قبل الدولة، حيث أن بيع السكنات بين الخواص يخرج عن نطاق هذه القروض، على أساس أنه لا يمكن للدولة تمويل أرباح محققة بين الخواص[1].

أما بالنسبة للملف الإداري الذي يجب إيداعه لدى المؤسسة المقرضة، فيتمثل على وجه الخصوص في الوثائق التالية:

- عقود للبيع أو الحجز، كشهادة تخصيص للعقار، بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار، والسكن الترقوي العمومي، وعقد البيع على التصاميم بالنسبة للسكن الترقوي المدعم.
- شهادة ضمان مستخرجة من صندوق ضمان القروض.
- شهادة عائلية للحالة المدنية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة الإقامة.
- كشف الراتب للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- شهادة عمل.
- شهادة ميلاد أصلية.
- شهادة الضريبة لغير الأجراء.

ج- نسبة التخفيضات على القرض العقاري الممنوح للأفراد: فيما يخص التخفيض في معدلات الفائدة المطبقة، التي تتحمل الخزينة العامة نسبة الفارق في الفائدة التي تمنحها البنوك، حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة، على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، فإنه يتم تحديد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي كالآتي:

✓ تحتسب نسبة الفوائد في القروض الميسرة بنسبة 01%، إذا كان الدخل الصافي للمستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

[1] وردة سالمي، المرجع السابق، ص 345.

- ✓ تحتسب نسبة الفوائد على القروض الميسرة بنسبة 03%، إذا كان الدخل الصافي للمستفيد يفوق 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

2- القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين: قد يلجأ المرقي العقاري إلى طلب الحصول على قروض عقارية بغرض تمويل مشروعه السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، وكما سبق البيان، فإن الدولة قامت باتخاذ مجموعة من التدابير لتحفز المرقين العقاريين الخواص من أجل المشاركة في عمليات انجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي، وذلك بالتخفيض في معدل الفائدة على القروض التي يتم الحصول عليها لهذا الغرض.

أ- شروط استفادة المرقي العقاري من قرض عقاري: هناك مجموعة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقي العقاري، حتى يتمكن من الاستفادة من قرض، لتمويل نشاطه الترقوي وتتمثل في:

- ✓ يجب أن يكون المرقي العقاري مسجل في المركز الوطني للسجل التجاري، على اعتبار أن أعمال الترقية العقارية تعد من قبيل الأعمال التجارية[1].
- ✓ يجب أن يثبت ملكية الأرض التي سوف يتم إنجاز المشرع العقاري الترقوي عليها.
- ✓ يجب على المرقي العقاري، أن يتقدم في أشغال المشروع المراد إنجازه بنسبة لا تقل عن 40% من الأشغال الإجمالية للمشروع الترقوي.
- ✓ على المرقي أن يقدم ضمان للقرض، كأن يوقع على رهن القطعة الأرضية مثلا.
- ✓ يجب على المرقي أن يتقدم إلى البنك، بملف يتضمن هو الآخر مجموعة من الوثائق الثبوتية له كمرقي عقاري، وأخرى تخص المشروع كدفتر الشروط[2].

ب- دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمرقي العقاري

يعتبر تدخل الدولة في تحديد نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي للمرقين العقاريين ودعمها، من أهم أشكال تسيير القروض العقارية، حيث تعمل الدولة على تخفيض النسبة، وتدعم تلك الفائدة للبنوك المقروضة، حتى لا تقوم هذه الأخيرة برفض تقديم تلك القروض، إذا ما قامت الدولة بتخفيض النسبة دون أن تقوم بتدعيم الفائدة، لذا سنحاول التطرق إلى نسبة الفائدة المخفضة والمدعمة من قبل الدولة، ومن ثم إلى شروط الاستفادة منها بالنسبة للمرقين العقاريين.

- ✓ **تعريف تخفيض نسبة الفائدة ودعمها:** وهنا سنقوم بتوضيح مفهوم تخفيض نسبة الفائدة، وكذا تحديد مفهوم تدعيم نسبة الفائدة كما يلي:

---

[1] إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 75.

[2] براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 45.

- ✓ **تعريف تخفيض نسبة الفائدة:** يقصد بتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية، هو تنزيل معدل أو نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، مع تحديد المستوى المطلوب من معدل الفائدة على الأموال المقترضة، التي تلتزم به الهيئة المقرضة.[1]
- ✓ **تعريف نسبة الفائدة المدعمة:** إن تحديد الدولة لسقف معدلات الفائدة، يؤثر مما لاشك بصورة سلبية على الهيئات المقرضة (البنوك)، وهذا راجع لكون التحديد يؤدي حتما إلى ارتفاع الطلب على القروض العقارية ويقابله انخفاض في الموارد المالية المتاحة للاقتراض، كون أن نسبة الفائدة تم تحديدها بطريقة إدارية، ولم تخضع لقانون العرض والطلب في السوق، وعليه فتحديد سقف الفائدة وحده لا يكون فعالا، لأن البنوك بدورها تلجأ إلى الزيادة في شروط الإقراض، لذا عمدت الدولة إلى التدخل بهدف التخفيف من أعباء تلك القروض، من خلال تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية الموجهة للسكن، يكون على مستوى الهيئات المقرضة، أي أن الدولة هنا، هي من يتكفل بتسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونيا، بما يحقق التوازن بين حاجة المقترضين ومصلحة البنوك، حيث تضمن للأول الاستفادة من تحديد نسبة الفائدة دون زيادة مجحفة في شروط وتكاليف القرض، وتضمن للثاني مناخ مناسب لمنح القروض العقارية، وعدم العزوف عن تقديمها لمن هم في أمس الحاجة لها[2].

ج- شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الموجهة للمرقيين العقاريين: لقد قرر المشرع تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض العقارية، التي يستفيد منها المرقون العقاريون، لتمويل مشاريعهم السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون غيرها، بمعنى أن المشاريع الموجهة لانجاز صيغ السكن ذات الطابع التجاري، تستثنى من نسب التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-167[3] حيث نصت المادة 03 منه على انه:" **يقصد بالبرامج العمومية للسكن في مفهوم هذا المرسوم كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجهة للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة**"، وهذا قصد تخفيض تكلفة انجاز السكن من جهة، وتشجيع المرقيين العقاريين على المساهمة في انجاز صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي من جهة أخرى.

---

[1] إيمان بوستة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 220.

[2] إيمان بوستة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 224-225.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 جوان 2010، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2010.

ولقد حدد المشرع نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقارين لانجاز برامج عمومية بـ 4%، حيث أن معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية هو ما يمثله الفارق بين هذه النسبة ونسبة الفائدة المطبقة من طرف الهيئة المقرضة[1].

إن هذا التخفيض الذي حددته الدولة، جعلته متوقفا على توافر جملة من الشروط، التي حددها القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في01 مارس 2011 [2] في مادته الثانية، التي أوجبت على المرقي العقاري الالتزام بمسائل معينة، للاستفادة من نسبة التخفيض على الفائدة، ومن بينها الاستجابة لشروط الاستفادة التي يتضمنها دفتر الشروط الملحق نموذجه بهذا القرار، وأهمها مايلي:

- ✓ التزام المرقي العقاري تجاه الإدارة المكلفة بالسكن، بتبليغها بكل من تاريخ بداية الأشغال وعقود الدراسات والانجاز المبرمة من قبله، وعند كل تأخير أو توقيف للأشغال، كما يلتزم بانجاز المشروع خلال الآجال التي حددها في دفتر الشروط، إلى جانب التزامه بالسماح لكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال.
- ✓ يلتزم المرقي العقاري بعدم بيع السكنات قبل انتهائها، بأي حال من الأحوال، حيث تكون معاينة إنهاء السكنات على أساس شهادة المطابقة الممنوحة قانونا، كما يلتزم بعدم قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة مهما كان السبب.[3]
- ✓ ويجب أن يكون دفتر الشروط موقعا قانونيا من طرف المرقي العقاري والمدير المكلف بالسكن للولاية المعنية، ويقدم مسبقا للبنك العمومي، وعليه فإن المشرع اشترط أن تكون القروض الموجهة للمرقيين العقاريين التي تستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة [4]، ممنوحة من بنوك عمومية أو مؤسسات مالية عمومية دون الخاصة، وذلك خلافا للقروض الموجهة للأشخاص.

ثانيا: إجراءات إبرام عقد القرض العقاري

باعتبار أن القرض العقاري يعتبر من أهم العمليات المصرفية، لذلك يتم التحضير لإبرام هذا العقد عبر مراحل تدريجية، لكل منها أهميتها، وذلك بالاعتماد على مبادئ وإجراءات متعارف عليها لدى الهيئات المصرفية[5]، تتمثل هذه الإجراءات أساسا في تحضير ملف طلب القرض العقاري، من طرف طالب القرض

---

[1] أنظر المادتان 02 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01 مارس2011، يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية رقم 31، الصادرة بتاريخ 05 جوان 2011.

[3] أنظر المواد 04، 05، 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 مارس 2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقيين العقارين من تخفيض نسبة الفائدة.

[4] أنظر المادتان 02 و03 من القرار الوزاري المشترك السابق.

[5] إبتسام مناع، نظام القروض العقارية، المرجع السابق، ص 343.

كمرحلة أولى، ثم دراسة الملف وإعطاء قبول للاستفادة من القرض كمرحلة ثانية، وصولا إلى مرحلة انعقاد عقد القرض العقاري[1].

1- تحضير ملف طلب القرض العقاري: يتوجب على طالب القرض تقديم طلب للحصول على قرض عقاري، يكون مرفقا بملف مكون من مجموعة من الوثائق، كما يجب عليه تقديم مساهمته الشخصية وتأسيس الضمانات حتى يدعم طلب القرض العقاري.

أ- **تقديم طلب القرض العقاري:** يجب على طالب القرض العقاري تقديم طلب في شكل استمارة توفرها مؤسسة القرض، حيث تبين هذه الاستمارة المعلومات والبيانات اللازمة، التي تساعد مؤسسة القرض على اتخاذ قرار منح القرض من عدمه[2]، فيقوم طالب القرض بملء استمارة بمساعدة ممثل مؤسسة القرض ويوقعها بحضوره، ويلتزم طالب القرض بتقديم المعلومات الصحيحة للمؤسسة[3].

ويمكن تصنيف المعلومات التي تحتوي عليها الاستمارة إلى ثلاثة أنواع:

- معلومات شخصية عن طالب القرض كهويته وصفته ودخله الحقيقي.
- معلومات متعلقة بالعقار المراد امتلاكه.
- معلومات متعلقة بقيمة القرض المطلوب وأهم الضمانات المقدمة لمؤسسة القرض.

ب- إعداد ملف القرض: يتوجب على طالب القرض، أن يقوم بإعداد ملف القرض وتقديمه إلى مؤسسة القرض، حيث يحتوي الملف الذي يكون مرفقا بالاستمارة التي تتضمن طلب القرض العقاري ، كل الوثائق التي تثبت البيانات الواردة بها، غير أن أهم الوثائق التي يجب أن يحتوي عليها الملف، هي عقد الملكية المقدمة كضمان للاستفادة من القرض العقاري، حيث تقارن قيمة العقار المقدم كضمان مع قيمة القرض، وهو ما سيعطي صورة واضحة لمؤسسة القرض، عن مدى صلاحية الرهن كضمان، في حالة عدم تسديد طالب القرض للأقساط الشهرية للقرض[4].

ج- التصريح بالمساهمة الشخصية لطالب القرض: يجب على طالب القرض إثبات حيازته لمبلغ معين تحدده مؤسسة القرض بنسبة معينة من ثمن السكن، أو تكلفة المشروع، وتختلف حسب نوعية القرض العقاري

---

[1] إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 258.

[2] سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014، ص 112.

[3] لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 226.

[4] عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار الأسطورة، الجزائر، 2007، ص 227.

الذي يمنحه البنك كتكملة للمساهمة الشخصية للمقترض لتمويل المشروع عقاري أو لاقتناء عقار سكني في إطار نشاط الترقية العقارية[1].

إن تقديم المساهمة الشخصية لطالب القرض، تضمن للبنك حقيقية قدرة المقترض على تسديد الأقساط، كما أنها تضمن الاستيفاء الكامل لمبلغ الدين في حالة عدم التسديد، أو تعرض العقار إلى إنقاص قيمته لأي سبب، لأن قيمة القرض الممنوح منذ البداية تكون أقل من قيمة السكن الممول[2].

د- **تأسيس الضمانات:** تلجأ مؤسسة القرض إلى طلب ضمانات كافية من طالب القرض، من أجل زيادة الاحتياط، وتعتبر هذه الضمانات ذات أهمية بالغة بالنسبة لمؤسسة القرض، خاصة إذا تعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل، وذلك لأن القرض لا يخلو من الخطر، الذي لا يمكن إلغاؤه نهائيا أو استبعاد إمكانية حدوثه، طالما أن هناك فترة انتظار قبل حلول أجل الوفاء، و منه وجب على البنك التعامل مع هذا الواقع بحذر، وقراءة المستقبل قراءة جيدة من خلال طلب ضمانات، قبل منح القرض العقاري والتي يمكن تتخذ صورة ضمانات شخصية أو عينية[3].

ويقصد بالضمانات، تلك الأصول التي يكون طالب القرض مستعدا لتقديمها كضمان للحصول على القرض، وتعتبر هذه الضمانات تكميلية، لأنها لا تلغي خطر عدم السداد وإنما تقلله فقط، وأهميتها تزيد كلما زاد احتمال عجز المقترض عن السداد، غير أن الأهم من هذه الضمانات هو قدرة طالب القرض على السداد في الآجال المحددة، لذلك تتجه البنوك إلى الاهتمام أكثر بقدرة المقترض نفسه على السداد، أكثر من الضمانات عند اتخاذ قرار المنح[4].

ويقع على البنك أخذ العديد من الاعتبارات المتعلقة بالضمانات، أهمها قيمة الضمان ونوعه، حيث يحددها البنك بناء على تجاربه، والعرف، والعادات المصرفية، وعادة ما تشترط البنوك أن تكون قيمة الضمان مساوية أو تفوق قيمة القرض، حتى تكون مطمئنة.

2- الموافقة على منح القرض العقاري: إن موافقة البنك على منح القرض يمر بمرحلتين أساسيتين: الأولى هي دراسة ملف القرض والثانية هي اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري، حيث تعتبر من أهم المراحل التي تقوم بها مؤسسة القرض، وسنوضحها في ما يلي:

---

(1) رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، مداخلة ألقيت بمناسبة المؤتمر التاسعة عشر لموثقي إفريقيا أيام 17 إلى 20 نوفمبر 2007 بفندق الأوراسي، الجزائر، ص 05.

(2) لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 42.

(3) الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 163.

(4) عادل هبال، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2011-2012، ص 14.

أ- دراسة ملف طلب القرض العقاري: تبدأ عملية القرض بتقديم الطلب من طرف طالب القرض بعدها يقوم البنك بدراسة ملف القرض، لتحديد مدى صلاحيته المبدئية للحصول على القرض وفقا للسياسة الاقراضية لها، من حيث غرض القرض وأجله وطريقة تسديده، للوصول إلى قرار مبدئي إما بإكمال دراسة طلب القرض العقاري أو برفضه مع ذكر الأسباب، ويتطلب الأمر إجراء مقابلة شخصية مع طالب القرض على بعض الجوانب التي لا يوفرها ملف القرض، وبعدها يقوم البنك بعملية تحليل الحسابات لطالب القرض لتحديد ملاءته المالية، وما إذا كان في وضع يسمح له بالحصول على القرض[1].

يتم ذلك من خلال الإلمام وتجميع المعلومات الشخصية لطالب القرض، المتمثلة في هويته ودخله الحقيقي ومجموع ديونه، والسكن المراد امتلاكه، للوقوف على الغرض من القرض وقدرته على السداد[2] وكذلك دراسة الضمانات المقدمة للاستفادة من القرض العقاري، ومدى صلاحية هذا الضمان في حالة عدم تسديد المستحقات الشهرية للقرض نتيجة ظروف طارئة وغير متوقعة، من خلال عملية تقييم العقار المرهون وتحديد قيمته السوقية، وتحديد تاريخ إجراء عملية التقييم، لأن قيمة العقار تتغير حسب ظروف السوق[3].

ب- اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري: بعد دراسة ملف القرض العقاري، والتأكد من صحة الوثائق المقدمة من طالب القرض، وكذا من قدرته على السداد خلال المدة المحددة، والوقوف بدقة على الضمان المقدم في شكل رهن عقاري، يقوم البنك باتخاذ قرار نهائي، بمنح القرض لطالبه، مع وجوب تدعيم قراره بتقييم المخاطر، التي تنتج عن منح القرض العقاري[4].

3- انعقاد عقد القرض العقاري: ينعقد عقد القرض بقبول القرض من المقرض، إذ يصبح عقد القرض تاما منذ قبول المقرض[5]، فعقد القرض العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين -إرادة كل من المقرض والمقترض- أي اقتران الإيجاب بالقبول[6]، وذلك تطبيقا لنص المادة 59 من القانون المدني، التي تنص على: "**يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية**".

---

(1) عادل هبال، المرجع السابق، ص 13.

(2) إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 261.

(3) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 228.

(4) إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 188.

(5) جيروم هوبيه، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني العقود، الرئيسية الخاصة، المجلد 02، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، [د.س.ن]، ص 968.

(6) محمد صبري سعدي، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، المرجع السابق، ص 167.

بالنظر إلى خصوصية عقد القرض العقاري، فإن له بعض الأحكام الخاصة التي تميز انعقاده عن انعقاد العقد في القواعد العامة، حيث يتوجب على البنك عرض عقد القرض، في صورة "اتفاقية" على طالب القرض، من أجل الاطلاع والتفكير في الشروط المتعلقة بها، على اعتبار أن البنك هو من ينفرد بتحديدها مسبقا.

ثالثا: التأمين على القرض العقاري

يعد التأمين على القرض العقاري، من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين، حتى تكلل طلباتهم بالموافقة بالاستفادة منها، لما لهذا التأمين من دور معتبر في حماية البنوك، من خطر عدم الوفاء، وتشجيعهم على منح القروض العقارية.

1- تعريف التأمين على القرض العقاري: وهو عبارة على نوع خاص من التأمينات، يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين، المؤمن له وهو المقترض الذي يتمثل في الفرد أو المرقي عقاري، والمؤمن وهو شركة التأمين، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد، وهو المقرض المتمثل في البنك، في حالة تحقق الخطر، حيث يقوم المؤمن بتعويض هذا الأخير- البنك-، مقابل دفع المؤمن له لأقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية[1].

2- أطراف التأمين على القرض العقاري: يتم إبرام عقد التأمين بين المؤمن، المتمثل في شركة التأمين والمؤمن له المتمثل في المقترض، سواء أكان فردا أم مرقيا عقاريا، وهذا لمصلحة طرف أجنبي عن العقد المتمثل في البنك.

أ- المؤمن: وهو الطرف الملتزم بدفع التعويضات في حالة تحقق الخطر أو الحادث المؤمن عليه ويكون في أغلب الحالات شركة تأمين، وأبرزها شركة القرض العقاري، حيث تتلقى الشركة، مقابل هذا الالتزام، أموال في شكل أقساط، يدفعها المؤمن له، حتى ولو لم يقع الخطر الذي تم التأمين عليه[2].

ب- المؤمن له: يعتبر هذا الأخير الطرف الثاني في عقد التأمين، ويتمثل في المقترض المستفيد من القرض العقاري، سواء أكان فردا يسعى للحصول على سكن، أم مرقيا عقاريا يرغب في تمويل مشروعه السكني.

ج- المستفيد: إن المستفيد من التأمين لا يكون طرفا في عقد تأمين القرض العقاري، وإنما يعتبر الطرف الذي اشترط التأمين لمصلحته، ويتمثل في البنك المقرض.

---

[1] محمد يوسفي، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، جامعة ورقلة، جانفي 2018، ص 48.

[2] الياقوت عرعار، التمويل العقـــاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012، ص 150.

المطلب الثاني:

الهيئات المالية المانحة والضامنة للقرض العقاري

إن فعالية الدور الذي تؤديه البنوك في الترقية العقارية، مرهونة بمدى نجاعة سياستها في منح القروض العقارية، فالبنوك تتدخل في إطار تمويل، يعرف بالتمويل المصرفي، الذي يأخذ أساسا شكل قروض عقارية، تمنح للأشخاص المعنية باقتناء عقار أو الاستثمار في المجال العقاري، حيث أن اتجاه إرادة السلطات العمومية حاليا، في عملية تركيز عملية الاقتراض المصرفي في مجال الترقية العقارية، إعمالا لنص المادة 02 من القانون 11-04، التي تقضي بضرورة استعمال كل الوسائل لأجل تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، فهي إذن مطالبة- البنوك- بتسهيل تمويل عمليات الترقية العقارية، بشكل يتيح الاقتناء والاستثمار العقاريين، وأن تساهم في توفير المناخ المناسب الذي يبعث الطمأنينة للإقبال على القروض العقارية السكنية، دون التخوف من العقبات المالية، كونها تعتبر بمثابة عون اقتصادي يجب أن يؤدي دورا ايجابيا في إنجاح النشاط الاقتصادي والتنموي للدولة.

كما أن البنوك باعتبارها مؤسسات مصرفية، ملزمة باتخاذ قواعد الحيطة والحذر في منح القروض حيث تجد نفسها -على الرغم من أنها مدعوة إلى تسهيل التمويل في إطار الترقية العقارية- مضطرة في نفس الوقت إلى اشتراط ضمانات على طالب القرض مقابل حصوله على طلبه.

كما قامت الدولة في هذا الصدد، باستحداث مؤسسات مالية تسعى إلى جعل عملية الاقتراض أقل خطورة وأمان، تعمل في مجال تمويل قطاع السكن بصفة عامة ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، عن طريق تدخلها بطريقة غير مباشرة في إطار منح القروض العقارية، بدعمها على مستوى البنوك من أجل التقليل من مخاطر القروض العقارية، التي تمنحها هذه الأخيرة للمستفيدين سواء أكانوا أفرادا أم مرقين عقاريين.

وهو ما سوف نتناوله من خلال هذا المطلب، المقسم إلى فرعين، نتعرض في (الفرع الأول) إلى المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية، أما (الفرع الثاني) فسندرس فيه المؤسسات المالية الداعمة للقروض العقارية

الفرع الأول:

المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية

يعتبر تدخل البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن تدخلا مباشرا، على أساس أنها تقوم بتقديم قروض عقارية مضمونة بتأمين من المستفيد من السكن أو من المرقي العقاري مباشرة.

حيث أن الهدف الأساسي من إشراك البنوك في عملية تمويل نشاط الترقية، هو تنويع مصادر تمويل السكن، من خلال تجنيد البنوك لتقديم قروض عقارية، موجهة إما للمرقين العقاريين لتمويل انجاز مشاريعهم العقارية، أو موجهة للأفراد لتمويل شراء أو بناء سكن يتم انجازه في إطار نشاط الترقية العقارية[1].

أولا: مفهوم البنوك:

لتحديد مفهوم البنك، لابد من تحديد تعريفه ثم التطرق إلى مختلف أنواعه فيما يلي:

1-**التعريف الاقتصادي للبنك:** يعرف البنك بالمفهوم الاقتصادي له، على أنه المؤسسة التي تتوسط بين طرفين، لديهما إمكانات أو حاجات متقابلة، يقوم البنك بجمعها أو توصيلها أو تنميتها بهدف تحقيق فائدة للطرفين مقابل ربح مناسب[2]. كما يعرف البنك، على أنه مؤسسة (منشأة) تجارية، هدفها التعامل في النقود والائتمان، حيث تقوم بتجميع النقود الفائضة عن الحاجة المختلفة للأعوان الاقتصاديين بغرض إقراضها وفق أسس معينة أو استثمارها في أوجه متعددة[3].

فالبنك إذن يعتبر وسيطا ماليا بين طرفين، يقوم بتقديم خدمة لهما، مقابل تحقيق أرباح نظير تلك الوسائط أو الخدمة.

ومن خلال التعريفين السابقين، يتضح أن للبنك ثلاث خصائص أساسية، تتمثل في الربحية، والتي تعني تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح، من خلال الاستثمار في الموارد المالية والودائع التي يتلقاها من الجمهور، أما الخاصية الثانية تتمثل في السيولة، حيث إن البنك ملزم بتوفير السيولة الكافية بشكل مستمر لتغطية طلبات السحب المتكررة، أما الخاصية الثالثة فهي الأمان، فالبنك يتاجر بأموال الأشخاص المودعين وهو ملزم بإعادة الحقوق لأصحابها، خاصة مع وجود وثائق تثبتها قانونا، وهو ما يجعل البنك يتخذ الاحتياطات اللازمة لحماية وضمان هذه الحقوق[4].

2- التعريف القانوني للبنك: لم يعرف المشرع الجزائري البنوك، لكنه تطرق إلى أهم وظائفها في نص المادة 70، من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، كما يلي" **البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية**". و بالرجوع إلى المادة 66 من نفس الأمر، نجدها تنص على انه:" **تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وهذا بوضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه لوسائل**".

---

[1] نشير هنا إلى أن القروض العقارية التي تمنحها البنوك سواء للأفراد أو للمرقين العقاريين بغرض تملك سكن في إطار نشاط الترقية العقارية، لا تختلف بين ما إذا كان السكن في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

[2] سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 09.

[3] لزهر بلعلمي، المفيد في النظام المصرفي، [د.ط]، دار المفيد، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 10.

[4] لزهر بلعلمي، المرجع نفسه، ص 13.

وقد حددت المواد 67 و68 من الأمر رقم 03-11، المتضمن قانون النقد والقرض، مختلف العمليات التي تقوم بها البنوك والتي تتمثل أساسا، في ثلاث عمليات محورية تتمثل في تلقي الودائع من الجمهور[1] ومنح القروض، وتمكين الزبائن من وسائل الدفع المختلفة وإدارة هذه الوسائل.

ثانيا: البنوك التي لها علاقة مباشرة بقطاع السكن

تتنوع البنوك عموما وفق عدة معايير لكننا في هذا المقام اكتفينا بالتطرق إلى تلك البنوك التي لها تدخل مباشر في تمويل قطاع السكن، أو التي لها علاقة بنشاط الترقية العقارية.

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227، المؤرخ في 10 أوت 1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط[2]، وطبقا للمادة الأولى منه، فإن هذا الأخير يعتبر هيئة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع للتشريع حسب نص المادة الثانية من القانون نفسه، وهذا الصندوق وإلى غاية سنة 1992، كان يتكون من عشر مديريات عامة على رأسها مديرية رئيسية، وعشر مديريات محلية موزعة حسب مناطق عديدة في الوطن.

إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، هو شركة ذات أسهم تحت اسم CNEP/Banque، خاضعة لأحكام القانون التجاري ولأحكام قانون النقد والقرض، حدد رأسماله بـ أربعة عشرة (14) مليار دينار جزائري مدة نشاطها 99 سنة من يوم تسجيلها في السجل التجاري، ويتكون مجلس إدارة الصندوق، من سبع إدارات معينة لمدة سبع سنوات[3].

2- القرض الشعبي الجزائري: تقرر إحداث القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 66-366، المؤرخ في 29 ديسمبر 1966[4]، ولم يصدر قانونه الأساسي إلا في سنة 1967، بموجب الأمر رقم 67-178 المؤرخ في 11 ماي 1967[5]، حيث بلغ رأس ماله عند التأسيس 15 مليون دينار جزائري، وقد تطور بمرور السنوات ليصل في سنة 2001 إلى 21.6 مليار دينار جزائري، وفي سنة 1989 تحول إلى مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة ذات أسهم، كما تم اعتماده بصفته بنكا، وخول له الحق في ممارسة جميع العمليات المصرفية المعترف بها قانونا للبنوك.

---

[1] أنظر نص المادة 67 فقرة01 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم.

[2] الجريدة الرسمية رقم 26، الصادرة بتاريخ 25 أوت 1964.

[3] أنظر المادة 03 من المقرر رقم 97-01 مؤرخ في 06 أفريل 1997، يتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية رقم 33، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1997.

[4] الجريدة الرسمية رقم 11، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1966.

[5] الجريدة الرسمية، رقم 40، الصادرة بتاريخ 16 ماي 1967.

يعد القرض الشعبي الجزائري بنكا، وتتمثل مهامه في القيام بجميع العمليات المصرفية، ومنح القروض لاسيما السكنية منها، والاعتمادات على مختلف أشكالها، وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية، والفندقية والسياحية، والصيد البحري، والنشاطات الملحقة.

3- بنك التنمية المحلية: أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85، المؤرخ في 30 أفريل 1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونها الأساسي[1]، بمبادرة من القرض الشعبي الجزائري الذي انبثق عنه، ويعد هذا البنك آخر البنوك الجزائرية تأسيسا، وقد استقل هذا البنك من القرض الشعبي الجزائري ابتداء من 20 فيفري 1989، وذلك بموجب قانون رقم 88-04[2]، المتعلق باستقلالية المؤسسات العمومية، والتي يتم تحويلها إلى شركات ذات أسهم، وقد أخذ حوالي 35 فرع من فروع القرض الشعبي الجزائري.

4- البنك الوطني الجزائري: تم إنشاء البنك الوطني الجزائري، بموجب الأمر رقم 66-178[3]، المؤرخ في 13 جوان 1966، ويخضع لأحكام القانون التجاري، باعتباره شركة، و قانونه الأساسي الوارد كملحق في الأمر القاضي بإحداثه، وقد حل محل البنوك الأجنبية[4].

ويعد البنك الوطني الجزائري بنكا للودائع، يخدم القطاعين العام والخاص، والقطاع الاشتراكي وبالتالي فهو يمارس جميع النشاطات التي تقوم بها بنوك الودائع، ويعد أول بنك للإيداع ينشأ في الجزائر.

5- البنك الخارجي الجزائري: أنشئ بنك الجزائر الخارجي بموجب الأمر رقم 67-204[5]، المؤرخ في 1967، كبنك للإيداع يخضع للقانون الأساسي الملحق لنفس الأمر الذي أحدثه، كما يخضع للتشريع والنظام المتعلقين بالبنوك، وذلك في نطاق ما هو غير متعارض مع الأمر المذكور أعلاه.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 19، الصادرة بتاريخ 01 ماي 1985.

[2] القانون رقم 88-04، المؤرخ في 12 يناير 1988، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون التجاري ويحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة رسمية رقم 02 الصادرة بتاريخ 13 يناير 1988.

[3] الأمر رقم 66-178، المؤرخ في 13 جوان 1966 يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري، وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 14 جوان 1966.

[4] شاكر القزويني، المرجع السابق، ص 156.

[5] الأمر رقم 67-204، مؤرخ في 01 أكتوبر 1967، يتضمن إحداث البنك الخارجي الجزائري، الجريدة الرسمية، رقم 82، الصادرة بتاريخ 06 أكتوبر 1967.

ويعد البنك الخارجي الجزائري، ثالث بنك إيداع يتم تأسيسه في الجزائر بناءا على قرارات التأميم للقطاع البنكي الأجنبي، ولقد تزامنت هذه القرارات مع وضع أول مخطط للتنمية، لذلك تغيرت شبكة التمويل الوطنية وتغيرت الأهداف المنوطة به، إذ تكفل البنك الخارجي الجزائري بتمويل عمليات التجارة الخارجية[1].

6- بنك البركة الجزائري: تأسس بنك البركة الجزائري في 16 ديسمبر 1990، بمبادرة من مجموعة البركة السعودية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائرية، برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري، وقد ارتفع رأس ماله إلى مليارين دينار بعد مساهمة البنك الإسلامي للتنمية فيه، ويعتبر بنك البركة الجزائري مصرفا شاملا ويتمثل شرطه الأساسي، في تحقيق عمليات مصرفية تتوافق ومقتضيات أحكام الشريعة الإسلامية، و يعتبر بنك البركة بنكا تجاريا، وتطورت أعماله تطورا محسوسا في مجال التمويل غير الربوي[2].

ثالثا: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية السكنية

لقد بات من الضروري إشراك البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن، كغيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى، نظرا لما تلعبه من دور فعال، عن طريق التدخل المباشر في نشاطات الترقية العقارية في مجال السكن، بواسطة القروض السكنية الممنوحة، لتمكين المواطنين من الحصول على السكن في إطار التملك.

1- دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل نشاط الترقية العقارية لقد كان من الأهداف الأساسية للجزائر بعد الاستقلال في الميدان المالي، تأميم النظام البنكي الأجنبي، وتأسيس نظام بنكي وطني تسيطر عليه الدولة، لذلك كان من الضروري تأميم البنوك التجارية الأجنبية لتحل محلها بنوك وطنية[3] حيث كانت البداية بإنشاء البنك المركزي الجزائري، ثم الصندوق الجزائري للتنمية، ثم بعد ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

إن صلاحيات الصندوق عديدة ولعل أهمها: تحصيل ادخار الأفراد، وتسيير أنواع الادخار الموجهة نحو السكن، وكذلك التدخل من أجل تسهيل تمويل انجاز السكن، ولكن ابتداء من سنة 1990، تغيرت طبيعته القانونية من صندوق للادخار، مهمته الأساسية تسيير كل أنواع الادخار والموجهة خاصة للسكن إلى طبيعة قانونية جديدة تمثلت في اعتماده كبنك للإسكان.

إن تحول الصندوق إلى بنك يعتبر دفع جديد للسياسة المالية بصفة عامة، والبنكية بصفة خاصة، نحو تشجيع وتطوير الاستثمار في مجال السكن، حيث أن تفتح الصندوق على العمليات المالية، يسمح بأن تكون

---

[1] شاكر القزويني، المرجع السابق، ص 156.

[2] Ammour Benhalima, Pratique des Techniques Bancaires, Référence à l'Algérie, édition Dahlab, Alger, 1997, p 35.

[3] كريمة تدريست، النظام القانوني للبنوك في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2003، ص 13.

هناك مداخيل إضافية تساعده على توفير السيولة المالية لاستثمارها في مجال السكن، وتتبع الأفراد على الاستعانة بهذه البنوك لتجنيد ادخارهم، وتوجيهه نحو السكن كمصدر لتمويل مشاريعهم السكنية، حيث يصل قيمة القرض العقاري الموجه للأفراد إلى 90% من قيمة السكن، وقد يغطي القرض قيمة 100% من قيمة السكن بالنسبة لشريحة الشباب، وتصل مدة التسديد من 30 سنة إلى 40 سنة[1].

2- دور القرض الشعبي الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية: يعتبر القرض الشعبي الجزائري من أهم البنوك المتدخلة في تمويل قطاع السكن، ومن خصائص القروض الموجهة لتمويل السكن، التي يقدمها القرض الشعبي الجزائري، أنها قروض طوية الأجل، تصل مدتها ما بين 15 و20 سنة بمعدل فائدة متغير بحيث لا يتعدى إجمالي القرض نسبة 80% من ثمن السكن، وهي قروض موجهة إما لشراء مسكن جديد من مالك خاص، أو مرقي عقاري، أو لبناء مسكن ذاتي أو توسيعه أو إعادة تهيئته[2].

3- دور بنك التنمية المحلية في تمويل نشاط الترقية العقارية: يقدم بنك التنمية المحلية نوع جديد من القروض والمتمثلة في القروض السكنية، وذلك من أجل التقليل من أزمة السكن وتوفير مساكن لمختلف فئات المجتمع، وعليه يقوم بنك التنمية المحلية بتقديم هذه القروض لأغراض مختلفة، سواء ما تعلق منها بشراء سكن جاهز، أو لبناء سكن، أو حالة التوسيع أو الترميم، خاصة أنه ينفرد في تطبيق نوع خاص من القروض البنكية، المتمثل في القرض مقابل رهن، وهذا ما صرح به الرئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية في المؤتمر التاسع، لرؤساء البنوك المغربية في الدار البيضاء سنة 2002، حيث قال في تدخله « بنك التنمية المحلية هو البنك الوحيد في الجزائر وفي المغرب العربي، وفي البلدان العربية والإسلامية، الذي بدأ تطبيق القروض مقابل رهن منذ نشأته سنة 1985 »[3].

يوفر بنك التنمية المحلية القروض العقارية بالنسبة للأفراد الراغبين في الحصول على سكن، والذين تقدر أعمارهم بين 19 سنة إلى 70 سنة، شرط أن يكون لهم دخل ثابت، حيث يمكن أن يغطي مبلغ القرض نسبة 90% من قيمة السكن المراد اقتناؤه، وتصل مدة التسديد إلى غاية 30 سنة.

---

(1) أنظر الموقع الالكتروني: https://www.lkeria.com/ar/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%B6-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1، تاريخ تصفح الموقع، 20 فيفري 2019.

(2) سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 37.

(3) بنك التنمية المحلية، تمويل السكن، نشرية شهرية صادرة عن بنك التنمية المحلية، عدد 01، الصادرة في 01 أفريل 2003، ص 04.

أما بالنسبة للمرقين العقاريين، فيمكنهم الحصول على قروض عقارية لتمويل مشاريعهم السكنية، تصل إلى نسبة 70% من قيمة المشروع، وتصل مدة تسديد القرض إلى خمس سنوات كأقصى تقدير [1].

4- دور البنك الوطني الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية: يقوم البنك الوطني الجزائري في ميدان الإسكان بمنح الأفراد قروضا عقارية، شرط عدم تجاوز سن المقترض 75 سنة، كما تبلغ نسبة التمويل 90% من قيمة القرض العقاري، أما بالنسبة للمرقين العقاريين، فيمكنهم الحصول على قروض عقارية طويلة الأجل، التي قد تتجاوز 07 سنوات، مع تأجيل الدفع مع ما يتلاءم مع طبيعة النشاط، بحث يمكن أن تصل مدة التأجيل إلى 05 سنوات، ويغطي القرض الممنوح من طرفه قيمة 80% من تكلفة المشروع. [2]

5- دور البنك الخارجي الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية: تتجه القروض السكنية التي يمنحها البنك الخارجي الجزائري، إلى تمويل نشاط الترقية العقارية للحصول على السكن الجديد لدى مقاول عقاري أو بناء سكن ذاتي أو ترميم سكن وتوسيعه، وتعتبر القروض التي يمنحها البنك الخارجي لتمويل السكن منتوجا جديدا بالنسبة له، تم اعتماده من أجل المساهمة ولو بالقليل، في تحقيق مطلب كل فرد يريد الحصول على سكن، لهذا فهو يعمل على تعبئة الادخار ومنح فرص الاستثمارات.

إن القروض العقارية التي يمنحها البنك الخارجي الجزائري للأفراد، تختلف باختلاف قيمتها، ويشترط أن يقدر دخل الفرد بـ18000دج أو أكثر، وتصل مدة التسديد إلى غاية 30 سنة[3].

6- دور بنك البركة الجزائري في تمويل نشاط الترقية العقارية: إن بنك البركة الجزائري كغيره من البنوك التجارية، يسعى للمشاركة في التقليل من حدة أزمة السكن، لذا فهو يمنح قروض بنكية موجهة لتمويل هذا القطاع، بحيث يمكن الأفراد من الحصول على قروض عقارية، شرط ألا تتجاوز أعمارهم عند تاريخ دفع آخر قسط 70 سنة، كما يجب أن يقدر دخل الفرد من 40000 دج فما فوق، وتصل فترة السداد إلى 20 سنة، أما بالنسبة للمرقين العقاريين، فقد يغطي القرض العقاري الممنوح لهم قيمة 100% من قيمة المشروع على مدة 05 سنوات أو أكثر [4].

---

[1] أنظر الموقع الالكتروني الخاص ببنك التنمية المحلية:

https://www.bdl.dz/Algerie/arabe/Credit-Immobilier.html=، تاريخ تصفح الموقع، 20 فيفري 2019.

[2] أنظر الموقع الالكتروني للبنك الوطني الجزائري:

https://www.bna.dz/ar/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D9%88%D8%B6-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9.html، تاريخ تصفح الموقع، 20 فيفري 2019.

[3] أنظر موقع البنك الخارجي الجزائري https://www.bea.dz/particulier.html، تاريخ تصفح الموقع 20 فيفري 2019.

[4] أنظر موقع بنك البركة https://www.albaraka-bank.com/%D8%B3%D9%88%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%81%D8%B1%D8%A7%D8%AF/#acquisition ، تاريخ تصفح الموقع 20 فيفري 2019.

الفرع الثاني:

المؤسسات المالية الداعمة للقرض العقاري

ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، ظهرت العديد من التدابير الجديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة، وذلك باستخدام مؤسسات مساعدة ومدعمة تقوم بضمان القروض للعملاء من أجل شراء مسكن[1]، أو من أجل القيام بترميمه أو بنائه. هذه المؤسسات استخدمها المشرع الجزائري لدعم الإمكانيات المالية في قطاع السكن، بما في ذلك تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على دخول السوق[2] والقضاء على ترددها في منح القروض العقارية نظرا للمخاطر المترتبة عنها، وتتمثل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[3]، شركة ضمان القروض العقارية، شركة إعادة التمويل الرهني والصندوق الوطني للسكن[4]، هذه المؤسسات تعتبر كسوق مالية ثانوية حيث تعمل على توفير السيولة التي توظف في منح القروض السكنية، فهي تساهم في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض –المستثمرين– إلى الجهات التي هي بحاجة إلى الأموال –المقترضين–[5].

كما يتمثل دورها في التقليل من مشكل التقلبات في معدلات الفائدة، حيث أنها تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة من طرف البنوك ومؤسسات الادخار.

أولا: شركة ضمان القرض العقاري

إن مختلف شركات التأمين التي تتدخل لتأمين بعض القروض العقارية، ليس مجالها الأساسي العقار وبالتالي لا يكون تدخلها كافيا ولا ناجعا، لذلك لجأ المشرع الجزائري على غرار العديد من التشريعات في العالم، إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بتأمين القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك، في مجال السكن، وكذا تسهيل إعادة تمويل هذه البنوك، فاستحدثت مؤسسات مالية أهمها شركة ضمان القرض العقاري.

---

(1) محمد بن يحي، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلم التسيير، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2011–2012، ص 163.

(2) عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 189.

(3) راجع الفصل الأول من الباب الأول من هذه الأطروحة.

(4) راجع الفصل الثاني من الباب الأول من هذه الأطروحة.

(5) سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 43.

1- نشأة شركة ضمان القرض العقاري: إن شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم[1]، تأسست في أكتوبر 1997، وتعتبر شركة تأمين[2]، تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري[3]، قصد ممارسة عملية التأمين "أي تأمين القرض"، حيث تمثل مجال نشاطها في تقديم ضمانات لمؤسسات مالية وبنكية، تمنح بدورها قروضا موجهة للترقية العقارية أو البناء الذاتي.

2- أهداف شركة ضمان القرض العقاري تهدف شركة ضمان القرض العقاري أساسا إلى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض عن السداد[4]، فالشركة تتدخل على مستوى البنوك وليس لها علاقة بالمواطن. وذلك من أجل تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على منح قروض عقارية في مجال السكن عموما، وفي مجال الترقية العقارية بوجه خاص، من خلال مساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف على الدفع، سواء الكلي أو الجزئي للمقترضين الأفراد أو المرقين العقاريين، باعتبار أن ذلك يعد أحد أهم انشغالات البنوك والمؤسسات المقرضة[5]، وهو الدور الذي من شأنه تنمية سوق الرهن العقاري على المدى المتوسط[6].

كما أنه من مزايا الشركة، فضلا عن ضمان القرض في حد ذاته، وتعزيز الائتمان عند منح القروض العقارية، وضمان الإدارة الجيدة لمخاطر هذه القروض، بعدما كانت تمنح من دون دراسات حقيقية، هو تمكين البنوك والمؤسسات المالية من دخول مجال التوريق وبالتالي تحقيق التطور في السوق الرهنية [7].

3- دور الشركة في ضمان القرض العقاري: تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمستفيد، لأجل الحصول على ملكية مسكن جديد، أو البناء، أو لأجل إنجاز مشاريع سكنية موجهة للبيع.

أ- **بالنسبة للقروض الممنوحة للأفراد:** حيث يتم تغطية عدم ملاءة هؤلاء، نتيجة واقعة الوفاة، حالة العجز الجزئي أو الكلي، إلى جانب حالة الحريق، وذلك من خلال نوعين من الضمانات:

---

(1) أنظر الموقع الخاص بشركة ضمان القرض العقاري http://www.sgci.dz/?p=5، تاريخ تصفح الموقع، 21 فيفري 2019.

(2) لويس بايات، شركة ضمان القرض العقاري، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديثات العصرنة، يومي 16 و17 أفريل 2002 الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، ص 66.

(3) الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 27 جوان 1999.

(4) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 329.

(5) لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 149.

(6) ناصر لباد، المرجع السابق، ص 329.

(7) أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري، http://www.sgci.dz/?p=5، تاريخ تصفح الموقع، 21 فيفري 2019.

- ✓ **الضمان البسيط:** يغطي هذا الضمان الإعسار النهائي للمقترض، وفي هذه الحالة يمكن التمييز بين حالتين من التغطية:

- التغطية المحدودة: لا يعود استعمال الضمان في هذه الحالة إلى مسؤولية الضامن، والتعويض الناجم عن الحادث يساوي 90% من إجمالي الأصل والفوائد المطلوبة، ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون[1].
- التغطية الشاملة: يساوي التعويض الناجم عن الضرر في هذه الحالة 60%، من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ تنفيذ الضمان بعد إثبات الحادث، أما الرصيد المتبقي بعد البيع الفعلي للملك، وبعد الخصم من التعويض المقدر بـ 60%، فيدفع للمؤمن بعد البيع، في حدود 30% الباقية[2].

- ✓ **الضمان الكلي:** يشترط هذا الضمان إضافة إلى الضمان البسيط، تغطية الاستحقاقات المتأخرة في تسديد الأقساط من طرف المقترض، كما يشمل أيضا تغطية أخطار الوفاء، وكذا احتراق السكنات موضوع القرض المضمون، وإن كان الضمان البسيط يسمى الإعسار النهائي، فإن الضمان الكلي يدعى بالإعسار المؤقت[3].

ويكون الإعسار مؤقتا، عند عجز الفرد المقترض عن الدفع، إما لأربعة استحقاقات شهرية مجمعة أو ستة استحقاقات غير مجمعة، فتقوم الشركة خلال هذه الفترة بتغطية هاتين الحالتين لحد أقصى[4]، ولا تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخر في الدفع، إلا بعد سنة واحدة من تنفيذ القرض المضمون، كما لا يمكن الإعلان عن الحادث الناجم عن التأخر في دفع الاستحقاقات، إلا بعد شهرين من التأخر مع تقديم المبررات.

ب- بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للمرقي العقاري:

تقوم شركة القرض العقاري إضافة إلى ضمان القروض الممنوحة للأفراد، بضمان القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية، هذا في حالة إعسارهم النهائي أي الإفلاس، ويعلن عن الإعسار النهائي للمقترض، من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن، ويراقبه الضامن عند الاقتضاء، والتعويض المرجعي الناتج عن الإعسار لا يمكنه أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر[5].

---

(1) سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 47.

(2) محمد يوسفي، المرجع السابق، ص 50.

(3) سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 47.

(4) نورة فضيلة، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004، ص 55.

(5) محمد يوسفي، المرجع السابق، ص 50.

ثانيا: شركة إعادة التمويل الرهني

إن عملية منح القروض الموجهة لتمويل قطاع السكن، تفرض على البنوك البحث عن الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة، وإيجاد السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة، لذا فمن أهم الإجراءات التي تضمنتها الإستراتيجية الوطنية للسكن، هي إنشاء هيئة أو مؤسسة مالية، الغرض منها المساهمة في تطوير هذه القروض وتسيير شروط وظروف منحها، تمثلت في شركة إعادة التمويل الرهني، التي خصصت لعملية إعادة تمويل القروض العقارية بصفة عامة، وتلك الموجهة لتمويل السكن بصفة خاصة[1].

لقد كان دور البنوك محتشما قبل سنة 1997، حيث كانت تتجنب المخاطرة بمنح القروض طويلة الأجل، بسبب عدم توفرها إلا على أموال تمكنها من التدخل لتمويل عمليات على المدى القصير والمتوسط[2]، وبما أن القروض العقارية تتميز بأنها قروض طويلة الأجل، فقد كانت البنوك التجارية ترفض منح القروض العقارية، باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وعلى هذا الأساس، تدخلت الدولة لتشجيع البنوك التجارية على دخول ميدان القرض العقاري، وقامت باستحداث هيئة لتتكفل بإعادة تمويل البنوك، تمثلت في شركة إعادة التمويل الرهني "SRH"[3].

1- نشأة شركة إعادة التمويل الرهني: تأسست شركة إعادة التمويل الرهني، في شهر نوفمبر من سنة 1997[4]، وذلك مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، إذ قدمت الشركة طلب الاعتماد من البنك المركزي بتاريخ 03 مارس 1998، وبناء على مداولة مجلس النقد والقرض لدراسة هذا الطلب تمت الموافقة عليه. حيث أصدر محافظ بنك الجزائر المقرر رقم 98-01، المؤرخ في 06 أفريل 1998[5]، الذي يتضمن اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية في شكل شركة ذات أسهم[6]، وتمثل مساهميها في الخزينة العمومية ومجموع البنوك، ما عدا بنك التنمية المحلية، وكذا شركات التأمين ما عدا الشركة المركزية لإعادة التأمين[7]. وقد أنشأت هذه الشركة مباشرة بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

---

(1) حنان موشارة، دور شركة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 190.

(2) إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 139.

(3) SRH: Société de Refinancement Hypothécaire

(4) أنظر موقع شركة إعادة التمويل الرهني، http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar&var=1 ، تاريخ تصفح الموقع 03 مارس 2019.

(5) المقرر رقم 98-01 مؤرخ في 06 أفريل 1998، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية رقم 27، الصادرة بتاريخ 03 ماي 1998.

(6) أنظر نص المادة الأولى فقرة 02 من نفس المقرر.

(7) أنظر نص المادة 02 من نفس المقرر.

2- مهام وأهداف شركة إعادة التمويل الرهني: إن مهام شركة إعادة التمويل الرهني ليست إنجاز ولا بيع العقارات، وإنما مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال، كما أن الشركة ليس لها علاقة بالمواطنين، حيث أن تدخلها يكون فقط على مستوى البنوك[1]، وتتلخص مهامها في الآتي:

أ- تدعيم إستراتيجية الحكومة، الرامية إلى تنمية التدعيم المالي، عن طريق منح قروض عقارية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة، فيما يتعلق بتمويل السكن.

ب- المساهمة في تطوير السوق الحرة، وتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة، وتوفير الظروف الملائمة لها، كالسيولة المالية والضمانات.

ج- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها، في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة، قصد ضمان موارد مالية في السوق المحلية والخارجية "أي جلب رؤوس الأموال من السوق المالية".

د- توفير التحفيزات الكافية، التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين، على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة، وفقا لشروط السوق.

وفي جميع الأحوال، فإن شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة للأفراد من أجل شراء مسكن قديم أو جديد أو من أجل بناء مسكن في إطار البناء الذاتي، أو التوسيع أو ترميم السكنات الحالية، وذلك في إطار تشجيع البنوك التجارية على العمل بنظام القروض الرهنية وتيسيرها، وفقا لما جاء في القانون 06-05، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية[2]، عن طريق مطالبتها بتوجيه فوائضها المالية من سيولة لتمويل طلبات قطاع السكن[3].

يقوم البنك أو المؤسسة المالية بعد منح القرض، بإرسال ملفات المقترض للشركة، التي تقوم بإعادة دراستها على ضوء المعايير المحددة في مجال القرض، خاصة فيما يتعلق بالضمانات[4]، فإذا رأت الشركة أن البنك احترم المعايير تقوم بتأمينه، وتحتفظ بعقد الرهن المقدم من طرف المقترض، وتقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك، أما إذا لم تكن المعايير محترمة، باعتبار أن منح القرض يكون على مسؤولية البنك المانح له، فلا تقوم الشركة بإعادة تمويل البنوك إلا بعد تقديمها القروض للمقترضين، لذلك يجب على البنوك

---

(1) أنظر الموقع الالكتروني لشركة إعادة التمويل الرهني http://srh-dz.org/?p=missions&lang=ar&var=3، تاريخ تصفح الموقع 03 مارس 2019.

(2) الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

(3) مختار معزوز، بن بوزيد سليمان، توريق القروض الرهنية كاستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية، مخبر التنمية المحلية، العدد الأول، جامعة المدية، جانفي 2013، ص 142.

(4) ناصر لباد، المرجع السابق، ص 322.

تقديم أدلة على ذلك، لاسيما من خلال وجود عقد رهن للعقار، الذي يعتبر ضمانا حقيقيا يمكن البنك من الحصول على إعادة التمويل، لذلك سميت بالقروض الرهنية [1].

3- شروط إعادة تمويل القروض العقارية من طرف الشركة: تقوم شركة إعادة التمويل الرهني، بتوفير السيولة المالية للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض، سبق وأن قامت هذه الأخيرة بمنحها، لتمويل بناء سكن أو شراء مسكن جديد أو ترميمه[2]، وتخضع القروض الممنوحة من طرف الشركة لنفس الشروط التي تفرضها المؤسسات المقرضة، وللاستفادة من دعم الشركة، يجب أن تتوفر في المؤسسات المقرضة المعتمدة الشروط التالية[3]:

أ- يجب أن تكون لها صفة البنك أو مؤسسة مالية معتمدة.

ب- أن تكون ذات ملكية خاصة أو عامة، وتمارس نشاطها وفق القوانين والأنظمة السارية بما في ذلك التشريعات التنظيمية ومتطلبات بنك الجزائر.

ج- أن تكون حساباتها الختامية للسنة المالية السابقة للسنة التي أبرمت فيها الاتفاقية، مصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين في دورتها العامة.

بالإضافة لتلك الشروط المتعلقة باستفادة البنوك من خدمات الشركة، فإنه يجب كذلك من أجل إعادة تمويل القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن، احترام القواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل، حيث يجب:

أ- أن يكون القرض مضمون برهن من الدرجة الأولى.

ب- أن تزيد قيمة القرض العقاري الواحد المنسوب إلى القيمة التقديرية للعقار المرهون عن قيمة 80%.

ج- أن يكون منح القرض لغاية البناء أو شراء مساكن جديدة أو تجديد وحدات سكنية.

د- ألا تزيد المدة الزمنية لكل قرض سكني عن 30 سنة.

هـ- ألا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة، وغير المسددة لكل قرض عقاري عن قسطين.

---

[1] عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني واثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة، شركة اعادة التمويل الرهني، مجلة الاكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك، العدد 02، 2007، ص 03.

[2] سعدية مكدال، المرجع السابق، ص 51.

[3] أنظر موقع شركة اعادة التمويل الرهني، http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7، تاريخ تصفح الموقع، 03 مارس 2019.

ملخص الباب الأول

لقد بذلت الدولة مجهودات معتبرة من أجل حصول مواطنيها بالمناطق الحضرية على سكنات لائقة، نظرا للاكتظاظ الذي تشهده هذه الاخيرة من حيث عدد السكان الذي أدى الى التزايد المستمر في الطلب على السكن، وعلى هذا الاساس قامت الدولة بالتفكير مليا في حل يمكنها من توفير أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية، فاعتمدت نشاط الترقية العقارية سنة 1986 الذي اعتبر قفزة نوعية في مجال نشاط البناء والتشييد، حيث مكن القطاع الخاص من مشاركة الدولة هذا النشاط، خاصة وأنها كانت المحتكر الوحيد لعمليات انجاز السكن وكذا تمويله، الأمر أثقل كاهلها، ومن هنا حاولت من خلال سلطتها التشريعية تنظيم نشاط الترقية العقارية الذي شهد صدور ثلاث نصوص قانونية عبر مراحل زمنية مختلفة تمثل أولها في صدور الأمر رقم 86-07 كأول نص قانوني ينظم نشاط الترقية العقارية، ثم تلاه المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وصولا إلى القانون رقم 11-04 الساري المفعول حاليا، بالاضافة الى صدور مراسيم تنفيذية التي تم من خلالها تأطير قانوني لجميع جوانب النشاط وخاصة ما تعلق بالطرف الأكثر فاعلية فيه وهو المرقي العقاري، بالاضافة الى تقرير قواعد قانونية صارمة لحماية مقتني السكن الذي يمثل الطرف الضعيف في المعاملات العقارية التي يبرمها المرقي العقاري.

كما اعتمدت الدولة مجموعة من الآليات والميكانيزمات من أجل تفعيل نشاط الترقية العقارية، حيث صدرت العديد من النصوص القانونية التي تقرر منح المرقين العقاريين، إمتيازات وتسهيلات من أجل تحفيزهم على مشاركة القطاع العام ميدان السكن بما يتطلبه من بناء وتشييد، بالاضافة الى رصد مبالغ مالية معتبرة من أجل مساعدة المواطنين في الحصول على ملكية السكنات التي يتكفل بمنحها صناديق مخصصة لهذا الغرض، تمثلت في كل من الصندوق الوطني للسكن، وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، حيث توجه هذه الإعانات لفائدة المواطنين الراغبين في اقتناء الصيغ السكنية الاجتماعية بالمنطقة الحضرية، التي تتمثل على سبيل الحصر، في سكن البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم، وصيغة العرض العقاري العمومي، التي أضافها المشرع مؤخرا، وتختلف قيمة الإعانة باختلاف الصيغة السكنية المراد اقتناؤها، ومستوى دخل المقتني، كما قامت الدولة بإشراك المؤسسات المالية في عملية تمويل الحصول على سكن، عن طريق القروض العقارية، التي يلجا إليها المقتني، لاستكمال ثمن العقار السكني، أو المرقي العقاري من أجل عملية تمويل انجاز مشروعه السكني.

الباب الثاني

الأشكال القـــــــانونية للصيغ السـكنية المعتمدة بالمنطقة الحضرية

لقد سعت الدولة عبر مختلف سياساتها السكنية، إلى إيجاد حل لأزمة السكن المتفشية وتطويقها، خاصة ما تعلق منها بالمنطقة الحضرية، نتيجة لما أفرزه النمو الحضري من توسع عمراني، واكتظاظ سكاني بالمدن، مما أدى تبعا لذلك، ارتفاع الطلب المتزايد على السكن، ناهيك عن انتشار البناءات الفوضوية والبيوت القصديرية، التي أثرت سلبا على البيئة الحضرية والنسيج العمراني.

وعلى هذا الأساس، كثفت الدولة اهتمامها بقطاع السكن بصفة عامة، والسكن الحضري بصفة خاصة، عن طريق تبني ما يسمى ببرنامج السكن الاجتماعي الذي يجد أساسه القانوني في نص المادة 09 من القرار الوزاري المشرك، المؤرخ في 22 جوان 1993، الذي يحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المبيعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية[1] والتي نصت على أنه "**يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للامتلاك أو الإيجار، وتدخل في تمويله إعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها الخزينة مباشرة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخولة لهذا الغرض، ولاسيما الصندوق الوطني للسكن**".

حيث حاولت من خلاله الدولة تحقيق عدالة اجتماعية، بين شرائح المجتمع المختلفة دون استثناء، عن طريق توفير عروض سكنية، آخذة فيها بعين الاعتبار القدرة المالية للمواطن، حيث تمخض عن ذلك، اعتمادها لصيغ سكنية متعددة، منها ما وجه للإيجار، ومنها ما وجه للتملك.

سنكتفي في إطار الصيغ السكنية الموجهة للإيجار، بدراسة صيغة السكن الإيجاري العمومي، كون أن المشرع لم يصدر إلى حد الآن، الإطار القانوني الذي ينظم الصيغة السكنية الجديدة، التي استحدثها بموجب المادة 41، من قانون المالية لسنة 2019، التي سبق الإشارة إليها ضمن الباب الأول، من هذه الأطروحة.

أما في إطار الصيغ الموجهة للتملك، فستنطوي الدراسة على الصيغ السكنية التي تمكن المواطن من الحصول على سكن جاهز، في إطار تكفل الدولة عن طريق قطاعها العام أو الخاص بمهمة انجازه، دون أن نخوض في صيغة العرض العقاري، التي تمكن الدولة من خلالها، المواطن من وعاء عقاري مهيأ، بالإضافة إلى إعانة مالية مباشرة، ليتولى في حد ذاته القيام على عملية بناء مسكن ذاتي في إطار هذه الصيغة، والتي سبقت الإشارة إليها ضمن الباب الأول من هذه الأطروحة.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 08 أوت 1993.

وعليه، تم تقسيم هذا الباب إلى فصلين، الفصل الأول يعنى بالصيغ السكنية الموجة للإيجار، والمتمثلة في صيغة السكن الإيجاري العمومي، أما الفصل الثاني سيخصص للصيغ السكنية الموجهة للتملك والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار، صيغة السكن الترقوي المدعم، وصيغة السكن الترقوي العمومي.

الفصل الأول:

الصيغ السكنية الموجهة للإيجار

(صيغة السكن الإيجاري العمومي)

إن القدرة الشرائية المتدنية، والأجور الضعيفة للأغلبية الساحقة من المواطنين، جعلتهم لا يستطيعون اقتناء مساكن عن طريق شرائها، أو بنائها نظرا لارتفاع أسعار الأوعية العقارية، التي أضحت تعادل قيمة العقار المبني في حد ذاته، كما لا يمكنهم في ذات الوقت، الحصول على سكن عن طريق الإيجار لدى القطاع الخاص، نظرا لارتفاع بدلات الإيجار الخاصة بها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، هناك من المواطنين من يعيشون ظروفا مزرية، ويقطنون في بيوت قصديرية لا تليق بمستوى العيش الكريم.

على هذا الأساس، كرست الدولة اهتمامها بهذه الفئات، وأعطتهم الأولوية ضمن برامجها السكنية، فعملت على تخصيص صيغة سكنية، تتكفل بانجازها وتمويلها بصفة كلية من خزينتها العمومية، التي عرفت بصيغة السكن الإيجاري العمومي غير القابلة للتنازل، التي تستند إلى عقد إيجار، يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري، والمستفيد بصفته مستأجرا، مقابل بدل إيجار رمزي، يتماشى والظروف الاجتماعية لهذه الفئات.

سيتم تخصيص هذا الفصل، لدراسة هذه الصيغة السكنية من مختلف جوانبها القانونية، عن طريق تقسيمه إلى ثلاثة مباحث كالآتي:

المبحث الأول: تحديد المقصود بصيغة السكن الإيجاري العمومي.

المبحث الثاني: الآلية القانونية لاقتناء السكن الإيجاري العمومي.

المبحث الثالث: الالتزامات المترتبة عن عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي.

المبحث الأول:

تحديد المقصود بصيغة السكن الإيجاري العمومي

تشكل السكنات الاجتماعية مطلب شريحة واسعة من المجتمع، التي تأمل في الحصول عليها، كما تسعى الدولة من خلالها جاهدة، إلى تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث نجد أن الجزائر حاولت في هذا الإطار، العمل على ترقية الخدمة العمومية والنشاط العقاري، لسد النقص الذي يعانيه قطاع السكن، بالعمل على توفير سكن ملائم لمختلف الشرائح الاجتماعية، ويحتل السكن الإيجاري العمومي المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ القانونية التي تطلقها الدولة، حيث تم توجيهه إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا–ذوي الدخل الضعيف–، ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية، التي تمكنهم من الاستفادة من هذه الصيغة السكنية.

تحظى صيغة السكن الإيجاري بالدعم الكلي من طرف الدولة، وهو ما يميزها عن الصيغ السكنية الاجتماعية الأخرى، ويتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بإنجاز هذا النمط السكني، كما يتولى أمر تسييره وإدارته.

توجه صيغة السكن الإيجاري العمومي للإيجار، كما تدل عليه بالضبط تسميتها، وعليه فهي غير قابلة للتنازل عن ملكيتها أو حتى التنازل عن حق الإيجار تبعها، وهو ما سيتم توضيحه من خلال هذا المبحث.

إن الحديث تحديد المقصود بصيغة السكن الإيجاري العمومي، يستدعي منا التعرض إلى مفهوم هذا النمط السكني (المطلب الأول) ثم التطرق إلى مبدأ عدم قابليته للتنازل والاستثناءات الواردة عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم صيغة السكن الإيجاري العمومي

يعتبر السكن العمومي الإيجاري النمط السكني، الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك، فهو موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد والأكثر حرمانا، حيث يمول هذا النوع من السكنات كليا من ميزانية الدولة، وينجز على أرضيات عمومية تخصص لمصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، ويسند انجاز وإدارة هذه المشاريع لديوان الترقية والتسيير العقاري[1]، حيث ينجز بمواصفات تقنية واقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة، كون أن مواصفات السكن الإيجاري العمومي في العادة تكون مقبولة، كما تعمد الدولة إلى وضع شروط محددة للاستفادة، في ظل تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية[2].

الفرع الأول:

تعريف صيغة السكن الإيجاري العمومي وتحديد الخصائص المميزة لها

اعتمدت الدولة في إطار سياستها السكنية المنتهجة إبان النظام الاشتراكي، لصيغة سكنية واحدة في إطار السكن الاجتماعي بالمفهوم الحالي، عرفت بصيغة السكن الحضري المخطط، أو السكن معتدل الكراء، أو السكن الاجتماعي، حيث تم توجيهها لفئة المجتمع الذين لا تسمح لهم مواردهم بدفع إيجار حر لدى القطاع الخاص والحصول على مسكن في إطار الامتلاك[3]، حيث أخذت تقريبا نفس المفهوم الذي تقوم عليه صيغة السكن الإيجاري العمومي حاليا.

وعليه، سيتم التعرض من خلال هذا الفرع إلى تعريف صيغة السكن الإيجاري العمومي وبيان الخصائص المميزة لها، بالإضافة إلى تحديد الجهة القائمة على عمليات الإنجاز والتسيير والإدارة، ثم إلى التمييز بينها وبين الصيغ السكنية الاجتماعية الأخرى.

---

[1] إيمان نعيمي، السكن الإيجاري العمومي، ترقية عقارية لمدن مستدامة، مجلة صوت القانون، المجلد السادس، العدد 02، جامعة خميس مليانة، نوفمبر 2019، ص 480.

[2] ناجي ياسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2018، ص 07.

[3] أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص 30.

أولا: تعريف صيغة السكن الإيجاري العمومي

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42، المؤرخ في 01 فيفري 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفية ذلك[1]، (الملغى)، السكن الإيجاري العمومي على أنه: "**كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة**".

إن التعريف الذي جاء به نص المادة 02 أعلاه، يمكن القول عليه واسعا ومقتضبا في نفس الوقت، فهو واسع، إذ يشمل بذلك كل الصيغ السكنية الاجتماعية، كونها تمول من الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة، وهو ما ينطبق على صيغة السكن الإيجاري العمومي وصيغة السكن الاجتماعي التساهمي سابقا، باعتبارها تمثل الصيغ السكنية المعتمدة في ذلك الوقت، أما من حيث اعتباره مقتضبا، ذلك أن المشرع قام بتعريف صيغة السكن الإيجاري العمومي، انطلاقا من المعيار المعتمد في تمويل هذا النمط السكني، دون أن يعطي مفهوما واضحا ودقيقا للصيغة السكنية في حد ذاتها.

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري[2]، فقد عرفت السكن الإيجاري العمومي على أنه: "**يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أولا تتوفر لأدنى شروط النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة**".

يتضح من نص المادة أعلاه أن السكن الإيجاري العمومي عبارة على صيغة سكنية اعتمدتها الدولة وخصت بها الطبقة الاجتماعية المعوزة التي لا تملك سكنا لائقا بصفة عامة وكأصل عام، كما يمكن اللجوء إلى هذه الصيغة عندما تتطلبها مقتضيات أخرى تم تحديدها في نص المادة أعلاه، لكن المشرع لم يوضح، لا في المادة ذاتها ولا في مواد أخرى ما المقصود بتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

ويتصور أن المقصود بالظروف الاستثنائية، الكوارث الطبيعية مثلا كالزلازل التي أودت بالعديد من المساكن، حيث أصبح من كانوا قاطنيها بلا مأوى، وفي هذه الحالة تتدخل الدولة عن طريق هذه الصيغة لاحتواء هؤلاء الأشخاص بتقديم مساكن تظلهم، أما بالنسبة للحاجيات المحلية ذات المنفعة العامة المؤكدة،

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 05، الصادرة بتاريخ 04 فيفري 1998.

[2] الجريدة الرسمية رقم 24، الصادرة بتاريخ 11ماي 2008.

فيتصور أن المقصود بها هو التصدي للأحياء القصديرية والسكنات الهشة عن طريق تسوية وضعية شاغليها، في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي.

وفي الحالتين يجب التأكد من عدم امتلاك هذه الفئات المتضررة لمساكن أخرى، حيث يخضع هذا الإجراء للمراقبة المسبقة بواسطة البطاقية الوطنية للسكن، وهو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

ثانيا: الخصائص المميزة لصيغة السكن الإيجاري العمومي

إن أهم الخصائص المميزة للسكن الإيجاري العمومي تتمثل في الفئة الاجتماعية الموجه إليها هذه الصيغة، إلى جانب مسألة تمويلها التي تختلف كل الاختلاف عن الصيغ السكنية الأخرى نظرا لطابعها الخاص، إضافة إلى المواصفات الخاصة بالسكنات موضوع هذه الصيغة، وهو ما سيتم توضيحه في الآتي:

1- الفئة الاجتماعية التي تختص بها صيغة السكن الإيجاري العمومي: تتمثل في الطبقة الاجتماعية المعوزة والمحرومة من الأفراد أصحاب المداخيل المحدودة التي يتعذر عليها تملك مساكن، أو الذين يقطنون في مساكن غير لائقة كالبيوت القصديرية، لذلك عملت الدولة على اعتماد صيغة سكنية لائقة للعيش الكريم، تكون بدلات الإيجار فيها بأثمان معقولة، وفي متناول جميع المواطنين ممن يمكن تصنيفهم ضمن الطبقة الاجتماعية المعوزة والمحرومة كما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أعلاه ،

2- تمويل السكن الإيجاري العمومي: تعد صيغة السكن الإيجاري العمومي، الصيغة السكنية الوحيدة الممولة كليا من طرف الدولة، سواء من حيث تكاليف الانجاز، أو من حيث نفقات ترميم وصيانة العمارات السكنية، أو من حيث قيمة بدلات الإيجار التي تميز هذه الصيغة دون سواها.

إن قيمة بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي تعتبر رمزية لا تضاهي قيمة بدلات الإيجار المعمول بها وفقا لمقتضيات السوق العقارية، حيث يقوم المستأجر بالوفاء بجزء منها، في حين تتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي عن طريق الخصم من ميزانيتها أو بدعم من الخزينة العمومية، وفقا لإجراءات وحسابات مدققة، لذا جاءت تسمية هذا الإيجار بالإيجار الاجتماعي ذلك أن قيمته لا تساوي قيمة الإيجار الاقتصادي الذي يعتمد على التكلفة الحقيقة للمشروع.

وتطبيقا لذلك يسمى الفرق بين الإيجارات الاقتصادية والإيجارات الاجتماعية المحددة تنظيميا، بالإعانة المعممة، حيث يدرك الإيجار الاقتصادي من خلال القيمة الايجارية الحقيقية التي تغطي التكاليف المتعلقة بتسديد القروض المبرمة لتمويل الممتلكات العقارية والفوائد المرتبطة بها، وبالترميمات الكبرى والترميمات العادية، وبمصاريف تسيير الهيئة المؤجرة، وبالضرائب والرسوم، في حين يدرك الإيجار

الاجتماعي من خلال القيمة الايجارية المرجعية[1]، كما هي محددة في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 02 جوان1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها[2].

3- مواصفات السكنات محل صيغة السكن الإيجاري العمومي: تكون السكنات الايجارية العمومية في الغالب مبنية في شكل عمارات جماعية وبمقاييس السكن المتوسط، فلا هي سكنات متدنية نوعيتها، ولا هي براقية، على اعتبارها أنها تعد بمثابة سكنات اقتصادية موجهة للإيجار بأسعار معقولة، لذا فإن أمر الاقتصاد في نفقات إنجازها هو الهدف المرجو من العملية الإيجارية ذاتها، بل أن انجازها في شكل عمارات جماعية هدفه الاقتصاد في الأوعية العقارية المخصصة للبناء حفاظا على الثروة العقارية[3].

الفرع الثاني:

الجهة القائمة على انجاز وتسيير صيغة السكن الإيجاري العمومي

نظرا للكم الهائل للطلبات على السكنات الإيجارية العمومية، وما يحيط بعملية إيجارها من تعقيدات وطول إجراءات، قام المشرع باستحداث هيئات تتكفل بإنجاز وبتسيير هذه الأملاك وإدارتها، تمثلت في مؤسسات متخصصة في مجالي الترقية العقارية وتسيير الممتلكات في آن واحد[4]، وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري.

أولا: مفهوم ديوان الترقية والتسيير العقاري

يتكفل بعمليات إنجاز وتسيير السكن الإيجاري العمومي مرقي عقاري عمومي يتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI[5]، الذي عرف عدة تسميات، اختلفت باختلاف النصوص القانونية الصادرة من أجل تنظيم هذه الهيئة العمومية، حيث أطلق عليه تسمية "**مكتب الترقية والتسيير العقاري**" في ظل كل من الأمر رقم 74-63، المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري[6]، والأمر رقم 76-93، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط

---

(1) عمر زواهرة، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003، ص 03-04.

(2) الجريدة الرسمية رقم 26، الصادرة بتاريخ 28 جوان 1989.

(3) عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 15.

(4) آسيا دوة ، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، جامعة البليدة02، ماي 2018، ص 326.

(5) L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière.

(6) الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 18 جوان 1974.

إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية[1]، ثم سمي بعد ذلك "**بديوان الترقية العقارية وتسييرها**" في إطار المرسوم رقم 85-270، المؤرخ في05 نوفمبر1985، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها[2]، ثم استقرت تسميته بديوان الترقية والتسيير العقاري، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها[3]المعدل.

كما تباينت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري عبر مختلف النصوص القانونية الصادرة، السالفة الذكر كالآتي:

1- اعتبرت مكاتب الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر رقم 74-63، المؤرخ في 10 جوان 1974، السالف الذكر، مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[4].

2- أصبحت مكاتب الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر رقم 76-93، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي ألغى أحكام الأمر رقم 74-63، بموجب المادة 28 منه، عبارة على مؤسسات عمومية ذات طابع إداري وهو ما قضت به المادة الأولى منه، حيث نصت على أنه:" **"تحدث في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية والتسيير العقاري باختصار (م.ت.ت.ع) يشمل اختصاصه مجموع تراب الولاية ويشار إليه بكلمة "مكتب"، ويمكن بصفة استثنائية إحداث مكاتب أخرى وفقا لأهمية حجم الأشغال الواجب انجازها"**.

3- تغيرت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية العقارية وتسييرها في إطار المرسوم رقم 85-270، المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، إلى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[5].

4- بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، تم تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما تعد تاجرة في علاقاتها مع الخير وتخضع في ذلك للقانون التجاري[6].

---

(1) الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

(2) الجريدة الرسمية رقم 46، الصادرة بتاريخ 06 نوفمبر 1985.

(3) الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

(4) أنظر المادة الأولى فقرة 02 من الأمر رقم 74-63 أعلاه.

(5) أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 85-270 أعلاه.

(6) أنظر المادتان 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السالف ذكره.

انطلاقا مما سبق بيانه، يمكن تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري على أنه عبارة على مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن وتعمل على تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة في إطار ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا.

ثانيا: المهام الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري

تتمثل المهام الأساسية المسندة لديوان الترقية والتسيير العقاري فيما يلي:

1- الترقية: حيث يتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري في هذا المجال[1]:

أ- ترقية البنايات.

ب- الإنابة على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.

ج- الترقية العقارية.

د- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها.

هـ- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

2- التسيير: تكلف دواوين الترقية و التسيير في هذا الإطار بما يلي[2]:

أ- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها.

ب- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيرها.

ج- المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.

د- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية، التي تسيرها وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.

هـ- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجتمعات العقارية التي تسيرها وتنسيق ذلك.

و- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها حسب شروط خاصة، في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

ح- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

---

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 السالف الذكر.

[2] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147.

وكذلك تساهم المؤسسة في التطوير الاقتصادي تساهم في التخفيف من أزمة السكن الحادة وخاصة بالنسبة للفئة الأكثر حرمانا، باعتبار دور المنوط بها هو خدماتي بالدرجة الأولى.

الفرع الثالث:

تمييز صيغة السكن الإيجاري العمومي عن الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي الأخرى

إن الدعم المالي المقدم من طرف الدولة في مجال الإسكان لا يقتصر على نوع واحد من الصيغ السكنية بالمنطقة الحضرية، بل يتعداه ليشمل أنواعا أخرى من السكنات كالسكن الترقوي المدعم وسكنات البيع بالإيجار وحتى السكن الترقوي العمومي، وعليه فإن وجود هكذا عامل مشترك يستوجب منا التطرق إلى أهم النقاط التي تميز صيغة السكن الإيجاري العمومي عن الصيغ السكنية الاجتماعية الأخرى.

أولا: تمييز السكن الإيجاري العمومي عن السكن الترقوي المدعم

السكن الاجتماعي التساهمي هو السكن الذي يتم اقتناؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى "الإعانة المالية المباشرة" تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، السالف الذكر، حيث يوجه هذا النوع من السكن إلى فئة المجتمع ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن من دون حصولها على إعانة الدولة[1].، رغم التشابه بين صيغة السكن الإيجاري العمومي وبين السكن الترقوي المدعم باعتبارهما صيغ سكنية ذات طابع اجتماعي، إلا أنهما يختلفان في عدة جوانب مبينة في الآتي:

1- إن السكن الإيجاري العمومي موجه بصفة خاصة للتأجير لفائدة طالبي السكن من الفئات المحرومة والأكثر احتياجا، لكن السكن الاجتماعي التساهمي وجه خصيصا للتمليك لفائدة الأشخاص المساهمين في مشروع بناء هذه السكنات التي استفادت من الإعانة المالية للدولة.

2- إن المستفيد من السكن العمومي الإيجاري ليس ملزما بدفع أي قيمة لهذا العرض، ويتولى المؤجر باعتباره منفذا لسياسة الدولة في مجال الإسكان، انجاز السكنات العمومية الإيجارية ثم تأجيرها لأصحاب الحق فيها مقابل دفع بدل إيجار شهري مدعم، بينما يجب على المستفيد من السكن الترقوي المدعم أو السكن الاجتماعي التساهمي سابقا بدفع نسبة معينة من قيمة انجاز البناء كمساهمة منه، إلى جانب مساهمة الدولة في هذا الشأن، إضافة إلى العرض الذي يقدمه البنك الممول للعملية فيما يخص القروض العقارية، وذلك بغرض إنجاز المشروع السكني المسطر، لذلك سمي هذا النمط السكني بالتساهمي[2].

---

[1] بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 30.

[2] ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص19-18.

3- إن الدعم الممنوح من طرف الدولة فيما يخص السكنات التساهمية تكون قيمته محددة ويقدم جملة واحدة، بينما يتخذ الدعم المقدم للسكنات العمومية الإيجارية وضعا مغايرا، كون أن الدولة اختارت دعم إيجار هذه

السكنات حتى تخفف العبء على المستأجر، وعليه تكون مساعدة الدولة بصفة دورية و تغطي طول مدة الإيجار [1]

ثانيا: تمييز السكن الإيجاري العمومي عن السكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار

يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعا جديدا من السكن ذي الطابع الاجتماعي تم إطلاقه سنة 2001 إلى جانب صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، ويستفيد هو الآخر من دعم الدولة كما ينطوي على مدة من الإيجار شأنه في ذلك شأن السكن الإيجاري العمومي.

إلا أن صيغة السكن الإيجاري العمومي تختلف عن صيغة البيع بالإيجار من حيث النقاط التالية:

1- إن السكن الإيجاري العمومي موجه أساسا للإيجار وغير قابل للتنازل عنه لفائدة المستأجر إلا بصدور نص قانوني يجيز ذلك، في حين أن السكن بصيغة البيع بالإيجار يكون الأصل فيه البيع، وما الإيجار فيه إلا آلية للتملك.

2- إن مبلغ الإيجار المدفوع من طرف المستأجر في إطار السكن الإيجاري العمومي يمثل المقابل لانتفاعه بالسكن المؤجر طوال فترة الإيجار، في حين أن الأقساط التي يدفعها المستفيد في صيغة البيع بالإيجار تعد بمثابة تسبيقات على ثمن السكن المنتفع به.

3- إن مبالغ الإيجارات المطبقة على السكن الإيجاري العمومي التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر مدعمة من طرف ميزانية الدولة أو الخزينة العمومية، في حين أن الأقساط التي يدفعها المستفيد من صيغة البيع بالإيجار لا تستفيد من هذا الدعم، باعتبارها تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل الصيغة السكنية.

4- يتولى عملية انجاز السكنات الإيجارية العمومية وتسييرها وإدارتها ديوان الترقية والتسيير العقاري كما سبق البيان، أما سكن البيع بالإيجار فتتكفل به الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) ، كما سيتم توضيحه لاحقا.

[1] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 16.

المطلب الثاني:

الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن الإيجاري العمومي

إن السكن الإيجاري العمومي كما تظهره التسمية موجه أساسا للإيجار كأصل عام، وعقد الإيجار ليس بتصرف ناقل للملكية، وإنما يصنف ضمن العقود التي تنصب على الانتفاع بالشيء فقط، فالسكن موضوع الصيغة مخصص للإيجار وليس للتملك وبذلك فهو غير قابل للتنازل، إلا أنه قد تقرر السلطات العمومية التنازل عن ملكية هذه السكنات لفائدة شاغليها بصفة استثنائية ويتم ذلك بموجب نص قانوني يجيز لدواوين الترقية والتسيير العقاري القيام ذلك.

كما يمنع قانونا على مستأجر السكن الإيجاري العمومي التنازل عن حق الإيجار لفائدة الغير باعتبار أن حصوله على السكن كان بدافع الحاجة الماسة إليه، كونه وبحكم حالته المادية لا يستطيع الحصول على سكن في إطار التملك كما لا يستطيع دفع إيجار لدى الخواص، ورغم هذا المنع شهد الواقع العملي العديد من هذه الممارسات والخروقات، في إطار ما عرف ببيع المفتاح، الذي ترتبت عنه نتائج لا يحمد عقباها، وعلى هذا الأساس، تدخل المشرع محاولا تسوية هذه الإشكاليات وما ترتب عنها من نزاعات، وهو ما سيتم توضيحه من خلال هذا المطلب.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم قابلية التنازل على ملكية السكن الإيجاري العمومي فيم يخص دواوين الترقية والتسيير العقاري ضمن (الفرع الأول) ثم إلى الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم قابلية التنازل عن حق إيجار هذه السكنات، فيم يخص فئة المستأجرين ضمن (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم قابلية التنازل عن الملكية

عرفت عملية التنازل عن ملكية الوحدات السكنية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري العديد من المحطات، تميزت كل منها بصدور أحكام قانونية تختلف عن الأحكام التي سبقتها، وهو ما سيتم التعرض إليه فيما يلي:

أولا: مرحلة التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية قبل تاريخ 1992

يعتبر القانون 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (الملغى)، أول قانون جاء بفكرة إمكانية التنازل عن

أملاك الدولة لفائدة شاغليها، حيث تزامن صدور القانون 81-01، مع ظروف سياسية واقتصادية جعلت الدولة تفكر في حل يجعلها تتخلص من أعباء الحضيرة السكنية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، التي صعب على الدولة تحمل نفقات تسييرها وصيانتها، وعليه جاء هذا القانون لتحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام والتي شرع في استغلالها قبل شهر جانفي 1981[1]، ومن بينها المحلات السكنية والبنيات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها[2].

وقد تم هذا التنازل لصالح الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند التنازل[3]، وفي سبيل تنفيذ العملية أنشأ المشرع الجزائري لجانا خاصة أوكلت لها مهمة التكفل بالنظر في طلبات التنازل[4]، حيث يتم التنازل لصالح المستأجرين الذين تقابل طلباتهم بالقبول عن المساكن المؤجرة مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع إما بشكل كلي أو إما بالتقسيط على مراحل[5].، أما بالنسبة للمواطنين الذين رفضت ملفاتهم فقد كما منحوا حق الطعن أمام اللجان المكلفة بهذه المهمة[6].

أما بالنسبة للتنازل عن المساكن التي تم انجازها بعد صدور القانون رقم 81-01، والتي تدخل ضمن إطار الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها بعد الفاتح من سنة 1981، فقد نص القانون رقم 86-03[7]، المؤرخ في 04 فيفري 1986، المعدل والمتمم للقانون رقم 81-01، على إمكانية التنازل عنها إما بدفع ثمنها دفعة واحدة أو بالتقسيط، ويتم ذلك وفق الشروط التنظيمية المطبقة على بيع المساكن الجديدة، حيث صدر تبعا لذلك، المرسوم رقم 88-71[8]، المؤرخ في 22 مارس 1988، الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981.

---

(1) ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص 149.

(2) أنظر المادة 02 من القانون رقم 81-01 أعلاه.

(3) أنظر المادة 05 من القانون رقم 81-01 .

(4) أنظر المادة 11 من القانون نفسه.

(5) أنظر المادة 22 من القانون نفسه.

(6) أنظر المادة 14 من القانون نفسه.

(7) الجريدة الرسمية رقم 05، الصادرة بتاريخ 05 فيفري 1986.

(8) الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 23 مارس 1988.

حيث أجاز هذا المرسوم البيع لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، مع إثبات صفة المستأجر إذ تعلق الأمر بمحلات مشغولة، أو صفة المستفيد إذا كان المقصود محلا جديدا، باستثناء الأشخاص التي نصت عليهم المادة 09 منه " **لا يحق لآي شخص طبيعي سبق له أن اشترى ملكا عقاريا في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، أن يشتري ملكا عقاريا آخر يستعمل استعمالا يماثل استعمال ما لا يملكه من قبل ويخضع لأحكام القانون المذكور**".

ويتم تقديم طلب الشراء من المستأجر القانوني أو المستفيد إلى الهيئة البائعة، ويجب على هذه الهيئة أن تقوم بإشعار المعني خلال الشهرين المواليين بثمن البيع، ومدة صلاحية العرض وكيفيات الدفع ونقل الملكية[1]، الذي إما أن يتم يدفع دفعة واحدة أو بالتقسيط خلال فترة تمتد على ثلاثين سنة للمحلات ذات الاستعمال السكني[2].

وفي حال تم البيع بالتقسيط يلتزم المشترون بدفع مبلغ أولى لحساب الهيئة العمومية البائعة لا يقل عن 10% من ثمن بيع المحلات ذات الاستعمال السكني، ليكتمل البيع بتحرير عقد بيع تعده إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية أو أحد مكاتب التوثيق بناءا على طلب الهيئة العمومية البائعة، وذلك بعد دفع ثمن البيع الكامل في حالة البيع نقدا، أو بعد دفع المبلغ الأولى في حالة البيع بالتقسيط[3]

ثانيا: مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية ما بين سنة 1992 وسنة 2003.

تميزت هذه المرحلة بصدور المرسوم التشريعي رقم 92-04[4]، المؤرخ في 11 أكتوبر 1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة1992، حيث قضت المادة 76 منه على أن المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع الإيجاري المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، المسلمة والموضوعة حيز الاستغلال، غير قابلة للتنازل ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون.

ثم صدر بعد ذلك الأمر رقم 95-27[5] المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الذي نصت المادة 169 منه على أنه: "**لا تخضع لأحكام القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المعدل والمتمم والنصوص الملحقة به الممتلكات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني وغيره التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة أو بتمويل مضمون من الخزينة والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.**

---

[1] أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 88-71.

[2] أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 88-71.

[3] أنظر المواد 14 من المرسوم رقم 88-71.

[4] الجريدة الرسمية رقم 13، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 1992.

[5] الجريدة الرسمية رقم 82 ، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

فيما تبقى تلك الممتلكات التي سلمت قبل شهر أكتوبر سنة 1992، خاضعة لأحكام القانون رقم 01/81 والنصوص اللاحقة به "، ونصت المادة 170 من نفس الأمر على أنه " **تحدد عن طريق التنظيم شروط إيجار البيع للسكنات المذكورة في المادة 169 أعلاه أو بيعها أو إيجارها من أجل البيع وكيفيات ذلك...**".

فبصدور هذا القانون أصبحت الأملاك ذات الطابع السكني التابعة للدولة والمنجزة بعد أكتوبر 1992، قابلة للتنازل عن طريق صيغة عقدية جديدة أطلق عليها بالإيجار من أجل البيع، وصدر تطبيقا لذلك المرسوم التنفيذي رقم 97-35[1] المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الذي نص في المادة 07 على أن:" **عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذو استعمال سكني لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته كمالك للعقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأحياء المشتركة**".

وعليه، فبعد تاريخ أكتوبر 1997 أصبحت سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري غير قابلة للتنازل لفائدة مستأجريها وإنما يستطيع المستأجرين لها تملكها عن طريق صيغة البيع عن طريق الإيجار المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 عند إعفائهم من دفع أقساط البيع التي تكون في شكل إيجار[2].

ثالثا: مرحلة التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية بعد سنة 2003.

صدر سنة 2000، القانون رقم 2000-06[3]، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، حيث قضت المادة 40 منه بإلغاء جميع الأحكام المتعلقة بالقانون رقم 81-01، ونصوصه التطبيقية، ويبقى خاضعا لأحكام هذا القانون ما عدا الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب التي تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000، حيث تستمر لجان ما بين البلديات في متابعة دراسة

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي1997.

[2] ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص 152.

[3] الجريدة الرسمية رقم 80، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2000.

طلبات الاكتساب المودعة قبل هذا التاريخ حتى تتم التصفية النهائية لجميع الملفات المعنية، كما تبقى اللجان الولائية للطعن مؤهلة قانونا في حدود الصلاحيات المخولة لها طبقا لأحكام القانون رقم 81-01.

كما قضت المادة 41 منه على أن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري يصبح التنازل عنها على أساس قيمتها التجارية[1]، وليس على أساس التقدير الجزافي الذي كان معمولا به في ظل القانون رقم 81-01 الملغى.

وهو ما أكدته كذلك المادة 209 من القانون رقم 01-21[2]، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، حيث نصت على أنه:" **تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل**".

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269[3]، المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد شروط كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، المعدل والمتمم، حيث نصت المادة 02 منه على أنه:" **يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية**

تحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن".

ويمكن الشاغلين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل المسكن المعني[4]، ففي حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا، يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل، أما في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يستفيد المشتري من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن

---

[1] وهو ما نظمه القرار الوزاري المؤرخ في 27 جانفي 2004، المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المسلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 29 جانفي 2004، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2013، الجريدة الرسمية رقم 29، الصادرة بتاريخ 02 جوان 2013.

[2] الجريدة الرسمية رقم 79، الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.

[3] الجريدة الرسمية رقم 48، الصادرة بتاريخ 13 أوت 2003.

[4] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 أعلاه.

التنازل، ويجب تقديم دفع أولي بنسبة 05% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يتم دفعه عند إبرام عقد البيع، أما بالنسبة للمبلغ المتبقي فيخضع لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ01% في السنة[1].

يودع طلب شراء الأملاك العقارية من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة مرفق بالملف المطلوب والتي يجب عليها البت فيه في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه لتبليغ الطالب بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها، وبثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء[2]، وبالمقابل يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

وعليه، فإن عقد البيع يتم إبرامه بين المشترى ومالك العقار موضوع التنازل لفائدة المترشحين[3]، باعتبار أن العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة، بصفته موثق لدى الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ثم القيام بتسجيل العقد لدى مفتشية التسجيل وإرساله إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الشهر، حيث يشترط المشرع في السندات المثبتة للملكية العقارية، إفراغها في الشكل الرسمي تطبيقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني مع إشهار العقد المثبت لها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة [4].

لقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 على أن ينتهي سريان أحكام هذا المرسوم في 31 ديسمبر 2007، ما يفهم بمفهوم المخافة عدم قبول طلبات التنازل بعد هذا التاريخ باستثناء الطلبات المودعة قبله، إلا أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-296[5]، المؤرخ في 09 سبتمبر 2006، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269، تم تمديد العمل بأحكام المرسوم التنفيذي الأخير إلى غاية 31 ديسمبر 2010.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المرحلة تميزت بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-196[6]، المؤرخ في 06 جوان 2008، المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات

---

[1] أنظر المادتان 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

[2] لقد تم تحديد نموذج هذه الوثيقة بموجب القرار المؤرخ في 25 فيفري 2004، المحدد لنموذج الوثيقة الالتزام شراء الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2004.

[3] أنظر المادة 14 من المرسوم 03- 269 السابق ذكره.

[4] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء أخر التعديلات واجد الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص 127.

[5] الجريدة الرسمية رقم 54، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2006.

[6] أنظر المواد من 01 إلى 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-196، الجريدة الرسمية رقم 38، الصادرة بتاريخ 09 جوان 2008.

المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، بمقتضى المادة 57 من القانون رقم 07-12[1]، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الذي نص على عدم إعادة التنازل لمدة عشر سنوات عن السكنات الاجتماعية[2].

كما تم تمديد العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مرة أخرى بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-153[3]، المؤرخ في 15 أفريل 2013، الذي عدل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269، وذلك إلى 31 ديسمبر 2015، كما نص هذا المرسوم التنفيذي على إقصاء المترشحين الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذو نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة لاقتناء سكن من الاستفادة من التنازل عن السكنات الاجتماعية موضوع المرسوم التنفيذي.

وفي سنة 2015 صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-211[4]، المؤرخ في 11 أوت 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي نص بموجب المادة 16 مكرر منه، على أن طلبات شراء السكنات العمومية، تقدم لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني بدلا عن لجنة الدائرة، حيث تجتمع هذه اللجنة مرتين في الأسبوع إلى حين إتمام طلبات التنازل، ويجب أن تفصل في طلبات الشراء خلال أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب، وبذلك يكون المشرع قد قلص من مدة الفصل في طلبات التنازل المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269، كما يجب على اللجنة أن تقوم بإبلاغ المترشح للشراء بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء، ويتم تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التي يمكن التنازل عليها على أساس أثمان مرجعية موحدة، وهذا حسب ما جاء به القرار الوزاري المشرك[5]، المؤرخ في 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن السكنات الايجارية العمومية الموضوعة حيز الاستغلال بعد تاريخ 01 جانفي 2004، فإنه لم يصدر أي تشريع ينظم التنازل عنها، مما يستنتج معه أن السكنات

---

[1] القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية رقم 82، الصادرة بتاريخ 31 فيفري 2007.

[2] أنظر المادتان 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-169 أعلاه.

[3] الجريدة الرسمية رقم 22، الصادرة بتاريخ 25 أفريل 2013.

[4] الجريدة الرسمية رقم 44، بتاريخ 19 أوت 2015.

[5] الجريدة الرسمية رقم 29، الصادرة بتاريخ 02 جوان 2013.

الاجتماعية الموضوعة للاستغلال بعد تاريخ 01 جانفي 2004، غير قابلة للتنازل لفائدة شاغليها إلى حين صدور تشريع مخالف[1].

الفرع الثاني:

الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم جواز نقل حق الإيجار للغير

إن اعتماد الدولة لصيغة السكن الإيجاري العمومي وتحمل خزينتها العمومية للنفقات الكبيرة المتعلقة بانجازه وصيانته وترميمه، ناهيك عن دعم إيجاره، يعكس مدى اهتمامها بالطبقة الاجتماعية المعوزة، إذ سعت بكل السبل إلى تمكين كل مواطن ينتمي إليها من مسكن يحتويه هو وعائلته، لمعرفتها بالظروف المزرية التي يعيشها هؤلاء ومدى حاجتهم للسكن.

وعلى هذا الأساس وجب على كل مستفيد من سكن إيجاري عمومي أن يستغل السكن بصفة شخصية وأصلية له ولعائلته، دون أن يقوم بتصرفات تنافي هذه الغاية، كالقيام بتأجيره أو باستغلاله لغير الغرض الذي أعد له[2]، إلا أن الوقع العملي أثبت عكس ذلك، إذ شهد العديد من الممارسات غير القانونية التي قام بها المستأجرون، وأبرزها التأجير من الباطن والتنازل عن حق الإيجار لفائدة الغير، بل ذهبوا إلى أبعد من ذلك بقيام العديد منهم ببيع السكنات للغير وهو ما عرف ببيع المفتاح.

أولا: نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 98-43، المؤرخ في 01 فيفري 1998، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري[3]

الأصل أن يلتزم مستأجر السكن الإيجاري العمومي بعدم نقل حق الإيجار لفائدة الغير، إذ يعتبر التأجير من الباطن من الناحية القانونية عبارة على شرط مانع من التصرف في حق الإيجار[4] محل السكن، حيث يتم إدراجه ضمن العقد، ليمنع على المستأجر أن يتنازل عنه، إلا أن القانون أجاز ذلك لفئة معينة من الأشخاص تم تحديدهم على سبيل الحصر وهم[5]:

---

[1] ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص 157.

[2] حورية تاغلابت، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري وأحكام الفقه الإسلامي، مجلة الإحياء، العدد 19، جامعة باتنة، ديسمبر 2016، ص 232.

[3] الجريدة الرسمية رقم 05، الصادرة بتاريخ 04 فيفري 1998.

[4] أحمد سمير محمد ياسين، التنظيم القانوني للشرط المانع في عقد الإيجار، دراسة قانونية مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 01، العدد 01، الجزء 01، جامعة تكريت، سبتمبر 2016، ص 385.

[5] أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-43 أعلاه.

1- من لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع)، وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المحددة قانونا.

2- من تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.

وحتى يكون نقل حق الإيجار فعليا، يجب أن يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للهيئة المؤجرة، حيث يرسل المتنازل طلب نقل حق الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، ويكون مرفقا بالوثائق التي تثبت أن طالب حق نقل الإيجار من الأشخاص السابق ذكرهم، وكل تصرف يخالف الأحكام المنصوص عليها قانونا يعرض كلا الطرفين –المستأجر والمستأجر من الباطن– إلى المتابعة أمام القضاء، كما يتعرض شاغل السكن بدون حق للطرد الفوري[1].

ثانيا: نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته[2]

نظرا للتجاوزات التي قام بها العديد من مستأجري السكنات الإيجارية العمومية، خاصة منها ما تعلق بالتأجير من الباطن لغير الفئات المنصوص عليها قانونا، ونظرا لحجم النزاعات التي نشأت في هذا الشأن، تدخل المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-310، وقام بتوسيع مجال الاستفادة من نقل حق إيجار السكن الإيجاري العمومي، فلم يعد مقتصرا على الفئات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 98-43، وإنما شمل أشخاصا أخرى تتمثل في[3]:

1- الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مباشرة مع المستأجر من الأصول والفروع، الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن الإيجاري العمومي المحددة قانونا.
2- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.
3- كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

---

[1] أنظر المواد 02، 03، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 98-43.

[2] الجريدة الرسمية رقم 70، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2016.

[3] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 أعلاه.

وحتى يكون نقل حق الإيجار فعليا، يجب أن يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للهيئة المؤجرة طبقا للتشريع المعمول به، وفي هذه الحالة لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي يقع على الشاغل دفعها، ويجب على طالب نقل حق الإيجار من الفئات التي نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 في فقرتها 02 و03، أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول، كما لا يستفيد من الحق في التخفيض من ثمن التنازل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 03-269[1].

يشترط على الشاغلين الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر وكل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، لنقل حق الإيجار دفع غرامة مالية للخزينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل وتحدد كما يلي[2]:

- 10% من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.
- 20% بالنسبة للشاغل الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.

وعلى هذا الأساس يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني بمباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل، ويتم تسجيل المستفيد في البطاقية الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن[3].

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن تاريخ انتهاء سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات التي تم ذكرها آنفا، قد حدد وفقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 بتاريخ 31 ديسمبر 2017، ثم تم تمديده إلى غاية 31 ديسمبر 2019 حسب ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-01[4]، المؤرخ في 04 جانفي 2018، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310، بحيث لا يمكن لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية بعد انقضاء هذا الأجل أن يطلبوا أي نقل لحق الإيجار ويتم طردهم

---

[1] أنظر المادتان 03 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

[2] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

[3] أنظر المادة 05 فقرة 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

[4] الجريدة الرسمية رقم 01، الصادرة بتاريخ 07 جانفي 2018.

مباشرة من هذه السكنات، ويستثنى من ذلك الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مباشرة مع المستأجر من الأصول والفروع، الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن الإيجاري العمومي المحددة قانونا[1].

أما عن إجراءات التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية التي تتم بعد نقل حق الإيجار فتخضع للمرسوم التنفيذي 18-153[2]، المؤرخ في 04 جوان 2018، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي تم بموجبه إلغاء جميع الأحكام المتعلقة بالمرسوم التنفيذي رقم 03-269.

يمكن للشاغلين الشرعيين من المستأجرين في إطار السكن الإيجاري العمومي الحصول على ملكية السكن بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط، مع الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني، وفي حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا يستفيد الطالب من تخفيض يقدر ب10% من ثمن التنازل، أما في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط فيستفيد الطالب من أجل أقصاه 10 سنوات لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي نسبته 05% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يتم دفعه عند إبرام عقد البيع ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ01% في السنة، كما يترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبتها 01%، وفي حالة عدم دفع الطالب للتنازل ستة مستحقات شهرية متتالية يتم إلغاء البيع[3]

---

[1] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310.

[2] الجريدة الرسمية رقم 33، الصادرة بتاريخ 06 جوان 2018.

[3] أنظر المواد 04، 05، 06، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 أعلاه.

المبحث الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء السكن الإيجاري العمومي

يتم اقتناء سكن إيجاري عمومي عن طريق عقد إيجار يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره الهيئة المؤجرة والمستفيد ممن توفرت فيه الشروط التي حددها القانون بوصفه مستأجرا، حيث يخضع هذا الإيجار لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري بالإضافة إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وعليه فان عقد إيجار السكنات الايجارية العمومية يتمتع بنوع من الخصوصية تجعله يختلف عن عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني، ويظهر ذلك من حيث أطرافه أو من حيث الشروط والإجراءات المتعلقة بإبرامه.

تسبق مرحلة إبرام العقد مرحلة إجرائية تبدأ بإيداع ملفات الاستفادة ثم دراسة هذه الملفات من قبل لجنة مختصة، لتقوم في الأخير بإعداد قائمة الأشخاص المؤهلين للاستفادة من سكن إيجاري عمومي، ثم بعد ذلك تأتي مرحلة إبرام العقد التي تستوجب توفر الأركان والشروط الواجب توافرها لانعقاد العقد.

وعليه سيتم من خلال هذا المبحث دراسة مراحل تكوين عقد الإيجار الخاص بالسكن موضوع صيغة السكن الإيجاري العمومي، حيث سيتم التطرق إلى المرحلة الإجرائية ضمن (المطلب الأول)، ثم إلى المرحلة التعاقدية ضمن (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

المرحلـــــــــــــــة الإجرائيـــــــــة

لقد أوكل المشرع مهمة إعداد قائمة المستفيدين من السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى هيئة خاصة، طرأت عليها عدة تغييرات، فقد أسندت إلى لجنة منح المساكن على مستوى البلدية وذلك في مرحلة أولى بموجب المرسوم رقم 76-145، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري[1]، وبقيت إلى غاية سنة 1989، حين صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-35، المؤرخ في 21 مارس1989، الذي يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته[2] الذي تم بموجبه إلغاء المرسوم رقم 76-145، لتوكل مهمة توزيع ومنح السكنات إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري وطبقا لهذا المرسوم أصبحت طلبات المساكن تودع على مستوى ديوان الترقية العقارية التابع لمكان إقامة الطالب أو المكان الذي يعمل فيه الملتمس، وتنشأ لهذا الغرض فرقة أو فرق تحقيق في الإسكان على مستوى المجالس الشعبية[3].

وفي مرحلة لاحقة وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-42 تم إعادة منح مهمة توزيع السكنات الاجتماعية إلى البلديات من طرف اللجان المتخصصة لذلك، وتم تحويل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى البلديات المعنية[4] في أجل أقصاه (03) أشهر ابتداء من يوم نشر المرسوم التنفيذي رقم 98-42، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334، المؤرخ في 24 أكتوبر 2004، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 98-42، المؤرخ في 01 فيفري 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك[5]، فقد تم إسناد مهمة توزيع السكنات الاجتماعية إلى الدائرة المختصة، وتشكل لذلك لجنة الدائرة لمنح السكنات الإيجارية العمومية.

وعليه سيتم التطرق من خلال هذا الطلب إلى مراحل معالجة طلب الاستفادة من سكن إيجاري عمومي، بحيث سيتم دراسة مرحلة إيداع ملف الاستفادة ضمن (الفرع الأول)، ثم إلى كيفيات معالجة هذا الطلب ضمن (الفرع الثاني) وصولا إلى مرحلة الإعلان عن قائمة المستفيدين ضمن (الفرع الثالث).

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

[2] الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 22 مارس 1989.

[3] أنظر المادة 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-35 أعلاه.

[4] أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 السابق الذكر.

[5] الجريدة الرسمية رقم 67، الصادرة بتاريخ 24 أكتوبر 2004.

الفرع الأول:

مرحلة إيداع طلب الاستفادة من سكن إيجاري عمومي

حتى يمكن للشخص التقدم بطلب للاستفادة من سكن إيجاري عمومي وجب أن يكون مستوفيا للشروط المحددة قانونا من ناحية كما يجب ألا يتوفر على مانع من موانع الاستفادة من ناحية أخرى، وفي هذه الحالة يتقدم بطلبه مرفقا بملف يتضمن مجموعة من الوثائق يتم إيداعها لدى الجهة المعنية، وهو ما سوف يتم توضيحه في الأتي:

أولا: شروط الاستفادة من سكن إيجاري عمومي

تتمثل شروط الاستفادة من سكن إيجاري عمومي في[1]:

1- الإقامة: يجب أن يكون طالب الاستفادة مقيما في إقليم البلدية التي يودع فيها طلبه من مدة 05 سنوات على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب، ويتم إثبات ذلك بموجب شهادة إقامة مسلمة من طرف مصالح البلدية المعنية.

2- السن القانونية للاستفادة: لقد اشترط المرسوم بالنسبة لطالب الاستفادة بلوغه 21 سنة على الأقل عند إيداع الطلب[2].

3- الحد الأقصى لأجر المستفيد: يجب ألا تتجاوز مداخيل طالب الاستفادة مبلغ 24000 دج[3].

ثانيا: موانع الاستفادة من سكن إيجاري عمومي

حيث جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، أنه لا يمكن لأي شخص أن يحصل على سكن عمومي إيجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان:

1- يملك عقار ذي استعمال سكني ملكية تامة.

2- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

3- مستفيد من سكن عمومي إيجاري سابقا، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

---

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 نفسه.

[3] يتم ذلك باحتساب الدخل العائلي للزوج والزوجة الذي يجب ألا يتجاوز 24000 دج.

4- مستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي وتعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

ويستفاد بمفهوم المخالفة لهذا النص أن المنع من الاستفادة لا ينطبق على الفئات التالية:

أ- من كان مالكا لمسكن غير صحي، أو كان يوجد في حالة تنذر بالخطر أو تهدد بالانهيار، أو في الحالة التي يكون فيها شاغلا لمسكن دون أن يكون مالكا له.

ب- من كانت له صفة المستأجر لمسكن تابع لأملاك الخواص، أو حتى لمؤسسة عمومية متى كان ذلك لا يدخل في إطار السكن الاجتماعي.

ثالثا: مضمون ملف الاستفادة من سكن إيجاري عمومي

وعليه فكل شخص تتوفر فيه شروط الاستفادة، يمكنه أن يحرر طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق الطلب بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية[1]:

1- نسخة من شهادة الميلاد (رقم12) للزوج والزوجة.
2- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين وعقد الزواج.
3- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
4- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
5- صورتان شمسيتان.
6- شهادة عدم انتساب للضمان الاجتماعي للزوج والزوجة في حالة عدم العمل.
7- نسخة طبق الأصل لإثبات الهوية.
8- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجته، مستخرجة من المحافظة العقارية.
9- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ويتقيد بها، وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

يقوم المعنى بإيداع طلب السكن لدى لجنة الدائرة بمقر إقامته، وسلم له وصل يحمل رقم وتاريخ تسجيل الطلب، الذي يسجل حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه، في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.[2]

---

[1] أنظر المادتان 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[2] أنظر إلمادة 07 من المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

الفرع الثاني:

مرحلة دراســـــة طلبات الاستفـــــــادة

قبل البدء في عملية دراسة الطلبات من طرف لجنة الدائرة، يرسل المتعهد بالترقية العقارية- ديوان الترقية والتسيير العقاري- إلى الوالي و إلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيأة، كشفا يوضح فيه محتوي برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ورزنامة تسليمها.

يجب أن يحدد الوالي خلال 15 يوما من تاريخ استلام الكشف بموجب قرار يصدره تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، كل هذا مع مراعاة أحكام المادتين 09 و12 من المرسوم التنفيذي 08-142، ليبلغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني والمدير المكلف بالسكن في الولاية[1].

أولا: تشكيلة اللجنة المسند إليها معالجة طلبات الاستفادة من سكن إيجاري عمومي

تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات الايجارية العمومية، تدعى في صلب النص لجنة الدائرة وتتكون من[2]:

1- رئيس الدائرة، بصفته رئيسا.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

3- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

4- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.

5- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

6- ممثل الصندوق الوطني للسكن.

7- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

---

[1] أنظر المادة 08 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[2] أنظر الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم 08-142.

تحدد القائمة الإسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي، ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعدها في أشغالها، كما تحدد كيفيات عمل اللجنة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية[1].

يقوم رئيس لجنة الدائرة عند استلامه قرار الوالي باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات الايجارية العمومية واختتامها، وتحديد رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب الآجال المذكورة في قرار الوالي إضافة إلى تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات[2].

ثانيا: مهام اللجنة المسند إليها معالجة طلبات الاستفادة من سكن إيجاري عمومي

تكلف لجنة الدائرة بالمهام التالية[3]:

1- البت في طلبات الاستفادة من السكنات الايجارية العمومية.

2- التأكد من استيفاء الطلبات للشروط المحددة في نص المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

3- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي تقوم بها فرق التحقيق.

4- ترتيب طلبات الاستفادة الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم 35 سنة فما فوق، وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة على أساس المقاييس وسلم التنقيط.

5- الاطلاع على البطاقية الوطنية للسكن حتى تتأكد من عدم استفادة من تقدم بطلب للحصول على سكن إيجاري عمومي من سكن في إطار الصيغ السكنية الاجتماعية الأخرى، أو من إعانات الدولة الممنوحة لهذا الغرض[4].

ثالثا: أشغال اللجنة بخصوص معالجة طلبات الاستفادة

تقوم اللجنة بتسجيل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة على كشفين متباينين، يخص أحدهما طالبي السكنات البالغين 35 سنة فأكثر، ويخص الكشف الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن 35

---

[1] أنظر المادة 13 فقرة 02 و03 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[2] أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[3] أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[4] أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

سنة عند تاريخ استلام الطلب، ويؤشر عليهما من طرف رئيس لجنة الدائرة[1]، أما بالنسبة للطلبات غير المقبولة فتكون محل رفض كتابي ومسبب يتم تبليغه لطالبي السكن المعنيين[2].

بعد ذلك يقوم رئيس لجنة الدائرة بتسليم قوائم طالبي السكنات لفرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم[3]، بعد أن يتم تعيينهم من طرف رئيس الدائرة وأدائهم اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا[4].

يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها في أجل تحدده لجنة الدائرة حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة، على ألا يتعدى 03 أشهر ابتداء من تاريخ تسلمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة، حيث تسجل ملاحظات فرق التحقيق على الوثيقة التقنية للتحقيق[5] التي يحدد نموذجها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن[6].

بعد ذلك تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط المحددة قانونا[7]وعلى أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق والوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات وتسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن[8]، وترفق بطاقة التلخيص التي يوقعها جميع أعضاء اللجنة بملف طالب السكن[9].

تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها، ويتم هذا الترتيب حسب الأولوية في

---

[1] أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

أنظر **الملحق رقم (06)**.

[2] انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[3] أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[4] أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[5] أنظر: **الملحق رقم (07)**.

[6] أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

أنظر كذلك القرار المؤرخ في 13 ديسمبر2008، المحدد لنموذج الوثيقة التقنية للتحقيق التي تقوم بها فرق التحقيق، الجريدة الرسمية رقم 18، الصادرة بتاريخ 22 مارس 2009.

[7] أنظر المواد 34، 35، 36، 37، 38 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

أنظر كذلك **الملحق رقم (08)**.

[8] أنظر القرار المؤرخ في 13 ديسمبر 2008، المحدد لنموذج بطاقة التلخيص، الجريدة الرسمية رقم 18، الصادرة بتاريخ 22 مارس2009.

[9] أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

قائمتين تخص إحداهما طالبي السكنات البالغين من العمر 35 سنة فما فوق، وتخص الثانية طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة[1].

الفرع الثالث:

مرحلة الإعلان عن قائمة المستفيدين وإمكانية الطعن فيها

بعد اختتام أشغال اللجنة التي يجب ألا تتعدى مدة 03 أشهر من بدء عملها، تحرر مداولاتها التي يوقع فيها جميع أعضائها، وتشمل القائمة المؤقتة للمستفيدين من السكن الإيجاري العمومي التي يمكن الطعن فيها من طرف من لم تتضمنهم القائمة رغم رؤيتهم لأحقيتهم في الاستفادة، وهو ما سيتم توضيحه في الآتي:

أولا: الإعلان عن قائمة المستفيدين من السكن الإيجاري العمومي

بعد قيام لجنة الدائرة بجميع الإجراءات السابقة وبعد التداول بشأن ما تم التوصل إليه، يتم إعداد القائمة المؤقتة للمستفيدين من السكنات الايجارية العمومية التي يجب أن تتضمن على البيانات المتعلقة بهويتهم، لاسيما:

1- أسماؤهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم).
2- تاريخ الازدياد ومكانه.
3- عنوان محل إقامتهم.
4- ترتيب المستفيدين حسب الأولوية.

تعلق القائمة خلال 48 ساعة التي تلي تاريخ المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة 08 أيام[2]، حتى يتم تبليغ المستفيدين بالنتائج من جهة، ومنح فرصة للذين لم يستفيدوا من هذه السكنات من تسجيل الطعن في القائمة من جهة أخرى.

ثانيا: الطعن في قائمة المستفيدين

بعد أن يتم نشر القوائم المؤقتة للمستفيدين من السكنات الإيجارية العمومية، يمكن لكل طالب سكن يرى أنه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام يمنح له من طرف لجنة الطعن، وذلك خلال أجل مدته 08 أيام من تاريخ نشر القوائم المؤقتة[3].

---

[1] أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[2] أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
[3] أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

يتم تعيين أعضاء لجنة الطعن بقرار من الوالي لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وتتكون هذه اللجنة التي تنشأ على مستوى كل ولاية من[1]:

1- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
2- رئيس الدائرة مقر وجوده المساكن المقرر منحها.
3- المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.
4- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري.
5- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

كما يمكن للجنة الطعن الاستعانة بكل شخص أو سلطة أو هيئة من أجل مساعدتها في أشغالها.

يتعين على لجنة الطعن الفصل في كل الطعون خلال 30 يوما، حيث يمكنها مباشرة كل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل في قرارات لجنة الدائرة، وعند انتهاء عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا[2]

وعند انتهاء عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا، وبناء على قرارات لجنة الطعن تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي ليقوم هذا الأخير بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ[3].

وفي جميع الحالات وبعد انتهاء أجل ثلاثة أشهر المقررة لقيام لجنة الدائرة بالمهام الموكلة إليها وبعد معالجة الطعون والتخصيص النهائي للسكنات، تختتم لجنة الدائرة أشغالها بمحضر يرسل على سبيل عرض حال في أجل أقصاه 08 أيام إلى الوالي الذي يوجه نسخة منه إلى الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالسكن، وهو ما قضت به المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 فيفري 2009، الذي يحدد كيفيات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن[4].

---

[1] أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[2] أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[3] أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[4] الجريدة الرسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 أفريل 2009.

المطلب الثاني:

المرحلة التعاقديـــــــــــــة

بعد الإعلان عن القائمة النهائية للمستفيدين من السكن الإيجاري العمومي، تأتي مرحلة إبرام عقد الإيجار بين كل من المتعهد بالترقية العقارية المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد الذي يأخذ صفة المستأجر، بحيث اشترط المشرع عند إبرام عقد الإيجار توافر الشروط العامة لقيام العقود المنصوص عليها في القانون المدني، بالإضافة إلى شروط أخرى تستوجبها خصوصية هذا العقد وهو ما سيتم التعرض إليه في الآتي:

الفرع الأول:

مفهوم عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي

سيتم التعرض من خلال هذا الفرع إلى تعريف عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي، وتحديد أهم الخصائص المميزة لهذا الإيجار، كونه يختلف نوعا ما عن عقد الإيجار الذي تضمنه القانون المدني من حيث العديد من الجوانب.

أولا: تعريف عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة[1] التي نظمها المشرع في القانون المدني تحت باب العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، حيث تم تعريفه في المادة 467 منه على أنه العقد الذي يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

وبالرجوع لأحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، نجد أنها نصت على أن يخضع السكن الإيجاري العمومي لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ويحدد نموذج كل من عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به بالملحقين المرفقين بنفس المرسوم التنفيذي.

أما بالنسبة للإطار التعاقدي الذي ينظم العلاقة بين الهيئة المؤجر والمستأجر فقد حددها المشرع بالمرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد لسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.[2].

---

[1] رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 16.

[2] الجريدة الرسمية رقم 12، الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1977.

ومن هذا المنطلق نستنتج أن عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي يتمتع بنوع من الخصوصية لا نجدها في عقد الإيجار العادي المنصوص عليه في القانون المدني، إذ تجد هذه الخصوصية صداها في العديد من الجوانب أهمها أطراف العقد، شكل العقد، محل العقد وشروط العقد.

لم يضع المشرع تعريفا لعقد إيجار السكن الإيجاري العمومي سواء في المرسوم التنفيذي رقم 08-142، أو المرسوم رقم 76-147، وعلى هذا الأساس يمكن تعريفه على أنه العقد الذي يستند إلى دفتر شروط يلتزم بمقتضاه ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجرا، بتمكين المستأجر الذي يتوفر على الشروط القانونية المطلوبة، من عين ذات طابع سكني للانتفاع بها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية مقابل بدل إيجار محدد يلتزم هذا الأخير بدفعه.

ثانيا: خصائص عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي

تتمثل أهم خصائص عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي في الآتي:

1- عقد شكلي: لقد اشترط المشرع ضرورة انعقاد عقد الإيجار كتابة، وأن يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا[1]، ويعتبر عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي بدوره عقدا مكتوبا يشترط فيه ثبوت التاريخ وهو ما نصت عليه المادة 44 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142: "**يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة...**".

كما يعتبر من العقود النموذجية كون أن المشرع اشترط تحريره وفقا لنموذج خاص محدد بموجب القانون، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 76-147، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35، إضافة إلى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

كما ورد في المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد، حيث يحدد نموذجي عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم، فكل من يستند في إثبات إيجاره لسكن عمومي إيجاري لسند غير العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 بالنسبة للسكنات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992، أو إلى سند غير العقد النموذجي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار[2] المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري

---

[1] أنظر المادة 476 مكرر من القانون المدني.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد إيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالوعاء العقاري، الجريدة الرسمية رقم 17، الصادرة بتاريخ 30 مارس 1994.

بالنسبة للسكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، أو إلى سند غير العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد صدور هذا المرسوم بتاريخ 11 ماي 2008، وذلك بإسناده إلى عقد تنازل مثلا، فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري.

2- عقد معاوضة: يعتبر عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي من عقود المعاوضة باعتبار أن كل طرف في العقد يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالمؤجر يأخذ بدل الإيجار مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالسكن، و المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مقابل دفع بدل الإيجار للمؤجر.

3- عقد زمني: تعتبر المدة في هذا العقد من العناصر الجوهرية وهي ركن من أركانه وعلى أساسها تحدد التزامات كلا الطرفين، فمدة الإيجار تحدد بمقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، وبالتالي يحدد مقدار بدل الإيجار الذي يلتزم بدفعه، وعليه فإن تم فسخ الإيجار فلا يكون للفسخ أثر رجعي لأن ما نفذ من التزامات مستمرة لا يمكن إعادته[1] سواء كان العقد محدد المدة أو غير محدد المدة.

4- عقد ملزم لطرفيه: هو عقد ملزم لجانبين، لأنه بمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر[2]، حيث تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142، والمرسوم رقم 76-147.

ويترتب على ذلك أن التزامات أحد طرفي علاقة الإيجار تعتبر سببا لالتزام الطرف الثاني، وهذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو انقضاء التزام أحد المتعاقدين، سببا في بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الأخر وإذا امتنع أحدهما عن تنفيذ التزاماته جاز للطرف الأخر طلب الفسخ ليتحلل من الالتزام الذي عليه قبل الطرف الأول[3].

5- عقد إيجار مدعم من طرف الدولة: وهو ما يميز عقد إيجار المسكن الإيجاري العمومي عن عقد الإيجار العادي، كون أن بدل الإيجار فيه لا يعكس القيمة الحقيقية للانتفاع كما هو الأمر بالنسبة لبدل الإيجار لدى القطاع الخاص.

6- عقد إيجار مخصص لفئات معينة من المجتمع :لقد واجهت الدولة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إشكالية التفاوت الاجتماعي الناتجة عن التوزيع غير المنصف للسكنات أو قطع الأراضي المخصصة للبناء، وذلك نتيجة للمعالجة الموحدة لطلبات السكن دون تفريق بين المداخيل

---

[1] علي الهادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكيين والمستأجرين وفق أخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التسيير، [د.ط]، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2010، ص 206.

[2] جعفر الفضيلي، الوجيز في العقود المدنية –البيع- الإيجار-المقاولة- دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، [د. م. ن]، 2014، ص 190.

[3] هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2010، الجزائر، ص 15.

المختلفة لشرائح المجتمع، إلى جانب المضاربة التي كان ينتهجها بعض أعوان الدولة مما أدى إلى تنامي الشعور بالإقصاء المتعمد لدى شرائح المجتمع المعوزة[1]، لذا عملت الدولة على وضع شروط للاستفادة من السكن الإيجاري العمومي كحل لهذه الإشكالية كما فصلنا سابقا.

الفرع الثاني:

أركان عقد إيجار المسكن الإيجاري العمومي

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد الاستفادة من السكن العمومي أحكاما خاصة لإبرامه منها ما يتعلق بطرفي عقد إيجار السكن العمومي ومنها ما يرتبط بمحله ،أما في ما يخص السبب فيخضع في حكمه للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بأن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، وسنعرض ذلك في مايلي :

أولا: أطراف العقد

بالرجوع إلى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، نجد أنها تنص على أن السكن العمومي الإيجاري يخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط ويتم إبرامه بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

وبالتالي فطرفا العقد هنا هما الهيئة المؤجرة التي تبرم العقد بصفتها مؤجرا لحساب الدولة، والمستفيد من السكن العمومي بصفته مستأجرا.

- **المؤجر:** لقد أشرنا سابقا بأن السكن العمومي الإيجاري تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري وبالتالي فهي المؤهلة قانونا لإبرام عقد الإيجار بصفتها مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.
- **المستأجر:** وهو الطرف الثاني في العقد، ويتمثل في المستفيد من السكن العمومي الإيجاري، حيث يجب أن يكون من الأشخاص المؤهلين قانونا للاستفادة من السكن الإيجاري العمومي وفق إجراءات وشروط مقررة بموجب النصوص والتنظيمات، كما يجي ان يكون بالغا لسن 21 سنة يوم تقديمه للطلب.

ثانيا: المحـــــــــل

إن المحل في عقد إيجار السكن العمومي لا يختلف عن ذلك المنصوص عليه في عقود الإيجار الخاضعة للقواعد العامة في القانون المدني، من حيث ازدواجية محل عقد الإيجار، حيث يتمثل في المحل في كل من السكن الإيجاري العمومي، وبدل الإيجار المدعم من قبل الدولة.

---

[1] نعيمي إيمان، المرجع السابق، ص 486

المبحث الثالث:

الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي

بعد إبرام عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي يترتب على ذلك آثار هامة، تتمثل في الالتزامات المتبادلة والمترتبة على عاتق كل من الطرفين (المؤجر والمستأجر)، فالتزام أحدهما هو بمثابة حق بالنسبة للطرف الآخر، باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين كما سبق وأشرنا، لكن لم يحدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الالتزامات التي يرتبها عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي على عاتق المؤجر واكتفى بالإشارة إليها في عقد الإيجار النموذجي وفي دفتر الشروط المتعلق بالعقد، عكس ما فعل بشأن الالتزامات المترتبة على عاتق المستأجر التي ورد ذكرها في هذا المرسوم، وبناءا على ما سبق يمكننا تناول الالتزامات الناجمة عن عقد الإيجار في مطلبين (المطلب الأول) يخصص لالتزامات المؤجر، أما (المطلب الثاني)، فيتم تخصيصه لالتزامات المستأجر.

المطلب الأول:

التزامـــــــــات المؤجر

لقد حدد العقد النموذجي لإيجار السكن الإيجاري العمومي ودفتر الشروط الالتزامات التي تترتب على عاتق المؤجر، وتتلخص هذه الالتزامات عموما في التزام المؤجر بتسليم السكن المؤجر للمستأجر، والتعهد بالقيام بالصيانة وكل الترميمات الضرورية، وهذا ما جاءت به المادة 16 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، حيث نصت على أنه: "**يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن و أن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تضل صالحة للسكن، و فضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرض في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير**".

وعلى هذا الأساس سيتم التعرض من خلال هذا المطلب إلى الالتزامات الواقعة على المصلحة المؤجرة – ديوان الترقية والتسيير العقاري- بشيء من التفصيل، حيث نتناول الالتزام بتسليم العين المؤجرة ضمن (الفرع الأول)، ثم الالتزام بصيانة العين المؤجرة ضمن (الفرع الثاني)، ثم الالتزام بالضمان ضمن (الفرع الثالث)

الفرع الأول:

إلتزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسليم السكن إلى المستأجر

أولا: مضمون الالتزام بتسليم السكن المؤجر

إن أول التزامات المؤجر تجاه المستأجر هو تسليمه العين المؤجرة، وتظهر أهمية التسليم في كونه أول خطوة إلى طريق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة[1]، وعلى المؤجر تسليم العين المؤجرة للمستأجر بذاتها أي طبقا لما تم تعيينه في العقد فلا يجوز للمؤجر أن يسلم عينا أخرى، وفي غياب النص المنظم لكيفية التسليم يتعين الرجوع للقواعد العامة، حيث نجد المادة 476 من القانون المدني تنص على أنه: "**يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين**".

[1] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 91.

فتسليم الشيء هو التزام جوهري وقد اعتبره البعض متعلقا بالنظام العام، بحيث أن الاتفاق على إعفاء المؤجر منه هو اتفاق باطل، وتسليم الشيء يجب أن يكون بحالة صحية بحيث يمكن استعماله للغرض المقصود منه بحسب طبيعته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه الطرفان[1].

1- تسليم السكن الإيجاري العمومي وملحقاته: تنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه: "**يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته أن وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن**".

ومن هنا يتضح أن التسليم لا يقتصر على الشيء المؤجر فقط وإنما يشمل ملحقاته وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله وفقا لما تقضي به طبيعة الشيء والعرف وقصد المتعاقدين.

وتحديد الملحقات يرجع فيه إلى إرادة المتعاقدين أولا، فإذا لم توجد رجع إلى عرف الجهة التي توجد بها العين المؤجرة، فإن لم يوجد عرف فيرجع إلى طبيعة الشيء المؤجر ذاته ويعتبر من ملحقات الشيء بحسب طبيعته كل ما هو ضروري للانتفاع به في ظروف تتفق مع الغرض الذي خصص له، و تحديد ما يعتبر من ملحقات الشيء هو مسألة واقع تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، إذ أنه لا يمكن حصر جميع ما يعتبر من ملحقات السكن المؤجر[2]، ويتم تحديد ملحقات السكن المؤجر كأصل عام ضمن بنود عقد الإيجار، وإذا كان العقد النموذجي المطبق على إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 76-147و 94-69 [3] تضمن قائمة الملحقات المحتملة والتي ترفق بعقد الإيجار الأصلي، إلا أن العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 اكتفى بالنص على الملحقات المحتملة دون تحديدها.

ومن بين هذه الملحقات التجهيزات والتركيبات المتمثلة في قنوات الماء، الغاز وخطوط الكهرباء، الفناء والحديقة وأيضا المستودعات والمفاتيح وأجهزة التدفئة والتكييف[4].

---

[1] أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، الإيجار، الوكالة، [د.ط]، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 462.

[2] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 94.

[3] أنظر المادة 02 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94 -69 السابق ذكره.

[4] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المجلد الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 215.

أما بالنسبة للعمارات الجماعية يشمل إضافة إلى كل ذلك الأجزاء المعدة للاستغلال المشترك لجميع أو بعض المستأجرين كالمدخل الرئيسي للعمارة وبهوها ومصاعدها، وأخرى بحسب تخصيصها للاستعمال المشترك كالساحات والطرق الموجودة بجانب العمارة[1].

ويشترط فيها أن تكون موجودة وقت العقد، أما إذا وضعت هذه الأجهزة بعد العقد فإنها تعتبر أيضا من ملحقات العين المؤجرة و يجوز للمستأجر أن يستفيد منها[2].

وعلى المؤجر أن يلتزم بإجراء الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية طول مدة الإيجار[3]

ولا يمكن تسليم السكن المؤجر الذي يفتقد لشروط الصيانة أو المهدد بالانهيار الذي من شأنه تعريض حياة شاغله للخطر، لذا فإن للمؤجر حق رفض تسليم المسكن للمستأجر المتخلف أو الممتنع عن حضور عملية معاينة حالة الأمكنة والتوقيع على محضرها، وذلك استنادا إلى نص المادة 03 من المرسوم 76-147 السابق ذكره والذي يفرض وجوبا إجراء معاينة السكن حضوريا وتحرير محضر بذلك قبل تمكين المستأجر من الانتفاع بالمسكن المؤجر[4].

ونظرا لعدم وجود أحكام تسليم السكن العمومي للمستأجر وجب الرجوع إلى القانون المدني، حيث تنص المادة 478 من القانون المدني على أنه :"**يجري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر**".

ويعتبر الالتزام بتسليم السكن المؤجر بوضعه تحت تصرف المستأجر أول مراحل تنفيذ عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري، والمستقر عليه في الفقه والقضاء الفرنسي أن الالتزام بتسليم العين المؤجرة يعد من النظام العام[5].

وتنص المادة 367 من القانون المدني على أنه:"**يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به، مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المُباع، وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المباع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع، أو كان البائع استبقى المباع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية**".

---

[1] ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص 83.

[2] سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، ص 122.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 224-225.

[4] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 81.

[5] ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص 81.

وعليه طالما أن التسليم يتم وفقا لنص المادة المذكورة أعلاه فإنه يقوم بوضع المسكن المؤجر تحت تصرف المستأجر بصفة تمكنه من الحيازة والانتفاع به دون وجود عائق، فيجب أن يكون خاليا من أي شاغل آخر، ويخلو من كل الأدوات والمواد المستعملة في البناء على سبيل المثال ويجب التنويه إلى أن تسليم المفاتيح ليست كافية بل يجب على المؤجر إخبار هذا الأخير أن السكن المؤجر تحت تصرفه ولو لم يتم تسليمه تسليما ماديا وهذا هو التسليم الحقيقي، وقد يكون التسليم حكميا أو معنويا ويكون ذلك دون أن يكون لعملية التسليم المظهر الخارجي المعهود المتمثل في انتقال حيازة العين المؤجرة إلى المستأجر، ولقد وضع له المشرع صورتان: **الأولى** وهي أن تكون العين المؤجرة أصلا وقبل انعقاد عقد الإيجار بين طرفيه في حيازة المستأجر على سبيل الوديعة أو الحراسة أو العارية، أما **الثانية** وهي التي تهمنا وهي امتداد عقد الإيجار حيث يكون المسكن المؤجر في حيازة المستأجر الذي امتد عقد إيجاره[1].

2- زمان تسليم السكن الإيجاري العمومي: بالنسبة لزمان التسليم فإنه بالرغم من أن المشرع قد أحال تنظيم موضوع زمان تسليم العين المؤجرة ونفقات التسليم ومكانها لأحكام عقد البيع، فإننا لا نجد ضمن أحكام هذا العقد نصوص تحكم هذه المسائل، لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم زمان الوفاء بالالتزام[2]، حيث نصت المادة 281 من القانون المدني على أنه:"**يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدينين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك...**".

فتسليم السكن المؤجر وجب أن يكون بعد إبرام العقد مباشرة دون إعمال ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين حول هذا الشأن على أساس أن عقود إيجار السكنات العمومية عقود نموذجية لا اعتبار فيها لإدارة المستأجرين، وهذا ما تم تداركه من قبل المشرع من خلال نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، حيث نصت على أن تاريخ سريان العقد يجب أن يكون متطابقا مع تاريخ الاستفادة ونصت المادة 02 من العقد النموذجي الملحق به على أنه يبرم العقد لمدة 03 ثلاث سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه، وعليه فإن زمان تسليم السكن المؤجر إلى المستأجر يكون عند تاريخ التوقيع على العقد.

3- مكان تسليم السكن الإيجاري العمومي: أما بالنسبة لمكان التسليم، فتنص المادة 282 فقرة 02 من القانون المدني على أنه" **إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك**"، وعليه فإن المسكن المؤجر

---

[1] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 99-100.

[2] هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 100.

يعتبر من الأشياء المعنية بالذات، لذا وجب أن يكون تسليمه للمستأجر في المكان الذي يوجد فيه السكن وهو مكان إقامة المستأجر[1].

ثانيا: إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة

يكون المؤجر مخلا بالتزامه بالتسليم ويتعرض إلى الجزاءات المترتبة على ذلك، في حالة امتناعه عن تسليم العين المؤجرة ذاتها، أو في حالة عدم تسليم المستأجر المسكن في حالة جيدة صالحة للسكن كما سبق وذكرنا، وهو ما سنتناوله في شقين: إما لعدم الوفاء بالتسليم ذاته وإما لأن التسليم كان معيبًا.

1- عدم تسليم المؤجر للعين المؤجرة: جاء في مضمون المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-35، بأن المؤجر ملزم بتمكين كل من يحوز مقرر استفادة مسلم له في إطار القانون من إيجار لسكن اجتماعي على أساس عقد إيجار وبناء على ذلك إذا تم إبرام العقد، ولم يوف المؤجر بالتزامه بتمكين المستأجر من هذا المسكن، فإن ذلك يكون لسببين، إما هلاك العين المؤجرة قبل انعقاد العقد أو امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه بالتسليم.

أ- **عدم التسليم بسبب هلاك العين المؤجرة:** جاء في نص المادة 307 من القانون المدني بأنه: "**ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته**" وطبقا لذلك نصت المادة 481 من القانون المدني، بأنه إذا هلكت العين المؤجر أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون، أما إذا كان هلاك العين جزئيا، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح للانتفاع الذي أحدث من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن ذلك من فعل المستأجر فيجوز لهذا الأخير إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الظروف إما انتقاص ثمن الإيجار أو فسخ عقد الإيجار نفسه مع الحق له بتنفيذ التزامات المؤجرة وفقا لأحكام المادة 480، ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التغيير يرجع إلى سبب ليس من فعل المؤجر.

وبالتالي هنا إذا هلك المسكن المؤجر قبل التسليم لسبب أجنبي لا يد للمؤجر فيه كان تنفيذ هذا الأخير لالتزامه مستحيلا لانعدام المحل، فينفسخ على أثره عقد الإيجار بقوة القانون، ولا يمكن للمستأجر مطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر إلا أذا كان الهلاك بسبب المؤجر.

ب- **عدم التسليم لامتناع المؤجر عن تنفيذ التزاماته:** إذا امتنع المؤجر عن تسليم المسكن المؤجر للمستأجر بدون وجود سبب جدي نكون أمام إخلال بالتزام عقدي، وفي هذه الحالبة يمكن للمستأجر اللجوء إلى المحكمة بغرض الحصول على حكم قضائي يقتضي التنفيذ العيني لهذا الالتزام إن كان

[1] ياسمينة ناجي، المرجع السابق، ص 84-85.

ذلك ممكنا[1]، وبما أن المستأجر لم ينتفع بالمسكن خلال هذه الفترة، فإن امتناعه عن الوفاء ببدلات الإيجار لا يعد إخلالا منه، وبالتالي لا ينطبق عليه حكم المادة 17 من المرسوم 76-147 وعليه لا يكون موجبا للإخلاء.

2- التسليم المعيب للعين المؤجرة: بالرجوع للقواعد العامة نجد أن المادة 477 من القانون المدني تنص على أنه:" **إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضي الأمر ذلك**".

يتحدث هذا النص: « على الحالة التي يقوم فيها المؤجر بتنفيذ التزامه بالتسليم، غير أنه ينفذه تنفيذا معيبًا، وعليه يعتبر مخلا إزاء ذلك، ويتعرض إلى الجزاءات القانونية المناسبة، وهي نفس الإجراءات التي تنص عليها القواعد العامة عند الإخلال بتنفيذ الالتزام، ويكون تسليم المؤجر معيبًا إذا لم يسلم العين المؤجرة في المكان المعين أو تأخر في تسليمها، أو سلم الشيء المؤجر تسليما جزئيا، أو لم يقم بما تتطلبه العين المؤجرة من ترميمات أو إصلاحات تجعلها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو لم يسلم ما يعد من ملحقاتها، أو أذا وجد عائق في العين المؤجرة أو ملحقاتها يمنع المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا، كأن يجد المستأجر بعد التسليم أن أحد غرف السكن مغلقة وليس عنده ما يفتحها به، أو أن سياج الحديقة غير صالح أو أنها مغلقة بإقفال لا يملك مفاتيحها، وعلى العموم يكون التسليم معيبًا كلما كان تسليم العين على غير الوجه الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملاً »[2].

ويعتبر التسليم معيبًا في إطار التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتسليم، إذا كان كليا أو جزئيا كعدم تسليم كل أجزاء العين المؤجرة أو بعض ملحقاتها، أو كانت في حالة لا تصلح للانتفاع المعد لها أو تعرض بعض منها للهلاك، أو تم تسليمها في مكان آخر غير الذي تم الاتفاق عليه أو في حالة تعرض المستأجر للعين فتعذر عليه تسليمها، عندئذ يمكن للمستأجر مطالبة المؤجر بتنفيذ التزامه عينيا بعد اعذاره، وهذا متى كان ذلك ممكنا، ويكون بتسليم ما لم يقم بتسليمه أو القيام بإجراء التصليحات والترميمات التي يقتضيها الانتفاع بالعين المؤجرة أو تسليمها في المكان المتفق عليه أو بإخلائها من الشاغل لها، وعليه لا يمكن للمؤجر استحقاق الأجرة إلى غاية تحقق واقعة التسليم وتمكن المستأجر من الانتفاع بالمسكن المؤجر[3].

---

[1] أنظر المادة 164 من القانون المدني .

[2] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 105.

[3] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 86.

الفرع الثاني:

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

إن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتم دفعة واحدة، وإنما يستمر طيلة مدة العقد، ويعود ذلك إلى أن عقد الإيجار يعد من عقود المدة، وعليه فإن التزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة جيدة صالحة للاستعمال والانتفاع به وفق ما أعد له[1]، وقد جسدت هذا الارتباط المادة 16 من المرسوم رقم 147/76 بنصها على مايلي:" **يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكن...**" وبالتالي يتوجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري الالتزام بصيانة السكن ليبقى صالحا للانتفاع.

أولا: مضمون التزام المؤجر بالصيانة

بالرجوع للمادة 17 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-147 التي نصت على أنه: "**يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة إجرائها بالأمكنة المؤجرة في العمارة أو بجوارها...**"، وبالعودة إلى نص المادة 06 بند 04 من نموذج المرسوم 94-69، الذي جاء فيه بأن يلتزم المستأجر بالسماح للمؤجر بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة، وهو ما تم تأكيده في أحكام المادة 479 فقرة 01 من القانون المدني[2].

يتضح مما تقدم أن الالتزام الواقع على عاتق المؤجر بالصيانة لا يقتصر فيه على إجراء التصليحات والترميمات على المسكن المؤجر فقط بل يتعداه إلى الأجزاء التي تعد من ملحقاته، وأيضا التي تكون ذات استعمال مشترك بين جميع المستأجرين، فإذا كان التزام المؤجر بتسليم المسكن المؤجر بحالة جيدة يمتد إلى ملحقاته، فكذلك يشمل التزامه بالصيانة لهذه الملحقات ما لم يكن التلف الذي أصابها راجعا إلى فعل أحد المستأجرين أو أحد ممن هو مسؤول عنهم عملا بنص المادة 14 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم76-174.

---

[1] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 106.

[2] نصت المادة 479 فقرة 01 على أنه:"على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

وعليه يتعين على المؤجر إجراء جميع أعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليه حتى تبقى العين المؤجرة صالحة للسكن[1] شرط ألا تتعدى حدود المعقول[2]، أي هو غير ملزم بالقيام بأشغال الصيانة البسيطة أو العادية، والتي تقع على عاتق المستأجر، كما لا يلزم بإجراء التصليحات والترميمات الكبرى التي تعادل إعادة البناء كليا أو جزئيا متى كان ذلك راجعا إلى حادث مفاجئ، وعليه فهو ملزم بأشغال الصيانة والترميم للمسكن المؤجر على النحو الذي يحقق المنفعة المقصودة منه[3].

لقد تم تعداد أشغال الصيانة التي يلتزم مؤجر السكن الإيجاري العمومي بالقيام بها من خلال المادة 18 من المرسوم رقم 76 –147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، والمنظم للمحال المعدة للسكن والتابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري والمتمثلة في:

1- إصلاح أو ترميم السقوف و السطوح.
2- ترميم الجدران المائلة وهياكل البنايات وكذلك الواجهات.
3- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.
4- تصريف مجاري المياه القذرة.
5- إصلاح المصاعد.
6- إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة. من العمارة.
7- تجصيص الواجهات وتبييضها.
8- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية.
9- كافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع والتنظيم.

في حين أنه بالنسبة للعقود الخاضعة لنموذج المرسوم التنفيذي رقم 94 –69، وإن جاء في المادة 04 منه على أن يتحمل الطرفان أعباء الصيانة والترميم طبقا لأحكام القانون المدني، فإن ذلك لا يختلف عما تقضي به المادة 18 من المرسوم رقم 76–147 السالفة الذكر، على أن المؤجر يلتزم بإجراء جميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الإيجارية[4] والتي تتمثل في إجراء أشغال الصيانة للأسطح والآبار وقنوات تصريف المياه، كما يتحمل الضرائب والتكاليف المترتبة على العين المؤجرة، وثمن المياه إذا قدر جزافا ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

---

[1] أنظر المادة 16 من المرسوم 76–147 السابق ذكره.

[2] عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، [د. م. ن]، 2001، ص 47.

[3] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 89.

[4] أنظر المادة 479 من القانون المدني.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه بالنسبة للضرائب والتكاليف المستحقة على العين المؤجرة، فقد ألحقها المشرع بالترميمات الضرورية وفقا لنص المادة 479 فقرة 03 من القانون المدني وهذا لا يخالف ما تم النص عليه في أحكام إيجار السكنات الاجتماعية بدليل أن المشرع لم يحمل المستأجر سوى أدائه للضرائب والرسوم الإيجارية بعنوان الأعباء الإيجارية وفقا لنص المادة 05 البند 02 من المرسوم رقم 76-147 باعتبارها ضرائب على الانتفاع بالعين المؤجرة أما ما يعد منها ضرائب وتكاليف مترتبة على العين ذاتها فيلتزم بها المؤجر دون المستأجر.

وعليه فالإشكال الذي يطرح هنا، هو عدم تحديد المشرع للترميمات الضرورية على سبيل الحصر وإنما ورد ذكرها على سبيل المثال[1]، وهو ما يجعل إيجاد معيار فاصل بين ما يمكن اعتباره ترميما ضروريا يقع على المؤجر، وما يمكن تصنيفه ترميما تأجيريا يقع على عاتق المستأجر صعبا نوعا ما، لذا حاول المشرع إعطاء تفصيل أكثر دقة حول المسألة وتم تقسيم الترميمات إلى ثلاثة أنواع:

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك: وهي ترميمات عاجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، ولا يلزم المؤجر بها إذا لم تكن لازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو لا يهدده خطر جراء عدم القيام بها، كتصليح وترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وترميم
الأرضيات المتهرئة الواهنة بفعل المياه[2]. بالتالي فهي ضرورية لحفظ العين من الهلاك، وفي نفس الوقت ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، ولكنها مادامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة تغلب عليها ويكون المؤجر ملزما بالقيام بها، ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية للعين المؤجرة [3].

2- الترميمات الضرورية المتعلقة بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة: ويقصد بها جملة التصليحات التي تعد ضرورية ولازمة من أجل أن ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا، فإذا لم يقم بها المؤجر نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة نقصا يؤثر بالزيادة أو النقصان تبعا لحجمها[4] ومثالها تجصيص الأسطح، تنظيف الآبار، صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه[5] .

وهناك من وضع ضوابط تحمل المؤجر تبعة الصيانة وهي:

---

[1] وفقا لما ورد في نص المادة 18 من نموذج المرسوم 76-147 والمادة 479 من القانون المدني.

[2] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 108.

[3] عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار،الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 235.

[4] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 109.

[5] أنظر المادة 479 فقرة 03 من القانون المدني.

أ- أن تكون العيوب المراد إصلاحها تتعلق بأصل العين المؤجرة فتؤثر على أجزائها الجوهرية وتحول دون تمكن المستأجر من الانتفاع بها فيتعين على المؤجر إصلاحها، كالعيوب المتعلقة بالأسقف والجدران.

ب- ألا تكون هذه العيوب قد وقعت بفعل المستأجر أو إهماله أو سوء استعماله، بمعنى أن يكون حدوث هذه العيوب طبيعيا أو نتيجة الاستعمال المعتاد.

ج- أن يجري العرف على تحميل المؤجر تبعة صيانة هذا العيب أو ذاك، بشرط عدم مخالفته لقاعدة عامة أو لبند من بنود العقد[1].

ويجب أن ننوه إلى أن الترميمات تعتبر التزاما وحقا في نفس الوقت، فالمؤجر يسعى للحفاظ على العين المؤجرة وملحقاتها لتحافظ على الغرض المرجو من ورائها ،وفي هذا الصدد نجد المادة 06 بند4 من النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 نصت على قيام المؤجر بتنفيذ هذه الأشغال[2].

3- الترميمات التأجيرية: يقصد بالترميمات التأجيرية تلك الترميمات البسيطة التي تحتاجها العين أثناء سريان الإيجار[3]، وقد جرى العرف أن يقوم بها المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك[4].

ثانيا: شروط تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وآثاره

1- شروطه: إن تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة يقتضي توافر ثلاثة شروط وهي:

أ- ضرورة إخطاره من طرف المستأجر: تطبيقا لنص المادة 04 بند 08 من المرسوم رقم 76-147، يشترط عند مساءلة المؤجر عند التزامه بالصيانة أن يقوم المستأجر بإخطاره بوقوع الحدث الموجب لتدخله.

ب- التزام المستأجر بعدم الاعتراض للمؤجر فيما يخص أعمال الصيانة: نصت المادة 17 بند 01 من النموذج الملحق بالمرسوم 76-147 على أن :"**يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة إجرائها بالأمكنة المؤجرة في العمارة أو بجوارها**"

كما ورد هذا الالتزام أيضا في المادة 06 بند 04 من النموذج الملحق بالمرسوم 94-69 تماشيا مع ما قررته المادة 482 من القانون المدني في هذا الشأن.

---

(6) عمر زواهرة، المرجع السابق، ص90.

(1) حيث نصت المادة 06 بند 04 على أنه:"...الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها".

(2) مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2000، ص268.

(3) عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص236.

ج- التزام المؤجر بتوفير مسكن لائق للسكن في حالة الإخلاء المسبق للمسكن المؤجر: لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بحق البقاء في الأمكنة المؤجرة إذا صدر بشأنها قرار ينذر بالخطر ويلزم بإحداث ترميمات عليها مما يستوجب إخلاءها[1]، فقد نصت المادة 14 من المرسوم 147-76 على أنه في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات من أجل الشروع في أعمال الترميم أو التحسين يعوض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال بمنزل صالح للسكن.

2- آثار تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة: مما تقدم يتبين أن تنفيذ المؤجر لالتزامه يفيده من ناحيتين، الأولى تؤدي إلى تجديد المسكن المؤجر، والثانية تؤدي إلى حفظه من الهلاك، ولعل أهم من ذلك أنه يرتب لفائدة المؤجر حقا في مراجعة العناصر التي حددت على أساسها قيمة الإيجار[2] وعلى أساس ذلك يتم الزيادة في بدل الإيجار.

ثالثا: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة

وفقا لما تقضي به القواعد العامة، فإنه في حالة إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة السكن الإيجاري العمومي، يمكن للمستأجر إما المطالبة بالتنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار وإما حبس بدل الايجار.

1-التنفيذ العيني: تقتضي المادة 164 من القانون المدني بأن يجبر المدين بعد إعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا.

2-الفسخ: عند إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة فإن للمستأجر إمكانية طلب فسخ العقد متى لم يطلب التنفيذ العيني أو إذا كان قد طلبه ولم يكن ذلك ممكنا[3].

ويجب التنويه هنا أنه بالنسبة لإيجار السكنات الاجتماعية لا يمكن أن يحدث طلب الفسخ من المستأجر نظرا للطبيعة الخاصة لهذا الإيجار لأن الفسخ يفقد طابعه الجزائي إذا بادر به المستأجر[4].

3-حبس الأجرة: عملا بالقاعدة العامة المقررة في المادة 200 من القانون المدني، فإنه يجوز للمستأجر الامتناع عن الوفاء ببدل الإيجار لكن التساؤل الذي يثار هنا إذا كانت القواعد العامة تجيز طلب إنقاص الأجرة أو التعويض أو كليهما فهل يمكن أن يتحقق مطلب المستأجر في إيجار السكنات الاجتماعية.

---

[1] أنظر المادة 26 بند 05 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-147.

[2] أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 76-147.

[3] أنظر المادة 482 من القانون المدني.

[4] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 99.

الفرع الثالث:

الالتزام بالضمـــــــان

تقضي القواعد العامة بالتزام المؤجر تجاه المستأجر بضمان الانتفاع الهادئ والمفيد بالعين المؤجرة، وعليه يقع على المؤجر ضمان التعرض في الانتفاع، كما يلتزم بضمان العيوب الموجودة بالعين المؤجرة التي تحول دون الانتفاع بها أو تنقص منه.

أولا: ضمـــــــان المؤجر للتعرض

نصت المادة 483 من القانون المدني على أنه:"**على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع**

لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر".

يقصد بالتعرض، إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حيازة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها انتفاعا كاملا وهادئا، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر بصفة كلية أو جزئية من تحت يد المستأجر، أو يمكن أن يؤثر فقط بالنقصان في الانتفاع من العين المؤجرة من قبل المستأجر[1].

يترتب على إبرام عقد الإيجار التزام المؤجر بضمان عدم التعرض الذي يعد من النظام العام، بحيث يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من الضمان بسب التعرض[2]، الذي ينقسم حسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني، وإلى تعرض صادر من المؤجر ذاته وهو التعرض الشخصي، وآخر يعرف بالتعرض الذي يصدر من الغير، والواقع أنه لا أهمية لهذا التمييز بين التعرض المادي والتعرض القانوني مادام المؤجر ضامنا لنوعي التعرض[3].

1- ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي: يقضي المبدأ القانوني أن من يجب عليه الضمان ليس له التعرض[4]، وعليه يجب أن يمتنع المؤجر عن التعرض الشخصي للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، سواء أكان هذا التعرض ماديا أو قانونيا، وهذا الضمان واجب على المؤجر بغض النظر عما إذا كان حسن

---

[1] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 116.

[2] مجيد خلوفي، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، 2008، الجزائر، ص 182.

[3] مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 235.

[4] عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 251.

أو سيء النية[1]، وهو ما قضت به المادة 08 من النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، حيث نصت على أنه:" **يلتزم المؤجر بعدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة**".

- **التعرض المادي:** وهو كل فعل يصدر من المؤجر يؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر أو ينقص منه دون الاستناد في القيام بذلك إلى حق يدعيه[2]، ومن أشكاله الدخول إلى المسكن المؤجر بدون سبب قانوني، إحداث تغييرات بالمسكن المؤجر أو بملحقاته، أو الإخلال بوجوه الانتفاع التي خصص لها، منع المستأجر من استغلال كل أو بعض الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك لجميع المستأجرين.
- **التعرض القانوني:** يعتبر تعرضا قانونيا إدعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة يخل بانتفاع المستأجر أو ينقص من هذا الانتفاع، كما أن كان المؤجر غير مالك للعين المؤجرة وقت الإيجار ثم اكتسب ملكيتها فإنه لا يستطيع المطالبة بردها استنادا إلى هذه الملكية الجديدة[3].

ولقد اعتبر المشرع أن التعرض يكون شخصيا سواء صدر من المؤجر نفسه أو من أحد تابعيه، وبالتالي فهو يضمن التعرض المادي والقانوني لهم باعتبارهم امتداد لشخصه ككل شخص قد عهد إليه المؤجر القيام بعمل ما يتعلق بالمسكن المؤجر، أو كل شخص لا يكون أجنبيا عنه في تنفيذ عقد الإيجار من المساعدين ومستخدمي المؤجر الذين يعملون كأعوان لمباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار والأحكام المنظمة له، كما يشمل مفهوم أتباع المؤجر البدلاء، كالمقاول الذي يعهد إليه المؤجر تنفيذ التزاماته بصيانة المسكن المؤجر وإصلاحه، وما يجب الإشارة إليه أنه في تعرض المندوبين الذي يضمنه المؤجر يشترط أن يقع أثناء تأديتهم لأعمالهم المعهودة إليهم أو بمناسبتها[4]، وهو ما نصت عليه المادة 16 فقرة 02 من المرسوم رقم 76-147:" **يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه...**".

أ- **شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي:** حتى يكون التعرض الشخصي للمؤجر وأتباعه موجبا للضمان وجب توفر الشروط التالية:

- ✓ **وقوع التعرض بالفعل:** فالمؤجر لا يكون قد تعرض للمستأجر إلا إذا قام فعلا بالأعمال التي تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، أما إذا كان ما فعله المؤجر مجرد تهديد للمستأجر بالتعرض له دون تنفيذ ذلك التهديد فإن هذا العمل لا يمكن اعتباره من قبيل

---

[1] محفوظ برحماني، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999-2000، ص 73.

[2] مصطفى محمد الجمال، المرجع سابق، ص 234.

[3] مصطفى محمد الجمال، المرجع نفسه، ص 234.

[4] زواهرة عمر، المرجع السابق، ص 106.

التعرض، وعليه لا يكون سببا موجبا للضمان، لأن ضمان المؤجر لا يقوم على مجرد خشية وقوع التعرض بل بالتعرض الفعلي[1].

- ✓ **وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار:** حتى نكون بصدد تعرض من المؤجر يلزمه بالضمان لابد من وقوع هذا التعرض في أثناء مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ويستوي أن يقع في المدة المحددة في عقد الإيجار أو في فترة امتداده[2]، لا قبله ولا بعده[3].

فلا يمكن اعتبار منع الجهة المؤجرة لمن يحوز قرار استفادة من سكن إيجاري عمومي من دخول واستعمال السكن قبل انعقاد العقد موجبا للضمان، لأن الحصول على عقد الإيجار فقط يوجب الحق في الضمان،

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أنه لا يجوز للمؤجر التعرض للمستأجر حتى بعد انتهاء الإيجار لأي سبب من الأسباب، و إنما وجب استصدار أمر استعجالي ضده يقضي بالطرد الفوري من الأمكنة المؤجرة وفقا لأحكام المادة 17 من المرسوم رقم 76-147.

أما في حالة قيام المؤجر بعمل قبل انعقاد العقد وخلف ذلك العمل آثارا من شأنها الإنقاص من منفعة العين المؤجرة، فإن للمستأجر أن يتمسك بحقوقه على أساس الإخلال بالالتزام بالتسليم وليس على أساس أحكام التعرض[4].

- ✓ **أن يحول فعل المؤجر دون انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر أو يخل بانتفاعه به:** إذ يجب في هذه الحالة أن يصدر عن المؤجر فعلا يؤدي إلى الإخلال بحق المستأجر في الانتفاع على الوجه المقصود في عقد الإيجار، بمعنى أن يحرمه من الفائدة المرجوة من إبرام العقد سواء أكانت مادية أو معنوية[5].
- ✓ **عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له:** فحتى يتحقق التعرض الموجب للضمان لابد أن يكون المؤجر في فعله المعكر لانتفاع المستأجر لا يستند إلى حق ثابت له يستمده من عقد الإيجار أو من حكم قضائي أو من نص قانوني[6]، وماعدا ذلك فهو فعل غير مشروع يستوجب الضمان.

---

[1] عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 252.

[2] عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص 253.

[3] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 12.

[4] هلال شعوة، المرجع نفسه، ص121.

[5] عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 254.

[6] من أمثلة ذلك ما قرره القانون بموجب المادة 482 فقرة 01 من القانون المدني، بعدم جواز منع المستأجر للمؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة.

ب- الجزاء المترتب على التعرض الشخصي: إذا ما أخل المؤجر بالتزامه بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة وصدر عنه فعل يعتبر تعرضا للمستأجر على النحو السابق ذكره، يكون المستأجر أمام عدة خيارات سنذكرها فيما يلي[1]:

- ✓ **طلب التنفيذ العيني:** إن التنفيذ العيني لالتزام المؤجر بعدم التعرض يكون بمنع تعرض المؤجر وذلك بإيقاف العمل ومنعه في المستقبل وإزالة كل ما يترتب عليه من أثر[2] وإعادة الحال كما كان عليه قبل التعرض، ومن قبيل ذلك أن يطلب إصلاح ما تم إفساده أو إزالة المنشآت التي أحدثها والتغييرات الملحقة بالعين المؤجرة[3].
- ✓ **طلب فسخ عقد الإيجار:** ويكون للأسباب الآتية:

- إذا كان التعرض جسيما وسببا مباشرا لحرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو إنقاص الانتفاع بها إنقاصا كبيرا.
- عدم امتثال المؤجر لحكم القضاء بوقف التعرض واستمراره في ذلك، فهنا يحق للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار، وقد يرفض القاضي طلبه إذا كان العمل الذي قام به لا يعد مبررا لفسخ عقد الإيجار لما له من سلطة تقديرية في تقدير جسامة الإخلال، ومدى تأثيره على منفعة المستأجر بالعين المؤجرة وفقا لأحكام المادة 119 فقرة 02 من القانون المدني.

- ✓ **طلب إنقاص الأجرة:** للمستأجر أيضا خيار آخر إذا عدل عن التنفيذ العيني أو الفسخ وهو طلب إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة إذا ارتأى أن مصلحته في استمرار سريان العقد بالأجرة الجديدة بعد انتقاصها.

وجب الإشارة إلى أن جميع الخيارات المذكورة أعلاه يجوز للمستأجر طلب التعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه جراء هذا التعرض[4].

2- ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير: تنص المادة 16 فقرة من المرسوم 76-147 على أنه: **"يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير."**

يلاحظ على نص المادة أعلاه أن المشرع لم يفرق بين التعرض القائم على سبب قانوني، وما يعد تعرضا ماديا، فهو جاء على إطلاقه[5]، وبالرجوع للمادة 483 في فقرتها الثانية نجدها تنص على أنه: **"يمتد**

---

[1] مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 239.

[2] عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 260.

[3] أنظر المادة 164 والمادة 173 من القانون المدني.

[4] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 122.

[5] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 108.

الضمان إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، وعلى هذا الأساس يلتزم المؤجر بالإضافة إلى ضمان تعرضه الشخصي بضمان تعرض الغير، بحيث يقتصر هذا الضمان على التعرض القانوني فقط دون المادي[1]، ويقصد بالغير كل شخص غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام، بمعنى كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار ويدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، وعملا بنص المادة 497 من القانون المدني، فإنه يتعين على المستأجر إخطار المؤجر فورا بكل أمر يستوجب تدخله حتى تقوم مسؤوليته.

أ- **الشروط الواجب توافرها لضمان المؤجر تعرض الغير:** تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- ✓ صدور التعرض من الغير أي من شخص أجنبي عن عقد الإيجار.
- ✓ إدعاء الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، ويجب أن يكون هذا التعرض مؤسسا على سبب قانوني، وأيضا تعارض إدعاء المتعرض مع حق المستأجر إذا ثبت فسيحرم المستأجر من الانتفاع أو ينقص منه، وإن كان غير ذلك لا يمكن اعتباره تعرضا[2].
- ✓ وقوع التعرض فعلا أي ليس مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد به، بل يجب وقوعه فعلا.
- ✓ وقوع التعرض أثناء مدة سريان عقد الإيجار[3].

ب- **جزاء إخلال المؤجر لالتزامه بضمان عدم تعرض الغير:** إذا تعرض المؤجر للمستأجر وجب على هذا الأخير مطالبته بالضمان، لتمكينه من الانتفاع بهذا المسكن بصفة هادئة، ودون عوائق، هذا إن كان صادرا منه وممن هم في حكمه، أما الصورة الثانية والتي يكون التعرض فيها صادرا من الغير الذي يدعى فيه حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر عليها، هنا وجب على المستأجر إخطار المؤجر بذلك حتى يتدخل ليمنع الاستمرار في التعرض[4]، كما يمكنه حبس بدل الإيجار حتى يدفع عنه التعرض[5]، لكن إذا كان التعرض ماديا وصادرا من الغير فالمؤجر لا يلتزم بضمانه و هذا ما قضت المادة 487: " **لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، و المستأجر أن يطالب شخص المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و له أن يمارس ضده كل دعاوي الحيازة** "

---

[1] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 123.

[2] هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 124.

[3] المرجع نفسه، ص 125.

[4] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 111.

[5] راجع في ذلك المادة 200 من القانون المدني.

ثانيا: ضمان المؤجر للعيوب الخفية

حتى نكون بصدد عيب خفي يجب أن يلحق الشيء المؤجر آفة لا توجد عادة في مثله[1]، حيث يلتزم المؤجر في عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي بضمان العيوب الخفية التي تطرأ أثناء الإيجار، فلا يشترط في العيب أن يكون قديما كما هو الحال في عقد البيع وذلك لاختلاف طبيعة العقدين، فعقد الإيجار له صفة الاستمرارية ومن ثمة فإن التزام المؤجر يظل قائما طول فترة انتفاع المستأجر بأن يهيأ له الانتفاع الكامل بالعين المؤجرة، فإذا طرأت عيوب أثناء ذلك كان على المؤجر ضمانها، كما يضمن الصفات التي تعهد بها في العقد صراحة إذ تأخذ حكم العيب الخفي وهو ما قضت به المادة 488 من القانون المدني، وما تستوجبه المادة 16 من المرسوم 76-147.

تنص المادة 05 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-147، على انه:" يقرر المستأجر بأنه على علم تام بالأمكنة لرؤيته إياها ومعاينته لها وانه تحقق من استلامه للأمكنة في حالة جيدة قابلة للسكن طبقا لمحضر الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا، وعلى هذا الأساس لا يتصور مطالبة المستأجر للمؤجر بالضمان فيما يخص الفقرة الثانية من المادة 488 من القانون المدني المتعلقة بضمان الصفات التي تعهد المؤجر بوجودها في العقد، وعليه تقتصر الدراسة فقط على العيوب الخفية التي لم يعلم بها المستأجر وقت معاينته للمسكن.

1- شروط ضمان المؤجر للعيب الخفي: لقد وضحت المادة 488 من القانون المدني ما يشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر، حيث يجب أن يكون:

أ - **أن يكون العيب مؤثرا:** بحيث يحول دون الانتفاع بالمسكن المؤجر أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا كرطوبة المسكن التي تضر بصحة المستأجر ومن معه، أو وجود فساد في المرافق الجوهرية كالمصاعد والنجارة الخارجية[2] لكن إذا كان العيب غير ذلك أو كان مما جرى العرف على التسامح في وجوده فإن المؤجر غير ملزم بضمانه

ومعيار اعتبار العيب مؤثرا من عدمه هو معيار موضوعي يرجع فيه إلى قاضي الموضوع لما له من سلطة في اتخاذ الإجراءات اللازمة للوقوف على ذلك[3].

ب- **أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر:** لقد وضحت المادة 488 في فقرتها الأخيرة على أن المؤجر لا يضمن العيوب التي يعلم بها المستأجر أو كان قد علم بها هذا الأخير وقت التعاقد،

---

[1] جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص 68.

[2] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 112.

[3] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 138-139.

باعتبار أن علم المستأجر بالعيب وقت التعاقد أو وقت تسليم المسكن وعدم رفضه يعتبر قبولا به على حاله.

غير أنه إذا علم المستأجر بما بالعين المؤجرة من عيب أو أعلم به بعد التسليم فإن هذا لا يؤثر على حقه في الضمان لكن إذا جهل المؤجر بوجود العيب أو ادعاؤه بذلك فلا يعفيه من الضمان غير أنه يعفى من دفع التعويض[1].

ج- **أن يكون العيب خفيا:** أي أن المستأجر لم يتمكن من تبينه أو اكتشافه عند تسلمه للمسكن ومعاينته، فإن كان ظاهرا وقت التسليم ولم يعترض عليه المستأجر فإنه يعد قابلا به ولا يمكن المطالبة بالضمان أو كان قادرا على اكتشافه بفحص الشيء المؤجر عند تسلمه، غير أن المؤجر ملزم بضمان العيب حتى وإن لم يكن خفيا إذا ما تعمد هو اخفاؤه لاعتباره غشا[2].

2- آثار وجود العيب الموجب للضمان: نصت المادة 489 من القانون المدني على أنه إذا وجد بالعين المؤجرة عيبا يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهضة على المؤجر.

أ- **طلب إنقاص الأجرة** :إذا اختار المؤجر الاستمرار في الانتفاع بالمسكن رغم العيب الموجود له أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع النقص من الانتفاع بالعين المؤجرة [3]، إلا أن هذا الحكم لا نتصوره في عقد إيجار السكن الإيجاري العمومي لأن بدل الإيجار تسعيرته محددة وفقا لدفتر شروط.

ب- **طلب التنفيذ العيني:** يمكن أيضا للمستأجر أن يطلب من المؤجر إصلاح العيب أو استبداله العين المؤجرة المعيبة بأخرى سليمة أو يصلحه على نفقة المؤجر شرط أن لا تكون بأثمان باهضة، وبالتالي لا يكون له إلا طلب الفسخ.

ج- **طلب فسخ عقد الإيجار:** في حالة استحالة التنفيذ العيني ورفض المؤجر القيام إصلاح العيب نظرا لما يتطلبه هذا الإصلاح من نفقات باهظة لا يبقى للقاضي إلا أن يحكم بالفسخ[4].

---

[1] نصت المادة 489 فقرة 02 من القانون المدني على أنه: " فإذا لحق المستأجر ضررا من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب".

[2] هلال شعوة ، المرجع السابق، ص 140

[3] هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 141.

[4] أنظر المادتان 175، 176 من القانون المدني.

د- حق المستأجر في طلب التعويض: للمستأجر حق المطالبة بالتعويض شرط أن يكون المؤجر عالما بذلك العيب الموجب للضمان وعلى المؤجر إثبات العكس بكل وسائل الإثبات[1].

ويسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمضي 15 سنة تحتسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان وفق ما تنص عليه الأحكام العامة.

أما بالنسبة للإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيف منها أو حتى التشديد فيها فهو جائز الاتفاق حولها لأن أحكامها مكملة وهو ما أقرته المادة 490 فقرة 02 من القانون المدني، إلا إذا تعمد المؤجر إخفاء العيب لغش المستأجر[2].

المطلب الثاني:

التزامـــــــات المستأجر

إن الالتزام الأصيل الملقى على عاتق المستأجر هو الالتزام بدفع بدل الإيجار، باعتباره المقابل لتمكين لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وكون الإيجار يخول للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة دون تملكها يفترض بالضرورة التزام المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة فيما أعدت له، والتزامه بالمحافظة عليها والتزامه بردها إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار.

سيتم من خلال هذا المطلب تناول الالتزامات التي تقع على مستأجر السكن الإيجاري العمومي بإسهاب، حيث يتم التطرق إلى الالتزام بدفع بدل الإيجار ضمن (الفرع الأول)، والالتزام باستعمال السكن وفقا للغرض الذي اعد له مع عدم إحداث تغييرات ضمن (الفرع الثاني)، ثم الالتزام بالمحافظة على المسكن ضمن (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

إلتزامات المستأجر المتعلقة بدفع بدل الإيجار

الأصل أن يستحق بدل الإيجار بمجرد أن يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ولو لم ينتفع بها فعلا[3]، وسيتم التفصيل في الأحكام التي تنظم التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار في الآتي:

---

[1] أنظر المادة 489 فقرة 02 من القانون المدني.

[2] نصت المادة 490 فقرة 2 على أنه: "ويبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشا".

[3] مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 251.

أولا: أحكام دفع المستأجر لبدل الإيجار

باعتبار أن بدل الإيجار ركن أساسي في العقد ومحل التزام المستأجر، فلابد من تحديد ميعاد ومكان دفعه وكذا طريقته:

1- ميعاد دفع بدل الإيجار: بخلاف ما جاءت به المادة 498 فقرة 01 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "**يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ،فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة** ..."، وعليه فبالاستناد إلى القواعد العامة فان ميعاد الوفاء ببدل الإيجار يخضع لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين أو عرف الجهة الذي يعتبر مكملا لاتفاق المتعاقدين في حالة عدم الاتفاق عليه[1].

أما بالنسبة لإيجار السكنات الإيجارية العمومية، فلم يترك المشرع الأمر لإرادة المتعاقدين، بل نظمها بموجب نصوص قانونية، حيث نصت المادة 8 من المرسوم رقم 76-147 على أنه :"**يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة** "، وهو نفس ما قرره المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 من خلال نص المادة 56 فقرة 01، ويشمل المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء والرسوم القانونية طبقا للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن[2] .

2- مكان الوفاء ببدل الإيجار: على عكس ما جاءت به المادة 498 من القانون المدني في فقرتها الثانية التي تنص على أنه: "**ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك**"، قضت المادة 08 فقرة 03 من المرسوم رقم 76-147 على مايلي:"**.....يقوم المستأجر بسداد الإيجارات ....لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض...**".

3- كيفيات دفع بدل الإيجار: لقد حدد المشرع كيفيات دفع بدل الإيجار بموجب المادة 10 فقرة 09 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، على أن يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.

4- إثبات الوفاء ببدل الإيجار: وفقا للقواعد العامة فإن عبء إثبات الوفاء ببدل الإيجار يقع على المستأجر باعتباره مدينا به، كما تسري القواعد العامة على سائر مواضيع الوفاء بالأجرة، باعتبار الوفاء تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار[3].

---

[1] سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 212.

[2] أنظر المادة 10 فقرة 04 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي 08-142.

[3] أنظر المادة 323 من القانون المدني.

ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء ببدلات الإيجار وصولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، أما بالنسبة للإيجارات الخاضعة لأحكام المرسوم 08-142، فقد صدر القرار المؤرخ في 15 ديسمبر 2008، المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار[1]، واعتبر هذا الأخير وسيلة إثبات وفاء المستأجر لبدل الإيجار أو السعر الإيجاري، كما أن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة، وبالرجوع لأحكام المادة 499 من القانون المدني، نجدها تنص على أن الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، وبالتالي فإظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة تعفيه من واجب الاحتفاظ بالإيصالات السابقة[2].

ثانيا: جزاءات إخلال المستأجر بدفع بدل الإيجار

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار في آجاله المحددة، يترتب على هذا الإخلال، الجزاءات التالية:

1- غرامة التأخير: تعد كعقوبة عن التأخير في الوفاء ببدل الإيجار التي يتم توقيعها على المستأجر فرض زيادة آلية في مبلغ الإيجار الشهري المستحق للمؤجر، حيث يضاف للمستأجر الذي لا يوفي مبالغ الإيجار بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 05% عن كل شهر تأخير.

2- الفسخ: إذا لم يسدد المستأجر بدلات الإيجار خلال ستة أشهر متتالية وبعد إعذاره ثلاث مرات من طرف المؤجر وامتنع عن تنفيذ التزامه يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحقها في متابعة المستأجر قضائيا من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة وطرده من السكن[3].

ثالثا: ضمانات الوفاء

لما كان الوفاء ببدل الإيجار هو الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الإيجار على عاتق المستأجر، وفي نفس الوقت سبب التزام المستأجر من الانتفاع بالسكن المؤجر[4]، فإن المشرع لم يكتف بما

---

[1] قرار مؤرخ في 15 ديسمبر 2008، المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار، الجريدة الرسمية رقم 18، الصادرة بتاريخ 22 مارس 2009.

[2] أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق،، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص 89-90.

[3] أنظر المادة 10 فقرة 06 وما بعدها من نموذج عقد الإيجار المرفق بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

[4] عبد الفتاح بهنسي، الإيجار في تشريعاته المتعددة، [د. ط]، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 11.

قضت به الأحكام من جزاءات بل وضع جملة من الضمانات منها ما تم تقريره قانونا ومنها ما يعتبر التزاما تعاقديا لمصلحة مؤجر العقار السكني لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار[1]، تتمثل فيما يلي:

1- تقرير حق امتياز لصالح المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.: من بين الضمانات التي استند إليها المشرع لضمان الوفاء ببدلات الإيجار التي تخلف المستأجر عن دفعها ما جاء في نص المادة 06 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-147، حيث نصت على أنه: "**يلتزم المستأجر بالآتي:.....9- أن تكون الأمكنة المؤجرة مزودة بالأثاث و المنقولات بالقدر الكافي لمواجهة تسديد الإيجارات و كذلك تنفيذ هذا العقد....**"

وفي هذا الصدد نصت المادة 500 من القانون المدني قبل التعديل على أنه: "**يجب على كل من أجر دارا..أو .....لضمان الأجرة لمدة سنتين أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار لمدة تقل عن سنتين ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو قدم المستأجر تأمينات أخرى أو وقع اتفاق على خلاف ذلك** ".

ومن هذا المنطلق فإذا تحقق إخلال المستأجر بالتزامه بدفع بدلات الإيجار جاز للمؤجر الحجز على تلك المنقولات واستيفاء حقه منها بالتنفيذ عليها، وهو ما قضت به المادة 30 من النموذج الملحق بالمرسوم رقم 76-147، حيث نصت على أنه: "**يكون لبدل الإيجار والأعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لأحكام المادة 995 من القانون المدني**".

وبالرجوع إلى نص المادة 995 من القانون المدني، نجدها قد نصت على: "**أن يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.**

ويثبت هذا الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت المؤجر أن كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها وذلك دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة والضائعة.

ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار الفرعي، فإذا لم يتم اشتراط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر.

وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليها الامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر إلا ما كان منها غير نافذ في المؤجر باعتباره حائزا حسن النية.

---

[1] محمد حسنين منصور، أحكام الإيجار، [د.ط]، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 325.

وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ولم يبق في العين المؤجرة أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك الحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال، ويبقى الامتياز قائما حتى ولو اضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الأجل القانوني، غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري".

يستفاد من النص أعلاه، أن المشرع سعى بكل الطرق من أجل ضمان حقوق المؤجر وذلك من خلال تقرير ضمان قانوني تمثل في حق الامتياز على الأموال المنقولة الموجودة بالمسكن المؤجر، بحيث يجوز له حبس جميع الأموال المنقولة الموجودة بالمسكن المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر مادامت قابلة للحجز عليها ، وله أن يستردها إذا خرجت من العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته مع مراعاة حقوق الغير حسن النية[1].

ويجوز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة إذا خشي من تصرف المستأجر فيها، بحيث لو انتقلت إلى حائز حسن النية فلا يمكنه بعد ذلك استرجاعها للتنفيذ عليها كما يبق البيان، ولكن بشرط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء[2].

2- التزام المستأجر بدفع كفالة: لا يعفى المستأجر من تنفيذ التزامه بوضع منقولات في المسكن المؤجر من تقديمه للكفالة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08-142، وتحديدا في المادة 54 منه التي قضت بأنه:" **يتعين على المستأجر قبل شغله المسكن دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.**

حيث ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه للاماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن و مبلغ الإيجار والأعباء الايجارية المتصلة به".

كما نصت المادة 09 من المرسوم رقم 76-147، على أنه: " **يقوم المستأجر عند التوقيع على هذا العقد و لضمان تنفيذ التزاماته بإيداع كفالة تعادل قيمتها بدل الإيجار الأصلي لثلاثة أشهر ويسلم له إيصال بذلك.**

وترد الكفالة إلى المستأجر الذي يخلي المكان المؤجر بعد اختزال مبلغ الترميمات التأجيرية وأية مستحقات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء.

---

[1] نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة ،عقد الإيجار، [د. ط]، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 224.

[2] جميلة دوار، المرجع السابق، ص 76.

ولا يعفي إيداع هذا الضمان المستأجر في أي وقت كان من التزامه بتسديد الإيجار وتوابعه في الآجال المحددة".

نستنتج من نصي المادتين أعلاه أنه من أجل ضمان الوفاء ببدل الإيجار والتكاليف، ألزم المشرع المستأجر بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الإيجار، وتتمثل في مبلغ نقدي يسترده عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتملة.

إن فرض المشرع لحق الامتياز على المنقولات الموجودة بالمسكن المؤجر وإلزام المستأجر بدفع كفالة راجع لاختلاف سبب الالتزام في كل منهما، فوضع المنقولات في المسكن المؤجر يعتبر كأصل عام من ضمانات دفع الأجرة، بينما يعتبر الالتزام بدفع الكفالة ضمانة للمؤجر لمواجهة نفقات ترميم ما قد يلحق المسكن المؤجر من تلف بسبب المستأجر، وعند الاقتضاء يخصم منها بقية المبالغ المستحقة[1].

الفرع الثاني:

التزامات المستأجر المتعلقة بالعين المؤجرة ذاتها

سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق مستأجر السكن الإيجاري العمومي، والتي تتعلق بالعين المؤجرة بصفة خاصة، من حيث وجوب استعمالها للغرض الذي أعدت له، والالتزام بالمحافظة عليها وصولا إلى الالتزام بردها إلى الهيئة المؤجرة إذا اقتضى الأمر ذلك.

أولا: استعمال العين المؤجرة للغرض الذي أعدت له

إن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة فهو يخول للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة من الزمن، وعليه لا يملك المستأجر الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفما شاء، وإنما يجب عليه أن يستعملها في إطار الغرض الذي تم الاتفاق عليه في العقد.

ويتحدد الغرض من تأجير السكنات الايجارية العمومية من الصفة التي تحملها، فلا جدال بشأن الغرض منها، وهو الاستعمال السكني وهو ما تفرضه النصوص المنظمة لهذا النوع من الإيجار، حيث جاء في المادة الأولى من المرسوم رقم 76-147 على أنه: "**تحدد أحكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني...**".

ويترتب على هذا الالتزام الرئيسي مجموعة من الالتزامات التي تتفرع عنه تتمثل فيما يلي:

[1] عمر زواهرة، المرجع السابق، ص 124.

1- التزام المستأجر بعدم التغيير من الاستعمال المخصص للعين المؤجرة: حيث لا يجوز للمستأجر التغيير في استعمال العين المؤجرة لأغراض أخرى غير التي أعدت لها وتم التعاقد على أساسها، حيث نصت المادة 04 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على انه: "**يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لنشاط آخر**"، ويترتب على كل استعمال غير سكني يتم إثباته قانونا فسخ عقد الإيجار مع متابعة المستأجر قضائيا[1].

2- التزام المستأجر بعدم ترك المسكن دون مبرر: لا يتوقف التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على هذا النحو فحسب بل يجب عليه أيضا ألا يترك العين المؤجرة دون استعمال[(2)]، باعتبار أن الغاية المرجوة من منح سكن إيجاري عمومي هو سد الحاجة الماسة للسكن نظرا لوضعية المستأجر الاجتماعية، وعليه وجب على المستأجر الالتزام باستعمال المسكن استعمالا شخصيا والمداومة على هذا الاستعمال وهو ما نصت عليه المادة 04 فقرة 02 من المرسوم رقم 76-147، حيث قضت بأنه: " **يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالأمكنة**

- **بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله...**".

ويؤدي ترك استعمال المستأجر لسكنه دون سبب يبرر ذلك إلى فسخ عقد الإيجار من قبل الهيئة المؤجرة، حيث نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، على انه: "**يؤدي عدم الشغل الفعلي للمسكن الإيجاري العمومي المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة لمدة 06 أشهر دون انقطاع إلى فسخ عقد الإيجار ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم**".

3- التزام المستأجرين بعد تبادل المساكن ما لم يتم الترخيص بذلك: قد يحدث أن يرغب المستأجرون بتبادل السكنات لسبب من الأسباب، ففي هذه الحالة نصت المادة 15 من المرسوم رقم 76-147 على أنه: "**يستطيع المستأجرون المقيمون بنفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة.**

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة ان تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل.

ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص من اللجنة المذكورة.

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل".

---

(1) أنظر المادة 04 فقرة 02 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142.

(2) جميلة دوار، المرجع السابق، ص 78.

انطلاقا من نص المادة أعلاه يستنتج أنه بإمكان المستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناهم على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد الحصول على ترخيص من اللجنة الإقليمية المختصة بتوزيع السكنات[1]، والمتمثلة في لجنة الدائرة وفقا لنص المادة 15 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ثانيا: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة

يقصد بالتغيير في العين المؤجرة التصرف في مادة الشيء، ومثال ذلك أن يقوم المستأجر بفتح نوافذ جديدة وإغلاق نوافذ قديمة أو تقسيم الحجرة إلى حجرتين...إلخ، حيث نصت المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه: "**يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في المسكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر**".

وعليه يفهم من نص المادة أعلاه أن المستأجر يجوز له إحداث تغييرات في العين المؤجرة ولكن بعد أن يتحصل على ترخيص من الجهة المؤجرة يسمح له بالقيام بذلك، وكل تصرف يخالف ذلك يلزم المستأجر بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض المؤجر عند الاقتضاء[2].

في حين يسمح للمستأجر القيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية كأجهزة توصيل المياه والغاز والكهرباء وما يشبه ذلك من مستلزمات ومستحدثات العصر التي أصبح لا يمكن الاستغناء عنها للانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما قضت به المادة 493 من القانون المدني.

ثالثا: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة: إن وفاء المستأجر بالتزامه بالمحافظة على السكن لا يتأتى إلا إذا قام بمجموعة من الأعمال التي تصب في هذا الشأن وأهمها العناية بالسكن المؤجر وصيانته.

1- عناية المستأجر بالسكن المؤجر: تنص المادة 495 فقرة 01 من القانون المدني على أنه:" **يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.** "

يفهم من هذا النص أن المستأجر ملزم بالحفاظ على السكن المؤجر، ويستوجب عليه أن يبذل في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد من العناية بالأشياء غير المملوكة له والموجودة في حيازته، باعتبار إن المستأجر

---

[1] جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جامعة ورقلة، جوان 2012، ص 125.

[2] جميلة دوار، المرجع السابق، ص 79.

يكون ملزما برد العين المؤجرة على الحالة التي استلمها فيها مع الأخذ بعين الاعتبار النقص الحاصل بفعل الزمن، والاستعمال الطبيعي[1].

و عليه يعتبر هذا الالتزام التزاما ببذل عناية وليس التزاما بتحقيق نتيجة، ومن ثمة يكون المستأجر قد وفق بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية المتمثل في سلامة العين المؤجرة، ويمتد التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة إلى ملحقاتها أيضا[2].

ولقد جاء في نفس السياق ما تضمنته المادة 04 فقرة 05 من المرسوم 76-147، حيث نصت على أنه: "...- **أن ينتفع بالأمكنة كرب أسرة صالح وان يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها**".

2- قيام المستأجر بصيانة السكن المؤجر: إن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يقتضي منه أن يقوم ببعض الإصلاحات البسيطة في العين المؤجرة في إطار ما يسمى بالترميمات التأجيرية، وهو ما نصت عليه المادة 494 من القانون المدني بأنه: "**يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك**".

وعليه يقصد بالترميمات الخاصة بالإيجار، الترميمات التأجيرية وهي الأعمال البسيطة التي تقتضي إصلاح ما يحدث في العين المؤجرة وملحقاتها بسبب الاستعمال العادي، وهو ما قصده المشرع من خلال نص المادة 06 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، حيث نصت على أنه: "**يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر...**".

ومن أمثلة الترميمات التأجيرية ما جاء في نص المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، التي نصت على مايلي: "**يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة وذلك إلى حد القناة المشتركة**"، وكذلك ما نصت عليه المادة 19 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 76-147، التي قضت بأنه: "**يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يشغلها وخاصة:**

- **ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.**
- **إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.**
- **تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.**

---

[1] أسعد دياب، المرجع السابق، ص 492-493

[2] عائشة طيب، إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999-2000، ص 48.

- **إصلاح أو تبديل الأقفال و المقابض و المفصلات، والمزالج .**
- **إجراء الدهانات الداخلية.**
- **تبديل البلاط والقيشاني(الخزف) داخل الأمكنة.**
- **كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية و التنظيمية".**

كما يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة التي تشمل مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول وهو ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

ويكون المستأجر مسؤولا عما يلحق العين المؤجرة من فساد أثناء مدة الإيجار سواء أكان هذا التلف كليا أو جزئيا متى كان ناشئا عن استعماله للعين استعمالا غير عاديا[1]، ويقع على المستأجر إخطار المؤجر، بأن العين المؤجرة تحتاج إلى ترميمات مستعجلة، كما لو حدث انفجار في أنابيب المياه بما يؤدي إلى تهديد سلامة المسكن، حيث نصت المادة 13 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على مايلي: "**على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا ودون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة**".

أما بالنسبة لمسؤولية المستأجر عن الحريق الذي يشب في العين المؤجرة فتقوم على أساس الخطأ المفترض، حيث يختلف التزام المستأجر عند تلف العين أو هلاكها بسبب الحريق عن تلفها أو هلاكها بسبب آخر، باعتبار أن الأول يكون فيه التزامه بتحقيق نتيجة[2].

إلا انه في إطار إيجار السكنات الاجتماعية، نجد أن المؤجر يأخذ على عاتقه الالتزام باكتتاب عقد التأمين على البناية المؤجرة ضد أخطار الحريق الذي قد يشب بها وما يخلفه من تلف، وبالتالي فهذا الإجراء يمكنه من الحصول على تعويض عن الأضرار كما يتم إعفاؤه من الرجوع على المستأجر أو المستأجرين المسؤولين عنه[3].

رابعا: الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها

نصت المادة 04 فقرة 08 من المرسوم رقم 76-147 على أنه: "**يلتزم المستأجر...- بأن يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الإجارة، كل مفاتيح الأمكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمكنة**".

---

[1] جميلة دوار، المرجع السابق، ص 82.

[2] جميلة دوار، المرجع نفسه، ص 82.

[3] عمر زواهرة ، المرجع السابق، ص 144.

وعليه يلتزم المستأجر وجوبا برد المسكن المؤجر الذي ورد تحديد موقعه وتعيين شكله وأوصافه في عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر، كما يلتزم إضافة لذلك برد كافة الملحقات التي تسلمها مع المسكن، سواء تسلمها عند بدء الانتفاع أو خلال فترة تنفيذ العقد.

كما يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة على الحالة التي استلمها، ويمكن معرفة ما إذا كانت العين المؤجرة قد تم ردها على الحال التي سلمت عليها عند بدء بالانتفاع عن طريق الرجوع إلى محضر المعاينة المحرر عند تسليم العين المؤجرة.

وفي حالة حدوث أي نقص أو تلف يكون المستأجر مسؤولا عنه ويلزم بإرجاع الحال إلى ما كان عليه، ولديوان الترقية والتسيير العقاري أن يخصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين نتيجة الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة من جراء الاستعمال السيئ من طرف المستأجر من قيمة الكفالة التي يقدمها عند التوقيع على عقد الإيجار، أما ما يبقى من مبلغ الكفالة بعد خصم المصاريف فهو يرد للمستأجر[1].

ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحررا محضرا أو بيانا وصفيا برد العين المؤجرة يتضمن أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها ومشتملاتها، وهو ما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني، و يتمثل دور المحضر أو البيان الوصفي في وصف حالة العين المؤجرة وحصر ما تحتويه، وإذا تم رد العين المؤجرة دون هذا المحضر أو دون بيان وصفي، فإنه يفترض أن المؤجر قد استردها في حالة حسنة، وهي قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس[2].

---

[1] عائشة طيب ، إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص65.

[2] هلال شعوة، المرجع السابق، ص 190.

الفصل الثاني:

الصيغ السكنية الموجهة للتملك

لقد عملت الدولة في إطار تفعيل سياسة السكن الاجتماعي، وتمكين المواطن من اقتناء سكن لائق وتملكه، إلى التنويع في عروض السكن الموجهة للتملك، حيث تنوعت الصيغ السكنية التي اعتمدتها حسب الطبقات الاجتماعية، ومستوى دخل كل فرد، كما اختلفت من حيث تدخل الدولة في إطار الإعانة التي تقدمها لهذا الغرض، بين الصيغ السكنية التي تستفيد من الدعم المباشر للدولة، والصيغ السكنية التي تستفيد من صور الدعم غير المباشر، وهو ما سوف نتناوله بالتفصيل من خلال هذا الفصل الذي تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث كالتالي:

المبحث الأول: صيغة سكن البيع الإيجار

المبحث الثاني: صيغة السكن الترقوي المدعم

المبحث الثالث: صيغة السكن الترقوي العمومي

المبحث الأول:

صيـــــغة البيع بالإيجـــــــــــــــار

تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة، أضافها المشرع الجزائري إلى الصيغ السكنية الموجودة بهدف التخفيف من أزمة السكن، حيث نجد أن الدولة قد اعتمدت من خلال سياستها السكنية الخاصة بالمنطقة الحضرية، خلال الفترة الممتدة من سنة 1973 إلى غاية سنة 2000، على صيغتين سكنيتين فقط ذات طابع اجتماعي[1]، خصصت أحدها للطبقة المعوزة وتمثلت في صيغة السكن الإيجاري العمومي ذات الطابع غير القابل للتنازل كمبدأ عام، التي تم التعرض لها في الفصل الأول من هذا الباب.

أما الصيغة السكنية الأخرى، فقد تم توجيهها للطبقة المتوسطة، وتمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، المعروفة حاليا بصيغة السكن الترقوي المدعم. ونظرا لكون الطبقة المتوسطة تشكل تقريبا الطبقة الغالبة على المجتمع، قامت الدولة بإعادة التفكير في استحداث صيغة سكنية أخرى تطلقها الى جانب الصيغة الموجودة، تتماشى والقدرات المالية لهذه الطبقة من ناحية، وحتى تعطي فرصة للمواطن متوسط الدخل، لاختيار ما يناسبه من ناحية أخرى، وعلى هذا الأساس، تم اعتماد صيغة سكنية جديدة، تمثلت في صيغة البيع بالايجار، التي أطلق عليها صيغة كل الآمال، نظرا للخصائص والايجابيات التي تنطوي عليها، وتجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم.

وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم صيغة البيع بالإيجار(المطلب الأول)، ثم إلى الآلية القانونية التي يتم من خلالها اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة (المطلب الثاني).

---

[1] بالاطلاع على السياسة السكنية التي انتهجتها الدولة الجزائرية فيما يخص قطاع السكن وتحديدا المنطقة الحضرية، نجد انه:

– بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1973 : قامت الدولة بإتمام انجاز السكنات التي تركتها السلطات الفرنسية قيد التنفيذ ومثالها سكنات من نوع هياكل و السكنات ذات الإيجار المتوسط HLM.

– ابتداء من سنة 1973 تبنت الدولة الجزائرية لصيغة السكن الاجتماعي الإيجاري كصيغة سكنية ميزت المنطقة الحضرية إلى جانب السكن الترقوي الموجه إلى الطبقة الميسورة الحال.

في سنة 1994، وبصدور المرسوم رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات بغية الحصول على ملكية سكن نجد أن الدولة ضمنت المنطقة الحضرية بصيغة سكنية اجتماعية جديدة عرفت بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي جاء ضمن إستراتيجية 1995-2000. راجع في ذلك: إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر3، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2011-2012، ص 71،115.

المطلب الأول:

مفهوم صيغة البيع بالإيجار

لقد تبنت الدولة صيغة البيع بالإيجار، في إطار سياستها السكنية المنتهجة بعد الإصلاحات الاقتصادية الجديدة التي باشرتها الدولة[1] ضمن إستراتيجية 2001-2004، و لقد درج الكثير على تسميتها بصيغة سكنات "عدل"، ارتباطا بالجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل هذه الصيغة.

إن لهذه الصيغة السكنية ذات التركيبة العقدية المزدوجة – عقد الإيجار وعقد البيع- العديد من الميزات، كونها تمكن كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن بدفع ثمنه مرة واحدة، من الحصول على هذا المبتغى مع إمكانية تسديد ثمنه على دفعات، خلال فترة محددة من الإيجار، بحيث إذا وفى المستفيد بجميع الأقساط التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل الصيغة، خلال مدة الإيجار المتفق عليها، تنتقل إليه ملكية هذا الأخير ويصبح مالكا له.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المطلب، إلى تعريف صيغة البيع بالإيجار وبيان خصائصها ضمن (الفرع الأول) ثم دراسة الجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل هذه الصيغة ضمن (الفرع الثاني) ثم التعريج على شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ضمن (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

تعريف صيغة البيع بالإيجار وبيان خصائصها

سنحاول من خلال هذا الفرع، التطرق إلى تعريف صيغة البيع بالإيجار، ثم سنحاول تحديد الخصائص التي تميزها في الآتي:

أولا: تعريف صيغة البيع بالإيجار

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار[2]، المعدل والمتمم، صيغة البيع بالإيجار على أنها: "**البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب**".

---

[1] نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ السكنية المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 02، جوان2017، ص 633.

[2] الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2001.

نلاحظ من خلال التعريف أعلاه، أن المشرع عندما اكتفى باستعمال كلمة "صيغة"، يكون بذلك قد أضفى غموضا على هذا التعريف من ناحية، كما يكون قد فتح المجال لتأويل المقصود من هذا المصطلح من ناحية أخرى، فقد يتباين تفسيره عند البعض، من حيث اعتبار البيع بالإيجار صيغة سكنية جديدة تمت إضافتها إلى مجموع الصيغ الموجودة، أم صيغة عقدية يتم بموجبها الحصول على سكن، خاصة وأن الآلية القانونية التي يتم بموجبها اقتناء السكنات محل هذه الصيغة السكنية، تأخذ نفس تسمية الصيغة، وتتمثل في عقد البيع بالإيجار.كما نتبين من هذا التعريف، اشتمال صيغة البيع بالإيجار على مرحلتين، مرحلة من الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد.

إلا ان المشرع قام بعد ذلك بتدارك الوضع، وقام بتوضيح ما سبق بيانه، حيث صرح وأكد في نفس الوقت، على أن السكنات بعنوان البيع بالإيجار، عبارة على صيغة سكنية جديدة، حدد إطارها القانوني بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، وذلك من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المؤرخ في 20 جانفي 2018[1] المعدلة للمادة 02 من المرسوم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، و كذا كيفيات منح هذه المساعدة، حيث نصت في الفقرة 3 على أنه:" **السكن الموجه للبيع بالإيجار هو سكن جديد ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم**".

لقد استعمل المشرع مصطلح البيع بالإيجار، لأول مرة سنة 1997 ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35[2]، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ومن هنا قد يطرح التساؤل حول **الفرق بين البيع بالإيجار الذي جاء ضمن المرسوم السالف الذكر والبيع بالإيجار الذي تناوله المشرع ضمن المرسوم 01-105 المعدل والمتمم.**

تجدر الإشارة في هذا الصدد، إلى أن البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم يعتبر صيغة سكنية كما تم توضيحه، أما بالنسبة للبيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 ما هو إلا صيغة عقدية جاءت ضمن صيغ عقدية أخرى، حيث تدخل في إطار التنازل عن أملاك الدولة، كونها تمكن كل شاغل لمسكن عن طريق عقد إيجار تابع لديوان الترقية والتسيير

[1] الجريدة الرسمية رقم 02، الصادرة بتاريخ 21 جانفي 2018.

[2] الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي1997.

العقاري من اختيار هذه الصيغة العقدية عن طريق تقديم طلب بذلك، فإذا تم قبول الطلب، يلغى عقد الإيجار ويتم استبداله بعقد بيع بالإيجار، تبعا للتنظيم المعمول به، وهو ما سيتم بيانه لاحقا عند التطرق لتمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عن عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35.

ثانيا: خصائص صيغة البيع بالإيجار

يمكن حصر أهم الخصائص المميزة لصيغة البيع بالإيجار في الآتي:

1- **صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة:** تعتبر صيغة البيع بالإيجار كما سبقت الإشارة صيغة سكنية مستحدثة، تجد إطارها القانوني ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والمراسيم التنفيذية المعدلة له، إلا أن الفكرة التي تقوم عليها هذه الصيغة ليست بحديثة، حيث أننا نجد لها جذورا تاريخية في نصوص قانونية سابقة، والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المؤرخ في 05 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة، من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية[1]، الذي حملت نصوصه تقريبا نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار، واصطلح على التصرف القانوني الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم، بالإيجار المملك[2].

كما أن عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاء بها القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، اعتمدت تقريبا على نفس الفكرة، إذ سمحت لمستأجري الأملاك السابقة الذكر بتملك محلاتهم السكنية المستأجرة وفق صيغة التنازل، حيث تم التنازل على عدد كبير من الأملاك، خاصة ما تعلق منها بالأماكن المعدة للسكن، والمبنية في شكل عمارات، ومن هنا نجد أن هذه العملية مكنت كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره[3].

2- **صيغة البيع بالإيجار ذات تركيبة عقدية مزدوجة:** تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية ذات تركيبة عقدية مزدوجة، وهو ما نلاحظه من خلال تسميتها، حيث تم الجمع فيها بين عقدين مختلفين، من حيث الطبيعة والأحكام، ألا وهما عقد البيع الناقل للملكية، وعقد الإيجار الذي يرد على الانتفاع بالشيء، وهذا إن

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 47، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1973.

[2] طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 02.

[3] عبد الكريم بودريوة، المرجع السابق، ص 15.

دل على شيء، فأنه يدل على الحاجة إلى مثل هذه المعاملة المركبة، التي كونت في مجملها صيغة سكنية، قصدت من خلالها الدولة التخفيف من عبء أزمة السكن.

3- صيغة البيع بالإيجار تمكن المستفيد من التملك على المدى الطويل: يتم انتقال ملكية السكن محل البيع إلى المستفيد، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، التي يفترض أن يقوم المستفيد خلالها، بسداد جميع الأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن الذي يشغله، ولقد تم تحديد مدة الإيجار بـ25 سنة وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279[1]، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث قضت المادة بأنه :" **في جميع الحالات يجب دفع المستفيد ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز 25 سنة**"

4- صيغة البيع بالإيجار تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة: لقد نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار[2]، على أنه: " **يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والمحددة بـ700.000 دج لفائدة كل مستفيد من السكن**".

وهو ما نصت عليه كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، حيث قضت بأنه: " **لتطبيق أحكام هذا المرسوم يقصد بالسكن الجماعي أو الفردي المنجز في شكل مجمع السكنات الآتية:** -.....

- **السكن الموجه للبيع بالإيجار....**".

5- صيغة البيع بالإيجار ذات مصادر تمويل متنوعة: بصدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105، كانت السكنات التي تنجز في إطار البيع بالإيجار، يتم تمويلها عن طريق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وهو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، قام المشرع بتوسيع نطاق مصادر تمويل انجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار، بعد أن كانت محصورة في ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، لتصبح عملية تمويلها تتم عن طريق مصادر بنكية أو أي تمويلات

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 06 نوفمبر 2016.

[2] الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.

أخرى، وهو ما نصت عليه المادة 05[1] من المرسوم التنفيذي رقم 03-35[2]، المؤرخ في 13 جانفي 2003، المعدلة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ولقد ساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عمليات تمويل انجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار[3]، خاصة برنامج سكنات عدل لسنة 2002.

الفرع الثاني:

الجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل صيغة البيع بالإيجار

تتمثل الجهة القائمة على عملية انجاز وتسيير السكنات محل صيغة البيع بالإيجار، في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وسنقوم في الآتي بالتعرض إلى مفهومها وتحديد مهامها.

أولا: مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تقوم على انجاز المحلات السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، المعروفة بوكالة "عدل"، لذلك درج على تسمية السكنات محل هذه الصيغة بسكنات "عدل" وهذا نسبة إلى مختصر تسمية الوكالة باللغة الفرنسية[4].

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو ما قضت به المادة الأولى[5] من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره[6]، كما تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير[7].

ثانيا: المهام المنوطة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

باستقراء نص المادة 02 من المرسوم رقم 91-148 التي تقضي بأنه: "**يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:**

---

[1] تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 على أنه:" تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"

[2] الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 22 جانفي 2003.

[3] ناصر لباد، المرجع السابق، ص365-366.

[4] AADL : agence de l'amélioration et du développement du logement.

[5] تنص المادة الأولى من المرسوم أعلاه على أنه: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن و تطويره و تدعى في صلب النص "الوكالة"

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"

[6] الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

[7] تنص المادة 05 فقرة 01 من المرسوم أعلاه على أنه: " تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير"

- **ترويج السوق العقارية وتطويرها.**
- **تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:**
- **القضاء على السكن غير الصحي.**
- **تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.**
- **تغيير البنية الحضرية.**
- **إنشاء مدن جديدة.**
- **إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.**
- **تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز، مسيري العمارات والجمعيات..."**

وبإسقاط مضمون نص المادة 02 أعلاه، على نصوص المواد 14،15، 16 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عبارة على مؤسسة عمومية تنشط في مجال الترقية العقارية[1] في صورة مرقي عقاري عمومي، وهو ما وضحه المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001 الصادر عن وزارة السكن، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كمرقي عقاري مكلف بانجاز واقتناء برامج المساكن في إطار البيع بالإيجار[2].

وعليه تتولى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عملية إنجاز سكنات محل صيغة البيع بالإيجار، ودراسة ومتابعة أشغال الإنجاز، وكذا تلقي طلبات الاستفادة ودراستها، وإبرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة[3].

---

[1] عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص33-34.

[2] مقرر وزاري غير منشور بالجريدة الرسمية.

[3] طاووس زنوش، المرجع السابق، ص 60-61.

الفرع الثالث:

شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

لقد تم تحديد شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم والمتمثلة في الآتي:

أولا: ألا يكون طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو متحصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه

لقد نصت على هذا الشرط صراحة المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432[1]، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، حيث يكون من حق كل شخص لم يملك أو لا يملك سكنا، ولم يتلق مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، أن يتقدم بطلب للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار.

كما نصت المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي، على إمكانية حصول الشخص الذي يشغل سكنا في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي، ذي الطابع غير القابل للتنازل، على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار متى توافرت فيه الشروط المحددة قانونا، شريطة أن يلتزم بإعادة السكن ذو الإيجار العمومي إلى الهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، بمجرد استلامه للسكن محل البيع بالإيجار.

ثانيا: أن يتراوح دخل الشخص الذي يطلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون

لقد ربط المشرع أمر الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، بمعيار مالي يرتبط أساسا بمستوى مداخيل الشخص، حيث نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة المذكورة آنفا، على أنه: " **يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار ويساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون...**"

بالاطلاع على المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 11-407، المؤرخ في 29 نوفمبر 2011 الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون[2]، نجد أنه قد تم تحديده بمبلغ 18000 دج، وعلى هذا الأساس نستنتج أن المشرع قد حدد الحد الأقصى لراتب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار على أن لا يتعدى مبلغ 72000دج.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

[2] الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 2011.

ثالثا: ألا يكون طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار قد سبق له الاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة

لقد نصت على هذا الشرط الفقرة 02 من المادة 06 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث نصت على ما يلي: "...**لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص**".

وعليه فإن فرصة الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار، تتاح مرة واحدة فقط لذات الشخص، وهو ما يدل على نية المشرع في تحقيق العدالة الاجتماعية، بتوسيع نطاق الاستفادة من السكنات محل هذه الصيغة، إذا ما توفرت في الشخص المعني الشروط القانونية لإمكانية الاستفادة.

رابعا: ألا يتجاوز سن طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار 70 سنة عند تاريخ حلول تسديد آخر قسط من ثمن المسكن

لقد تناولت هذا الشرط المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340[1]، حيث نصت على انه: " **يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه**".

ونصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 على انه:" **في جميع الحالات يجب أن يدفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسا وعشرين سنة**".

باستقراء نصي المادتين أعلاه، نستنتج أن المشرع أراد بطريقة غير مباشرة تحديد حد أقصى لسن الاستفادة، وهو عدم تجاوز سن المستفيد يوم قبول طلبه خمسة وأربعين (45) سنة، ومادام أنه سيدفع الأقساط المتبقية على فترة زمنية قدرها 25 سنة، فإنه يوم تسديده لآخر قسط يكون قد بلغ حتما سن السبعين سنة[2].

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.

[2] إن المشرع وهو بصدد صياغة المادة أعلاه أخذ بعين الاعتبار أمرين، يتمثل الأول في فكرة الأمل في الحياة والمحصورة في الجزائر بسبعين سنة والأمر الثاني هو التوقف عن الكسب والإحالة على التقاعد.

خامسا: أن يكون طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار قادرا على تسديد الدفعة الأولى المقدرة بـ25% من ثمن المسكن

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328[1]، المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 على انه:" **يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن...**".

نفهم من نص المادة أعلاه، أن كل من يرغب في تقديم طلب للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، يجب أن يكون مستعدا لدفع نسبة 25% من ثمن المسكن، كما نصت المادة أعلاه على الكيفيات الخاصة بتسديد هذه الدفعة[2].

المطلب الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار

لقد تعددت الصيغ السكنية التي سعى من خلالها المشرع، إلى تذليل العقبات أمام المواطنين للحصول على مساكن تظلهم، محاولة منه الحد من أزمة السكن المتفاقمة في البلاد، وتعتبر صيغة البيع بالإيجار أحدها، فإذا توفر الشخص على الشروط القانونية التي تسمح له بالحصول على سكن في إطار هذه الصيغة، وتم قبول طلبه للاستفادة، يتم إبرام عقد البيع بالإيجار، الذي يمكن المستفيد من تملك المسكن بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد.

يعتبر عقد البيع بالإيجار، الآلية القانونية التي يتم من خلالها الحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، وهو عقد مستحدث أنشأه المشرع، وجعله من العقود المسماة، كما قام بتنظيم أحكامه في جميع جوانبها، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم.

وعليه سيتم من خلال هذا المطلب التعرض إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار (الفرع الأول) ثم إلى تكوين عقد البيع بالإيجار، الذي يتم وفقا لمرحلتين، مرحلة إجرائية تليها مرحلة تعاقدية (الفرع الثاني)، ثم إلى الآثار التي يرتبها هذا العقد في ذمة طرفيه سواء ما تعلق منها بمرحلة الإيجار أو بمرحلة البيع (الفرع الثالث)

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 68، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

[2] نصت المادة 07 أعلاه في فقرتها الثانية على أنه: "...ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 05% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن.
- 05% من ثمن المسكن عند التخصيص.
- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن".

الفرع الأول:

مفهوم عقد البيع بالإيجار

إن تسمية صيغة البيع بالإيجار نسبت في حد ذاتها، إلى تسمية العقد المركب موضوع الصيغة[1]، الذي يمزج بين أحكام عقدين مختلفين من حيث الطبيعة والأحكام، فمن المعروف أن عقد الإيجار[2] يعتبر من أهم العقود التي تقع على الانتفاع بالشيء، وهذا بخلاف عقد البيع[3] الذي ينصب على ملكية الشيء، ويعتبر هذان العقدان من أهم العقود المسماة، وأيضا من أهم العقود الشائعة في التعامل بين الأفراد، لذلك لا يكاد يخلو أي تشريع بالمعيار المتعارف عليه لاسيما في العصر الحديث من تنظيم هذه العقود، ورغم أن الأصل هو انفصال هذان العقدان عن بعضهما البعض، إذ لكل منهما أحكامه وآثاره، إلا أن حاجة الناس للتعامل جعلت من عملية الدمج بينهما أمرا ممكنا.

أولا: تعريف عقد البيع بالإيجار وتحديد خصوصيته

1- تعريف عقد البيع بالإيجار: نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه:" **البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب**".

ونصت المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه:" **يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه، لدى مكتب موثق**"

أما المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي فقد نصت على انه:" **يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية وبين المستفيد**".

---

(1) العقد المركب كما يعرفه الفقهاء، هو ما كان مزيجا من عقود متعددة اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا، فالعقد المركب هو ما تضمن عدة عمليات أو اداءات قانونية مختلفة، اندمجت مع بعضها لتحقيق غرض واحد، بعكس العقد البسيط الذي يتضمن نوعا واحدا من الروابط القانونية، أنظر أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثالثة، المكتب القانوني، [د. م. ن]، 2000، ص23.

(2) لقد تناول المشرع عقد الإيجار في القانون المدني في الفصل الأول من الباب الثامن المتعلق بالعقود التي تقع على الانتفاع بالشيء، وذلك من المادة 467 إلى غاية نص المادة 537.

(3) تناول المشرع عقد البيع في القانون المدني في الفصل الأول من الباب السابع تحت عنوان العقود المتعلقة بالملكية وذلك من المادة 351 إلى غاية المادة 412.

نستنتج من النصوص أعلاه، أن المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، قام بتعريف صيغة البيع بالإيجار، واعتبرها أسلوب للحصول على سكن، وهو ما يكشف اللبس عن الطرح الذي تم تقديمه في الفرع الأول من المطلب الأول من هذا المبحث، في حين أنه لم يقم بوضع تعريف للعقد الذي بموجبه يتم اقتناء هذا النوع من السكن، رغم تحديد أطرافه كما ورد في نص المادة 11 أعلاه، على عكس ما فعل بشأن عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السالف الذكر، حيث قام بتعريف العقد وحدد أطرافه في نص المادة 07 منه.

بما أن مهمة تعريف النظم القانونية ليست من صميم أعمال المشرع، يمكن وضع تعريف لعقد البيع بالإيجار، على انه العقد الذي يلتزم بموجبه المتعهد بالترقية العقارية، بنقل ملكية عقار ذي استعمال سكني إلى المستأجر المستفيد، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، التي يلتزم خلالها هذا الأخير بالوفاء بكامل الأقساط الشهرية، التي تكون في مجموعها ثمن المسكن محل العقد.

2- خصوصية عقد البيع بالإيجار: لقد تباينت أراء الفقهاء حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، فثمة من يعتبره إيجار مقترن مع وعد بالبيع، وهو ما ذهب إليه كل من الفقيهين Baudry[(1)] و George Vermelle[(2)] ، و ثمة من يرى بأنه عبارة على إيجار معلق على شرط فاسخ و بيع معلق على شرط واقف، وهو وفاء المشتري بأقساط الثمن في مواعيدها[(3)].

أما بالنسبة للأستاذين Laurent Aynes وPhilippe Malaurie، فقد وضعا معيارا لتكييف عقد البيع بالإيجار، يتمثل في انتقال الملكية، بحيث إذا اتفق الطرفان على انتقال ملكية الشيء في العقد، نكون في هذه الحالة أمام عقد بيع حقيقي، ويختلف الأمر إذا لم يكن في العقد ما يدل على انتقال الملكية فيه، ففي هذه الحالة نكون بصدد إيجار مقترن مع وعد بالبيع[(4)].

والرأي عندنا، أن عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، يجمع بين رأي الأستاذين Philippe Malaurieو Laurent Aynes ، بالإضافة إلى ما جاء به الفقيه Thwiller، حيث لا يمكن اعتبار هذا العقد، إلا بيعا من نوع خاص، وتتجلى هذه الخصوصية في المسائل التالية:

أ- من حيث اعتبار الإيجار آلية للتملك: إن الغرض الأساسي من مدة الإيجار، كما عبر عنها المشرع في نص المادة 02 من المرسوم 01-105، في عقد البيع بالإيجار، هو تمكين المستفيد من السكن محل العقد من تملكه خلال هذه المدة، حيث يتم خلالها تسديد كامل ثمن المسكن.

---

(1) حمدي أحمد سعد، المرجع السابق، ص71-72.

(2) George Vermelle, droit civil, les contrats spéciaux, 2eme édition, Dalloz, 1998, p124-125.

(3) سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة(عقد البيع)، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، 1980، ص82.

(4) Philippe Malaurie, Laurent Aynes, cours de droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, tom08, 10eme édition, Cujas, Paris, 1996,p 451-453.

وما يلاحظ، أن هذه المدة، لا تعتبر الزمن عنصرا من عناصر المحل في عقد البيع بالإيجار، كما هو الحال عليه في عقد الإيجار، إذ نجد أن المشرع قد أعطى الخيار للمستفيد من السكن في تسديد ثمن المسكن على مدى 25 سنة، أو حتى قبل ذلك، بل قد يمكنه الوفاء به دفعة واحدة إذ كان باستطاعته فعل ذلك، وهو ما يستشف من أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ومن هنا نستنتج، أن الإيجار في هذا العقد لا يعدو أن يكون إلا أداة أو وسيلة للتملك، وهو ما تتجه إليه أصلا وحقيقة إرادة طرفيه.

ب- من حيث طبيعة الأقساط الشهرية: إن القسط الذي يلتزم المستأجر المستفيد بتسديده كل شهر، يعتبر في آن واحد، بدل للإيجار وجزءا من الثمن، إذ أن هذه الأقساط الشهرية تكون في مجموعها ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار.

ج- من حيث الشروط التي يتضمنها العقد: لقد قام المشرع بتضمين عقد البيع بالإيجار بشروط خاصة، منها ما يتعلق بالمسكن محل العقد، ومنها ما يرتبط بالأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار، حيث تحقق في مجموعها وظيفة ائتمانية لمصلحة المتعهد بالترقية العقارية، وتتمثل هذه الشروط في:

- ✓ **شرط الاحتفاظ بالملكية:** يعرف شرط الاحتفاظ بالملكية، على أنه اتفاق بمقتضاه يحتفظ البائع بملكية الشيء المبيع ولو تم تسليمه، إلى أن يستوفي كامل الثمن[1].

إن عقد البيع بالإيجار، يعد عقدا ناقلا للملكية، يدفع الثمن فيه في شكل أقساط على مدى زمني محدد بـ25 سنة، وعليه قام المشرع بتضمين العقد بشرط الاحتفاظ بالملكية حتى يضمن[2] حق المتعهد بالترقية العقارية في الحصول على كامل الثمن، خلال مدة الإيجار المتفق عليها، وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، التي قضت بأنه:" **تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله**".

يفهم كذلك من نص المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 التي تنص على أنه:" **يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد**"، وعليه تتحدد سلطة المستأجر المستفيد في حقه في استعمال المسكن محل عقد البيع بالإيجار، دون أن يكون له الحق في الاستغلال أو التصرف[3].

---

[1] Laurent Aynes, Pierre Crocq, les suretés, la publicité foncière, 3eme édition, Defrenois, Paris, 2008, p 353.

[2] حمزة شرابن، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، [د.ط]، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 104.

[3] سمير عبد السميع الاودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، دار المكتبات الفنية، الإسكندرية، 2001، ص 107.

- ✓ **الشرط المانع من التصرف:** يعرف الشرط المانع من التصرف، على انه ذلك الشرط الذي يمنع بمقتضاه المتصرف، المتصرف له، بعدم التصرف في الشيء لمدة زمنية معقولة، لباعث مشروع [1]، والأصل أن الشرط المانع من التصرف لا يصح تضمينه في عقد ما، إلا إذا كان القصد منه حماية مصلحة جدية مشروعة[2].

لقد ضمن المشرع عقد البيع بالإيجار بالشرط المانع من التصرف، وهو ما يستفاد من نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم التي نصت على انه:" **لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته**"، ونلاحظ أن المشرع عندما أقر الشرط المانع من التصرف، كان قد قصد ضمان استيفاء المتعهد بالترقية لكامل الثمن.

تجدر الإشارة إلى أن الشرط المانع من التصرف، قد أقره المشرع على السكن محل عقد البيع بالإيجار، حتى بعد قيام المستأجر المستفيد بتسديد جميع الأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن، حيث نصت المادة 57 من القانون رقم 07-12[3]، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية[4] لسنة 2019، على أن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة، والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة لا يجب أن تقل عن سنتين، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة[5].

إن الهدف من إقرار المنع من التصرف على المسكن محل البيع بالإيجار، بمنع التنازل عن ملكيته لشخص آخر، هو إغلاق باب التحايل على الأشخاص المستفيدين من دعم الدولة، بالمتاجرة في المساكن والمضاربة على فروق الأسعار، باعتبار أن ثمن السكن يكون مرتفعا في السوق الحرة، مقارنة بالثمن الذي تحصل بموجبه على السكن، الذي لا يعكس قيمته الحقيقية بسبب الدعم المالي المقدم من طرف الدولة في هذا الشأن. ونجد أن نفس المادة قد أوردت في فقرتها الخامسة استثناء، تمثل في إمكانية المستفيد التنازل عن

---

[1] محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، [د.ط]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 96.

[2] إبراهيم سيد احمد، الشرط المانع من التصرف فقها وقضاء، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 57. راجع كذلك: غازي مبارك الذنيبات، الشرط_المانع من التصرف في القانون الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، السنة الجامعية 1994، ص 56.

[3] الجريدة الرسمية رقم 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

[4] الجريدة الرسمية رقم 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

[5] جمال بوشنافة، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، حوليات جامعة بشار، العدد 11، 2011، ص 134-135.

السكن قبل انقضاء مدة السنتين، شريطة أن يقوم بإرجاع مبلغ الإعانة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة، بعنوان حساب التخصيص رقم 050-302، الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن".

- ✓ **الشرط الجزائي:** يقصد بالشرط الجزائي، اتفاق المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له، عن الضرر الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه[1].

يستفاد من نص المادة 12 المعدلة من المرسوم التنفيذي 01-105، التي تنص على أنه:" **يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري**"، وما قضت به أيضا المادة 07 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، أن المشرع وظف الشرط الجزائي كشرط في عقد البيع بالإيجار، حيث يوقع على المستأجر المستفيد، في حالة تأخره عن تسديد الأقساط في ميعادها المتفق عليه.

- ✓ **الشرط الفاسخ الصريح:** إن الشرط الفاسخ الصريح للعقد، يكون باتفاق طرفيه بصيغة صريحة على وجوب الفسخ في حالة عدم وفاء أيهما بالتزاماته، دون حاجة لرفع دعوى الفسخ، ويجب على القاضي إعمال أثره متى تحققت المخالفة الموجبة له، ويكون حكمه كاشفا للفسخ وليس منشئا له[2].

لقد تم إعمال الشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار، وهو ما يستشف من أحكام المادة 12 فقرة 02، المعدلة من المرسوم التنفيذي 01-105، المعدل والمتمم، التي قضت بأنه:"...**و في حالة عدم تسديدا ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه...**" ، و كذا المادة 09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على أنه: "**يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ إعذارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده...**".

د- من حيث الالتزامات التي تقع على المستأجر المستفيد: إن عقد البيع بالإيجار يلقي على عاتق المستأجر المستفيد، مجموعة من الالتزامات تقع من حيث الأصل على عاتق المؤجر، وهذا إن دل على شيء، فإنه يدل على نية المشرع في تمليك السكن للمستفيد منه، وليس تأجيره، ومثالنا على

---

[1] فايز محمد حسين، الشروط المقترنة بعقد البيع، [د.ط]، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2010، ص 122.

[2] عبد الكريم بلعيور، نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري والمقارن، [د.ط]، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 2001، ص 91.

ذلك ما نصت عليه المادة 13 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، التي تقضي بأنه: " **يقوم المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه**".

هـ- من حيث أساس شهر العقد: يرى البعض[1] أن شهر عقد البيع بالإيجار، يتم على أساس ما نصت عليه المادة 17 من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي تنص على ما يلي : " **إن الإيجارات التي تتجاوز مدة 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها**".

ولكننا نرى أن شهر العقد يتم وفقا لما تقضي به المادة 793 من القانون المدني، التي تنص على أنه:" **لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار**".

ودليلنا عل ذلك، ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بأنه:" **تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله**"، وما نصت عليه المادة 17 فقرة 02 من نفس المرسوم: " **يجب أن يحدد الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها**".

نستنتج مما سبق بيانه، أن شهر عقد البيع بالإيجار يتم أساسا، على اعتباره عقدا ناقلا للملكية، التي تبقى موقوفة على سداد كامل الثمن، حيث يكون انتقال الملكية في هذه الحالة بأثر رجعي، أي من يوم إبرام العقد وشهره لدى المحافظة العقارية، وليس من يوم تسديد آخر قسط من الثمن.

ثانيا: تمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عن عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35

لم ينص المشرع صراحة على البيع بالإيجار، ولم يجعل منه عقدا مسمى إلا في سنة 1997، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السالف الذكر حيث ظهر البيع بالإيجار في صورة صيغة عقدية إلى جانب كل من الإيجار والبيع، ثم جاء المشرع سنة 2001، ليقوم بتنظيم أحكام البيع بالإيجار بصفة مستقلة، ضمن صيغة سكنية تم رصدها للطبقة الاجتماعية المتوسطة، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم.

[1] نوارة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد 05، جامعة ورقلة، جوان 2007، ص 179.

إن البيع بالإيجار الوارد ضمن المرسومين التنفيذيين أعلاه، يقوم على نفس الفكرة، التي تتمثل في وجود عقد مركب من إيجار سابق وبيع لاحق، وهذا ما يظهر جليا من خلال المادة 07[1] من المرسوم التنفيذي 97-35، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105، المعدل والمتمم، بحيث يتمكن المستأجر من تملك المسكن الذي يشغله بعد مدة من الإيجار التي تنتهي بسداده لآخر قسط من ثمن المسكن محل العقد.

أما الفرق بين البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 97-35، والبيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105، فيتمثل في أهم النقاط الآتية[2]:

1- من حيث أطراف العقد: يتمثل طرفي عقد البيع بالإيجار الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 97-35، في ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر، والمستأجر المشتري الذي يكون قد اختار صيغة البيع بالإيجار، بعد أن كان مستأجرا، ولكن بموجب عقد إيجار عادي[3] ، أما عقد البيع بالإيجار المسير بالمرسوم التنفيذي 01-105، المعدل والمتمم، فيتمثل طرفيه في المتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره باعتباره المؤجر، والمستأجر المستفيد، وهو كل شخص قد تم قبول طلبه المتمثل في الحصول على مسكن في إطار هذا العقد، إذا ما توافرت فيه الشروط المحددة ضمن المرسوم.

2- من حيث المدة المقررة في العقد: تختلف المدة المقررة في عقد البيع بالإيجار، تبعا لمدة الإيجار التي يتم تحديدها في العقد، فبالنسبة لعقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، فقد تم تحديد مدة الإيجار صراحة بـ25 سنة، وهو ما نصت عليه المادة 08 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، أما فيما يخص عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35، فقد حددت مدة الإيجار فيه بين 05 سنوات و15 سنة كحد أقصى.

3- من حيث إمكانية تحول العقد: يتضح الفرق بين البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم97-35، والمرسوم التنفيذي رقم 01-105، كون أن البيع بالإيجار في الحالة الأولى، يبدأ أساسا كعقد

---

[1] نصت المادة 07 أعلاه على أنه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

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

[2] حسيبة زغلامي، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2016، ص 55-57.

[3] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35.

إيجار ثم يتحول إلى عقد بيع بالإيجار، في حالة اختيار المستأجر لهذه الصيغة العقدية[1]، أما الحالة الثانية فإنها أساسا عقد بيع بالإيجار، فهي تبدأ بذلك و تنتهي على ذلك.

كما أنه في الحالة الأولى، وفي حالة عدم قيام المستأجرين الشاغلين للمساكن بتسديد أقساط البيع بالإيجار لمدة 06 أشهر، فإن عقد البيع بالإيجار يلغى، ويرجع المستفيد مستأجرا كما كان في بادئ الأمر[2]، أما في الحالة الثانية، فيكون المستفيدون من سكن البيع بالإيجار لمساكن جديدة، بحيث لا يكون المستأجر المستفيد حائزا للمسكن من قبل، بالإضافة إلى أنه وفقا لنص المادة 12 المعدلة[3] من المرسوم التنفيذي المذكور، فإنه إذا لم يقم المستفيد بتسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية، فإنه سيتعرض للطرد حتما من المسكن.

الفرع الثاني:

تكوين عقد البيع بالإيجار

يتم اقتناء سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار عن طريق عقد البيع بالإيجار، الذي يتم إبرامه بين المستفيد من السكن، والمتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، إلا أن هذه المرحلة التعاقدية تسبقها مرحلة أخرى إجرائية، يستوجب خلالها على كل طالب للاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة، الذي تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة، تقديم طلبه في شكل نموذج مطبوع إلى المتعهد بالترقية العقارية، خلال آجال يحددها هذا الأخير عن طريق إعلانات إشهارية، فإذا تم قبول الطلب يحرر عقد البيع بالإيجار.

---

[1] تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه: "إذا اختار المستأجر خلال فترة الإيجار كما هي محددة أعلاه، البيع بالإيجار يتعين عليه أن يرسل طلب بذلك إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري برسالة مضمونة مع وصل بالاستلام..."

[2] تنص المادة 11 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه: "... في حالة عدم دفع 06 استحقاقات شهرية متتالية وبعد إنذارين يعتبر عقد البيع بالإيجار ملغى، وتعتبر المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة..."

[3] تنص المادة 06 فقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدلة للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه:" وفي حالة عدم تسديد 03 أقساط شهرية متتالية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

يباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقا للأحكام التشريعية".

أولا: المرحلة الإجرائيـــــــــــــة

تميز المرحلة الإجرائية وجود ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

1- مرحلة تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار: تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم، في فقرتها الأولى على انه:" **يقدم طلب شراء مساكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن...**".

كما تنص المادة 02 من القرار[1] المؤرخ في 23 جويلية 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، وكيفيات ذلك على انه:" **يقدم طلب الشراء المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي تدعى في صلب النص "وكالة" بعد تحريره على مطبوع يلحق نموذجه بهذا القرار.**

يسلم هذا الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض

يرفق الطلب بالوثائق المذكورة في الطلب النموذجي

يقدم الطلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة من اجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار وفق الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال".

يستفاد من نص المادتين أعلاه، أنه ينبغي على كل من يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يتقدم بطلب إلى المتعهد بالترقية العقارية، المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وفقا لما ينص عليه المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001 السابق الذكر، بحيث يقدم هذا الطلب الذي يتولى الوزير المكلف بالسكن تحديد شكله، لدى الهياكل التي تعينها هذه الأخيرة، وذلك بتسليمه لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض، خلال الآجال التي تحددها هذه الأخيرة في إعلانات إشهارية.

[1] الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ في 16 سبتمبر 2001.

يكون طلب الاستفادة في شكل نموذج مطبوع، يتضمن مجموعة من البيانات[1]، ويجب أن يرفق بتصريح شرفي يؤكد فيه طالب السكن، أن المعلومات التي أدلى بها تتطابق تماما مع ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، السابق الإشارة إليها، ثم يوقع ويصادق عليه لدى مصالح البلدية التي يقع فيها محل إقامته، بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق الأخرى المتمثلة، في نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية، مستخرج من شهادة الميلاد، شهادة الإقامة أو الإيواء، كشف الراتب أو شهادة المداخيل، أو التصريح بالمداخيل فيما يتعلق بأصحاب المهن الحرة.

يجب على طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، احترام كيفية وإجراءات تقديم الطلب المنصوص عليها في نص المادة 02 أعلاه، حتى يضمن قبول ملفه من الناحية الشكلية، وهو ما نصت عليه المادة 03 [2] من القرار المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، لأن الطلب الذي تنقصه معلومات أو يفتقر إلى وثائق، يعاد إلى أصحابه خلال ثمانية أيام التي استلامه، وهو ما قضت به المادة 04 [3] فقرة 3 من القرار السالف الذكر.

تسجل طلبات الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار فور استلامها، وفق ترتيب زمني في سجل مرقم وموقع من طرف المدير العام للوكالة أو ممثله، ثم تحال على لجنة تتولى عملية معالجتها من الناحية الموضوعية.

---

[1] تتمثل هذه البيانات في:

- معلومات عامة تتعلق بهوية طالب الاستفادة كالإسم واللقب والعنوان.
- معلومات خاصة تتعلق بالشرط المنصوص عليه في المادة 06 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي سبق التعرض لها بالتفصيل.
- معلومات تخص الحالة العائلية لطالب الاستفادة بشأن ما إذا كان متزوجا أو أعزب وهل هو متول كفالة عائلة أم لا.
- معلومات تخص كيفيات الدفع، وهنا يقوم طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بتوضيح طريقة الدفع سواء ما تعلق منها بالدفعة الأولية المقدرة بـ25% أو بباقي الثمن الذي سيسدد في شكل أقساط خلال المدة الزمنية المحددة بـ25 سنة.
- معلومات تخص تحديد نوع السكن الذي يريد طالب السكن اقتناءه، وذلك بتحديد نمط المسكن الذي قد يكون متكونا من غرفتين أو ثلاث أو أربع غرف.

[2] تنص المادة 03 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، على أنه:" يجب أن يقدم الطلب وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه، حتى يكتسب صفة القابلية"

[3] تنص المادة 04 فقرة 03 من نفس القرار على أنه:" ...تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 08 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها".

2- مرحلة معالجة طلبات الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار: تتولى عملية معالجة طلبات الاستفادة من سكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، لجنة أنشأت لهذا الغرض، تحت مسمى لجنة معالجة الطلبات، تتشكل من الأعضاء التالية [1] :

- المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا رئيسا.
- مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار(عضوا).
- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن (عضوا).

تقوم اللجنة أعلاه، بفحص ودراسة طلبات الاستفادة المقدمة والتأكد من مشتملات الملف، بالإضافة إلى التحقق من مدى توفر أصحاب الطلبات على الشروط القانونية التي تم تحديدها في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم كما سبق بيانها.

3- مرحلة صدور قرار القبول للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار: تتوج أعمال لجنة معالجة الطلبات بمحضر يوقع فيه جميع أعضائها، يتضمن أسماء وألقاب الأشخاص الذين تم قبول طلباتهم، وتبين فيه المسائل التالية[2]:

- تاريخ التسجيل عند قبول الطلب.
- قيمة المساهمة الأولية المقترحة.
- أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن السكن.
- نوعية المسكن المخصص وموقعه في العمارة.

ترسل نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن، وتتولى مصالح الوكالة مهمة تبليغ المستفيدين بقرار قبولهم عن طريق رسالة موصى عليها[3]، ودعوتهم إلى دفع نسبة 10% من ثمن المسكن التي تدخل في تكوين مبلغ المساهمة الأولية المقدرة بـ25%.

قد يحدث أن يفوق عدد الطلبات المقبولة من طرف اللجنة، عدد المساكن المقرر انجازها ضمن برنامج البيع بالإيجار، ففي هذه الحالة يتم تبليغ أصحاب الطلبات الفائضة بالأمر كتابيا، ودعوتهم إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار، وذلك بتأكيد طلبهم الأول على

---

[1] أنظر المادة 05 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

[2] أنظر المادة 07 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار لسنة 2001.

[3] أنظر المادة 09 من نفس القرار المعدلة بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 14 مايو 2002، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 12 يونيو 2002.

هذه البرامج المستقبلية، عن طريق رسالة موصى عليها، طبقا لما نصت عليه المادة 06 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

إن ما يعاب على نص المادة 06 [1]، هو استعمال المشرع لعبارة "المترشحون غير المقبولين"، في حين أن هؤلاء قد تم قبول طلباتهم للاستفادة، إلا أنهم لم يحالفهم الحظ إن صح التعبير للحصول على سكنات ضمن البرنامج الحالي، لذلك يتم تضمينهم للبرامج المستقبلية، إن هم قبلوا بذلك.

تجدر الإشارة في هذا الصدد، إلى أن قرار البيع بالإيجار، الصادر عن لجنة معالجة الطلبات، يمكن الطعن فيه أمام لجنة أخرى، تدعى اللجنة الخاصة المنشأة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن[2].

لقد نص المقرر الوزاري رقم 85، الذي يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار في المادة الأولى على أن هذه اللجنة تتكون من:

- مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره رئيسا
- مدير الصندوق الوطني للسكن عضو
- مفتش من المفتشية العامة بوزارة السكن والعمران عضو
- المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية المعنية بالطعون عضو

ويتم تعيين محضر قضائي كمقرر للجنة.

ثانيا: المرحلة التعاقديـــــــــة

يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي اصطلح على تسميتها في نموذج العقد[3] "المتعهد بالترقية العقارية"، والمستفيد من السكن الذي يسمى في النموذج المذكور "المستأجر المستفيد"، بعد مبادرة هذا الأخير بدفع مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ25% من ثمن المسكن[4]،

---

[1] تنص المادة 06 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار لسنة 2001 على أنه:" في حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة المنصوص عليها في =المادة 05 أعلاه، عدد مساكن البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار..."

[2] أنظر نص المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 جويلية سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

[3] أنظر القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[4] أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 المعدلة للمادة 07 من الرسوم التنفيذي رقم 01-105.

حيث يترتب على قيام المستفيد بتسديد قيمة 05% الأخيرة من مبلغ الدفعة الأولية، وإبداء التزامه بشروط تسديد القيمة المتبقية من الثمن[1] كما هي محددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، تحرير عقد البيع بالإيجار لدى موثق[2].

يعرف العقد على أنه توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين[3]، وعليه حتى ينشأ العقد صحيحا مرتبا لآثاره، لابد من توفره على الأركان الأساسية لقيامه، وتتمثل أركان عقد البيع بالإيجار في الآتي:

1- التراضي: إن الرضا في عقد البيع بالإيجار، يقتضي وجود إرادتين، يتم التعبير عنها، كما يجب أن تتطابق هاتين الإرادتين[4] بقصد إحداث نفس الأثر القانوني، ويكون ذلك في شكل إيجاب وقبول.

يقوم المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار في بادئ الأمر، بتوجيه دعوة للتعاقد إلى الجمهور، كمرحلة تمهيدية لإبرام العقد، وهو ما يستفاد من نص المادة 04 فقرة 02 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، التي نصت على أنه:"...**يقدم الطلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة من اجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار...**".

يصدر الإيجاب في عقد البيع بالإيجار، عن المترشح الذي يتقدم بطلب للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، عن طريق مطبوع نموذجي يودع على مستوى شبابيك الوكالة، كما سبق البيان، الذي إذا ما توفر على الشروط القانونية المنصوص عليها آنفا، لاقى قبولا من طرف المتعهد بالترقية العقارية.

إلا أنه لا يكفي فقط وجود الرضا في عقد البيع بالإيجار، بل يجب أن يكون هذا الرضا صحيحا، ولا يكون كذلك، إلا إذا كان صادرا عن شخص ذي أهلية وخاليا من العيوب التي قد تشوبه[5].

---

[1] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 أفريل 2004، المعدلة لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

[2] تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه:" يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في نص المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق"

[3] مصطفى جمال، رمضان أبو السعود، نبيل إبراهيم سعد، مصادر وأحكام الالتزام، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص 39.

[4] حورية سي يوسف زاهية، الوجيز في عقد البيع،[د.ط]، دار الأمل للطباعة، تيزي وزو، الجزائر، [د.س.ن]، ص 30.

[5] مجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، دار الثقافة، الأردن، 2006، ص 92.

2- المحـــــــــل: يمثل المحل الركن الثاني الذي تقوم عليه كل العقود، ويترتب على تخلفه أو تخلف شرط من شروطه وقوع العقد باطلا بطلانا مطلقا [1].

بما أن عقد البيع بالإيجار عقدا ملزما للجانبين، فهو بالتأكيد سيرتب آثارا في ذمة كل من طرفيه، مما سيجعل المحل فيه مزدوجا، يتمثل أساسا في السكن، الذي يشكل محل التزام المتعهد بالترقية العقارية، والأقساط، التي تشكل محل التزام المستأجر المستفيد.

أ- **المسكن كمحل التزام المتعهد بالترقية العقارية:** يجب أن يتوفر المسكن الذي يمثل محل التزام المتعهد بالترقية العقارية على شروط المحل المنصوص عليها في القواعد العامة، كما يلي:

- ✓ **أن يكون المسكن موجودا أو قابلا للوجود:** طبقا للقواعد العامة، فإن المحل يجب أن يكون موجودا أو قابلا للوجود شرط أن يكون الوجود المستقبلي محققا[2]، وعليه فإن محل التزام المتعهد بالترقية العقارية يتمثل في المساكن التي سيتم انجازها في إطار البرنامج المعلن عنه، الذي سيتم تجسيده مستقبلا، حيث يتسلم المستفيدون مساكنهم بمجرد تسديدهم للدفعة الأولى المقدرة ب25% من ثمن المسكن.
- ✓ **أن يكون المسكن معينا أو قابلا للتعيين:** تقتضي القواعد العامة أن يكون محل الالتزام، معينا، حتى يرد عليه الاتفاق[3]، لأن عدم التعيين يستحيل معه الاتفاق، وبالتالي يقع العقد باطلا بطلانا مطلقا، إلا إذا كان قابلا للتعيين وفقا لأسس معينة.

إن مسألة التعيين لا تطرح أدنى إشكال بشأن المسكن محل عقد البيع بالإيجار، لأنه يتم تعيين هذا الأخير في العقد الذي يحرره موثق ضمن البند الخاص بتعيين الملك[4]، حيث يذكر فيه بالتحديد أوصاف المسكن وموقعه ومشتملاته (نوع المسكن، رقمه، موقعه من العمارة، المساحة، بيان الأجزاء المشتركة).

- ✓ **أن يكون المسكن قابلا للتعامل فيه:** ترجع عدم قابلية المحل للتعامل فيه، إما إلى طبيعته أو الغرض الذي خصص له، أو إلى عدم مشروعيته لمخالفته لنص خاص في القانون أو النظام العام أو الآداب العامة[5].

---

[1] العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 140.

[2] تنص المادة 92 من القانون المدني على أنه:" تجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا".

[3] علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، [د.ط]، وفر للنشر، الجزائر، 2001، ص 176.

[4] أنظر القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وذلك المادة 07 فقرة 03 من القرار المؤرخ في 23 جوان 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

[5] غنية قري، نظرية الالتزام، الطبعة الأولى، دار قرطبة للنشر، الجزائر، 2007، ص 75.

من الواضح أن السكن محل عقد البيع بالإيجار، يخرج عن دائرة ما لا يمكن التعامل فيه، سواء من حيث طبيعته أو من حيث الغرض الذي خصص له، أو من حيث مشروعيته، فالغرض من الحصول على هذه السكنات المنجزة عن طريق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، أو عن طريق مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، هو الإسكان لا غير[1].

يتعين على المستأجر المستفيد، أن يستعمل المسكن وفقا للغرض الذي خصص له، وهو الإسكان، ولا يستعمله لأغراض غير مشروعة ومخالفة للنظام العام أو الآداب العامة، وإلا وقع العقد باطلا بطلانا مطلقا.

ب- الثمن كمحل التزام المستأجر المستفيد: إن الثمن الذي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعه إلى المتعهد بالترقية العقارية، مقابل انتقال ملكية المسكن إليه، يتمثل في مبلغ نقدي[2]، بحيث يتميز الثمن في عقد البيع بالإيجار بأنه:

- ✓ ثمن يدفع على أقساط، بحيث يقوم المستأجر المستفيد بتسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ25% من ثمن المسكن، أما الباقي منه، فيسدد في شكل أقساط، يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بها شهريا، خلال مدة زمنية تقدر بـ25 سنة.
- ✓ تمثل الأقساط التي يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بها إلى المتعهد بالترقية العقارية، بدل إيجار عن مدة الانتفاع بالمسكن، وفي نفس الوقت أجزاء من الثمن، لأنه عند تقدير الأقساط يجب أن يتم الأخذ بعين الاعتبار مدة الإيجار والثمن الإجمالي للمسكن[3].
- ✓ يحدد الثمن في عقد البيع بالإيجار، على أساس الكلفة النهائية المستعملة لحساب ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أساس كلفة الانجاز، بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض، وكذا التكاليف المالية، وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، وبعد خصم مبلغ الإعانات الممنوحة من قبل الدولة، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

و تحدد كلفة انجاز المسكن الموجه للبيع بالإيجار انطلاقا من الأسس التالية:

- 50.000 دج للمتر المربع من المسكن.

---

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، [د.ط]، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، [د.س.ن]، ص 156.

[3] حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص 76.

– 589.00 دج لكل مسكن بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة وهو ما نصت عليه المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

3- الســـــــبب: يقصد بالسبب الغرض أو الغاية المباشرة التي تتصرف إليها الإرادة بحيث لا يمكن أن نتصور أن الإرادة قد تتحرك دون وجود سبب، ولذلك يعتبر السبب ركنا في العقد أو في الالتزام العقدي بصفة عامة[1].

إن سبب التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية السكن إلى المستأجر المستفيد، هو حصوله على الثمن، وسبب التزام المستأجر المستفيد بدفع الثمن إلى المتعهد بالترقية العقارية، هو انتقال ملكية المسكن إليه بعد مدة الانتفاع المسبق.

4- الشكليـــــــــــــة: مادام محل عقد البيع بالإيجار يتمثل في عقار معد للاستعمال السكني، فمن البديهي أن يتم إخضاع التصرف لكافة الإجراءات الملزمة، الخاصة بالعقارات وفقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني، و ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105،حيث يتم عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004 السالف الذكر.

يعفى عقد البيع بالإيجار من رسوم التسجيل، وفقا لما تنص عليه الفقرة 07 من المادة 258 من الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09 سبتمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل[2]، التي أضافها القانون رقم 04-21[3]، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

كما يعفى عقد البيع بالإيجار من رسوم الشهر العقاري، وفقا لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005، التي أضافت جديدا إلى نص المادة 353 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، مفاده إعفاء العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص، لأراض موجهة إلى انجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، بالإضافة إلى العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة، أنجزها المتعهدون بالترقية العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، من رسوم الشهر العقاري، وهو ما ينطبق على عقد البيع بالإيجار.

---

[1] رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، [د.ط]، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، [د.س.ن]، ص 153.

[2] الجريدة الرسمية رقم 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

[3] الجريدة الرسمية رقم 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

الفرع الثالث:

آثار عقد البيع بالإيجار

بما أن عقد البيع بالإيجار عقد ملزم للجانبين، فسيرتب التزامات في ذمة كل من المتعهد بالترقية العقارية، والمستأجر المستفيد، كما أن طبيعته المركبة تفرض نشوء آثار، منها ما هو متعلق بمرحلة الإيجار، ومنها ما هو متعلق بمرحلة البيع وانتقال الملكية إلى المستأجر المستفيد.

سنتعرض من خلال هذا الفرع، إلى أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية من ناحية، وتلك التي تقع على عاتق المستأجر المستفيد من ناحية أخرى فيما يلي:

أولا: التزامات المتعهد بالترقية العقارية

تتمثل أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية، في عقد البيع بالإيجار في الآتي:

1-التزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن إلى المستأجر المستفيد: يقصد بالتسليم، وضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد وتمكينه من الانتفاع به دون عائق[1]، بحيث يستوجب على المتعهد بالترقية العقارية تسليم ذات المسكن وبنفس المواصفات التي تم الاتفاق عليها من موقع ومساحة وصنف وتبعات[2].

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية تسليم المسكن محل البيع بالإيجار، وكذا ملحقاته إلى المستأجر المستفيد في حالة حسنة، لائقة ومطابقة لما تم الاتفاق عليه في العقد[3]، ويتم ذلك بناء على محضر يذكر فيه كل مشتملات ومحتويات المسكن مع بيان حالته وقت التسليم، وهو ما نصت عليه المادة 11 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

2- التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد: من المعروف أن انتقال الملكية في البيوع العقارية، يتم بمجرد اتخاذ الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، إلا أن الأمر يختلف في عقد البيع بالإيجار، المثقل بشرط الاحتفاظ بالملكية، فلا يرتب أثره الناقل للملكية، إلا بعد قيام المستأجر المستفيد بتسديد كامل الأقساط التي تمثل ثمن المسكن، وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي

---

(1) محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون اللبناني والمصري، [د.ط]، الدار الجامعية، [د.م.ن]، 1999، ص 232.

(2) أنظر القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 وتحديدا البند المتعلق بتعيين الملك.

(3) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2006، ص 290.

رقم 01-105 التي تقضي بأنه:" **تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله**".

3- التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان العيوب الخفية للمسكن: يقصد بالعيب الخفي، الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء[1]، وعليه يتعين على المتعهد بالترقية العقارية، ضمان العيوب الخفية التي قد تطرأ على المسكن، إذ تعد عيبا رطوبة المسكن الزائدة عن المألوف، أو أساسه الواهي، أو عدم صلاحيته للسكن من الوجهة الصحية[2].

4- التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان التعرض: يلتزم المتعهد بالترقية تجاه المستأجر المستفيد بضمان الانتفاع الهادئ بالمسكن، حيث يجب أن يمتنع عن أي عمل أو تصرف يمكن أن يعيق أو يحد من الانتفاع به على الوجه المقصود[3]، وإلا عد تعرضا، وعليه وجب على المتعهد بالترقية العقارية، ضمان جميع أنواع التعرض سواء كان ماديا أو قانونيا، وسواء كان صادرا منه أو من أتباعه[4].

ثانيا: التزامات المستأجر المستفيد

تتمثل أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في الآتي:

1- التزام المستأجر المستفيد بالوفاء بالأقساط الشهرية: يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بالأقساط المتفق عليها في مواعيدها، حيث تمثل هذه الأقساط بدل إيجار للانتفاع بالمسكن من ناحية، وأجزاء من ثمن المسكن من ناحية أخرى، إذ انه بمجرد الوفاء بها خلال مدة الإيجار المحددة بـ25 سنة، تنتقل ملكية السكن إلى المستأجر المستفيد.

في حالة وفاة المستأجر المستفيد، ينتقل الالتزام بالوفاء بالأقساط إلى ورثته في مقابل حق الانتفاع الذي يثبت لهم، وفقا لما نصت عليه المادة 20[5] من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وعليه يبقى الورثة

---

[1] أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار البركة، عمان، الأردن، 2006، ص 198.

[2] جويدة خواص، الضمان القانوني للعيب الخفي وتخلف الصفة في عقد البيع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1986، ص 39.

[3] عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007، ص 110.

[4] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المجلد الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص 241.

[5] تنص المادة 20 أعلاه على أنه:" في حالة وفاة المستأجر المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار"

ملتزمون في مواجهة المتعهد بالترقية العقارية بكامل الالتزامات التي كانت على مورثهم، كما يتمتعون بكل الحقوق التي كانت لهذا الأخير، على العقار محل العقد إلى غاية تملكهم له.

أما عن كيفية الوفاء بهذه الأقساط، فيتم ذلك عن طريق إيداعها بصفة دورية ومنتظمة، خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من كل شهر، حسب الرزنامة المتفق عليها، في حساب المتعهد بالترقية العقارية الذي يفتحه لدى البنوك بواسطة أمر بالدفع، وهو ما نصت عليه المادتين 07 و08 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004.

إذا كان الأصل، أن المدة المحددة للمستأجر المستفيد لتسديد جميع أقساط ثمن المسكن هي 25 سنة، إلا أن هذا لا يمنع التعجيل في دفع الأقساط قبل موعد استحقاقها، أو الوفاء بها مرة واحدة بعد سداد مبلغ الدفعة الأولية، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث نصت على انه:" **يمكن للمستأجر المستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى**"، وما قضت به المادة 06 من القرار المتضمن لنموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004.

2- التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن واستعماله وفقا للغرض الذي أعد إليه: إن الغرض من استعمال المسكن محل عقد البيع بالإيجار تم تحديده في العقد، ويتمثل أساسا في السكن، وهو ما يفهم من نص المادة 06 فقرة 01 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والمادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، وعليه يجب على المستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن للغرض السكني لا غير، فليس له أن يجعله محلا للتجارة، أو مكانا يمارس فيه حرفة معينة.

بالإضافة إلى التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن وفقا الغرض الذي خصص له، يجب عليه أيضا الالتزام بالمحافظة عليه، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد[1].

[1] عباس العبودي، شرح العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009، ص298.

يرتب التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن محل البيع بالإيجار مجموعة من الالتزامات الفرعية تتمثل في الآتي:

أ- التزام المستأجر المستفيد بعدم إحداث تغييرات في المسكن محل البيع بالإيجار: لقد نصت المادة 14 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، على عدم جواز إحداث تغييرات في المسكن خاصة تلك التي ترتبط بالمظهر الخارجي له، كوضع الشبابيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

أما بالنسبة للتعديلات الداخلية للمسكن، فلقد جاء ضمن الباب الثاني الخاص، بقواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، وتحديدا في البند المتعلق باستعمال الأجزاء الخاصة في الفقرة الخاصة بالتعديلات، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 04 مارس 2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية [1]، على أن الشريك في الملك يمكنه التعديل كما يبدو له تحت مسؤوليته، وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها، غير أنه يجب عليه، في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، ويجب أن يتخذ كل التدابير لعدم الإضرار بمتانة البناية.

يكون الشريك في الملك مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال، من حالات انسياخ أو تدهور في البناية، ويجب ألا ينجر عن هذه التعديلات مطلقا، أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقتهم.

ب- التزام المستأجر المستفيد بعدم ترك المسكن دون استعمال: تنص المادة 13 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على أنه:" **يمكن أن يترتب عن عدم شغل المسكن لمدة تفوق ثلاثة أشهر بعد تسليم المفاتيح، مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد**".

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن على المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار متى تسلم المسكن، الالتزام بعدم تركه وهجره لمدة تفوق 03 أشهر، لأنه إن كان في غنى عنه، فثمة من هو في أمس الحاجة إليه، بالإضافة إلى أن هجر المسكن لمدة طويلة سيؤدي إلى الإضرار به.

3- التزام المستأجر المستفيد بصيانة وإصلاح المسكن محل عقد البيع بالإيجار: تنص المادة 13 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 على أنه:" **يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه**".

[1] الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014.

يستفاد من نص المادة أعلاه، أن المستأجر المستفيد يتحمل كافة الأعباء والنفقات الخاصة بالإصلاحات والترميمات التي تحصل داخل مسكنه، بمعنى أنه إلى جانب الترميمات التأجيرية[1] التي تقع عادة على عاتق المستأجر، فإنه يتحمل أيضا الترميمات الضرورية[2] التي تعد من صميم التزامات المؤجر، باعتبار أن الملكية ستؤول إلى المستأجر المستفيد في آخر المطاف، وما الإيجار المقرر فيه إلا آلية للتملك.

4- التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن خضوعه لنظام الملكية المشتركة: إن أزمة السكن الناجمة عن تزايد عدد السكان في الجزائر، ومحدودية دخل الطبقة المتوسطة من المواطنين، بحيث لا يستطيع كل واحد من هؤلاء تملك مسكن بصفة منفردة، نظرا للأسعار الخيالية لمواد البناء أو للمباني القائمة، هذا كله أفرز نوع من الحلول السريعة، وذلك بإقامة أحياء من العمارات ربحا للوقت ولمساحات الأرض، ولقد تطور السكن الجماعي بصورة مذهلة، و نتج عنه ظهور نوع جديد من الملكية، يتماشى وطبيعة البناية الجماعية، ألا وهي الملكية المشتركة[3].

لقد أولى المشرع الجزائري الكثير من العناية بنظام الملكية المشتركة، عن طريق تنظيم مختلف الأمور المتعلقة بها، وذلك بسن العديد من الأحكام قصد تنوير الأفراد وتمكينهم من فهم ما يحول بينهم من جهة[4]، وضمان فعالية التعايش الجماعي من جهة أخرى[5]، وتعتبر صيغة بيع السكنات بالإيجار مصدرا لنظام الملكية المشتركة ونطاقا لتطبيق أحكامها[6].

---

[1] يقصد بالترميمات التأجيرية، الأعمال البسيطة التي تقتضي إصلاح ما يحدث في العين المؤجرة وملحقاتها من تلف بسبب الاستعمال العادي، ولقد جرى العرف على أن يقوم بها المستأجر. راجع في ذلك: محمد منجي، حقوق المالك على العين المؤجرة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989، ص 124.

[2] تقع الترميمات الضرورية من حيث الأصل، على عاتق المصلحة المؤجرة طيلة مدة الإيجار وحتى نهايته، بغرض تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا على الوجه المقصود من العقد، راجع في ذلك: لامية سليماني، صيانة العين المؤجرة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002-2003، ص37-39.

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

[4] فضيلة بوليلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007، ص 03.

[5] محمد قريدة، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة قسنطينة، جوان 2014، ص 211.

[6] لقد عرفت المباني التي تنجز في إطار البيع بالإيجار في الجزائر، لاسيما في المدن الكبرى نقلة نوعية من حيث الطوابق، التي حددت من 09 إلى 20 طابقا، وكذا من حيث نوعية البناء واستعمال التجهيزات وعلى رأسها المصاعد، التي يجب المحافظة عليها وصيانتها من قبل الشاغلين، باعتبار أن أعباء صيانتها وإصلاحها مكلفة جدا. أنظر: ليلى بورنان، التسيير

لقد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على انه:" **يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما**".

انطلاقا من نص المادة 13 أعلاه، يمكن إجمال التزامات المستأجر المستفيد المترتبة على خضوعه لنظام الملكية المشتركة في مايلي:

أ- **التزامات المستأجر المستفيد التي تتعلق بالأجزاء المشتركة:** يجب أن يكون استعمال المستأجر المستفيد للأجزاء المشتركة في سبيل الانتفاع بالجزء الخاص، الذي يشغله في المبنى، كما يجب عليه ألا يتعسف في هذا الاستعمال، فلا يجوز له مثلا نشر الثياب على السلالم، أو الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل الملاك أو الشاغلين الآخرين[1].

ب- **التزامات المستأجر المستفيد تجاه الشركاء الآخرين:** تقوم الملكية المشتركة على وجود جماعة من الأشخاص، يتشاركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة وضوابط، يجب أن يتبعوها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية[2]، وبالتالي يجب أن يكون استعمال المستأجر المستفيد، للأجزاء المشتركة على وجه لا يعيق حقوق باقي الشركاء الآخرين، لذلك اعتبر الفقهاء أن مسؤولية المالك في نطاق الملكية المشتركة، مسؤولية يمليها التضامن الاجتماعي بين الملاك المتجاورين[3].

ج- **التزامات المستأجر المستفيد تجاه المتعهد بالترقية العقارية في مجال الملكية المشتركة:** تنص المادة 10 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، على انه:"**يتعين على المستأجر المستفيد، في إطار الملكية المشتركة، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة**".

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن المشرع حمل المستأجر المستفيد بأعباء صيانة الأجزاء المشتركة، سواء الأعباء من الصنف الأول، المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، أو تلك الأعباء من الصنف الثاني، المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها و أمن الشركاء في الملك أو الشاغلين، وهو ما نصت عليه المادة 750 من القانون المدني، والمادة 47 من المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات

=العقاري داخل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مداخلة ألقيت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري، جامعة الجزائر، يومي 10 و 11 جوان 2008، ص 10.

[1] عبد الناصر توفيق العطار، تمليك الشقق والطبقات، [د.ط]، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977، ص 63.

[2] محمد قريدة، المرجع السابق، ص 214.

[3] عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، [د.ط]، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 80.

الجماعية[1]، بالإضافة إلى ما جاء ضمن الباب الأول من الجزء الثالث المتعلق بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر.

[1] الجريدة الرسمية رقم 47، الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983.

المبحث الثاني:

صيغة السكن الترقوي المدعم

إلى جانب صيغة البيع بالإيجار، قام المشرع باستحداث صيغة سكنية أخرى، تم توجيهها بدورها إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة[1]، أطلق عليها صيغة السكن الترقوي المدعم، التي ظهرت سنة 2010، وتحديدا ضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.

لقد أقر المشرع في المرسوم التنفيذي أعلاه، أن صيغة السكن الترقوي المدعم تستفيد من الدعم المالي للدولة، شأنها في ذلك شأن صيغة البيع بالإيجار، وتختلف هذه الإعانة حسب الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 10-235، باختلاف قيمة دخل المستفيد، ويتولى منحها صندوق مخصص لهذا الغرض، المتمثل في الصندوق الوطني للسكن.

إن صيغة السكن الترقوي المدعم ليست في حقيقة الأمر بمستحدثة، وإنما كانت موجودة من قبل، لكن تحت مسمى صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، التي تبنتها الدولة في إطار سياستها السكنية ضمن إستراتيجية 1995-2000، بيد أن كل من الصيغتين تقومان على نفس المبدأ، وتقريبا على نفس الأحكام، وهو ما سنحاول توضيحه من خلال هذا المبحث.

وعليه سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم (المطلب الأول)، ثم إلى الآلية القانونية التي يتم من خلالها اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة (المطلب الثاني).

---

[1] جمال جعيل، سياسة تنويع الصيغ السكنية، هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 07، جامعة باتنة 01، ديسمبر 2014، ص 97.

المطلب الأول:

مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم

ظهرت تسمية السكن الترقوي، تزامنا مع صدور المرسوم رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، حيث يتميز هذا النوع من السكنات، بارتفاع أسعارها نتيجة لارتفاع تكاليف انجازها، باعتبار أن هذا النمط السكني ذو طابع غير اجتماعي ولا يستفيد من دعم الدولة، وإنما يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة، كما يوجه هذا السكن عادة إلى الطبقة الاجتماعية الميسورة ماديا[1]، وهو ما جعل المشرع يضيف عبارة "المدعم" بالنسبة للصيغة السكنية الحالية- صيغة السكن الترقوي المدعم-حتى يفهم الجمهور، أن هذه الصيغة ذات طابع اجتماعي وتستفيد من دعم الدولة.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم وبيان خصائصها ضمن (الفرع الأول) ثم إلى التمييز بين صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار باعتبار أن كل منهما موجه للطبقة الاجتماعية المتوسطة الدخل ضمن (الفرع الثاني) ثم إلى شروط الاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة ضمن (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم وبيان خصائصها

إن الحديث عن السكن الترقوي المدعم، يجعل البعض يعتقد أننا نتحدث عن مجموع الصيغ السكنية التي تستفيد من دعم الدولة، التي يصب مجموعها في مفهوم واحد وهو السكن الاجتماعي بصفة عامة، لذا وجب إزالة هذا الغموض، ومحاولة إعطاء تعريف لهذا النمط السكني، على أساس أنه يمثل صيغة سكنية مستقلة بذاتها، كما أن لها خصائص تميزها عن بقية الصيغ السكنية الأخرى.

أولا: تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم:

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم، في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 أعلاه، حيث نصت على أنه: " **السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة، التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.**

[1] ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب ، المرجع السابق، ص 89-90.

لا يمكن انجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

يخضع انجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن"

و بالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، التي تنص على أنه:" **يمكن المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم، والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك و مؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010...**"

من هنا يتضح أن السكن الترقوي المدعم، هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي، يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن، بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

ثانيا: خصائص صيغة السكن الترقوي المدعم

تتمثل أهم الخصائص المميزة لصيغة السكن الترقوي المدعم في مايلي:

1- صيغة السكن الترقوي المدعم امتداد لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي: لقد اتجهت السياسة السكنية للدولة بعد الإصلاحات الاقتصادية، وتحديدا ضمن إستراتيجية 1995-2000[1] إلى تبني صيغة سكنية ذات طابع اجتماعي تملكي، تم توجيهها إلى الفئة الاجتماعية متوسطة الدخل، سميت بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

ظهرت صيغة السكن التساهمي التي تجمع بين إمكانية تملك مسكن بمشاركة من القطاع الخاص فيما يخص عملية التشييد[2]، موازاة مع انسحاب الدولة التدريجي من عملية انجاز السكن، وذلك بعد فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، التي تجسدت فعليا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري ، حيث نصت المادة 07 منه على أنه:" **يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف انجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو الإيجار**".

---

(1) حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب، المرجع السابق، ص 94-95.

(2) لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2005-2006، ص 08.

لقد سمي السكن محل هذه الصيغة بالسكن التساهمي، نظرا لمساهمة ثلاثة أطراف في تمويل عملية انجازه[1]، حيث يساهم المستفيد بدفع مبلغ مالي يمثل نسبة 20% أو 30% من قيمة المسكن، وتساهم الدولة بتقديم مساعدة مالية للمستفيد، لا يكون ملزما بإرجاعها من أجل اقتناء هذا النوع من السكن وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ 04 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، بالإضافة إلى مساهمة البنوك بمنح قرض عقاري للمستفيد، لتكملة ما تبقى من ثمن المسكن، في حالة عدم توفره على الإمكانيات المادية.

قام المشرع باستبدال تسمية السكن الاجتماعي التساهمي، بتسمية السكن الترقوي المدعم سنة 2010، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، ولعل المشرع أطلق هذه التسمية على أساس أن هذا النمط السكني يقوم على انجازه مرقي عقاري، بالإضافة إلى استفادته من الدعم المالي للدولة.

2- صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة للطبقة الاجتماعية المتوسطة: بالرجوع إلى نص المادة 02[2] والمادة 04[3] من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن الإيجاري العمومي، وبالرجوع إلى نص المادة 03 المعدلة[4] من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، نستنتج أن المشرع قد اعتمد على قيمة دخل الفرد، وجعله كمعيار للتمييز بين ما إذا الشخص ينتمي إلى الطبقة المعوزة أو الطبقة المتوسطة من المجتمع أو إلى تلك الميسورة.

وعليه يصنف الفرد ضمن الطبقة المعوزة إذا كان دخله لا يتجاوز 24000 دج، ويصنف ضمن الطبقة المتوسطة إذا كان دخله الشهري أكثر من 24000 دج وأقل أو يساوي 108000 دج، وما زاد على ذلك فهو يصنف ضمن الطبقة الميسورة، وعليه نجد أن صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة للأفراد من الطبقة الاجتماعية المتوسطة.

3- صيغة السكن الترقوي المدعم تستفيد من الدعم المالي للدولة: نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، على أنه:" **تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد إلى مداخيل الطالبين كما يأتي:**

---

[1] حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب، المرجع السابق، ص99.

[2] تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه:" يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة أو المحرومة..."

[3] تنص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه: " لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم إلا الشخص الذي يقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي 24000 دج"

[4] أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم.

- **بالنسبة للسكن الترقوي المدعم**

700000 دج إذا كان الدخل اقل 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها

400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها..."

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن قيمة المساعدة المالية تختلف باختلاف دخل الفرد، حيث تقدر قيمة المساعدة بـ700000 دج، في حالة ما إذا كان دخل الفرد أقل أو يساوي 72000 دج، أما إذا كان دخله يفوق قيمة 72000 دج أو يساوي 108000 دج، ففي هذه الحالة يقدر مبلغ المساهمة المالية بـ400000 دج[1].

الفرع الثاني:

تمييز صيغة السكن الترقوي المدعم عن صيغة البيع بالإيجار

من خلال هذا الفرع سنحاول تحديد أهم نقاط التشابه ونقاط الاختلاف بين صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار.

أولا: أوجه التشابـــــــــــــــه بين الصيغتين

تلتقي صيغة السكن الترقوي المدعم مع صيغة البيع بالإيجار في نقطتين هما:

1- من حيث الفئة الاجتماعية التي تضطلع بها الصيغتين: لقد تم توجيه صيغة السكن الترقوي المدعم كما سبق البيان إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة[2] وفقا لما نصت عليه المادة 03 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم، وهو نفس الشيء بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار وهو ما يفهم من حكم المادة 06 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم التي نصت على انه:" **يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله ما بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون**".

بإسقاط نص المادة 06 أعلاه على ما تم توضيحه في الفرع الأول، نجد أن صيغة البيع بالإيجار خصصت للأفراد من الطبقة لاجتماعية المتوسطة، التي يتراوح دخلها ما بين مبلغ 24000 دج و108000 دج.

---

[1] نبيل دريس، المرجع السابق، ص 631.

[2] سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، ديسمبر 2017، ص 465-466.

2- من حيث الاستفادة من المساعدة المالية التي تمنحها الدولة: تستفيد كل من صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار، من المساعدة المباشرة التي تقدمها الدولة للمستفيدين من هذه الصيغ التي يتكفل بصرفها الصندوق الوطني للسكن[1]، وهو ما نستشفه من نص المادة 03 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم.

ثانيا: أوجه الاختـــــــــــلاف بين الصيغتين

تتمثل نقاط الاختلاف بين السكن الترقوي المدعم والسكن في إطار البيع بالإيجار فيما يلي:

1- من حيث قيمة المساعدة المالية: إن كل من صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار تستفيد من الإعانة المالية التي تمنحها الدولة كما سبق أن وضحنا، ولكن الاختلاف يكمن في قيمة هذه المساعدة، حيث أنه:

أ- بالنسبة لصيغة البيع بالإيجار، حسب ما جاء في نص المادة 03 المعدلة[2] من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، قدرت قيمة الإعانة التي تمنحها الدولة للمستفيد من سكن في إطار هذه الصيغة بـ700000دج، بالنسبة للفرد الذي يتجاوز دخله 24000 دج، ويقل أو يساوي 108000 دج.

ب- بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فقد ميز المشرع بين فئتين[3]:

- ✓ الفئة التي يكون دخلها أقل من 04 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، تستفيد من إعانة مالية قدرها 700000 دج.
- ✓ الفئة التي يتجاوز دخلها 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، تستفيد من إعانة مالية قدرها 400000 دج.

ونحن نرى لو أن المشرع قد فعل العكس تماما، إذ يمنح المستفيد من السكن الترقوي المدعم مساعدة مالية قدرها700000دج في كل الحالات، و دون تمييز بين الفئات ومستوى دخلها، باعتبار أن

---

[1] إيمان بوستة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 384.

[2] تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 على أنه:" يحدد مبلغ المساهمة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين كما يأتي:

-.....

- بالنسبة للسكن الموجه للبيع بالإيجار:

700000دج إذا كان الدخل يتجاوز 24000دج واقل من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها"

[3] أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المؤرخ في 20 جانفي 2018، المعدلة لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

المستفيد في إطار هذه الصيغة، يكون تحت ضغط توفير مبلغ المساهمة الشخصية، إلى جانب المبلغ المتبقي من الثمن، الذي قد يلجأ إلى اقتراضه من مؤسسة مالية مع تحمل قيمة الفائدة المترتبة عن هذا القرض، زد على ذلك فهو ملزم بأن يكون قد سدد ثمن المسكن كاملا عند الانتهاء من الأشغال، وبالتالي فبالإبقاء على قيمة 700000دج، يكون المشرع قد ساهم في التخفيف من الضغط النفسي، والعبء المالي الملقى على المستفيد في إطار هذه الصيغة.

أما بالنسبة للمستفيد في إطار البيع بالإيجار، فيقع عليه فقط تسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ25% من ثمن المسكن، أما الباقي من الثمن، فيسدد بكل أريحية خلال مدة الإيجار المقدرة بـ25 سنة، وعلى هذا الأساس، نرى أن المشرع قد خالف الصواب عندما قام بسن أحكام نص المادة 03 أعلاه.

2- من حيث طريقة تسديد ثمن المسكن: يكون تسديد الثمن في كل من صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم، في شكل أقساط، حيث تدفع هذه الأقساط على مدى 25 سنة[1] في صورة بدل إيجار عن مدة الانتفاع بالمسكن فيما يتعلق بالصيغة الأولى، أما فيما يتعلق بصيغة السكن الترقوي المدعم فتدفع الأقساط موازاة مع تقدم الأشغال[2].

3- من حيث الجهة القائمة على الإنجاز: يقوم على إنجاز سكنات البيع بالإيجار، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره دون سواها، باعتبارها مؤسسة عمومية مكلفة بانجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية[3]، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فالنص في هذا الشأن جاء عاما، لم يحدد جهة معينة بذاتها تسند إليها هذه المهمة، ولكن اكتفى بالقول أن هذا النمط من السكن يتولى انجازه مرق عقار[4] مستوف للشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر، أي أن النص لم يشترط أن يكون هذا المرقي العقاري من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص، وإنما نلاحظ أنه في ظل هذه الصيغة بالذات فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، على عكس ما فعل بالنسبة للصيغ السكنية الأخرى.

4- من حيث الكيفية القانونية للاقتناء: يتم اقتناء السكن في إطار البيع بالإيجار، عن طريق عقد البيع بالإيجار الذي يتم إبرامه بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستفيد من السكن، أما بالنسبة

---

[1] زكرياء شيخ محمد، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة مستغانم، جوان 2015، ص 109.

[2] أنظر المادة 28 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر.

[3] Adja Djillali, droit de l'urbanisme, édition Berti, Algérie, 2007, p 69.

[4] أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية رقم 23، الصادرة بتاريخ 22 افريل 2018، وما يستشف من أحكام القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

للكيفية القانونية للحصول على سكن ترقوي مدعم فتتمثل في صيغة عقدية جاءت ضمن تقنيات الترقية العقارية تسمى بعقد البيع على التصاميم[1]، يتم إبرامه بين المرقي العقاري سواء كان عاما أو خاصا والمستفيد الذي تتوفر فيه الشروط التي تؤهله للاقتناء.

الفرع الثالث:

إجراءات تجسيد السكن الترقوي المدعم

مادامت صيغة السكن الترقوي المدعم تعتبر من بين الصيغ السكنية الاجتماعية، التي تعتمدها الدولة من أجل توفير سكن لائق للمواطن متوسط الدخل، فلا شك أنها ستقوم حتما– الدولة– على الوقوف على عملية انجاز وتسيير المشاريع السكنية في هذا الإطار، على هذا الأساس نجدها تعهد إلى مصالحها اللامركزية، ممثلة في الولايات بالإشراف على هذه المهمة في حدود الإعانات المالية المتوفرة، وحسب وفرة الأوعية العقارية، وقدرات انجاز المرقين العقاريين، حيث نلمس من النصوص القانونية المنظمة لهذه الصيغة السكنية، مشاركة قوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرقي العقاري الذي سيباشر العملية من ناحية، بالإضافة إلى دراسة طلبات المواطنين وإعداد قوائم المستفيدين من السكنات التي تندرج ضمن هذه الصيغة من ناحية أخرى، وهو ما سيتم توضيحه في الآتي:

أولا: الإجراءات المتعلقة بالمرقي العقاري

يقوم على انجاز السكن الترقوي المدعم مرقي عقاري سواء كان عاما أو خاصا[2]، في إطار دعوة للمشاركة، يطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن، لفائدة المرقين العقاريين المهتمين بانجاز المشروع السكني الخاص بصيغة السكن الترقوي المدعم، على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة، التي سيتم التنازل عنها لفائدة المشروع، وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع[3].

بعد اختيار المرقي العقاري الذي سيتم التنازل له عن الوعاء العقاري، الموجه لاستقبال مشروع السكن الترقوي المدعم، كما سبق البيان، فيما يخص التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لنشاطات الترقية العقارية المدعمة من طرفها، يشرع هذا الأخير في تنفيذ المشروع السكني.

---

(1) أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، السالف الذكر.

(2) زكرياء زيتوني، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 07، جامعة البليدة 02، جوان 2015، ص 325.

(3) أنظر: **الملحق رقم (09)**.

حيث يتعهد المرقي العقاري بالانطلاق في أشغال انجاز المشروع الخاص بصيغة السكن الترقوي المدعم، خلال شهر واحد كحد أقصى بعد الحصول على رخصة البناء[1]، حيث تنطلق الأشغال بموجب محضر عن افتتاح الورشة، يعده ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن بطلب من المرقي العقاري، و يلزم هذا الأخير بانجاز سكن نموذجي، أو كما يطلق عليه المشرع في القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، في المادة 84 من الملحق الأول "**بالسكن العينة**"، الذي يتحقق بمجرد الانتهاء من انجاز هيكل البناية الأولى بالنسبة للسكن الجماعي، أما في حالة البنايات الفردية فيكون فور الانتهاء من إنجاز هيكل أول مسكن، ويتعين على المرقي العقاري في هذه الحالة الحصول على موافقة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن أو ممثله في صورة محضر حضوري يوقع عليه كل من المرقي العقاري و المدير الولائي المكلف بالسكن أو ممثله[2].

تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن، برصد تقدم الأشغال للوقوف على مدى تقدم نسبة الأشغال، ومدى مطابقتها مع رخصة البناء، لتتوج في صورة محضر يسلم إلى المرقي العقاري في 04 نسخ، خلال الأسبوع الذي يلي زيارة الموقع، وذلك لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن، حيث يقوم هذا الأخير بإبرام اتفاقية مع المرقي العقاري المعني، تتضمن شروط وكيفيات التمويل ومتابعة انجاز المشروع [3].

لقد حدد المشرع في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الملغى[4]، مراحل دفع مبلغ الإعانة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن، والتي تكون على أربع دفعات كلما تقدمت الأشغال حسب الكيفيات التالية[5]:

- 31% عند إقامة الأسس والأشغال السفلية.
- 50% عند انجاز الأشغال الكبرى.
- 10% عند انجاز الأشغال الثانوية والطرقات والشبكات المختلفة.
- 05% عند استلام المقتنين سكناتهم.

---

[1] أنظر الملحق الثاني من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

[2] أنظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 المرفقة بالدليل المنهجي المتعلقين بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقوية المدعمة، أنظر: **الملحق رقم (10)**.

[3] أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

[4] الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

[5] أنظر المادة 74 من الملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم (الملغى).

في حين لم يحدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم الساري المفعول حاليا هذه المسألة، وإنما نجدها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعها[1].

ثانيا: الإجراءات المتعلقة بإعداد قوائم المستفيدين

يمكن لكل شخص تتوفر فيه الشروط أسفله[2] تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث يعتبر الإعلان عن التقدم للاكتتاب، عبارة على دعوة للتعاقد موجهة للمواطنين[3]، ويجب:

1- ألا يكون طالب الاستفادة من سكن في إطار صيغة الترقوي المدعم أو زوجه، مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو متحصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

2- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه، قد استفادا من أحد الصيغ السكنية الأخرى، سواء تلك الموجهة للتملك كصيغة البيع بالإيجار وصيغة الترقوي العمومي، أو تلك الموجهة للإيجار كصيغة السكن الإيجاري العمومي، إلا أنه فيما يخص الحالة الأخيرة، يمكن لشاغل هذا النوع من السكن بوصفه مستأجرا، الاستفادة من سكن ترقوي مدعم، شريطة إرجاع السكن الذي يشغله خاليا إلى الهيئة المؤجرة.

3- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه قد سبق لهما اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة، كأن يكون هو أو زوجه قد استفادا من السكن الاجتماعي التساهمي سابقا.

4- ألا تتعدى مداخيل طالب الاستفادة وحده، أو هو وزوجه، ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون[4].

أما عن إجراءات معالجة طلبات الاقتناء، وإعداد القوائم النهائية للمستفيدين فتتم بطريقتين:

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

[2] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 السالف الذكر.

[3] زكرياء شرايس، علاقة المستفيد من السكن بالمؤسسة العقارية قبل العقد التوثيقي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 02، جامعة بجاية، 2015، ص 356.

[4] جمال جعيل، المرجع السابق، ص 97.

1- الطريقة الأولى (الأصل العام): يتم إيداع طلبات الاستفادة من سكن ترقوي مدعم، على مستوى مصالح البلدية لمكان إقامة طالب السكن، لتتولى بعد ذلك لجنة خاصة، تنشأ على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا، بعملية دراسة ومعالجة الطلبات[1].

تأخذ اللجنة بعين الاعتبار، بالإضافة إلى المعايير السابق ذكرها، الوضعية العائلية والظروف الاجتماعية لطالب السكن، ومدى قدرته على تسديد الأقساط، لتقوم في الأخير بإعداد قائمة بأسماء الأشخاص المؤهلين للاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة، وتبلغ إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، لترسل بعد ذلك من طرف المدير المحلي المكلف بالسكن إلى المرقي العقاري المعني بانجاز المشروع، بعد التحقق من شروط الأهلية من طرف الصندوق الوطني للسكن[2].

2- الطريقة الثانية (الاستثناء): إن هذه الطريقة جاءت ضمن أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الملغى، حيث أنه في حالة عدم قيام الإدارة المحلية، بموافاة المرقي العقاري المعني بانجاز مشروع السكن الترقوي المدعم بقائمة المستفيدين خلال 03 أشهر كحد أقصى من انطلاق الأشغال[3]، أو في حالة عجزها عن القيام بهذه المهمة، يكون للمرقي العقاري في هذه الحالة، أن يقوم باختيار الأشخاص الذين يتوفرون على الشروط التي تؤهلهم للاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة، حيث يعد قائمة بأسمائهم ليحيلها بعد ذلك على السلطات المختصة- الوالي المختص إقليميا- للمصادقة عليها[4].

إن قصد المشرع بإلغائه أحكام هذه المادة، ربما ينصرف إلى تجنب المحاباة والمحسوبية التي قد يمارسها المرقي العقاري عند اختياره للمقتنين، وبالتالي سعى إلى إضفاء شفافية أكثر فيما يخص الاستفادة

---

[1] أنظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 السالفة الذكر.

[2] أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، السالف الذكر، والملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقي العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم من القرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

[3] أنظر المادة 72 فقرة 01 من الملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقي العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية وشروط تنفيذ المشروع فيما يخص السكنات الترقوية المدعمة.

[4] أنظر المادة 72 فقرة 02 من نفس الملحق المشار إليه أعلاه.

من السكنات، بفتح المجال أمام الأشخاص الذين هم فعلا بحاجة ماسة إلى السكن ومن دعم الدولة في هذا المجال.

المطلب الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء السكن الترقوي المدعم

لقد أجاز المشرع للمرقي العقاري كما سبق البيان، بيع السكنات قبل انجازها أو في طور الانجاز، على أن يتخذ هذا التصرف إحدى الصيغتين، إما صيغة عقد حفظ الحق، وإما صيغة عقد البيع على التصاميم.

إن السكن الترقوي المدعم يعتبر تطبيقا من تطبيقات بيع العقار في مرحلة التشييد، بل وهو في مرحلة المشروع [1]، ومن هنا وجب معرفة أي من الصيغ العقدية الواردة أعلاه، يتم بموجبها اقتناء هذا النمط السكني.

بالرجوع إلى نص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي، نجد أن المشرع قد حدد الآلية القانونية التي يتم عن طريقها اقتناء سكن في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، والمتمثلة في عقد البيع على التصاميم.

وعلى هذا الأساس سنتناول من خلال هذا المطلب خصوصية عقد البيع على التصاميم (الفرع الأول)، وأحكام إبرام عقد البيع على التصاميم (الفرع الثاني)، ثم الآثار المترتبة عن قيام هذا العقد (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

خصوصية عقد البيع على التصاميم

سنحاول من خلال هذا الفرع تحديد أهم المسائل التي تجعل من عقد البيع على التصاميم يتميز بنوع من الخصوصية، كما سنوضح أن هذا العقد مستقل وقائم بذاته، وليس بعقد نهائي لبيع ابتدائي يمهد لانعقاده.

[1] السيد محمد عمران، المرجع السابق، ص 05.

أولا: المسائل التي تجعل من عقد البيع على التصاميم عقد بيع من نوع خاص

من خلال قراءتنا للقواعد المنظمة لعقد البيع على التصاميم، نجد أنه عبارة على عقد بيع من نوع خاص، ويمكن حصر أهم النقاط التي تبين ذلك في الآتي:

1- الخصوصية من حيث نطاق العقد: يعتبر عقد البيع على التصاميم صيغة عقدية، تدخل ضمن نشاطات الترقية العقارية، وما يجعله أكثر خصوصية عن غيره من العقود المسماة الأخرى، هو طبيعة الشخص الذي يحق له القيام ببيع عقار مقرر انجازه أو في طور الانجاز، والمتمثل فقط في المرقي العقاري، وفقا لما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 11-04:" **لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 04 فقرة 02 و 18، 19، 20، 21 من هذا القانون**"، حيث نلاحظ أن المشرع أعطى للبائع في عقد البيع على التصاميم تسمية خاصة عن البائعين في العقود المسماة الأخرى، وحصر شخصه في مرقي العقاري.

2- الخصوصية من حيث محل العقد: إن أبرز خصوصيات عقد بيع العقار على التصاميم تكمن في محله، كونه يتمثل في عقار لم ينجز بعد، ولا يوجد منه وقت التعاقد إلا رسم على ورق، ولكنه محقق الوجود في المستقبل[1].

3- الخصوصية من حيث القواعد المنظمة للعقد: إن المتمعن في مجموع القواعد القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم، يجد أن جميعها تقريبا قواعد آمرة تتعلق بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يقتصر أثر مخالفتها على البطلان، بل قد يمتد إلى عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية خاصة فيما يتعلق بالمرقي العقاري، باعتباره الطرف القوي في العقد[2].

4- الخصوصية من حيث ضمانات العقد: إن هذه الصيغة الجديدة للبيع، تعالج اقتصاديا حاجة ذوي الدخول المحدودة للسكن، إلا أنها تنطوي في ذات الوقت على مخاطر تهدد نجاعتها كحلول قانونية لأزمة السكن، خاصة بالنسبة للمشتري الذي يتعرض لأخطار عدة، كفشل المشروع أو عدم جديته، أو انجازها بمواصفات رديئة تختلف عن تلك التي تم الإتفاق عليها، والواقع العملي يشهد على ذلك[3]، بيد أن الكثير من المرقين العقاريين من يرون في هذه العملية، إلا وسيلة لاستثمار الأموال وتحقيق الأرباح، ولو كان ذلك على حساب المواطنين. وعلى هذا الأساس أحاط المشرع هذا التصرف بالعديد من الضمانات، التي تصب كلها في

---

[1] سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 572.

[2] عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص 46-47.

[3] المرجع نفسه، ص 41.

مصلحة المقتني، سواء ما تعلق منها بنقل الملكية وتقدير الثمن، أو ما تعلق بالإنجاز في حد ذاته أو بحسن هذا الانجاز[1].

ثانيا: مدى إمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لإبرام عقد البيع على التصاميم

إن تناولنا لهذه النقطة، ما هو إلا لرفع اللبس وتجنب الخلط الذي يقع فيه الباحثون، إذ أن الكثير منهم[2] يرون أن عقد حفظ الحق عبارة على عقد تمهيدي لعقد البيع على التصاميم، إذ يمكن–على حد تعبيرهم–المرقي العقاري من جس نبض السوق، باتخاذه– عقد حفظ الحق– كوسيلة لاختبار مدى نجاح مشروعه من الناحية التجارية[3]، أو الحصول على الإمكانات المادية اللازمة لتمويل هذا المشروع، وهذا الطرح غير صحيح، لاعتبارات قررها المشرع في القانون رقم 11–04، كما أنه لا يوجد نص صريح في هذا القانون يقضي بإمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم، بل استعمل المشرع عبارة العقد النهائي، للتعبير عن العقد الذي يلي إبرام عقد حفظ الحق.

وما يدعم رأينا هذا، هو أن في عقد البيع على التصاميم، تنتقل ملكية العقار ذو الطابع السكني إلى المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، مقابل قيام هذا الأخير بتسديد الثمن كلما تقدم الانجاز، ولا يحتاج إلى إبرام عقد ابتدائي يمهد له، كما انه لا يلزم المكتتب بدفع أي تسبيق يخول له حجز حقه في العقار الذي سيتم انجازه، وهو ما يستلزمه عقد حفظ الحق. بل بالعكس، فالمرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم، لا يجوز له تلقي أي تسبيق أو دفعات من المكتتب، ويتمم عقد البيع على التصاميم بموجب محضر يعد أمام نفس مكتب التوثيق الذي تم لديه إبرام عقد البيع على التصاميم، وذلك بحضور طرفا العقد، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب، وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري، طبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد، وهو ما قضت به المادة 34 فقرة 02 من القانون رقم11–04.

يمكن للمرقي العقاري في عقد حفظ الحق، أن يلجأ إلى القروض من أجل تمويل مشروعه السكني[4]، والسبب في سماح المشرع بذلك، يرجع إلى أن التسبيقات المدفوعة من قبل أصحاب حفظ الحق،

---

[1] سامية بلجراف، المرجع السابق، ص 573،580.

[2] يرى الأستاذ عز الدين زوبة في مقاله الموسوم بخصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، وتحديدا في المحور الخاص بتكوين وإبرام عقد البيع على التصاميم أن عقد حفظ الحق يمكن أن يكون عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم، راجع: عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص54–55. راجع في ذلك أيضا: محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدية، جوان 2017، ص 07. راجع في ذلك: شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص88 وما يليها.

[3] كنزة مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018، ص 425.

[4] علي بن علي، المرجع السابق، ص 34.

تودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بحيث لا يجوز للمرقي العقاري التصرف فيها أو حتى استعمالها من أجل تمويل مشروعه العقاري، بينما يمنع على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم هذا الأمر، وهو ما قضت به المادة 36 من القانون رقم 11-04 بقولها:" **لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء**"، وسبب ذلك هو أن المرقي يستعمل الدفعات التي يلتزم بها المكتتبون في تمويل مشروعه العقاري، وعلى هذا الأساس تم منعه من الحصول على قروض في إطار عقد البيع على التصاميم، ولعله أكبر دليل على عدم إمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم.

كما أننا قمنا بزيارة العديد من مكاتب التوثيق، الذين أكدوا أن العمل بعقد حفظ الحق في إطار الترقية العقارية نادرا جدا، بل ثمة من الموثقين ما لم يقم أبدا بتحرير هذا العقد، نظرا لعدم وجود ميول لدى المرقين العقاريين لإبرامه، بعكس عقد البيع على التصاميم، الذي يلجأ إليه معظم المرقين العقاريين.

وبخصوص هذه النقطة المتعلقة بالحصول على القروض العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم، أردنا توضيح فكرة، من الممكن أن تكون محلا للتأويل لدى البعض، فبالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم على أنه:" **يكلف الصندوق الوطني للسكن بجمع على مستواه، زيادة على إعانات الدولة، مجمل الموارد المالية لمشاريع انجاز السكن الترقوي المدعم المكونة من مساهمات المستفيدين وقروض عقارية محتملة أو موارد مالية أخرى**".

بالتمعن في نصي المادتين أعلاه، نرى تصادم ظاهر بين أحكامهما، فالسؤال الذي يطرح نفسه هنا: ما المقصود بالقروض العقارية المحتملة؟ فهل يقصد بها قروض عقارية يلجأ إليها المرقي العقاري لتمويل مشروعه السكني، وهو ما يتعارض تعارضا تاما مع ما تقضي به المادة 36 من القانون رقم 11-04، أم يقصد بها القروض العقارية التي يحصل عليها المكتتب، في إطار تكملة الوفاء بثمن المسكن في حالة عدم توفره على الموارد المالية اللازمة لذلك، وهو ما لا يمنعه القانون في هذه الحالة.

نجد الإجابة على هذا التساؤل، ضمن أحكام المادتين 04 و05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 أعلاه، حيث تحدد كيفيات رصد القروض العقارية، على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، وتودع جميع الموارد المالية المشار إليها سابقا، بما فيها هذه القروض العقارية على مستوى الصندوق الوطني للسكن، ضمن حسابات بنكية منفصلة تخص حتما المستفيدين من السكن، والتي يتم صرفها لفائدة المرقي العقاري، على أساس أوامر بالدفع تحقيقا للغاية التي خصصت لها، والمتمثلة أساسا في تمويل المشروع باعتبار انه يمنع عليه الحصول على قروض عقارية، ومن هنا نفهم أن هذه القروض يستفيد منها المقتنين وليس المرقي العقاري.

الفرع الثاني:

تكوين عقد البيع على التصاميم

تنص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، على أنه:" **يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها**".

كما نصت المادة 34 فقرة 01 من نفس القانون رقم 11-04 على أنه:" **يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار...**".

ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه:" **يجب أن يتضمن...عقد البيع على التصاميم...أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة و كذا تاريخ ورقم رخصة البناء**".

و تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعها، على أنه:" **يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة**".

باستقراء نصوص المواد أعلاه، نستنتج أنه لقيام عقد البيع على التصاميم يجب أن يتوفر على الأركان العامة لقيام العقود، من تراض ومحل وسبب، بالإضافة إلى الشكلية التي تستوجب إفراغ إرادة الطرفين في قالب رسمي، كما يجب أن يتوفر على شروط أخرى خاصة، نتناولها جميعها في الآتي:

أولا: الأركان العامة لقيام عقد البيع على التصاميم

تتمثل أساسا في:

1- التـــــــــــــراضي: يقتضي انعقاد عقد البيع على التصاميم وجود التراضي، أي اقتران إرادة الموجب مع إرادة القابل وتطابقهما تطابقا تاما، كما يستوي أن يكون هذا الإيجاب صادرا من البائع بالبيع، أو من المشتري بالشراء، لأن المهم في ذلك، هو اقتران هذا الإيجاب بقبول الطرف الآخر، بائعا كان أم مشتريا[1].

[1] نسيمة بوجنان، المرجع السابق، ص 38.

في هذا الصدد، ينص البند الثاني في فقرته الخامسة، المتعلقة بالتنازل عن السكنات، من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، المتضمن تعهد المرقي العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم[1] على أنه:" **يتعهد المرقي العقاري ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع، فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام المرسوم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 وترسل قائمة المستفيدين من السكنات إلى المرقي العقاري من طرف المدير المحلي المكلف بالسكن بعد التحقق من شروط الأهلية من طرف الصندوق الوطني للسكن**".

يتبين من نص البند أعلاه، أن أطراف عقد البيع على التصاميم، يتمثلان في المرقي العقاري باعتباره بائعا، والمقتني أو كما يعبر عنه كذلك بالمكتتب بوصفه مشتريا، ولكن التساؤل يثور حول: **من منهما يصدر عنه الإيجاب، ومن منهما يصدر منه القبول؟**

رأينا سلفا، أن على المترشحين لاقتناء سكن في إطار الترقوي المدعم، إيداع طلبات الاستفادة من السكن على مستوى مصالح البلدية، لمكان إقامة طالب السكن، حيث تتولى لجنة خاصة فحص ودراسة الطلبات، والإعلان عن المؤهلين للاستفادة، ليتم بعد ذلك إبرام عقد البيع على التصاميم مع المرقي العقاري القائم على انجاز المشروع السكني، وعليه نجد أن الإيجاب يصدر عن المقتني ليلاقي قبولا من المرقي العقاري على ارتضائه إبرام العقد.

على هذا الأساس، يجب أن تستجيب أهلية المقتني لما تقتضيه القواعد العامة، بالإضافة إلى ما تستوجبه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السالف ذكرها، أما عن المرقي العقاري فيعتبر الشخص الوحيد المؤهل قانونا، لإبرام عقد البيع على التصاميم، وانجاز المشاريع السكنية الخاصة بصيغة السكن الترقوي المدعم، ويستوي أن يكون مرقيا عقاريا عموميا أو مرقيا عقاريا خاصا، وسواء تمثل في شخص طبيعي أو معنوي.

2- المحـــــــــــل: نصت المادة 26 فقرة 02 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر على أنه:"...**زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني...**".

إن محل عقد البيع على التصاميم محلا مزدوجا، يتمثل حسب ما قضت به المادة أعلاه، في الشيء المبيع، المتمثل في عقار سكني مقرر بناؤه، كمحل التزام المرقي العقاري، بالإضافة إلى الثمن كمحل التزام المقتني أو المكتتب.

---

[1] أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

أ- **العقار المقرر بناؤه:** إن من شروط المحل حسب ما تقتضيه القواعد العامة، أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، أن يكون معينا أو قابلا للتعيين، كما يجب أن يكون مشروعا، ونلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع قد أضاف شرطا آخر فيما يخص البيوع التي تتم في إطار نشاط الترقية العقارية، وهو أن يستجيب العقار تحت طائلة البطلان للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن، وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني.

- ✓ **أن يكون العقار موجودا أو قابلا للوجود:** لقد أجاز المشرع التعامل في الأشياء المستقبلية، شرط أن يكون وجودها محققا[1]، وبما أن المحل في عقد البيع على التصاميم يتمثل في عقار غير موجود وقت التعاقد، وما يوجد منه إلا تصاميم على ورق. على هذا الأساس، حرص المشرع على أن يتضمن عقد البيع على التصاميم، مجموعة من الوثائق والبيانات[2]، تعتبر قرائن على نية المرقي العقاري في مباشرة إنجاز العقار محل العقد.
- ✓ **أن يكون العقار معينا أو قابلا للتعيين:** يجب أن يكون العقار السكني المقرر بناؤه معينا تعيينا كافيا نافيا للجهالة، وكون العقار في عقد البيع على التصاميم غير موجود وقت التعاقد، جعل المشرع يحرص على وضع معايير لتعيين العقار وتحديد أوصافه تحديدا دقيقا[3]، وألزم المرقي العقاري باحترامها وإعلام المقتني بها، وهو ما يستشف من الأحكام الواردة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية، والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، المتمثلة في:
- ✓ **أن يستجيب العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني:** تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018على أنه:" **ينبغي أن يتم انجاز السكن الترقوي المدعم وفقا لما يأتي:**

للخصائص التقنية العامة المحددة في الملحق الأول بهذا القرار والمتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة في انجاز السكن الترقوي المدعم

والخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني بهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع سكن ترقوي مدعم".

---

[1] ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، مداخلة ألقيت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 73.

[2] أنظر المادة 30 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] حورية سي يوسف زاهية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، المرجع السابق، ص 25.

تعتبر المواصفات التقنية العامة، مؤشرات مرجعية يستعملها المرقي العقاري، لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به، وتمثل هذه المراجع أدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقي العقاري[1].

وتعتمد هذه المواصفات على مايلي[2]:

- **نمط ومساحة السكن**[3]: حيث ينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات جماعية حسب نموذج سكن ذي غرفتين أو ثلاث غرف أو أربع غرف أو خمس غرف، في جميع البلديات التابعة لولايات الجنوب، التي ينجز السكن الترقوي المدعم فيها في شكل بنايات فردية مجمعة، مغلقة ومغطاة.

تحدد مساحة السكن الجماعي أو الشبه الجماعي بـ50 متر مربع على الأقل، قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي غرفتين، و70 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي ثلاث غرف، و85 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي أربع غرف و105 أمتار مربعة قابلة للسكن، بالنسبة للسكن ذي خمسة غرف.

- **تصميم المسكن وترتيباته الفضائية**[4]: حيث يجب أن يتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للمسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي.
- **التهيئة الخارجية للمسكن**[5]: حيث يجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات، أثاث ملائم ومساحات خضراء، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

إن الخصائص التقنية الخاصة، نجدها ضمن الملف التقني للمشروع الذي قدمه المرقي العقاري في إطار الدعوة للمشاركة، مقترنة بموافقة اللجنة التقنية الولائية، حيث يتعهد بموجبه باحترام الخصائص

---

[1] أنظر المادة 03 من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

[2] أنظر المادة 04 من نفس القرار.

[3] أنظر المادة 02 من القرار المؤرخ في 27 جانفي 2019 المتمم للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية رقم 40، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2019.

[4] أنظر المادة 08 فقرة 01 من نفس القرار.

[5] أنظر المادة 08 فقرة 02 من القرار المؤرخ في 27 جانفي 2019 المتمم للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

والمواصفات التقنية للسكنات، ومجمل الأجزاء المشتركة والتجهيزات، كما هي مبينة في الملف، وفقا لما يأتي[1]:

- الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المعدة، وفقا للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البنايات.
- البطاقة التقنية الخاصة بالمشروع الشاملة لكافة المعلومات، المتعلقة بأرضية الموقع، وعدد السكنات المدعمة ونوعيتها ومساحتها، وكذا تحديد القسط وفق طبيعة التخصيص حسب عددها، والمساحة الموجهة للمحلات الموجهة للتسويق الحر، ومواقف السيارات والطوابق تحت الأرض.

ويجب أن يفصل وصف العناصر المكونة للسكن الترقوي المدعم، حسب بطاقة وصفية ترفق بالملحق، ويلحق هذا النموذج بعد ملئه إجباريا بعقد البيع على التصاميم.

أما بالنسبة للتنظيم الوظيفي للمسكن، فقد استلزم فيه المشرع، أن تكون الفضاءات الوظيفية مستقلة تماما، ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع، كما يجب أن يستعمل التصميم استعمالا أمثل للاماكن، عن طريق الترتيب الحكيم، بتعزيز الفضاءات المشتركة وتقليص مساحات الحركة، وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال، كما يجب عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة الخاصة للعائلة، وهو ما نصت عليه المادة 37 من الملحق الأول، المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد المواصفات التقنية العامة، المطبقة على انجاز برامج السكن الترقوي.

ب- الثـــــــــــمن: إن الثمن وفقا للأحكام العامة، هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان، ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا غير تافه، كما يجب أن يكون حقيقيا غير صوري، فإذا توفرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به، في الزمان والمكان المحددين في العقد[2].

تنص المادة 37 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال**

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه تحديد كيفيات ذلك".

---

[1] أنظر الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقي العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

[2] رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 370.

وتنص المادة 38 من نفس القانون على انه:"**يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.**

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفيات المراجعة. يجب أن ترتكز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شانها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر المتفق في البداية...".

نستنتج من نصوص المواد أعلاه، انه يجب أن يتم تحديد مجموعة من المسائل المتعلقة بالثمن في عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان كما يلي:

- ✓ **تحديد ثمن المسكن:** يجب أن يتم تحديد ثمن المسكن محل عقد البيع على التصاميم باحتساب كل الرسوم والتكاليف، وفقا لجملة من المعايير تتمثل أساسا في[1]:
  - قيمة الخدمات.
  - قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة.
  - قيمة الدراسات والانجازات.
  - قيمة انجاز الطرق والشبكات المختلفة.

يجب ألا تتعدى أثمان السكن الترقوي المدعم محل عقد البيع على التصاميم، مع احتساب جميع الرسوم والتكاليف، ماعدا تكلفة الأرضية، حسب كل منطقة ونمط المسكن وفقا لما نصت عليه المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ، في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، المعدلة بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك[2] المؤرخ في 25 فيفري 2019 ما يلي:

- **بالنسبة للسكن المكون من غرفتين:**

- البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد ثمن المسكن بـ 2500.000 دج
- البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2200.000 دج.
- بلديات تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2600.000 دج.
- باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 2300.000 دج.

---

[1] أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

[2] الجريدة الرسمية رقم 39، الصادرة بتاريخ 16 جوان 2019.

- **بالنسبة للسكن المكون من 3 غرف:**
  - البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد الثمن بـ 3500.000 دج.
  - البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ .3100.000 دج.
  - بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2600.000 دج.
  - باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 3300.000 دج.
- **بالنسبة للسكن المكون من 4 غرف:**
  - البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد الثمن بـ 4400.000 دج.
  - البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 3900.000 دج.
  - بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ .2600.000 دج.
  - باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 4100.000 دج.
- **بالنسبة للسكن المكون من 5 غرف:**
  - البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد الثمن بـ 5400.000 دج.
  - البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ .4800.000 دج.
  - بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 3500.000 دج.
  - باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ .5100.000 دج.

✓ **تحديد كيفيات الدفع:** إن الطبيعة الخاصة للعقار محل عقد البيع على التصاميم، تجعل الثمن غير مستحق الدفع مرة واحدة، وإنما يتم دفعه على دفعات حسب تقدم مراحل الإنجاز، فمن غير المعقول إلزام المكتتب "المقتني"، أن يفي بكامل التزامه بدفع الثمن، في حين أن المرقي العقاري "البائع"، لم يشرع في تنفيذ التزامه المقابل بإنجاز العقار وتسليمه[1].

- **تحديد ما إذا كان الثمن قابلا للمراجعة:** يجب أن يبين في العقد ما إذا كان الثمن ثابتا أم قابلا للمراجعة[2]، فإذا كان كذلك، فقد نصت المادة 38 فقرة 03 من القانون 11-04، على حالتين يمكن فيهما مراجعة الثمن:

الحالة الأولى: مراجعة الثمن تبعا لتغير سعر التكلفة الذي يعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد ،العتاد واليد العاملة.

---

(1) سيبل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص41.

(2) أنظر البند المتعلق بسعر البيع وكيفيات مراجعته، من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعها.

الحالة الثانية: مراجعة الثمن نتيجة للظروف الطارئة الاستثنائية، التي تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع.

بالرجوع إلى نص المادة 107 فقرة 03 من القانون المدني، في شرحها لنظرية الظروف الطارئة نجد أنها تنص على انه:" **غير انه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وان لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك**".

إن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد، ألا يصب مضمون الحالة الأولى ضمن الحالة الثانية التي تعتبر الأصل، و ما الحالة الأولى إلا تطبيقا من تطبيقاتها؟ ولماذا يا ترى فصل المشرع بين الحالتين؟

نحن نرى لو أن المشرع، كان قد صاغ النص بهذه الطريقة: " **ويمكن في حالة الظروف الطارئة الاستثنائية التي لا يمكن تجنبها والتي تؤدي إلى ارتفاع سعر التكلفة الذي يعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة مراجعة الثمن في حدود 20% من قيمة الثمن المتفق عليه في البداية**"

باعتبار أن الظروف الطارئة في هذه الحالة، سترتبط حتما بارتفاع سعر التكلفة، الذي سيؤدي إليه ارتفاع أسعار المواد والعتاد واليد العاملة دون سواها، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى حتى لا يفهم من نص المادة 38 فقرة 03، أن سعر المراجعة محدد بـ20% في الحالة الأولى فقط، ومطلق بالنسبة للحالة الثانية، وهو ما سيعطي الفرصة للممارسات التعسفية للمرقين العقاريين، تجاه المقتنين بحجة الظروف الطارئة.

انطلاقا مما سبق بيانه، نلاحظ أن الثمن في عقد البيع على التصاميم، تتوفر فيه جميع الشروط التي تتطلبها القواعد العامة، من وجوب تحديد الثمن وتعيينه، بالإضافة إلى شرط جدية الثمن.

3-الســـــــــــبب:

لا يختلف السبب في عقد البيع على التصاميم عن مفهوم السبب في الأحكام والقواعد العامة، فهو الغاية التي يقصد الملتزم الحصول عليها من وراء تعاقده، فسبب التزام المرقي العقاري تجاه المكتتب يتمثل في حصوله على ثمن المسكن، وسبب التزام المكتتب في دفع الثمن، هو الحصول على سكن يأويه، وهو سبب مشروع لا يخالف النظام العام ولا الآداب العامة.

4- الشكليـــــــــــــــــة: مادام عقد البيع على التصاميم محله ينصب على عقار، فإنه وجب أن تفرغ إرادة طرفيه في قالب رسمي، تحت طائلة البطلان، وفقا لما نصت عليه المادة 234 مكرر1 من القانون المدني، وما أكدته المادة 34 فقرة 01 من القانون رقم 11-04.

كما يجب تحت طائلة عدم النفاذ، شهر العقد لدى المحافظة العقارية، وفقا لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني :"**لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار**"، وهو ما أكدته كذلك المادة 34 فقرة 01 السالفة الذكر.

يعفى عقد البيع على التصاميم من رسوم التسجيل وفقا لما نصت عليه المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية[1] لسنة 1994، المعدلة لنص 285 من قانون التسجيل، في فقرتها الخامسة: " **تعفى بالإضافة إلى ذلك، من رسم نقل الملكية بمقابل مالي بنسبة 08% العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الاستعمال السكني أساسا، المنجزة بعنوان الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في المادة 242 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة...**".

يعفى أيضا، عقد البيع على التصاميم من رسوم الشهر العقاري، وفقا لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005، المتممة لنص المادة 353 في فقرتها الخامسة، من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، حيث تعفى العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة، أنجزها المتعهدون بالترقية العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن، المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.

ثانيا: الشروط الخاصة بإبرام عقد البيع على التصاميم

إلى جانب الأركان العامة لإبرام عقد البيع على التصاميم، توجد شروط أخرى خاصة، تجد أساسها القانوني ضمن أحكام المادة 30 من القانون رقم 11-04، بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر، التي تقتضي تضمين عقد البيع على التصاميم بالشرط الجزائي في حالة تأخر المرقي عن تسليم العقار، وهو ما سوف نتعرض له في الآتي:

1- الوثائق والبيانات المرجعية: إن نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، يجب أن يحترم النظام العام العمراني، فضلا عن النظام العام الجمالي الذي يعتبر من أبعاده الحديثة[2]، حيث يجب أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة، في مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير، وكذا مخططات

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 88، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

[2] خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، [د.ط]، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 22.

شغل الأراضي، حتى يتم تحقيق تناسق وانسجام بين الطابع العمراني والطابع الجمالي في آن واحد[1]، وعلى هذا الأساس، وجب تضمين العقد بمرجعيات بعض الرخص والشهادات، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق القائم على تحرير العقد، حيث تدون البيانات المرجعية الخاصة بكل وثيقة على حدة، وتشتمل هذه البيانات على مايلي:

أ- عقد ملكية الوعاء العقاري المعد باسم المرقي العقاري، تاريخ إبرامه، تاريخ شهره لدى المحافظة العقارية المعنية، بالإضافة إلى الحجم والفهرس، حيث يجب أن يكون المرقي العقاري مالكا للأرضية التي سيقام عليها البناء، وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية أو مثقلة برهن[2]، كما يجب أن تكون صالحة لأن يقام عليها المشروع السكني المزمع انجازه[3]، إلا أنه في إطار السكن الترقوي المدعم، فإن الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع، كان قد تنازلت عليه الدولة لصالح المرقي العقاري الذي يكون قد التزم بما ورد في دفتر الشروط في إطار الدعوة للمشاركة.

ب- رقم رخصة التجزئة والتصاميم الملحقة بها، تاريخ صدورها، الجهة القائمة على تسليمها، باعتبار أن الموثق لا يستطيع شهر عقد البيع على التصاميم دون استصدار المرقي العقاري لهذه الرخصة، حيث تسمح هذه الرخصة بتجزئة الأرض التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل، وليس للبناية الفردية في حد ذاتها، وذلك وفقا لما يقتضيه مخطط التهيئة والتعمير[4].

ج- رقم رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها، تاريخ صدورها، والجهة القائمة على تسليمها، حيث يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها، دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا[5]، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع

---

[1] مريم حلوا، عمر بن شعاعة، عقد بيع الشقة، نموذج السكن الترقوي التساهمي في الجزائر، مجلة آفاق للعلوم، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة الجلفة، جانفي 2016، ص 80.

[2] خيرة لعيدي، المرجع السابق، ص 256.

[3] محمد بعجي، المرجع السابق، ص 707.

[4] خيرة لعيدي، المرجع السابق، ص 257.

[5] أنظر المادة 52 من المرسوم رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 52، بتاريخ 1990، والمادة 05 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

إقامته، وليس بعد إقامته[1]، ويتعهد المرقي العقاري بالانطلاق في أشغال انجاز المشروع السكني الخاص بالسكن الترقوي المدعم، خلال شهر كحد أقصى من تاريخ حصوله على رخصة البناء.

د- شهادة التهيئة والشبكات: إن هذه الشهادة لم يتضمنها نموذج عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-341، وإنما استلزمتها نص المادة 30 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما أن المشرع لم يقم بوضع تعريف لهذه الشهادة، وأما المقصود بالتهيئة، فتتمثل في أشغال معالجة سطح الأراضي، وتدعيم المنحدرات.

2- الشـــــــــــــــرط الجزائي: إن الغاية من إبرام عقد البيع على التصاميم شأنه في ذلك شأن العقود الأخرى، وهو تنفيذ الالتزامات المتقابلة المترتبة عنه، إلا أن مرور الوقت قد يغير المواقف، فقد يتقاعس أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته، بالتأخر عن التنفيذ أو عدم التنفيذ أصلا، وعلى هذا الأساس قرر المشرع وجوب تضمين عقد البيع على التصاميم بالشرط الجزائي، حماية للطرفين، ويطبق هذا الشرط على المرقي العقاري كما يطبق على المقتني على حد سواء.

أ- **الشرط الجزائي المطبق على المرقي العقاري:** نصت عليه صراحة المادة 43 من القانون رقم 11-04، وأكدت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13- 431 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 وآجالها وكيفيات دفعها: " **يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم على صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة**".

إن المقصود بعقوبة التأخير المنصوص عليها في نصوص المواد أعلاه، لا يخرج عن مفهوم الشرط الجزائي، كونه بند عقدي يدرجه المتعاقدان في العقد المبرم بينهما، أو في اتفاق لاحق، لضمان احترام العقد وكفالة تنفيذه، بحيث إذا أخل المتعاقد بالتزامه، أدى مبلغا معينا للمتعاقد الآخر، إذن يعتبر في الحقيقة تقديرا اتفاقيا للتعويض[2].

---

[1] عايدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2013، ص 115.

[2] محمد شتا أبو سعد، التعويض القضائي والشرط الجزائي والفوائد القانونية، [د.ط]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001، ص 64.

يتم حساب مبلغ الشرط الجزائي، حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها، ليتم اقتطاعه من ثمن البيع عند دفع الرصيد المتبقي، وفي كل الحالات لا يمكن أن يتجاوز قيمة 10% من ثمن البيع المتفق عليه[1].

ب- الشرط الجزائي المطبق على المقتني: تمت الإشارة إليه في نموذج عقد البيع على التصاميم، ضمن البند المتعلق بكيفيات الدفع، الذي جاء فيه أن البائع يحتفظ بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق، والمحدد طبقا للقانون رقم 11-04.

بالعودة إلى القانون رقم 11-04، وبالتحديد إلى نص المادة 53 فقرة 01 نجدها تنص على انه:" **يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق**".

يلاحظ على نص المادة أعلاه، أن المشرع لم يحدد قيمة الشرط الجزائي في حالة التأخر عن الدفع، كما فعل بالنسبة للمرقي العقاري في حالة التأخر عن التسليم، وكان من الجدير تحديد نسبته، حماية للمقتني من تعسف المرقي العقاري في هذا الشأن.

3- الشرط الفاسخ الصريح: إن الشرط الفاسخ، هو الشرط الذي يتوقف على تحققه زوال الالتزام، وحتى يتم فسخ الرابطة العقدية بناء على هذا الشرط، وجب على المتعاقدين أن يضمنا العقد بندا صريحا يجيز لأحدهما التحلل من العلاقة العقدية، إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ ما عليه من التزامات[2] دون حاجة إلى اللجوء القضاء، حيث يعتبر العقد في هذه الحالة مفسوخا بقوة القانون[3].

بالاطلاع على نموذج عقد البيع على التصاميم، وتحديدا البند المتعلق بفسخ العقد، نجد أنه تم النص على هذا الشرط، بالإحالة على نص المادة 53 من القانون رقم 11-04، التي تقضي في فقرتها الثانية على اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون، إذا تخلف المقتني عن تسديد دفعتين متتاليتين، بعد أن يقوم المرقي العقاري بتوجيه إعذارين، مدة كل واحد منهما 15 يوما، عن طريق محضر قضائي يتولى عملية تبليغهما إلى المقتني، وبقي هذا الأخير ممتنعا عن تنفيذ التزامه، دون المبادرة ببيان الأسباب التي حالت دون قيامه بالوفاء.

---

[1] أنظر المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، 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 وآجالها وكيفيات دفعها.

[2] توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، نظرية العقد، الجزء الثاني، الدار الجامعية، بيروت، 1993، ص 50.

[3] علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 107.

الفرع الثالث:
آثار عقد البيع على التصاميم

كل عقد ملزم لجانبين تترتب عليه التزامات متبادلة بين الطرفين، وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم، فالمرقي العقاري ملزم بنقل الملكية والتسليم والضمان، سواء ما تعلق منها بضمانات البائع تجاه المشتري، التي نجدها ضمن أحكام القواعد العامة لعقد البيع، أو ضمانات خاصة تتعلق بهذا العقد على وجه الخصوص، أما بالنسبة للمقتني، فالتزاماته تنحصر في دفع الأقساط كاملة موزعة على مراحل الإنجاز، والالتزام بالتسلم، واحترام التكاليف التي يفرضها هذا العقد.

أولا: التزامات المرقي العقاري

تقع على المرقي العقاري مجموعة من الالتزامات تتمثل أساسا في:

1- الالتزام بنقل الملكية مع مواصلة الإنجاز ومطابقته: بمجرد انعقاد عقد البيع على التصاميم واتخاذ إجراءات شهره لدى المحافظة العقارية، ينشأ التزام المرقي العقاري بنقل ملكية السكن إلى المقتني، وبما أنّ عقد البيع على التصاميم كما سبق الإشارة إليه وارد على عقار لم ينجز بعد، فإن المرقي العقاري يلتزم بمواصلة انجازه ومطابقته وفقا لما هو متفق عليه[1]، وهو ما سيتم توضيحه.

أ- الالتزام بنقل الملكية: إن الالتزام بنقل الملكية عموما، يستند إلى ما جاء في نص المادة 361 من القانون المدني، حيث نصت على أنه: "**يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كلّ عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا**".

بإسقاط أحكام المادة أعلاه، على الالتزام بنقل ملكية السكن في عقد البيع على التصاميم، فإننا نجده يرتبط ارتباطا وثيقا بتنفيذ التزام آخر، والمتمثل في انجاز البناء، باعتباره الالتزام الجوهري في هذا العقد، وبدون تحققه يصبح تنفيذ الالتزام بنقل الملكية مستحيلا، وذلك يرجع إلى خصوصية المحل في عقد البيع على التصاميم.

إن محل السكن في عقد البيع على التصاميم يتمثل في عقار لم ينجز بعد، ومن ثمة فإن انتقال الملكية فيه لا يتم دفعة واحدة[2]، وإنما تبعا لمرحلتين[3]:

---

[1] خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 47.

[2] أنظر المادة 28 من القانون رقم 11-04.

[3] محمد أمين دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 07، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، ديسمبر 2016، ص 377.

- المرحلة الأولى: مرحلة التوقيع على العقد، حيث تنتقل في هذه الحالة ملكية الرقبة فقط، التي تشمل حقوق الأرض والبناء المزمع تشييده.
- المرحلة الثانية: مرحلة ما بعد إتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من الثمن، وتحرير محضر التسليم النهائي، الذي يكون الهدف منه إثبات الحيازة المادية والفعلية للعقار محل العقد، التي تخول للمقتني باقي الحقوق وأبرزها حق الانتفاع.

أما بالنسبة لحق التصر، فقد ورد بشأنه تحفظا بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، على أن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة، والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة لا يجب أن تقل عن سنتين، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

كما نصت المادة أعلاه، في فقرتها الخامسة على استثناء، تمثل في إمكانية المستفيد التنازل عن السكن قبل انقضاء مدة السنتين، شريطة أن يقوم بإرجاع مبلغ الإعانة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة، بعنوان حساب التخصيص رقم 050-302، الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن".

ب- الالتزام بمواصلة الإنجاز والمطابقة: كما سبق البيان، فإن انجاز البناء محل عقد البيع على التصاميم يمثل الالتزام الجوهري، ففي حالة عدم تنفيذه، يجعل الحديث عن الالتزامات الأخرى أمرا مستحيلا، باعتبار أن الوفاء بها لا يثار إلا في حالة وجود العقار السكني محل العقد.

يقصد بالالتزام بمواصلة الانجاز، إنهاء وتنفيذ جميع أشغال البناء، وتشييد كل الأجزاء، وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالح للغرض الذي أنجز من أجله[1]، وعليه فإن الالتزام بالتشييد، يبدأ مصاحبا للعقد منذ إبرامه إلى حين إنتهاء الانجاز، الذي لابد من تقييده بأجل يتفق عليه الطرفين في العقد.

إن التوقف عن الانجاز، يترتب عليه سحب الاعتماد من المرقي العقاري، ويحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتنين من أجل متابعة عمليات الانجاز، باعتبار أن القانون يخول له ذلك، عن طريق إلزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي العقاري الأصلي، في حدود الأموال المدفوعة، ويمنع في

(1) عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2012، ص73.

هذا الإطار على كل مقتن، المبادرة بمواصلة إتمام الانجاز، بدلا من المرقي العقاري الأصلي موضوع سحب الاعتماد[1].

لا يقتصر التزام المرقي العقاري على إنهاء الانجاز فقط، بل لابد أن يطابق هذا الانجاز ما تم الاتفاق عليه، حيث يثبت إنهاء الانجاز بوثيقة قانونية تمنحها هيئة تقنية مختصة في مجال البناء، يمكن للمرقي العقاري أن يثبت من خلالها، جاهزية البناء للاستعمال وفقا للغرض الذي أعد له[2]، وتتمثل هذه الوثيقة في شهادة المطابقة، وهي عبارة على وثيقة رسمية، تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وتثبت انتهاء الأشغال والبناء، اعتمادا على التصاميم والمقايسات التي قدّمها المرقي العقاري عند طلبه لرخصة البناء، إذ أن الهدف منها هو التأكّد من مدى مطابقة الإنجاز لرخصة البناء، وهذا طبقا لما قضت به المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وما نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات، وإتمام انجازها.

2- الالتزام بالتسليم: لم يحدّد القانون رقم 11-04، ولا المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالفي الذكر المقصود بالالتزام بالتسليم، وكيفيته في عقد البيع على التصاميم ، وعليه يتطلب الرجوع إلى ما تقضي به القواعد العامة لتوضيح ذلك.

نصت المادة 364 من القانون المدني على أنه: "**يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع**".

ونصت المادة 367 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري: "**يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرّف المشتري بحيث يتمكّن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا مادام البائع أخبره بأنه مستعد لتسليمه ذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع**".

من هنا يتضح أن الالتزام بالتسليم، هو التزام بتحقيق نتيجة، ولا يتحقق ذلك، إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، أو في الحالة المتفق عليها وقتها[3].

مادام محل عقد البيع على التصاميم غير موجود وقت التعاقد، وإنما إيجاده سيكون مستقبلا، ففي هذه الحالة يكون المرقي العقاري قد وفى بالتزامه بالتسليم، عندما يقوم بوضع السكن تحت حيازة المقتني[4]،

---

[1] عبد القادر ازوا، خيرة لعيدي، تدخل المقتني في إتمام انجاز السكن الترقوي بصيغة البيع على التصاميم وإشكالاته القانونية، مجلة الحقيقة، المجلد 16، العدد 41، جامعة ادرار، مارس 2017، ص 389.

[2] خيرة لعيدي، المرجع السابق، ص 261.

[3] محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 105.

[4] محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة بسكرة، أفريل 2009، ص 63.

حتى يتمكن من الانتفاع به دون عائق، كما يجب أن يكون هذا المسكن، مطابقا تماما للتصاميم والمواصفات المحددة في العقد.

أ- **شروط التسليم في عقد البيع على التصاميم:** يشترط لتسليم البناية في عقد البيع على التصاميم مايلي:

- ✓ إتمام الإنجاز خلال الأجل المحدّد في العقد؛
- ✓ مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة؛
- ✓ وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المعماري والمرقي العقاري؛
- ✓ إثبات التسليم بمحضر يحرر لدى نفس الموثق الذي اكتتب العقد.

في حالة عدم التزام المرقي العقاري بتسليم البناء ضمن الآجال المحددة في العقد المبرم بينه وبين المكتتب، فإنه سيتعرض إلى عقوبة التأخير المنصوص عليها في المادة 43 من القانون 11-04، المشار إليها سابقا، تحت عنوان الشرط الجزائي.

3- الالتزام بالضمان: يضاف الى التزام المرقي العقاري بإتمام الإنجاز، التزامه بالضمان، شأنه في ذلك شأن أي بائع، والتزام المرقي العقاري بالضمان يختلف ويتنوع بين الضمانات العامة، التي يفرضها عقد البيع العادي أو أي عقد ناقل للملكية، والمتمثلة في ضمان التعرض والاستحقاق، إلى جانب ضمان العيب الخفي، هذا، بالإضافة إلى الضمانات الخاصة التي يتميز بها تحديدا عقد البيع على التصاميم.

أ- **الضمانات العامة:** وتتمثل في:

- ✓ **ضمان التعرض والاستحقاق:** إن ضمان التعرض في عقد البيع نوعان ، ضمان التعرض الشخصي وضمان تعرض الغير، وقد جمعهما المشرع في المادة 371 من القانون المدني: **"يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كلّه أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير..."**.

عملا بقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، يكون المرقي العقاري باعتباره بائعا، ملزما بالامتناع عن التعرض الشخصي للمقتني أثناء حيازته للملك، ويكون هذا الامتناع بعدم قيامه بأي عمل مادي أو قانوني، من شأنه تعطيل انتفاع المقتني بالمسكن محل العقد[1].

كما يلتزم المرقي العقاري بضمان عدم التعرّض القانوني الصادر عن الغير، سواء كان هذا التعرض ناشئ بثبوت حق الغير وقت البيع، أو انتقل إليه بعده من البائع شخصيا، ونشير إلى أن هذا

[1] حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، [د.ط]، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1990، ص 292.

الالتزام يلقي على عاتق البائع التزامين آخرين، يتمثل الأول في ضمانه دفع التعرض، والثاني التزامه بتعويض المشتري عما لحقه من ضرر[1].

- ✓ **ضمان العيب الخفي:** يقصد به العيب الذي لا يعرف بمشاهدة ظاهر المبيع، أو لا يتبينه الشخص العادي، أو لا يكتشفه غير الخبير أو لا يظهر إلا بالتجربة[2]، ولقد ألزم المشرع البائع بضمان أي عيب خفي ينقص من قيمة الشيء المبيع أو من منفعته[3] وفقا لما نصت عليه المادة 379 من القانون المدني.

في هذا الإطار يلتزم المرقي العقاري تجاه المقتني، بضمان العيب الخفي الذي قد يظهر في المسكن محل عقد البيع على التصاميم، طبقا لما تقضي به القواعد العامة، ويجب التمييز في هذا الصدد بين ضمان العيب الخفي والضمان العشري، كون أن الأول أوسع وأشمل من الثاني، باعتبار أن الضمان العشري ينحصر فقط في العيوب الخفية، التي تؤدي إلى تهدم البناء كليا أو جزئيا، وكذا العيوب التي تهدد سلامة البناء[4].

ب- الضمانات الخاصة: إن المرقي العقاري بصفته بائع العقار، تقع عليه مجموعة من الضمانات الخاصة لابد عليه من احترامها وهي:

- ✓ **ضمان الإتمام الكامل للأشغال:** لقد تم التعرض لهذا الضمان في المبحث الثالث من الفصل الأول من الباب الأول.
- ✓ **الضمان العشري:** لقد تم التفصيل في هذا الضمان ضمن المبحث الثالث من الفصل الأول من الباب الأول.
- ✓ **ضمان حسن سير عناصر التجهيز:** لقد تمت الإشارة إلى هذا الضمان في نص المادة 44 من القانون رقم 11-04، وضمن البند الخاص بحسن التنفيذ من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، إلا أن المشرع لم ينص صراحة على اعتباره ضمان من بين الضمانات الأخرى، كما لم يفصل فيه، وإنما اكتفى بالنص على آجال تنفيذ الأشغال المتعلقة بحسن تسيير العناصر التجهيزية.

---

[1] محمد حسنين، المرجع السابق، ص 139.

[2] وليد محمد بخيت الوازن، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، السنة الجامعية 2011، ص 15.

[3] حنين زروقي، التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية للمبيع، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2017-1018، ص 32.

[4] لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2013، ص 187-188.

يجب التمييز بين العناصر التكوينية والعناصر التجهيزية، حيث تتمثل الأولى، في مجموع المواد الخام التي تدخل في تشييد العقار[1]، مثل الرمل والاسمنت، ومجالها الضمان العشري، أما بالنسبة للعناصر التجهيزية فيقصد بها العناصر الموجودة بالبناء[2]، والتي تدخل في تهيئته مثل الأنابيب والقنوات المختصة بالتزويد والصرف مندمجة كانت أو غير مندمجة، التركيبات الميكانيكية مثل المصاعد، وأجهزة التسخين المركزية والتدفئة والتهوية...الخ.

وبالرجوع إلى نص المادة 181 من قانون التأمينات السالف الذكر، التي نصت على أنه: "**يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية.**

يعتبر جزءا لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون تلف آو حذف مادة من مواد هذا الانجاز".

وتنص المادة 178 من نفس القانون على أنه:" **يجب على المهندسين المعماريين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني...**".

نستشف من نص المادة أعلاه، أن العناصر التجهيزية تختلف باختلاف ارتباطها بالبناء، وعلى هذا الأساس، يمكن تحديد الإطار القانوني لضمانها، حيث يمكن تقسيمها حسب ما قضت به المادة إلى نوعين:

النوع الأول: العناصر التجهيزية التي لا تكون قابلة للفك والفصل عن البناية دون تلف، أي تشكل جزء لا يتجزأ من منجزات البناء، وهذه تخضع للضمان العشري وفقا لنص المادة 181 من قانون التأمينات أعلاه.

النوع الثاني: العناصر التجهيزية التي تكون قابلة للفك والفصل عن البناية دون تلف، وهذه الأخيرة هي التي تدخل في إطار ضمان حسن تسيير عناصر التجهيز، بالمفهوم المخالف لنص المادة 181 السالفة الذكر.

- ✓ **ضمان إدارة الأملاك المنجزة وتنظيم تحويلها إلى المقتني العقاري:** يعتبر نظام الملكية المشتركة من الحقوق الخاصة الملحقة بملكية العقار المنجز، والمرتبطة به ارتباطا وثيقا، حيث يجب على المتعاقدين تحديدها بدقة، حفاظا على حقوق مالك العقار المنجز[3]، حتى أن المشرع أراد من خلاله تشجيع المبادرات الرامية إلى تنفيذ نظام الملكية المشتركة، من

---

[1] عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، مصر، 1987، ص 888-889.

[2] عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 175.

[3] نسيمة موسى، المرجع السابق، ص 185.

أجل حسن تسيير وإدارة العمارات الجماعية، نتيجة الفوضى التي شهدتها الأحياء السكنية[1].

يقع على المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، كما يجب عليه تحديد الأعباء التي يتعين على المقتنين الالتزام بها في إطار عقد البيع على التصاميم[2] طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99، الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، بموجب عقد موثق وبموافقة المنتخب أو المعين من طرف المقتنين[3].

لقد استحدث قانون الترقية العقارية رقم 11-04، ضمانا يتعلق بنظام الملكية المشتركة، وأطلق عليه ضمان إدارة الأملاك المشتركة، الذي يجد أساسه القانوني في نص المادة 62 منه:" **يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.**

ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم"

كما أكد على هذا الضمان نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، حيث قضت بأنه:" **يتولى المرقي العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة...**".

انطلاقا من نصوص المواد أعلاه، نلاحظ أن هذا الضمان في حد ذاته ينطوي على التزامين متتاليين:

- التزام المرقي العقاري بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة بصفة مؤقتة[4]، خلال سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، حيث يقع على عاتق المرقي العقاري أو من يقوم مقامه، باعتبار أن المشرع أجاز له الاستعانة بشخص آخر يتعاقد معه لضمان الأملاك طيلة المدة المذكورة[5]، بتسيير كل ما له علاقة بالأجزاء المشتركة، والأجزاء الخاصة المرتبطة قانونا بالبناية المنجزة، حسب

---

(1) زهرة عبد القادر، محمد رضا التميمي، دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد التاسع، جامعة أم البواقي، جوان 2018، ص 178.

(2) أنظر المادة 61 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(3) عبد القادر أزوا، خيرة لعيدي، المرجع السابق، ص387.

(4) نجوى الهواري، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث، جامعة الجزائر 1، سبتمبر 2018، ص217.

(5) حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 125.

ما تم الاتفاق عليه في العقد، كما يتحمل المصاريف والنفقات الخاصة بصيانة الأملاك والمنشات العقارية، حتى تبقى صالحة للاستعمال، وتؤدي الوظيفة التي رصدت لها خلال هذه المدة.

- التزام المرقي العقاري بتحويل إدارة وتسيير الملكية المشتركة، إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين أو المعينة من طرفهم بعد مرور سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويترتب على ذلك انتقال أعباء ونفقات الصيانة من المرقي العقاري إلى هيئة الملاك.

ثانيا: التزامات مقتني السكن:

تتمثل التزامات المكتتب أو المقتني في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن والتسلم، وهي من حيث المبدأ، لا تختلف بدورها عن التزامات المشتري في عقد البيع العادي، إلا أن لها بعض الخصوصيات عندما يتعلق الأمر بالمكتتب في عقد البيع على التصاميم[1] نبنيها فيما يلي:

1- الالتزام بدفع الثمن: يعتبر الثمن محل التزام المشتري في عقد البيع بصفة عامة، وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، وعليه وجب تنفيذه وفقا لما تم الاتفاق عليه، حيث نصت المادة 53 من القانون رقم 11-04 التي جاء فيها ما يلي: "**يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها...**"، كما نصت المادة 37 منه على: "**يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع، وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال...**"، كما نصت المادة 38 منه على: "**يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز...**".

لقد بين المشرع كيفيات دفع الثمن وآجالها، تبعا لتقدم الأشغال كما يلي[2]:

- 02 % من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع.
- 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.
- 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكة والأسوار الخارجية والداخلية.

---

[1] عواطف زرارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص90.

[2] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعها.

- 25% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة، بالإضافة إلى التهييئات الخارجية.
- 05% المتبقية من سعر البيع المتفق عليه عند إعداد محضر الحيازة.

2- الالتزام بالتسلم: يقابل التزام المرقي العقاري بتسليم المسكن، التزام المشتري بتسلمه، وإذا تم اعتبار أن البائع يكون قد نفذ التزامه، بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، فإن تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسلم يكون باستحواذه على المبيع استحواذا فعليا [1].

يفرض التسلم، بقيام المقتني بحيازة المسكن محل عقد البيع على التصاميم، توفر شروطا موضوعية وأخرى شكلية:

أ- الشروط الموضوعية: وتقتضي توفر عنصرين، يتمثل الأول في الانتهاء من انجاز السكن محل التعاقد، ويتمثل الثاني في مطابقة هذا الانجاز، للمواصفات المتفق عليها في العقد[2]، ووفقا لما تقضي به القوانين كما سبق البيان.

ب- الشروط الشكلية: تتمثل في اشتراط المشرع الصيغة الرسمية لمحضر معاينة التسليم والاستلام للسكن المبيع، على أن يتم تحريره أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر به عقد البيع بناء على التصاميم[3]، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب، حيث أن عدم تحرير هذا المحضر، لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع بناء على التصاميم، وإنما هو مجرد وسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع فقط.

يترتب على التزام المقتني بالتسلم مجموعة من النتائج المتمثلة في، استحقاق المرقي العقاري القسط الأخير المتبقي من الثمن والمقدر بـ05% من الثمن المتفق عليه، إلى جانب انتقال تبعة الهلاك إلى المقتني إذا تخلف عن التسلم رغم إنذاره من طرف البائع قانونا[4]، بالإضافة إلى انطلاق حساب المواعيد.

3- الالتزام بتحمل الأعباء الناجمة عن خضوعه لنظام الملكية المشتركة: إن تحويل إدارة وتسيير الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين أو المعينة من طرفهم، بعد مرور سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية من طرف المرقي العقاري، يترتب عليه انتقال إدارة وتسيير الأملاك، وكذا تحمل النفقات والمصاريف المترتبة عن الخضوع لنظام الملكية المشتركة، إلى هيئة الملاك، التي يلتزم المقتني بتنفيذها واحترامها، وفقا لما نصت عليه المادة50 من القانون رقم 11-04.

---

[1] حورية سي يوسف زاهية، الوجيز في عقد البيع، المرجع السابق، ص 205.

[2] فتحي ويس، المرجع السابق، ص 99.

[3] أنظر المادة 34 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

[4] وذلك وفقا للأحكام العامة في القانون المدني المتعلقة بتسليم المبيع.

المبحث الثالث:

صيغة السكن الترقوي العمومي

لقد قامت الدولة من خلال سياستها المنتهجة في مجال السكن، استحداث العديد من الصيغ السكنية التي تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية، تبعا لمداخليها، في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، حيث خصصت السكن الإيجاري العمومي لذوي المداخيل الضعيفة، وخصت ذوي المداخيل المتوسطة بكل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، كما حاولت عدم استثناء الطبقة الاجتماعية من ذوي المداخيل المرتفعة نوعا ما، من حقهم في الحصول على سكن وفقا لصيغة التملك، وقامت باستحداث نمط سكني آخر سنة 2014، تحت عنوان السكن الترقوي العمومي، لتضمه إلى الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، باعتبار أن هذا النمط السكني مرحلة سابقة كان يخرج عن نطاق السكن الاجتماعي المدعم من طرف الدولة، نظرا لارتفاع أسعاره المرتبطة بارتفاع تكاليف انجازه، حيث كان يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله، عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة.

ورغم عدم استفادة صيغة السكن الترقوي العمومي من الدعم المالي المباشر للدولة كما سوف نرى، إلا أنه يستفيد من آليات الدعم غير المباشر، وعلى هذا الأساس سنطرق من خلال هذا المبحث إلى دراسة هذه الصيغة السكنية بمختلف جوانبها، بحيث نتناول مفهومها (المطلب الأول)، والآلية القانونية لاقتنائها (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

مفهوم صيغة السكن الترقوي العمومي

تم استحداث صيغة السكن الترقوي العمومي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي[1]، المعدل والمتمم[2]، وتعتبر هذه الصيغة السكنية من احدث الصيغ المعتمدة من قبل الدولة، كما أن أكثر ما يميز هذا الشكل الجديد من السكن، انه موجه للمواطنين المتواجدين في الجزائر، وكذا الجالية الجزائرية المتواجدة في الخارج، حيث يمكن لهؤلاء أيضا الاستفادة منه.

الفرع الأول:

تعريف السكن الترقوي العمومي وتحديد الجهة القائمة على انجازه

نتعرض من خلال هذا الفرع الى التعريف بصيغة السكن الترقوي العمومي، ثم الى تحديد الجهة القائمة على انجازه في الآتي:

أولا: تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على انه: " **السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه.**

وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل"

نلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على نه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة، ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية، ونفهم من ذلك أن السكن الترقوي العمومي، هو عبارة على صيغة سكنية تدخل ضمن الصيغ ذات الطابع الاجتماعي التي تعتمدها الدولة، وهو ما أكد عليه المشرع عندما صرح من استفادة هذا السكن من إعانة الدولة.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.

[2] تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-113، المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018.

ثانيا: الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي العمومي

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي، بمقتضى المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه[1]، تم استحداث مؤسسة ترقية السكن العائليEPLF خلفا له، في إطار تطبيق المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط تأسيس وتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية المحلية، وعلى هذا الأساس اعتبرت مؤسسة ترقية السكن العائلي مؤسسة محلية تنشأ على مستوى الولاية[2] في صورة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[3]، وكلفت بانجاز سكنات توجه للحصول على الملكية في ظل الأمر رقم 86-07، باعتبارها مرقي عقاري عمومي.

ثم جاء بعد ذلك قانون المالية لسنة 1993[4] في مادته 108 فقرة 01 التي نصت على انه:" **تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى اثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية كما هو معرف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية...**"، وعلى هذا الأساس تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة، وأصبحت عبارة على مؤسسات عمومية اقتصادية، تابعة لصناديق المساهمة المحلية[5].

تختص هذه المؤسسة بـ[6]:

1- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية بناء، من شأنها المساهمة في تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.

2- اقتناء أراضي الوعاء، بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، وتخصيص قطع للبيع، إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وهيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية، وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.

3- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة، سواء لصالحها أو لصالح الغير.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.

[2] نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 24.

[3] أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 84-177.

[4] الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.

[5] أنظر نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 25.

[6] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص 40.

تم بعد ذلك حل مؤسسة ترقية السكن العائلي، بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها[1]، لتحل محلها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، التي أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، حيث أصبحت تأخذ على عاتقها، عمليات انجاز السكن للفئات الاجتماعية التي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الصيغ السكنية الأخرى الموجهة للتملك، والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم.

الفرع الثاني:

خصائص صيغة السكن الترقوي العمومي

انطلاقا من التعريف الوارد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السالفة الذكر، يمكن استنتاج أهم الخصائص التي تميز صيغة السكن الترقوي العمومي:

أولا: من حيث الاستفادة من إعانة الدولة

لقد صرحت المادة 02 أعلاه على أن هذا النمط السكني، يستفيد بدوره من إعانة الدولة، وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجدها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة في هذا الشأن، حيث تشمل هذه الإعانة ثلاث مسائل:

1- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة، على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي، ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا[2]، على انه، يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي، عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بـ06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

2- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

3- تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

انطلاقا مما سبق بيانه، نلاحظ أن السكن الترقوي العمومي يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة، على عكس سكنات البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم كما سبقت الإشارة، فهذه الصيغة السكنية تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، المتعلق بالمساعدة المباشرة

---

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص 40.

[2] الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، باعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع الميسورة نوعا ما.

ثانيا: من حيث الجهة المخول لها عملية انجازه

هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها، ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية، أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن، المرقي العقاري المكلف بانجازه، وهو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم.

ثالثا: من حيث الفئات التي يمكنها الاستفادة من السكن محل الصيغة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم، الفئات التي يمكنها الاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم كالآتي:

1- الطالبون الجزائريون المقيمون في الجزائر: حيث ميز بين فئتين:

أ- الطالبون الذين يفوق دخلهم 06 مرات ويقل عن 30 مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه[1].

ب- الطالبون الذين تقل مداخيلهم عن 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، شرط أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى، و إن تعذر الأمر، فمن الدرجة الثانية أو الثالثة[2].

2- الطالبون الجزائريون المقيمون بالخارج، المسجلون بصفة قانونية لدى الممثليات الدبلوماسية والقنصلية، الذين تفوق مداخيلهم 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون[3].

الفرع الثالث:

التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي والصيغ السكنية الأخرى في إطار التملك

نتعرض في هذا الصدد، إلى التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي، وكل من صيغتي البيع بالإيجار والترقوي المدعم.

أولا: من حيث طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة

يستفيد مقتني السكن في إطار صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، من الإعانة المباشرة للدولة التي تتمثل في المساعدات المالية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء

---

[1] أنظر المادة 08 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 ، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113.

[2] أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-203.

[3] أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113.

سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم، والتي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني للسكن.

في حين لا يستفيد مقتني السكن الترقوي العمومي من الإعانة المباشرة للدولة، وإنما تتمثل مظاهر الإعانة الممنوحة من قبل الدولة، المخصصة لهذه الصيغة، في تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة، بالإضافة إلى تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة، كما تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة الأولية والثانوية[1].

ثانيا: من حيث الفئات التي تستفيد من الصيغ السكنية في إطار التملك

يوجه السكن الترقوي المدعم وكذا سكن البيع بالإيجار للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، والتي لا يفوق دخلها 108000 دج، بينما يوجه السكن الترقوي العمومي للفئات الاجتماعية الميسورة، والتي يفوق دخلها 108000 دج ويقل عن 540000 دج، مع إمكانية تدخل الأقارب من الدرجة الأولى أو الثانية أو حتى الثالثة، لكفالة طالب السكن في إطار هذه الصيغة، إذا قل دخله عن 108000 دج.

كما أن كل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، تقتصر على المواطنين الجزائريين المقيمين في الجزائر، على عكس صيغة السكن الترقوي العمومي، التي تشمل كل من المواطنين المقيمين داخل الوطن أو خارجه.

ثالثا: من حيث المرقي العقاري القائم بالانجاز

يتكفل بانجاز المشاريع السكنية في إطار البيع بالإيجار، الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، بينما يقوم على انجاز السكن الترقوي المدعم، مرقين عقاريين عموميين أو خواص.

أما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي، فيتمثل المرقي العقاري القائم على انجازه، في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

رابعا: من حيث الآلية القانونية لاقتناء السكنات في إطار صيغ التملك

يتم اقتناء السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، عن طريق عقد البيع بالإيجار المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والمستفيد المتوفر على الشروط المحددة قانونا، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فيتم اقتناء السكن فيه، عن طريق عقد البيع على التصاميم، الذي يبرم بين المرقي العقاري المعني سواء كان عموميا أو خاصا، وبين المكتتب المتوفر على الشروط المحددة قانونا.

أما بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي، فتتمثل الآلية القانونية لاقتنائه، في عقود البيوع المحددة وفق القانون رقم 11-04، وذلك بعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي رقم 14-203، وهو ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل في المطلب الثاني.

---

[1] أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

المطلب الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء السكن الترقوي العمومي

سندرس من خلال هذا المطلب، المرحلة الاجرائية (الفرع الأول) التي تسبق مرحلة ابرام العقد الذي يتم بموجبه اقتناء السكن محل الصيغة، بالتعرض الى الشروط القانونية الواجب توافرها في الشخص حتى يستطيع التقدم بطلب الاستفادة من سكن ترقوي عمومي، الى جانب اجراءات تقديم هذا الطلب وكيفيات معالجته، ثم ندرس ضمن (الفرع الثاني) المرحلة التعاقدية، التي يتم من خلالها تحديد الآلية القانونية لاقتناء السكن محل الدراسة.

الفرع الاول

المرحلـــــــــــة الإجرائيـــــــــة

نستهل هذا الفرع بالتعرض إلى أهم الشروط القانونية الواجب توفرها في المترشح للحصول على السكن الترقوي العمومي، سواء كان مقيما بالجزائر، أو من الجالية الجزائرية المتواجدة في الخارج، ثم نعرج على مختلف الاجراءات التي يجب اتباعها، من أجل الوصول الى مرحلة ابرام العقد، الذي يمكن من اقتناء السكن محل الدراسة.

أولا: الشروط الواجب توافرها في المترشح لاقتناء سكن ترقوي عمومي

يشترك الأشخاص من المواطنين الجزائريين المتواجدين في الجزائر، وهؤلاء المقيمين في الخارج في الشرطين التاليين[1]:

1- ألا يملكوا، أو لم يسبق لهم أن تملكوا هم، أو أزواجهم، ملكية تامة لعقار سكني، أو قطعة ارض صالحة للبناء.

2- ألا يكونوا قد استفادوا هم، أو أزواجهم، من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

يمكن لمستأجر السكن الإيجاري العمومي، أن يتقدم بطلب للحصول على سكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي، شرط تعهده بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة، وفسخ عقد الإيجار المبرم معها في حالة قبول طلبه، وذلك قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي[2].

---

[1] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم.

[2] وهو ما يستشف من نص المادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

أما الشروط المختلف فيها، فترتبط بالمداخيل الخاصة بالفئتين:

1- المواطنون المقيمون بالجزائر: يجب أن تفوق مداخيل الشخص 108000 دج، وتقل عن 540000 دج، بالنسبة للأشخاص غير المكفولين ماليا، أما بالنسبة للأشخاص المكفولين ماليا، فيمكن أن تقل مداخيلهم عن 108000 دج.
2- المواطنون المقيمون بالخارج: بالنسبة لهؤلاء، يجب أن تفوق مداخيلهم 540000 دج.

ثانيا: مكونات ملف الاكتتاب و جهات الإيداع: يختلف تكوين ملف طلب الاكتتاب في إطار الحصول على سكن ترقوي عمومي، بين المواطنين المقيمين بالجزائر، وهؤلاء المقيمين بالخارج، كما تختلف طرق إيداع الملفات ووجهتها كالتالي:

1- ملف الاكتتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالجزائر[1]: يتكون الملف من الوثائق التالية:

أ- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه، يسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
ب- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
ج- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
د- شهادة عائلية.
هـ- شهادة الإقامة.
و- شهادة العمل بالنسبة للأجراء، أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء.
ز- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، أو التصريح بالدخل C20 بالنسبة لغير الأجراء، يحدد نموذجه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
ح- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه المترشح انه لم يستفد هو أو زوجه من سكن عمومي، أو قطعة أرض، أو مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن، أو للبناء الذاتي.

تودع ملفات الاكتتاب من طرف المترشحين، لدى الهياكل الجهوية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، أو لدى الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، عندما تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير

[1] أنظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=54، تاريخ تصفح الموقع، 24 مارس 2019.

ممثلة، أو على مستوى المديريات الولائية للسكن، في الولايات التي تكون فيها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وكذا الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه غير ممثلة كذلك[1].

2- ملف الاكتتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالخارج[2]: حيث يتكون من مجموعة الوثائق التالية:

أ- طلب شراء السكن الترقوي مصادق عليه تسلمه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ب- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

ج- شهادة إقامة بالخارج تسلم من طرف المصالح القنصلية.

د- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف المصالح القنصلية، يقر فيه المترشح للشراء بعدم استفادته هو أو زوجه، من سكن عمومي، أو من قطعة أرض أو من مساعدة مالية من الدولة في إطار اقتناء سكن، أو في إطار البناء الذاتي، وفقا للنموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

يتم التسجيل الأولي الكترونيا، ويسلم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل، حسب الترتيب الزمني للإيداع، وكلمة المرور لمتابعة نتيجة طلب المكتتب.

ثالثا: إجراءات معالجة طلبات الحصول على سكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي

وتتم عبر مراحل موزعة كالتالي:

1- مرحلة إيداع طلبات الاستفادة من سكن ترقوي عمومي: يتم إيداع طلب الشراء[3]، بعد فتح الاكتتاب لدى المرقي العقاري المعني، وذلك على مستوى الشبابيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المرقي العقاري المعني، مرفقا بالوثائق التي سبق الإشارة إليها[4]، ويتم رفض كل طلب تنقصه معلومات، أو غير متوفر

---

(1) أنظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=55، تاريخ تصفح الموقع، 24 مارس 2019.

(2) أنظر المذكرة الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، بتاريخ ديسمبر 2017، على مستوى موقع وزارة السكن والعمران والمدينة.

(3) أنظر القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، الجريدة الرسمية رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

(4) أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك.

على الوثائق المطلوبة[1]، حيث تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها، في سجل ممضي ومرقم لدى المرقي العقاري المعني[2].

2- مرحلة معالجة طلبات الاستفادة: تتم معالجة طلبات الشراء من طرف لجنة تعد لهذا الغرض، يترأسها ممثل المرقي العقاري المعني الموكل قانونا، وتتكون هذه اللجنة من[3]:

- مسؤول الإدارة العامة أو من يعادله.
- مسؤول القضايا القانونية أو من يعادله.

كما يمكن أن تشتمل اللجنة على أشخاص إضافية متخصصة، في هياكل إدارة المرقي العقاري عند الضرورة.

3- مرحلة صدور القرار بقبول الطلب للاستفادة أو رفضه: ونميز في هذه المرحلة بين فئتين:

أ- الأشخاص المقبول طلبهم للاستفادة: تعلم مصالح المرقي العقاري المعني، المستفيدين الذين وافقت اللجنة على طلباتهم، عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم[4]، وفي هذه الحالة يقوم المرقي العقاري المعني، بتسجيل المستفيدين في بطاقية وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه[5].

ب- الأشخاص المرفوض طلبهم للاستفادة: يتم إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم، عن طريق رسالة موصى عليها مع تبرير رفض الطلب، وعلى هؤلاء تقديم طعن يشتمل على معلومات أو مبررات للمرقي العقاري، من شأنها أن تغير رأي اللجنة خلال 30 يوما من استلام مقرر الرفض، حيث يتم دراستها من جديد من طرف اللجنة، بعد إعادة النظر في الطعن المقدم من قبلهم وإصدار قرارها خلال 60 يوما [6].

---

[1] أنظر المادة 03 من نفس القرار الوزاري.

[2] أنظر المادة 04 من نفس القرار الوزاري.

[3] أنظر المادة 05 من نفس القرار الوزاري.

[4] أنظر المادة 07 من نفس القرار الوزاري.

[5] أنظر المادة 06 من نفس القرار الوزاري.

[6] أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك.

الفرع الثاني:

المرحلـــــــــة التعـاقديـــــــة

لقد نصت المادة 02 فقرة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، قبل إلغاء هذه الفقرة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، على أنه:" **لا يخضع السكن الترقوي العمومي لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و28 من القانون رقم 11-04**"

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن السكن الترقوي العمومي، لا يتم بيعه عن طريق عقد البيع على التصاميم أو عن طريق عقد حفظ الحق، أي بمعنى آخر، لا يتم البيع وفقا لصيغة بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء[1]، وإنما يتم بيعه وفقا لكيفية بيع عقار مبني، بموجب عقد بيع تام، وفقا لما تنص عليه القواعد العامة في عقد البيع المقررة في القانون المدني، ووفقا لما تتطلبه عقود البيع الترقوية كما سبق بيانها.

أما بعد التعديل الذي أدخل على المرسوم التنفيذي رقم 14-203، وتحديدا على نص المادة 12 منه، التي أضيفت لها فقرة ثانية، عن طريق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، فقد نصت على أنه:"...**غير انه يمكن يتم منح السكنات الترقوية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم، على أساس عقد البيع الذي يجب إعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11-04**...".

وبالرجوع إلى نص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجدها تنص على انه:" **يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به...**".

نستنتج من نصوص المواد أعلاه، أن السكن الترقوي العمومي يتم اقتناؤه، إما عن طريق بيع عقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 11-04، أو عن طريق كيفية بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وتحديدا وفقا لصيغة عقد حفظ الحق المنصوص عليه في المادة 27 من نفس القانون، باعتبار أن في كل منهما يتم إبرام العقد النهائي، عند إتمام انجاز المشروع السكني، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم فيخرج عن دائرة اقتناء السكن الترقوي العمومي، باعتبار أن العقد فيه، يتم إبرامه قبل البدء في أشغال البناء أو عند البدء فيها، وتنتقل الملكية فيه تزامنا مع تقدم أشغال الانجاز، وهو ما يتعارض مع ما قضت به المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

[1] أنظر المادة 25 من القانون رقم 11-04.

وعليه نرى أن المشرع قد أعطى للمرقي العقاري، في إطار بيع السكن الترقوي العمومي، مجالا واسعا للتعاقد، سواء بمقتضى عقد بيع عقار مبني أو بموجب عقد بيع عقار مقرر بناؤه عن طريق عقد حفظ الحق.

أولا: اقتناء سكن ترقوي عمومي في إطار عقد بيع عقار مبني

إن عقد بيع عقار مبني، المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 11-04، هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية، أن ينقل ملكية عقار منجز مخصص للسكن إلى المقتني مقابل دفع هذا الأخير للثمن المحدد لقيمة هذا العقار.

وعليه وجب أن يتوفر على جميع الأركان الرئيسية لقيام عقد البيع العقاري، من تراض ومحل وسبب وشكلية، ناهيك عن ترتيب نفس الآثار التي يرتبها عقد البيع العادي، إلى جانب الضمانات الخاصة المتعلقة بالبيع الترقوي، التي سبق بيانها، والتي نصت عليها المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04.

ثانيا: اقتناء السكن الترقوي العمومي في إطار البيع عن طريق حفظ الحق

سنتطرق إلى مراحل اقتناء المستفيد لسكن ترقوي عمومي، في إطار البيع عن طريق حفظ الحق، باعتبار أن هذا البيع ينطوي على مرحلتين، مرحلة إبرام عقد حفظ الحق، ومرحلة إبرام العقد النهائي.

يعتبر عقد حفظ الحق، آلية جديدة من آليات التعاقد التي جاء بها المشرع من خلال القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث يهدف من خلاله إلى تنظيم العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني السكن في إطار الترقية العقارية، إلى غاية الانتهاء من أشغال البناء، وإبرام العقد النهائي[1].

لقد سبق تعريف عقد حفظ الحق، على انه العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري، بحجز العقار المزمع انجازه أو في طور الانجاز على ذمة صاحب حفظ الحق، إلى غاية تسليمه إياه عند الانتهاء من بنائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير إلى المرقي العقاري، مقابل حفظ حقه في اقتناء العقار، فهو عبارة على عقد ابتدائي يمهد لإبرام عقد نهائي، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار، ويكون ذلك بعد الانتهاء من أشغال البناء.

1- مرحلة إبرام العقد الابتدائي والآثار المترتبة عنه:

أ- تكوين عقد حفظ الحق: يتم إبرام عقد حفظ الحق، بتوفر الأركان الموضوعية لقيام العقود، من تراض ومحل وسبب، بالإضافة إلى الأركان الشكلية، باعتباره عقدا يرد على عقار.

✓ **الأركان الموضوعية لقيام عقد حفظ الحق:**

- **التراضي:** يتم إبرام عقد حفظ الحق، بتطابق إرادتي طرفيه، وهما المرقي العقاري المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وصاحب حفظ الحق المتمثل في المستفيد، وذلك بعد دراسة طلب

[1] وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد11، العدد01، جامعة الجلفة، جانفي 2018، ص 754.

الاستفادة من قبل اللجنة، وصدور قرار يقضي بقبول الطلب لتوفر المستفيد على الشروط المنصوص عليها قانونا، كما سبقت الإشارة.

- **المحل:** يتمثل محل عقد حفظ الحق المبرم في إطار السكن الترقوي العمومي، في التسبيق الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه إلى المرقي العقاري، بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة[1]، وحجز العقار على ذمة المستفيد من طرف المرقي العقاري، المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ويجب أن يتم تحديد العقار المحفوظ تعيينا كافيا نافيا للجهالة[2]، من حيث العناصر الخاصة والمساحات، بتحديد المساحة القابلة للسكن، والمساحات الصافية خارج الأشغال، بالإضافة إلى تحديد المواصفات التقنية والمساحية للبناية، بتحديد مكونات السكن. هذا إلى جانب تحديد الأجزاء المشتركة من حيث العناصر المكونة لها، والتجهيزات والمنشآت التي تشملها المكلية المشتركة، والحصص النسبية للأجزاء المشتركة[3]

- ✓ **الأركان الشكلية لقيام عقد حفظ الحق:** نصت المادة 25 من القانون رقم 11-04، على وجوب إفراغ عقد بيع العقارات المبنية أو العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء في القالب الرسمي، وعليه وجب أن يتم تحرير عقد حفظ الحق أمام موثق، كما تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، رغم انه لا يتضمن نقل ملكية العقار المحفوظ، كما لم يخضعه المشرع إلى إجراءات الشهر العقاري[4].

ومن هنا يثور التساؤل، حول الطبيعة القانونية للشكلية المقصودة في عقد حفظ الحق، هل هي شكلية للانعقاد أم هي شكلية للإثبات فقط؟

بالرجوع إلى نص المادة 25 من القانون رقم 11-04، نجدها نصت على وجوب إفراغ عقود البيع التي تتم بين المرقي العقاري والمقتني، في إطار عقار مبني أو مقرر بناؤه أو في طور البناء، في الشكل الرسمي حسب ما يقضي به القانون بالنسبة للعقود الناقلة للملكية.

---

[1] أنظر المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 11-04.

[2] أنظر القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.

[3] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

[4] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 377.

أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فهو ليس بعقد ناقل للملكية، قياسا على ما تقضي به المادة 324 مكرر 1، من القانون المدني، ومن هنا نعتقد أن الكتابة المطلوبة في عقد حفظ الحق، ليست بكتابة للانعقاد، وإنما كتابة للإثبات، نظرا للنزاعات التي كانت قائمة في وقت مضى بين المرقي العقاري الخاص والمقتنين، حيث يتم إلزامهم بدفع أقساط، دون القيام بتوثيق هذا التصرف، ودون حصول هؤلاء على سندات أو عقود تثبت حجزهم لعقاراتهم السكنية[1].

يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق مجموعة من البيانات المتمثلة في[2]:

- أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري.
- مرجعيات رخصة التجزئة.
- شهادة التهيئة والشبكات.
- رقم وتاريخ رخصة البناء.

ب- آثار عقد حفظ الحق: يترتب على إبرام عقد حفظ الحق، ترتيب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، سنوضحها في ما يلي:

- ✓ **التزامات صاحب حفظ الحق:** يقع على صاحب حفظ الحق دفع مبلغ التسبيق، الذي لا يمكن أن يتجاوز قيمة 20% من قيمة العقار المحفوظ، حيث يتم دفعه بناء على أمر بالدفع، معد من قبل المرقي العقاري المعني، على أن يسلم لصاحب حفظ الحق، وصل من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة[3]، يثبت فيه تنفيذه لالتزامه، حيث يتم إيداع مبلغ التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة ضمان الترقية العقارية[4]، وعلى هذا الأساس لا يجوز للمرقي العقاري التصرف فيه[5]، أو اعتماد هذه التسبيقات في تمويل مشروعه العقاري، ولهذا السبب سمح له المشرع طلب الحصول على قروض عقارية من أجل تمويل مشروعه السكني.

---

(1) الشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة2، مارس2017، ص43.

(2) أنظر المادة 30 من القانون رقم 11-04.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

(4) أنظر المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 11-04.

(5) سامية خواثرة، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون رقم 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة تيارت، جوان 2018، ص104.

وفي حالة فسخ عقد حفظ الحق بطلب من صاحب حفظ الحق، يستفيد في هذه الحالة المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع[1].

- ✓ **التزامات المرقي العقاري:** تتمثل أهم التزامات المرقي العقاري المترتبة عن إبرام عقد حفظ الحق في مايلي:

- التزام المرقي العقاري بتخصيص العقار لصاحب حفظ الحق: يلتزم المرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق، مقابل التسبيق الذي يدفعه صاحب حفظ الحق، بإكساب هذا الأخير حق حجز العقار لفائدته[2]، إلى غاية استكمال عملية البناء، إلا أن الملاحظ أن المشرع لم ينص على جزاء إخلال المرقي العقاري بهذا الالتزام، فقد نص فقط على الجزاءات المترتبة على إخلال صاحب حفظ الحق لالتزاماته، بينما لم يقم بتحديد ذلك بالنسبة للمرقي العقاري، باعتباره الطرف القوي في الرابطة التعاقدية، وهذه مسألة يجب تداركها من قبله.
- التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام أشغال البناء: إن الهدف الأساسي من إبرام عقد حفظ الحق، هو حجز حق صاحب حفظ الحق على السكن المراد اقتناؤه، وعلى هذا الأساس، يقع على المرقي العقاري، التزام إبرام العقد النهائي الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن إلى صاحب حفظ الحق، ليتحول مركزه القانوني من صاحب حفظ حق إلى مقتني ومالك للعقار السكني المنجز.

2- مرحلة إبرام العقد النهائي والآثار المترتبة عنه: بعد اكتمال أشغال الانجاز، يصبح السكن المحفوظ محل عقد حفظ الحق جاهزا، لتنتقل ملكيته إلى المقتني، ويتم ذلك عن طريق عقد نهائي، يبرم بين المرقي العقاري الممثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، والمقتني، حيث نصت المادة 33 من القانون رقم 11-04، على أنه:" **يتعين على المرقي العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق**"

إن العقد النهائي الذي يتم إبرامه بين المرقي العقاري والمقتني، ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 فقرة 01 من القانون رقم 11-04، إلا أن الاختلاف الوحيد، يكمن في الثمن المجزأ بين مبلغ التسبيق الذي سبق للمقتني دفعه عند إبرام عقد حفظ الحق، وما يتبقى من الثمن الذي يلتزم بدفعه عند إبرام عقد البيع النهائي، مقابل انتقال ملكية السكن إليه[3].

---

[1] أنظر المادة 32 من القانون رقم 11-04.

[2] كمال فتحي دريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد10، العدد03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019، ص 570.

[3] أنظر المادة 31 من القانون رقم 11-04.

أ- تكوين عقد البيع النهائي: يخضع عقد البيع النهائي المبرم بين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ومقتني السكن الترقوي العمومي إلى القواعد العامة في مجال إبرام العقود، وبحيث يجب أن تتوفر فيه الأركان التالية:

- ✓ التراضي: ويتمثل في اتجاه إرادة المتعاقدين وتطابقها إلى إبرام العقد النهائي، بعد إتمام أشغال الإنجاز والبناء.
- ✓ المحل: إن محل عقد البيع النهائي، يتمثل في العقار السكني الذي أصبح موجودا وقت التعاقد، على عكس ما كان عليه وقت إبرام عقد حفظ الحق، والجزء المتبقي من الثمن المتفق عليه مسبقا في عقد حفظ الحق.
- ✓ الشكلية: إن العقد النهائي يعتبر عقد ناقلا للملكية، على عكس عقد حفظ الحق، وعلى هذا الأساس وجب إفراغه في الشكل الرسمي أمام موثق، وفقا لما نصت عليه المادة 33 أعلاه والمادة 26 فقرة 01 من نفس القانون، بالإضافة إلى اتخاذ إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية حتى يرتب العقد أثره العيني الناقل لملكية العقار السكني.

ب- الآثار المترتبة عن إبرام عقد البيع النهائي: يرتب عقد البيع النهائي التزامات متقابلة، في ذمة كل من المرقي العقاري- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ومقتني السكن، وهي نفسها الالتزامات التي يرتبها عقد البيع العادي، إلى جانب الضمانات المقررة بشأن بيع السكن الترقوي كما سبق البيان.

- ✓ **التزامات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:**

- التزام المرقي العقاري بمطابقة أشغال البناء وفقا لما تم الاتفاق عليه: يتعين على المرقي العقاري المتحصل على رخصة البناء، الالتزام بأحكام الرخصة الممنوحة له، بغرض الحفاظ على أرواح القاطنين بالسكن، أو الجيران أو البنايات المجاورة، لذا وجب عليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية، والرسومات التي منح على أساسها الترخيص[1]، وقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه:" **يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء**"، كما نصت المادة 65 من نفس المرسوم التنفيذي على أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن، إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية.
- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي: إن نقل ملكية العقار السكني محل صيغة السكن الترقوي العمومي، يعد الالتزام الجوهري الذي يقع على المرقي العقاري، حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه:" **يرتبط تحويل ملكية السكن**

---

[1] آسيا ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة تيارت، مارس 2019، ص 37-38.

الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي بتسديد الثمن بكامله"، وفي حالة وفاة المستفيد، يحل محله الورثة بشأن إجراءات انتقال الملكية وفقا للقواعد المحددة في القانون[1].

- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بتسليم السكن إلى المقتني: حيث يتزامن تسليم السكن الترقوي العمومي مع تسديد الثمن الكامل، الذي يتم أمام الموثق، وعلى هذا الأساس يلتزم المرقي العقاري بتمكين المقتني من حيازة السكن والانتفاع به، على الوجه الذي يقرره القانون، ويتم ذلك خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى بعد الاستلام المؤقت للمشروع، الذي يتم بين المرقي العقاري والمقاول بعد الإنتهاء من الأشغال[2].

أما بالنسبة للضمانات الخاصة التي قررتها نص المادة 26 فقرة 03، من القانون رقم 11-04، المتعلقة بضمان الإنهاء الكامل للأشغال وضمان المسؤولية العشرية، فلا حاجة لإعادتها لأننا تعرضنا لها سابقا.

- ✓ **التزامات مقتني السكن:** تتمثل التزمات هذا الأخير في مايلي:

- التزام المقتني بدفع الجزء المتبقي من ثمن السكن: إن تسليم السكن الترقوي العمومي وانتقال الملكية فيه إلى المقتني، موقوفة على التزام هذا الأخير بدفع ما تبقى من قيمة الثمن، بعد خصم قيمة التسبيق، التي تكون في مجملها الثمن الكلي المتفق عليه للعقار السكني، حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي[3]، على أنه:" **يتم حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب المؤشرات المرجعية الآتية:**

تكلفة انجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسات التصميم ومتابعة الأشغال وخدمات المراقبة التقنية والمخبرية ودراسة التربة وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث، وكذا التهييئات الخارجية.

تكلفة الأرض بعد التخفيضات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

المصاريف المالية المترتبة عن تمويل المشروع".

---

[1] أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

[2] أنظر المادة 03 فقرة 15 من القانون رقم 11-04.

[3] الجريدة الرسمية رقم 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.

بالإضافة إلى هامش الربح الخاص بالمرقي العقاري الذي يظل متغيرا، بحيث لا يمكن أن يتجاوز 05% من سعر تكلفة السكن[1].

- التزام المقتني بقواعد الملكية المشتركة: نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: "**يخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما**".

ونصت المادة 62 من القانون رقم 11-04 على أنه:" **يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.**
ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".

وعليه، يلتزم مقتني السكن الترقوي العمومي، بعد تحويل الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين، أو الأشخاص المعينين من طرفهم، بأعباء صيانة الأجزاء المشتركة، سواء تلك الأعباء من الصنف الأول، المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، أو تلك الأعباء من الصنف الثاني، المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين، وفقا لما جاء ضمن الباب الأول من الجزء الثالث، المتعلق بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر.

- التزام المقتني بعدم التنازل عن السكن وفقا للقواعد المحددة قانونا: نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه:" **لا يمكن للمستفيد من السكن الترقوي العمومي تحت طائلة البطلان التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته**"

ونصت المادة 13 من نفس المرسوم على أنه:" **يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما لاسيما تلك المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12...**"

وبالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 السالف الذكر، نجدها تنص على أنه: " **تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ إعداد العقود التي تخصها، باستثناء انتقال الملكية بسبب**

[1] أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي.

الوفاة، أصناف السكنات المذكورة أدناه الممولة من طرف الدولة او التي استفادت من إعانات الدولة لاكتساب الملكية:

- **السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة، وأيضا السكنات التي استفادت من دعم الدولة...".**

نستنتج من نصوص المواد أعلاه أن مقتني السكن الترقوي العمومي، لا يجوز له التنازل عن سكنه خلال سنتين من تاريخ انتقال الملكية، بمعنى أن المشرع ضمن هذا العقد بالشرط المانع من التصرف وحدد مدته بسنتين، وعلى هذا الأساس يجب على مقتني السكن الالتزام بهذا الشرط، وعدم مخالفته تحت طائلة بطلان العقد.

ملخص الباب الثاني

لقد تعددت الصيغ السكنية التي اعتمدها المشرع بالمنطقة الحضرية، كون أن هذه الأخيرة تعرف اكتظاظا من حيث عدد السكان، ومن ثمة سيكون الطلب على السكن فيها أكثر بكثير عن المنطقة الريفية، وقد تبنت الدولة في إطار الصيغ السكنية الموجهة للإيجار، صيغة السكن الإيجاري العمومي، الذي تم تخصيصه للطبقة المعوزة من المجتمع، كما يوجد مشروع صيغة سكنية أخرى في إطار الإيجار، تحت مسمى صيغة السكن الإيجاري الترقوي، والتي صرح عنها قانون المالية لسنة 2019، في انتظار صدور النص القانوني الذي ينظمها.

تتمثل الصيغ السكنية في إطار التملك في سكن البيع بالإيجار، الذي يجعل الفرد يتملك مسكنه بعد مدة من الإيجار، مقابل دفع أقساط شهرية، تكون في مجموعها ثمن المسكن، و تتمثل الآلية القانونية لاقتنائه في عقد البيع بالإيجار، وتوجه هذه الصيغة السكنية إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة، شانها في ذلك شان صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث يتم اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة عن طريق عقد البيع على بالتصاميم دون سواه.

أما بالنسبة للطبقة الميسورة نوعا ما، فقد خصها المشرع هي الأخرى في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، بصيغة سكنية، لا تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، ولكن تستفيد من إعانات غير مباشرة، كالتخفيض في قيمة الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع، وتكفل الدولة بأشغال الطرقات والشبكات، ناهيك عن تمكين المواطن من الحصول على قرض عقاري مخفض القيمة.

خاتمة

نستخلص من كل ما سبق، أن الدولة بذلت جهدا كبيرا من أجل ضمان حصول مواطنيها على سكنات لائقة وإيجاد الحلول المثلى للحد من أزمة السكن التي أصبحت مزمنة، حيث سعت من خلال سلطتها التشريعية إلى تنظيم قطاع السكن عن طريق وضع منظومة قانونية متكاملة في جميع جوانبها، بغية الوصول إلى تحقيق سياسة سكنية ناجحة وناجعة تتمكن من خلالها، من تخطي الإشكال الذي يواجهه المجتمع الحضري في الحصول على سكن، حيث كان أول تحدي اتخذته في هذا الصدد، هو اعتمادها لنشاط الترقية العقارية في مجال السكن باعتبارها الآلية الفعالة التي تكفل حصول المواطنين على سكنات لائقة، سواء أكان ذلك في إطار البيع أو الإيجار، خاصة إذا ما توصل هذا النشاط إلى تحقيق الهدف المرجو منه، المتمثل في سد الفجوة بين العرض والطلب على السكن، ولا يتم ذلك إلا من خلال فتح المجال أمام القطاع الخاص والسماح له بمشاركتها ممارسة نشاط الترقية العقارية بعد أن كان حكرا عليها، حيث مر تنظيم نشاط الترقية العقارية عبر ثلاث محطات تشريعية، تمثلت الأخيرة منها في صدور القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط للترقية العقارية، الذي حاول من خلاله المشرع تدارك الثغرات والنقائص التي أفرزها واقع تطبيق النصوص القانونية السابقة على صدوره، هذا، بالإضافة إلى قيام الدولة باتخاذ مجموعة من التدابير التي من شأنها أن تفعل نشاط الترقية العقارية وتحفز المرقيين العقاريين الخواص على خوض هذا النشاط، ناهيك عن الإعانات المالية المقدمة للمواطنين في صورة مساعدات مالية مباشرة للحصول على ملكية سكن، تتكفل بمنحها هيئات تم إنشاؤها لهذا الغرض، فضلا عن تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على المساهمة في تمويل سوق السكن سواء من ناحية العرض فيما تعلق بقروض الترقية العقارية، أو من ناحية الطلب بالنسبة للقروض العقارية الموجهة للأفراد.

كما قامت الدولة باعتماد العديد من الصيغ السكنية بالمدار الحضري في إطار ما يسمى بالسكن الاجتماعي، الذي يحظى بدعم الدولة المباشر أو غير المباشر، حيث يختلف ذلك تبعا لنوع الصيغة السكنية ومستوى دخل كل فرد، كما أن من بين هذه الصيغ السكنية ما وجه أساسا للإيجار، ومنها ما تم توجيهه للتملك، حيث تمثلت الصيغ السكنية الموجهة للتأجير في السكن الإيجاري العمومي الذي رصد للطبقة الاجتماعية المعوزة التي لا تسمح لها مواردها باقتناء سكن بطريق التملك أو تأجير سكن لدى القطاع الخاص، والتي تقطن في سكنات غير لائقة كالسكنات الهشة والبيوت القصديرية، حيث جاءت هذه الصيغة لامتصاص هذه الظواهر الاجتماعية، أما بالنسبة للصيغ السكنية الموجهة للتملك، فقد تبنت الدولة أربع صيغ، تمثلت في صيغة البيع بالإيجار، صيغة السكن الترقوي المدعم التي تعتبر امتدادا لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي، صيغة السكن الترقوي العمومي و صيغة العرض العقاري العمومي.

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والاقتراحات تتمثل في:

خـــــــ

خـــــــ

خـــــــ

خـــــــ

خـــــــ

فهرس الملاحق

فهرس الملاحق

رقم الملحق	موضوع الملحق	الصفحة
01	نموذج عن مقرر الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري	332
02	نموذج عن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين	333
03	التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 14 جويلية المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا	337-334
04	نموذج عن عقد بيع قطعة ارض في إطار الترقية العقارية المدعمة	342-338
05	نموذج عن عقد منح امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية التجارية على قطعة أرض ملك للدولة	345-343
06	نموذج عن مقرر يتعلق بالموافقة على ملف طلب منح الاستفادة من سكن عمومي إيجاري	346
07	نموذج عن الوثيقة التقنية للتحقيق الذي تقوم به فرقة التحقيق	347
08	نموذج عن وثيقتي بطاقة التنقيط ومعايير التنقيط	349-348
09	نموذج عن دفتر شروط في إطار الإعلان عن الدعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين - العملية: انجاز 1000/40 سمن ترقوي مدعم – شطر 2018-	382-350
10	التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة	399-383

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

ولاية : ..... Wilaya de

مقرر رقم .....المؤرخ في ..... يتضمن الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

إنّ الوالي ؛

– بمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرّخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ؛

– وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرّخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 و المتعلق بالولاية ؛

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم ..... المؤرّخ في ..... الموافق ..... والمتضمن تعيين والي ولاية ..... ؛

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرّخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدّل والمتمّم ؛

– وبمقتضى القرار المؤرّخ في ..... الموافق ..... والمتضمّن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين ؛

– وبناء على موافقة لجنة الاعتماد رقم ..... المجتمعة بتاريخ ..... ؛

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري إلى :

(اللقب والاسم أو اسم الشركة) .....

المولود (ة) في : ..... بـ : .....

المقر الاجتماعي : .....

بلدية : ..... ولاية : .....

عند الاقتضاء :

المادة 2 : يقوم بتسيير نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الآنسة :

اللقب والاسم : .....

المولود (ة) في : ..... بـ : .....

المادة 3 : الاعتماد شخصي، قابل للإلغاء، لايمكن التنازل عنه ولايمكن تأجيره بأي شكل من الأشكال.

حرر بـ ..... في .....
الوالي .....

Décision n° .....du ..... portant agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier

Le wali ;

— Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;

— Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

— Vu le décret présidentiel n° ..... du ..... correspondant au ..... portant nomination du wali de la wilaya de ..... ;

— Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012, modifié et complété, fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers ;

— Vu l'arrêté du ..... correspondant au ..... portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers ..... ;

— Aprés avis favorable de la commission d'agrément séance n° ..... réunie en date du ..... ;

Décide :

Articler 1er : Un agrément pour l'execrice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à :

Nom et prénom ou dénomination sociale : .....

Né(e) le : ..... à : .....

Siège social : .....

Commune de : ..... Wilaya de : .....

Le cas échéant :

Art. 2 : La gérance de l'activité de la promotion immobilière est assurée par M./Mme./Mlle. :

Nom et prénom : .....

Né(e) le : ..... à : .....

Art. 3 : Le présent agrément est personnel et révocable. Il est incessible et il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

Fait à .....le .....
Le wali.....

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

القيمة التجارية والإيجارية للقطعة الأرضية

-حددت القيمة التجارية لقطعة الأرض موضوع المشروع ب دج) ،و القيمة الايجارية السنوية (دج) وفقا لتقرير التقييم رقم وحصل تحت المراجع التالية:

الاستعمـــــــــال

العقـــار محل الامتياز موجـه **لإنجاز** سكن ترقوي جماعي ذو طابع تجاري + طبقا للقرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن الترخيص بمنح امتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل لفائدة

مدة منح الامتياز

يمنح الامتـــياز على قـطعـة الأرض محـــل العـــقد لمـــدة ثـــلاثة وثلاثيـــــن(33) سنة

بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة القطعـة الأرضية محل الامتياز وبدء الانتفاع منها من تاريخ إشهار عقد منح الامتياز.

مصاريف عقد منح الإمتياز

دفع المستفيد مصاريف إعداد العقد المتمثلة في مصاريـف التسجيـل والإشهـار العقـاري و أتعاب أملاك الدولة ، لدى مفتشية أملاك الدولة ب

التصريـــح

حرر هذا العقد بتاريخ من أصل واحد و في نسختين مطابقتين له تودع إحداهما لدى المحافظة العقارية وتسلم الأخرى للمستفيد من الامتياز بعد الإطلاع والتوقيع على أصلها من طرف السيد/ **المـــدير الولائي لأملاك الـدولة لـولاية.**
والسيد/

حرر بتبسة في :.....

المستفيد **مدير أملاك الدولة**

لولاية

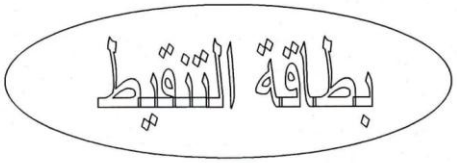
الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملحق 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولايــة:تبسة
دائــرة: تبسة



- **الإسم واللقب : ..... – تاريخ ومكان الميلاد : .....**
- **رقم الملف : ..... – تاريخ إستلام الطلب : .....**

	حسب المرسوم التنفيذي رقم 142/08		التنقيـط	الملاحظـة
مستوى مداخيل المعني وزوجته	= أو يقل عن 12000 دج	30		
	+ 12000 دج = أو تقل 18000 دج	25		
	+ 18000 دج = أو تقل 24000 دج	15		
ظروف السكن	قبو - مرآب – مركز عبور	50		
	ملك جماعي مهدد بالإنهيار	50		
	ملك فردي مهدد بالإنهيار	30		
	مقيم عند الأقارب أو عند الغير- مؤجر عند الخواص	25		
	سكن وظيفي	15		
الوضعية العائلية	متزوج – أرمل – مطلق	10		
	عن كل شخص متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد 04	02		
	عازب	08		
الوضعية الشخصية	مجاهد ومن ذوي الحقوق قانون 99/07 المؤرخ في 1999/04/05	30		
	معاق	30		
أقدمية الطلب	من 05 إلى 08 سنوات	30		
	أكثر من 08 سنوات إلى 10 سنوات	35		
	أكثر من 10 سنوات إلى 15 سنة	40		
	أكثر من 15 سنة	50		
	المجمـــــــــــــــــــــــوع			

أعضـــاء اللجنة **رئيس اللجنـــة**

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

يتم سحب دفتر الشروط من أمانة اللجنة التقنية الولائية - مديرية السكن لولاية تبسة- (بجانب دار الثقافة) .

يودع الملف في ستة نسخ (06) و يجب أن تتضمن كل نسخة على ما يلي:

1. طلب إقتناء لأرضية تابعة لأملاك الدولة و المحددة للمشروع ، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا.
2. دفتر الشروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع طبقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 12 جمادي الأولى عام 1439 الموافق لـ 2018/01/30 المحدد للخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة.
3. بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بالتعليمة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018.
4. إعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري.
5. شهادة التسجيل في جدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ونسخة من الإنتساب يسلمها صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، قيد الصلاحية.
6. شهادة مسلمة من قبل صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،تبين الإلتزامات للمرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم.
7. السجل التجاري و القوانين الأساسية للمرقي العقاري ، عند الإقتضاء.
8. تصريح المرقي العقاري يبين مراجعه في مجال إنجاز المشاريع العقارية مرفق بكل الشهادات و المبررات المتعلقة بالعمليات المتمم إنجازها.
9. الحصائل المالية للسنوات الثلاث الأخيرة.

تودع العروض لدى أمانة اللجنة التقنية الولائية – مديرية السكن- (بجانب دار الثقافة) ، حدد آخر آجل لإيداع العروض بـ (21) يوما إبتداء من تاريخ الإعلان ،الموافق ليوم : .....

على المتعهد الراغب في المشاركة أن يضع علامة (×) في الخانة المقابلة للحصة .
و بالتالي عليه ملأ دفتر الشروط المتضمن تعهد المرقي العقاري للحصة المعنية وفقا لهذا الإختيار.

العمليـــة: إنجاز 1000/40 مسكن ترقوي مدعم – شطر 2018-

الحصة 11 : 40 سكن الحمامات ..... ☐

الملاحـــــــ

شروط و معايير [illegible]

شروط الاستفادة لقيادة مشروع	المعايير	
	عدد السكنات المسلمة	رقم الأعمال السنوي المتوسط
أقل من 50 سكن ترقوي مدعم	20 سكن و أقل	40 مليون دينار جزائري و أقل
أكثر من 50 سكن و أقل من 150 سكن ترقوي مدعم	أكثر من 20 وأقل من 100 سكن	أكثر من 40 مليون دينار جزائري و أقل أو يساوي 200 مليون دينار جزائري
بين 150 سكن و 300 سكن ترقوي مدعم	يفوق أو يساوي 100 سكن	يفوق 200 مليون دينار جزائري

1. **عدد السكنات الترقوية (الحرة أو المدعمة) المنجزة خلال السنوات العشرة (10) الأخيرة من قبل المرقي العقاري .**

يتم تأكيدها بـ :

- شهادة إنجاز مسلمة من طرف المديرية المكلفة بالسكن للعمليات المنتهية.
- صندوق ضمان الكفالة المتبادلة فيما يخص الإلتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم.
- مراجع المرقي العقاري (تصريح).

تسليم السكنات (المجموع) خلال العشر (10) سنوات الأخيرة : **(30 نقطة)**		
يفوق أو يساوي 100 سكن	أكثر من 20 وأقل من 100 سكن	**20 سكن و أقل**
30 نقطة	20 نقطة	10 نقاط

2. **القدرات المالية للمرقي العقاري التي يتم تقديرها بالمقارنة مع رقم الأعمال المنجز خلال السنوات الثلاث الأخيرة في إطار النشاط العقاري.**

معدل رقم الأعمال السنوي للممارسات الثلاثة الأخيرة: **(30 نقطة)**		
يفوق 200 مليون دينار جزائري	أكثر من 40 مليون دينار جزائري و أقل أو يساوي 200 مليون دينار جزائري	40 مليون دينار جزائري و أقل
30 نقطة	20 نقطة	10 نقاط

3. **آجال إنجاز المشروع:**

آجال إنجاز المشروع: **(15 نقطة)**
ينتج تنقيط كل مشروع من حاصل التنقيط الأقصى "15 نقطة " ضرب النسبة المتحصل عليها عن قسمة أدنى أجل مقترح على الآجل المقترح للمشروع المعني .
تنقيط المشروع = [(أدنى أجل مقترح / أجل المشروع) × 15]

لا تمنح أي نقطة للمتعهد الذي اقترح مدة إنجاز لا تتوافق مع حجم الأشغال و أهمية المشروع (أي تقديمه لمدة لا تنحصر في المجال التالي : **8 أشهر < مدة الانجاز < 24 شهرا)**

4. **الوسائل البشرية (الإشراف)**

الوسائل التقنية و البشرية: **(10 نقاط)** تمنح النقاط المذكورة أدناه لكل منصب ، في حدود العشر (10) نقاط		
جامعي باكالوريا + 5 سنوات	جامعي باكالوريا + 4 سنوات	تقني أو عون
2 نقاط	1.5 نقطة	1 نقطة

يجب على المتعهد أن يثبت وجود هؤلاء الموظفين منذ سنة على الأقل تاريخ الفتح ،أو شهادات الإنتساب الفردية ، و كذا السيرة الذاتية و نسخة من الشهادات بالنسبة لكل مشروع .

الملاحـــــــ

كيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة

أعد وفقا للتعليمة الوزارية المشتركة رقم : 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

- كما يجب إعطاء الأولوية إلى إستعمال الإنتاج الوطني في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.
يجب أن تستجيب المواد و المنتجات المستعملة للمعايير المعمول بها.
يلتزم المرقي العقاري على أن تكون كل أشغال إنجاز المشروع بطريقة جيدة و تنفذ حسب القواعد ، طبقا للمواصفات ووثائق الرسومات البيانية المصادق عليها وكذا الوثائق التقنية و التنظيمية السارية المفعول.
خلال كل فترة الورشة ، يلزم المرقي العقاري بوضع تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة ، كل المعلومات وأيضا السماح بالقيام بمراقبة المشروع.

5- التسيير المالي:

يعد الصندوق الوطني للسكن إتفاقية تمويل لكل مشروع من صيغة السكن الترقوي المدعم ، موقعة مع المدير الولائي المكلف بالسكن و المرقي العقاري المعني ، عل أساس الوثائق التالية :
- عقد ملكية الوعاء العقاري.
- رخصة البناء أو شهادة التعمير .
- البطاقة التقنية للمشروع حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن ، المؤشر عليه من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن.
- نسخة من الإعتماد و شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ونسخة الانتساب المسلمة من طرف صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سارية المفعول.
- نسخة من السجل التجاري.
يتم التحقق المسبق من شروط الاستفادة لطالبي السكن قبل إعداد قرارات منح إعانة الدولة.
يخص هذا التحقق مجمل معايير الاستفادة بما في ذلك الأملاك العقارية لطالبي السكن و أزواجهم لدى مصالح أملاك الدولة.
في حالة تقصير طالب السكن بعد إعداد قرار منح اعانة الدولة :
- يقوم الصندوق الوطني للسكن بإلغاء قرار منح إعانة الدولة ، مع إبلاغ المرقي العقاري و المدير الولائي المكلف بالسكن بذلك.
- تشرع اللجنة الخاصة بإستخلاف طالب السكن في أجل لا يتجاوز عشرة(10) أيام.
- في حالة إعداد عقد البيع على التصاميم ، يقوم المرقي العقاري بالترتيبات اللازمة من أجل فسخ هذا العقد.
- ينبغي على المرقي العقاري أن يوجه للصندوق الوطني للسكن ، نسخة من مجمل عقود البيع على التصاميم ، في أجل أربعة (04) أشهر ، إبتداء من تاريخ إستلام قرارت منح الاعانات.

6- توفير الموارد المالية:

يتكفل الصندوق الوطني للسكن بمركزة على مستواه ، مجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم المتكونة من مساهمات المستفيدين و القروض البنكية المكتملة الممنوحة لهم أو قروض أخرى.
تدفع هذه الموارد للصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقي العقاري ، وفق الحصص المحددة في عقد البيع على التصاميم.
يمنع منعا باتا على المرقي العقاري التحصيل المباشر لكل تسبيق او تسديد من طرف المكتتبين للسكنات الترقوية المدعمة .
لا يتم بيع المحلات الموجهة للتسويق الحر حسب صيغة البيع على التصاميم.
تصب مساهمات الطالبين ،في حساب خاص مفتوح من قبل الصندوق الوطني للسكن ، طبقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المشار إليه أعلاه.
يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم (دون احتساب إعانات الدولة) من طرف المستفيد ، حسب مدى تقدم أشغال الانجاز على النحو المحدد أدناه:

- عند توقيع عقد البيع على التصاميم ، عشرون (20 %) من سعر البيع.
- عند الانتهاء من انجاز الأساسات ، خمسة عشر (15 %) من سعر البيع.
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المساكة ، الجدران الخارجية و الداخلية ، خمسة و ثلاثون (35 %) من سعر البيع.

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

ويجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم.

المادة 71 : يجب أن يتم حساب أبعاد ممرات الراجلين التي تسمح بالدخول إلى السكنات ، بصفة عقلانية وتكون مضللة. ويمكن إنجاز معالجة الأرضية بواسطة طبقة من الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تبليط محلي آخر.

الفرع الجزئي الثاني
التنظيم الفضائي

المادة 72 : يجب أن يستلهم التنظيم الفضائي من نمط العيش المحلي ،ويندرج ضمن إطار التنظيمات التقنية للبناء المعمول بها.

المادة 73 : يجب إنجاز السكنات في شكل "فردي مجمع" فوق قطع أرضية بمساحة 250 مترا مربعا ، على الأقل. ويجب أن تكون الحدود الخارجية للقطعة الأرضية محمية بسياج يتلاءم مع السياق المحلي.

المادة 74 : لا يجب أن تقل المساحة المبنية خارج المبنى لكل بناية ، عن 110 أمتار مربعة ، خارج مساحة الفناء ، عند الاقتضاء.

المادة 75 : يمكن إنجاز سكنات مغلقة ومغطاة ، مع سطح سهل المنفذ يحميه جدار على الحافة ولا يتجاوز ارتفاعه مترين (2).

ويقصد بالمغلقة والمغطاة ، الإنجاز الجيد لبلاطة السكن من الخرسانة ، لقفص الدرج بما يسمح بالوصول إلى السطح ، والواجهات والمساكة والنجارة الخارجية وجدار السياج والطرق والشبكات المختلفة الثلاث مع الوصلات بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والكهرباء والغاز ، عند الاقتضاء.

المادة 76 : يمكن أن تزود البنايات بفناء أو سقف في شكل قبة ، عندما يتطلب نمط العيش المحلي والانسجام المعماري ذلك.

الفرع الخامس
أحكام مشتركة

الفرع الجزئي الأول
نظام البناء

المادة 77 : يجب أن يكون الرجوع إلى المنتوج الوطني من مواد بناء و منتوجات ومكونات ، اختيارا أوليا للمرقي العقاري ، مع السهر على احترام معايير النوعية المعمول بها. ويوصى باستعمال مواد بناء محلية تكون أكثر تكيفا مع الهندسة المعمارية المحلية

المادة 78 : مهما تكن الاختيارات المتخذة ، يجب أن يتوافق تماما النظام المتبنّى ومواد البناء المستعملة مع المعايير والأنظمة المعمول بها في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية.

المادة 79 : يوصى باستخدام الهيكل المدعم المشكل من بناء بالطابوق الحامل في ولايات الجنوب نظرا للمعطيات الزلزالية والمناخية التي تميز المنطقة.

يتكون هذا النظام من الهياكل المدعمة المشكلة من الآجر أو الحجارة الطبيعية أو المستخرجة ، المتسلسلة فيما بينها أفقيا وعموديا.

المادة 80 : يجب التقيّد بأحكام خاصة تتعلق بعزل مواد البناء على مستوى ولايات الجنوب ، مهما تكن طبيعة النظام المدعم المعتمد.

وفي جميع الأحوال ، يجب أن تلبي المادة المستعملة مجمل المتطلبات التقنية في مجال المقاومة والأداء والدوام والمساكة للهواء والماء والأداء الحراري والصوتي.

المادة 81 : يجب احترام المواصفات التقنية المحددة عن طريق التنظيم لإنجاز الطابوق الحامل والمدعم ، لا سيما منه ا الأحكام التنظيمية المنصوص عليها في الوثائق التقنية التنظيمية المتعلقة بقواعد البناء وحساب البناء.

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

الملاحـــــــ

قائمة المصادر والمراجع

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

™ † ¦Â • ¦

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

.

11

12

13

14

15

16

1

8

9

0

¤ » j ¦™ « ¸ƒ ¦

W » j S Q ™✓ƒ ¦ ¤ » j ¦™ ¸

1

W » v ™ µ ¯✓ƒ ¦ ¤ » j ¦™ ¸

1

2

3

4

W û ˜ » } ¹ ¯ ƒ ¦ ¤ » j ¦™ ¸

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

° • @ ± U , x … § ¾ œ ˆ — § 0 œr3Ð ° ° **1**

3

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

4

6

1

3

5

4

5

6

7

•

¦

8

9

6

6

2

6

W ° ¦± ¦ ƒ ¦®© ¦° ¦™ €

1

2

3

•

4

W °¦±¦ƒ¦ Â© S¸»„v

1

2

3

W ¶¶³¯¸ƒ¦Â© SW¸fSSvff¦¦

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

1

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

5

6

7

W » ¸„ v ƒ ¦ ©¦™ ˜ ¸Sƒ° ¦ƒÂS [© S a

‰ ¦° ¦© S–a Â¢™ Ÿ ¢

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

1

2

3

4

5

6

7

8

™ » ¯´© Ş™ ¸ƒ¬† §

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

W » ¸„ v ƒ ¦ S v™u$°€ ¸ƒ

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

6

5

3

5

4

5

6

7

8

9

6

6

6

6

4

6

6

6

6

6

6

0

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

8

2

8

8

8

6

8

8

9

0

1

2

9

4

5

6

7

W » ¸©všfd¦¦ —S¸ ´ƒ¦ S d

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

3

4

5

6

W » ^ Â ™ ¯ ƒS¸´ t•$¦d¸ƒ ¦

www.lkeria.com 1

www.cpa.dz 2

www.bea.dz 3

www.bna.dz 4

www.SGCI.dz.com 5

www.lbaraka-bank.dz 6

www.bdl.dz 7

http: SRH-dz.org 8

http:srh-dz.org 9

www.SGCI.dz 10

www.mhuv.gov.dz 11

W » ® ¹ ^ • ¦ W zé¸ƒ S ú t ^

✓ **Ouvrages :**

1. Adja Djillali, droit de l'urbanisme, édition Berti, Algérie, 2007.
2. Ammour Benhalima, Pratique des Techniques Bancaires, Référence à l'Algérie, édition Dahlab, Alger, 1997.
3. Brahim Youcef, la responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat d'entreprise, la garantie décennale selon l'article 554 du code civil, R.A.S.J.E.P, xxxxп, n°2, 2000.

فهرس الموضوعات

g (X (	g p } s P L L L L L L L L L L L L L
07 01	g m / \ L L
165 09	u G } n h f g] þ · g u a 7 g A W } g
10	gua8fgd #mgig^2\Ff g$Afg <rg n O d|Ûg @Xf
11	^2\Ff«$Af«}zXmd|Û« (Ý
12	«^2\Ff«$Af«}q\f« Ls«H d|Û« hHÝ
17	07 86«o[2«ûh«K«-«^2\Ff«$Af d|Û«3Xf
18	07 86 «o[2«ûh«}nDm|-
18	07 86 o[2«ûh« š
21	03 93«o[2«¥%«f«}73Ý«K«-«^2\Ff«$Af 3K
22	03 93«o[2«¥%«f«}73Ý«}nDm|-
24	03 93«o[2«¥%«f«}73Ý« Šh7 š
25	04 11«o[2«}q\f«-«^2\Ff«$Af 3K
26	.2\Ff«®Ý«A , t«nŠW|-
26	«2\Ff«®h«3\Ý« ôEhM«A , t«nŠW š
26	f 4
27	P «t(|«^2\Ff«$Af «}@\Ý
27	«t(|«^2\Ff«$Af«Y 3P d|Û«3Xf
27	«^2\Ff«$Af«Y 3P |-
32	«^2\Ff«$Af« N š
32	«^2\Ff«$Af«Z Hq K
33	^2\Ff«$Af«F <r« · #m|-
34	«^2\Ff«$Af«F <r«-«h-/ Ý«ÛG š
39	^2\Ff«$Af«F <r«72mn´Q«.2}f«}Šf 3K
39	«Ž3nFf« Ff« Ls «^2\Ff«$Af«F <r«[ºO|-
41	«²mhM« Ff« Ls «^2\Ff«$Af«F <r«[ºO š

42	« ‹ f «„´Q«LW(Ý «^2\Ff «Š¦Af «F <r«[ºOf
43	¡Ø¢n ¡ûn «m?8f «^2\Ff «Š¦Af «F <r«[ºO P2
45	«2\Ff «®ÝÝ«}zXm¢Ø
46	«szmfk{ 72mkF|3; «p Š¦«2\Ff «®ÝÝ«}@\Ý«f'(d|Û« hHÝ
46	.2\Ff «®mfkØ}q\f 5_3Ý«¦H d|Û«3Xf
46	07 86«o[2«3ûhj«K«-«2\Ff «®ÝÝ|÷
48	03 93«o[2«¥%«f «}73Ý«j«K«-«2\Ff «®ÝÝ Š¦
48	04 11«o[2«p}q\f «j«K«-«2\Ff «®ÝÝ f
50	«2\Ff «®ÝÝ«szm«72mkF|3; ¡¢K
50	« nOØ«„´Q«d}@pM|÷
57	¢¡ f «X? « 8 _| «2# f «j«h&f «-«j Š¦h& f Š¦
58	p^2\Ff «p Š¦3mfk#ÚG¦f «d|/hM«.«j Š¦h& f f
59	«2\Ff «®ÝÝ«F <tf«./.[Pf «2ÜG ¡¢¡
60	«^2\Ff «Š¦ 2ÜG ¡¢Ø¢Ø d|Û«3Xf
60	¡¢Ø¢Ø |÷
62	«ôsf «2¦G¦«-«ù¦s«23\m#¡a7«2\Q«Q¦Š«/\OŠ¦
69	^2\Ff «Š¦Af «F <r«2ÜG ¡¢Ø¢«Ø 2#¦k Ø ¡¢K
70	«¦Ff «2\Ff «®ÝÝ«j¦Xa|«» uM«2\Ff «®ÝÝ«v|5Q«p «Ša8f « 2\Ff «2#¦û|÷
70	«ua8f «m4«j¦(_«2¢Ø¡¢Ø Š¦
72	«^2\Ff «Š¦Af «F <r«2ÜG ¡¢Ø¢Ø¢Ø ¢Ø¢Ø¢Ø

79	«ŠŠÝ« 2/\f«´Q«2\Ff«®ÝÝ3WV P
80	3û sn
82	«N|3<Ý4#q«/P«ua8f«ÚÚ\m«†n' « qnDf«Šq\f« 3K
82	4
83	«3<Ff«pnDf Šq
91	
92	«f. Ý«fXaf|«pnDf«Z|/s?«}zXmd|Û«K3Xf
92	f. Ý«fXaf|«pnDf«Z|/s?«
93	f. Ý«fXaf|«pnDf«Z|/s@f«Šq\f«PŠHf Šq
94	«{ hŠa<«/'f'(|«f. Ý«fXaf|«pnDf«Z|/s?«Y^3P f
99	«fXaf|«pnDf«Z|/s?«j+/« 3K
99	«pm« _|«f. Ý«fXaf|«pnDf«Z|/s@f«2\Ff«®ÝÝ« 8 q«^2 ! û
100	ua8f«ÚÚ\m«†n' «-«f. Ý«fXaf|«pnDf«Z|/s?«j+/«d#mŠq
106	gjŠ8|g^2\FfgŠAfgF <rgjŠPXgj ! gumgŠq[g|.-gnOŽr f g gua8fg´Qgd}@pM
107	«ua7«´Qd}@pM2ÜÝ d|Û«(Ý
108	3 d|Û«hHÝ
108	«ua8hf«ÚÚf«Z|/s@f«}zXmd|Û«K3Xf
108	«ua8hf«ÚÚf«Z|/s@f«
109	«ua8hf«ÚÚf«Z|/s@f«Šq\f«PŠHf Šq
109	«ua8hf«ÚÚf«Z|/s@f«zmf
110	«ŠDn!Ø« m'uM«f. PÝ«ÚÚf«Z|/s@f«}zXm K
110	«ŠDn!Ø« m'uM«f. PÝ«ÚÚf«Z|/s@f«Y^3P
111	«ŠDn!Ø« m'uM«f. PÝ«ÚÚf«Z|/s@f« Šq
111	«ŠDn!Ø« m'uM«f. PmZ|/s@f«Šq\f«PŠHf f
112	«ŠDn!Ø« m'uM«f. PmZ|/s?« Šº? P2
113	3K
113	Z|/s@f

117	«ŠDn!Ø« mhuM«f. Fmz|/s?«z(sntk#Ø«ŠÝkQ [š Čš
119	«^2\Ff«Š[Af«Q‰<m4#qz2Ü «•-«2\Ff«•Bmfk«'}snÝ«°Šz8f {kZ Šf
120	«Š[Af«N|3<md \7·«PÝ«2\Ff«ôQf«ôs[«\hPÝ«°Šz8f d|Û« hHÝ «^2\Ff
120	«nOÝ«Šza8f«Q‰<Ýz2GÜ«•-«2\Ff«ôQf«ôs[d|Û«K3Xf
121	k« [fN 2[Ø Ø 3m |÷
122	«d} \Ý«2\Ff«•BÝ«uQ[Ø «B|3Ff«oŠŠ|« XhÝ«72«h3mš
123	Q[Ø Àn «Q f«2\Ff«ôQf«uQd4sf«h3mf «2\Ff
124	«^2# f«Ša8f«Q‰<Ýz2GÜ«•-«2\Ff«ôQf«ôs[3K
125	«^2# f«^2\Ff«Š[Af«F <rz2GÜ«•-4ŠmØ«\Q«}zXm|÷
126	«P f«^2\Ff«ŠDÛ«´Q4ŠmØ«\Qz2GÜ«•-«2\Ff«ôQf«}sm« ô3! ûš ^2# «}[3«Ša7«Q‰<m4#q«z!}Ý|«f|/hk«? uM«^°mÀf
128	«d4s«^ù«2\Ff«•Bmfk«}sÝ«4ŠmØ«\Qd}(f
129	«úa7«N|3<m4#q«{!}Ý«2\Ff«ôQhk«^2# f«nŠf«•-«E Šx f {Ø Ø.
130	«d4sf«N|C}mB 2Àf«^2# f«nŠf«'/(d|Û«K3Xf
130	Ø |÷
130	Ø Čš
130	Ø K 3K
130	«oOÝ«}.[Af«ua8f«TŠ@f« 8tf |÷
131	2Ø Čš
131	Žjmff«}.[Af«ua8f«TŠ@f« 8tf f
133	«^2\Ff«Š[Af«F <rj}nf«Šö«2\Ff«B3\f {x
135	«{md |÷«2\Ff«B3\f«}zXmd|Û« hHÝ
135	«2\Ff«B3\f«}zXmd|Û«K3Xf
135	«{@p@+«pŠ|«2\Ff«B3\f«Y^3P |÷

139	«2\Ff«B3\hk«Šjq\f«PŠHf šj
139	«{f«^m«Ý«oLsf«uO«2\Ff«B3\f«BŠn f
142	«2\Ff«B3\f«k d ÷ŽK
142	«{ŠŽO«d}@pM«F|3;|«2\Ff«B3\f«N}q+÷
147	.2\Ff«B3\f«\O«k3û« ô3! ûšj
151	«2\Ff«B3\f«„´O«p mØf f
152	.2\Ff«B3\hk«smDf|«(qÝ«ŠÝ« Šf ŽØ
152	«^2\Ff«B|3\hk«(qÝ«ŠÝ« 87úÝ d|Û«N3Xf
153	jŽn +÷
154	ŽØÞ šj
156	«Ša8f«^2\Ff«$Af«F <r{}n«-«}sf«4. f
159	«2\Ff«B3\hk«nO/f«ŠÝ« 87úÝŽK
159	«2\Ff«B3\f«p nC«_3;+÷
162	ŽØÞ šj
165	d|Ûg fgA uOn
322B167	g ^3DpM g \HsÝ g /n PÝ gŽŠs a8gf
169	Žn}nFf g2#tÜgua8f gTŠ? 2 # † Âf g z!}Ý gd|ÛŠjs@Žf8 f
170	Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ@«}@\Ý«t/(d|Û«(Ý
171	Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ?«k}zXmd|Û« hHÝ
171	«zf«BnÝ«A þ@uM«t/(|«Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ?«Y^3P d|Û«N3Xf
172	«Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ?«Y^3P +÷
173	«Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ@f«BnÝ«A þ@uMšj
174	«Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ?«AŠŠ|«4#q„´O«np\f«zhMŽK
174	«2\Ff«AŠŠ f|«$Af«p}t«k}zXm+÷
176	«2\Ff«AŠŠ f|«$Af«p}t/f«Š7 7Û«k zÝ šj
177	«QHf« 0«Ša8f«uŠ@f«uO«Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«TŠ?«BŠn 3ŽK ~3+Û«•¤n!Ø
177	«oOÝ«}.[Af«ua8f«uO«Žn}nFf«2#tÜ«ua8f«BŠn +÷

178	«2#ÏÜ«}ˆ3G«uQ«QŠf«TŠ@«ua8f«uQ«ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8f«BŠn ¶
179	ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8f«uQ«d4sf«/Q«¬ m¸´Q«.2}f« ôs 7Ø
179	«ŠnÝ«uQ«d4sf«Šn[«/Q«¬ m¸´Q«.2}f« ôs 7Ø d|Û«ÑÎXf
179	1992«ˆ2 «[«ŠÎ}nFf«ˆ2#ÏÜ« sa8f«uQ«d4sf«h3m¬
181	2003«Ž{« 1992«s7«p «m«ˆ2#ÏÜ«ŠÎ}nFf« sa8f«uQ«d4sf«h3m¶
182	2003«s7«P«ŠÎ}nFf«ˆ2#ÏÜ« sa8f«uQ«d4sf«h3mf
186	ATh2#ÏÜ«}' «\q4}!«/Q«¬ m¸´Q«.2}f« ôs 7Ø
186	1998«3XŠW1«•-«*2ÚÝ«43 98«o[2«.1ŠXsf«}73Ý«K«•-«2#ÏÜ«}' «\q¬
187	2016 V 30«•-«*2ÚÝ«310 16«o[2«.1ŠXsf«}73Ý«K«•-«2#ÏÜ«}' «\q¶
190	ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8f«ôs[·«Š|q\f«ŠÚ
191	Ý d|Û« hHÝ
192	ŽÎ}nQ«2#îu«a7«um«. X7Ø« hG«N/îu«h3md|Û«ÑÎXf
192	ŽÎ}nQ«2#îu«a7«um«. X7Ø«F|3; ¬
192	ŽÎ}nQ«2#îu«a7«um«. X7Ø«Q}m¶
193	ŽÎ}nQ«2#îu«a7«um«. X7Ø«Y hmp}nDmf
194	«. X7Ø« hG« 7 2«h3mŽr f«ÑÎXf
194	«ŽÎ}nQ«2#îu«a7«um«. X7Ø« hG«hMPm«îu«s8Ý«sn¶«hŠ< ¬
195	«ŽÎ}nQ«2#îu«a7«um«. X7Ø« hG«hMPm«îu«s8Ý«sn¶« z¶
195	f
197	n 3K
197	ŽÎ}nFf«2#ïØ«ua8f«um«u/ŠX8Ý ¬
197	¶
199	Ý
199	ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8f«2#îu«\Q«}zXmd|Û«ÑÎXf
199	ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8f«2#îu«\QY ˆ3P ¬
200	«ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8f«2#îu«\QA þ@¬ ¶
202	ŽÎ}nFf«2#ÏÜ«ua8Ý«2#îu«\Qp `2÷K
202	Ý ¶

203	«Žh}nFf«2#ÜkuaBf«TŠ?2GÜ«-2#ÜkI\Q«Q3k#Ø« mBfØ{k
204	3ø Ý d|Û« hHÝ
204	3! ø8Ý«?kuaBf«oŠB «2\FfA.B f|«Š[Af«p}†:B d|Û«N3Xf
204	3! úÝkuaBf«oŠB «k BfØ«p}nDm|÷
208	3 Š{
210	3 3K
210	q[Šof «3! úÝk BfØ«p}nDm|÷
213	v2 õ«q[Šof «{mBf· «3! úÝk1ŠXs«F|3; Š{
214	3 f
215	3K
215	|÷
220	Š{
222	3
222	2 fn d|Û«N3Xf
223	2 |÷
224	2 Š{
224	f
227	3K
227	|÷
229	Š{
229	3 f
231	P2
233	c h n h f g z ! } Ý g Š s a 8 f g U Š @ f
234	2 d|Û« (Ý
235	2 d|Û« hHÝ
235	d|Û«N3Xf
235	2 |÷
237	2 Š{
239	2 3K

239	
239	
241	
241	
241	
242	
242	
243	
243	
244	
244	
249	
251	
252	
255	
260	
260	
261	
267	
268	
268	

268	«oOÝ«}.[Af«ua8f«TŠ?«Y^3P|÷
269	«oOÝ«}.[Af«ua8f«TŠ?«A þ@÷ šŠ
271	2ÁÁ «QŠf«TŠ?«uQoOÝ«}.[Af«ua8f«TŠ?«BŠŠi ŽK
271	ŽÐ |÷
272	ŽÐ šŠ
274	oOÝ«}.[Af«ua8f«ŠŠ#« ô3! ûŽK
274	«2\Pf«®ÝÝ«\hPÝ« ô3!Ü|÷
276	ŽÐÜ šŠ
278	«oOÝ«}.[Af«ua8f«ôs[·«Šq|q\f«ŠÚ Ž
278	ŽÐ d|Û«ŽXf
279	ÐÑ ŽÝ |÷
280	ŽŽÐ šŠ
282	ŽÐ ŽK
282	ŽÐÜ |÷
290	«oŠm@f«´OQŠf«\Ok3ü«?uM|3<f šŠ
294	ŽÐ ŽK
294	«2\Pf«®ÝÝ« nBf |÷
301	ŽÐÚ šŠ
303	«ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«TŠ?
304	ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«TŠ?«}zXmd|Û« hÝ
304	«#q«´Ok«np\f«zhM«'(|«ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«Y^3P d|Û«ŽXf
304	«ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«TŠ?«Y^3P |÷
305	«ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«#q«´Ok«np\f«zhMšŠ
306	«ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«TŠ?«A þ@÷ ŽK
306	ŽŽÐ |÷
307	«#q«ŠmO«zf«d}, Ý«zhM« Š«umšŠ
307	ŽŽÐÐ f
307	«2GÜ«-«3+Û«Ša8f«uŠ@f|«ŽŽ}nPf«}.[Af«ua8f«TŠ?«p «BŠŠif ŽK

307	
308	
308	
308	P2
309	
309	
309	
310	
311	
313	
314	
314	
322	
329 324	
331	
399 332	
435 401	
446 437	

ملخص:

في ظل أزمة السكن التي يعيشها المجتمع الجزائري، خاصة تلك التي تعرفها المدن الكبرى، نتيجة التزايد السكاني الكبير والنزوح الريفي المتواصل نحو المدن، بحثا عن فرص العمل والحصول على سكن لائق، عن مجموعة من الطرق والوسائل التي اتبعتها الدولة الجزائرية في سبيل تحقيق هذا الهدف، أهمها ترقية النشاط العقاري الذي كان حكرا على القطاع الخاص من أشخاص طبيعيين ومعنويين، حيث مكنت هذه الطريقة من تحقيق نتائج معتبرة، لكن بالمقابل أدت إلى ظهور العديد من النقائص والاختلالات التي تجلت في صيغ عروض السكن المتنوعة والتي لا تتماشى مع القدرة الشرائية و مستوى دخل كل فرد.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، مرقي عقاري، قرض عقاري، صيغ سكنية، السكن الإيجاري العمومي، سكنات البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم، السكن الترقوي العمومي، الحيازة، عقد حفظ الحق.

Résumé:

Dans le cadre de la gestion de la crise du logement vécue par la société algérienne, notamment celles des zones urbaines présentant une surpopulation. L'Etat a fait des efforts pour réduire la crise, en travaillant pour permettre, grâce à un ensemble de mécanismes juridiques adoptés à cet égard dont le plus important était la promotion immobilière ce qui permettait la participation du secteur privé dans le domaine de la promotion immobilière qui diffèrent selon les classes sociales et le niveau du revenu de chaque individu.

Mots clefs: la promotion immobilière, promoteur immobilier, crédit immobilier, le logement public locatif, les logements de location-vente, le logement promotionnel aidé, le logement promotionnel public, le contrat de la vente sur plan, le contrat de conservation de droit.