

القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في

ظل القانون 04/11

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

د. شنوف بدر

إعداد الطالب:

فليون عمر

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ حويذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د/ شنوف بدر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د/ سلخ محمد لمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ ۖ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ
وَالِيهِ أُنِيبُ﴾

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين الذي بلغنا وهياً لنا أسباب النجاح، والشكر لله المتفضل المنعم الكريم والصلاة والسلام على سيدنا محمد معلم الناس الخير.

بداية وفي الختام اراني مدان بجزيل الشكر والامتنان فأقدمه بكل احترام لكل من علمني حرفاً وللأساتذة الافاضل:

الأستاذ المحترم الدكتور: شنوف بدر لجهوده تكويننا واشرافا وتوجيهها وتدقيقها.

والشكر موصول إلى كافة الأساتذة الافاضل اعضاء لجنة المناقشة المحترمة مع حفظ المقامات السيد الاستاذ رئيس اللجنة، والسيد الأستاذ المناقش، مع الترحيب المسبق بكل إرشاد التوجيه.

الاهداء

إلى نبع الحب والحنان الصافي

أمي

أمدّها الله بالصحة والعافية.

وإلى

كل طالب(ة) علم خلوق، ومن أعان طالب(ة) علم

وارشد إليه.

أهدي ثمرة جهدي.

مقدمة

إن ضرورة توفير سكن لائق لكل مواطن مؤهل قانوناً يعتبر من التحديات التي تواجه الدول، حيث يمثل قطاع السكن نقطة ارتكاز مشتركة مؤثرة في كافة القطاعات الأخرى في الدولة، لكونه يتعلق باستقرار الفرد الذي هو محور عملية الإنتاج والدعامة الأساسية لبناء المجتمع.

وكغيرها من الدول دأبت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على توفير سكن لائق لكل مواطن وأولته عناية كبيرة، حيث أسندت ذلك للقطاع العام في مرحلة أولى عبر مؤسسات عمومية نظراً لتبني الدولة النهج الاشتراكي. لكن بدأ يظهر عجزاً ظاهراً في تلبية الطلب المتزايد للسكن في عشرية الثمانينات من القرن الماضي وظهور بوادر أزمة السكن نتيجة لعدة أسباب نذكر منها:

- الإرث الاستعماري الثقيل حيث أغلب المواطنين لا يملكون سكن لائق.
- الاعتماد على إمكانيات الدولة فقط إنجازاً وتمويلاً وتوزيعاً وتسييراً في صيغة السكن الاجتماعي للجميع عملاً بالمبدأ الاشتراكي المساواة بين جميع أفراد المجتمع.
- ازدياد الطلب على السكن نظراً للنمو الديمغرافي المتسارع والكبير.

وأمام هذا الوضع كان ولا بد للمشرع الجزائري من تغيير نمط التسيير وانتهاج أسلوب أنجع للاستجابة للطلب المتزايد عن السكن من جهة وتخفيف العبء عن خزينة الدولة التي كانت تتحمل بمفردها هذا الالتزام. وذلك بإشراك القطاع الخاص والمقاولين في مشاريع إنجاز السكن، وهو ما أدى في سنة 1986 إلى إصدار أول قانون متعلق بالترقية العقارية المتمثل في قانون 07/86¹ المؤرخ في: 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية (الملغي)

¹ القانون رقم 07/86، المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، مؤرخة في 1986/03/05.

الذي أعتبر خطوة هامة في بداية حلحلة أزمة السكن. إذ سمح للمقاولين الخواص خوض غمار النشاط العقاري. فأخذت وضعية السكن تتغير تدريجياً والسوق العقارية تعرف انتعاشاً.

ورغم كون القانون 07/86، يعتبر خطوة إيجابية في نشاط الترقية العقارية، إلا أنه صادفته عقبات ناتجة عن هيمنة السلطات العمومية على قطاع السكن وطبيعة نزعة النهج الاشتراكي المهيمن على كافة النواحي ما جعلت نتائجه محدودة وازدياد أزمة السكن حدة.

ومع التحول الاقتصادي الذي جاء به صدور الدستور 1989 وتبني الدولة نظام اقتصاد السوق الحر. تخطى المشرع عن هذا القانون 07/86 الذي كان متأثراً بمبادئ النظام الاشتراكي وأصدر مرسوماً تشريعياً رقم 103/93¹ المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، تميز بمسايرته للدستور الجديد وأعطى مفهوماً جديداً للنشاط العقاري وأعتبره البعض قفزة نوعية معتبره في نشاط الترقية العقارية، حيث وسّع من مجال نشاط الترقية العقارية ليشمل إضافة إلى بناء المساكن بناء المحلات ذات الاستعمال الحرفي والصناعي والتجاري، وأعتبر نشاط الترقية العقارية نشاطاً ذا طبيعة تجارية، إضافة إلى توسيع عمليات تمويل الترقية العقارية من خلال المؤسسات الممولة واستحداث الهيئات الداعمة لها.

وبعد مضي ثمانية عشرة سنة من تطبيق المرسوم التشريعي 03/93، ورغم النتائج المحققة ميدانياً في بناء السكن، إلا أنه ظهرت إشكالات متعددة خاصة تلك المتعلقة بالتصرفات القانونية بين المرقى العقاري والمكتب حيث صار المواطن رهينة المرقى العقاري نظراً للفراغ التشريعي الذي ينظم تلك العلاقة القانونية بينهما. إضافة إلى ندرة السكن والطلب المتزايد عليه. ومرد هذه الإشكالات هو عدم انسجام النصوص القانونية التي تضبط العلاقة

¹ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 مؤرخة في 1993/03/03.

المنظمة لتصرفات بيع العقار بين المرقى العقاري والمكتب، وكذلك عدم تحديد مسؤولية المرقى العقاري المترتبة عن بيع العقار.

لذلك بات من الضروري تدخل المشرع لإعادة ضبط نشاط الترقية العقارية، ووضع قواعد تحدد وتنظم نشاط الترقية العقارية وتضفي مزيداً من الرقابة عليه وتحقق حماية قانونية للمستفيد، فتم إلغاء المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وحل محله القانون 04/11¹ المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهو موضوع بحثنا المعنون بـ: "القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11".

إن أهمية نشاط الترقية العقارية تتبع من الاهتمام الكبير الذي اولاه المشرع الجزائري لهذا النشاط، تتمثل في اضافة نشاطات جديدة وتسهيلات في اقتناء العقار الموجه للاستثمار في انجاز مشاريع جديدة. وكذلك تنظيم مهنة المرقى العقاري بوضع قانون خاص للمرقى العقاري وأيضاً بوضع التقنيات القانونية في البيع على التصاميم واستحداث عقد حفظ الحق وكافة الضمانات الممنوحة للمقتني هذا من جهة ومن جهة اخرى ضرورة تلبية الطلب المتزايد على اقتناء السكن وتخفيف العبء على الخزينة العمومية في توفير هذا الاحتياج ذو البعد الوطني.

ويكتسي دراسة موضوع نشاط الترقية العقارية أهمية خاصة نظراً لعدة اعتبارات ذاتية وموضوعية بالأساس. وبالنسبة للاعتبارات الذاتية فان نشاط الترقية العقارية ذو علاقة وطيدة بمجال الاختصاص الذي ندرسه بل في صميمه، مما جعل للرغبة الشخصية في طرق هذا الموضوع النصيب الاوفر ونظراً لكونه ذو بعد وطني واجتماعي واهتمام المشرع به متجدد، ومن ناحية اخرى فانه يتعلق بالتنظيم القانوني لاقتناء السكن الذي يمثل ضرورة من ضرورات الحياة الاجتماعية في الدولة.

¹ القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.

وفيما يخص الجانب الموضوعي فإن الضرورة تتطلب دراسة ومراجعة المنظومة التشريعية المنظمة التي توطر نشاط الترقية العقارية التي اتى بها القانون 04/11 للوقوف عليها إيجابا وسلبا، كما تظهر هذه الأهمية في دور نشاط الترقية العقارية في توفير السكن، وما يمليه تنظيم اقتناء العقار والسكن من أهمية كبرى لدى المقتنين والدولة على حد سواء.

وتهدف هذه الدراسة إلى التعرف على ما يلي:

- نشاط الترقية العقارية والمرفي العقاري والقواعد المنظمة لهذا النشاط في ظل القانون 04/11.

- التقنيات والاليات القانونية لاقتناء السكن

- الالتزامات القانونية للأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية.

- الضمانات والحماية القانونية الممنوحة لمقتني السكن.

ولدراسة هذا الموضوع بشيء من التفصيل اخترنا الإشكالية الآتية:

- إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في تحقيق أهداف الترقية العقارية الخاصة من خلال القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11؟ والتي بدورها قسمتها إلى الأسئلة الفرعية الآتية:

- ماهية نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11؟

- كيف نظم المشرع تجسيد نشاط الترقية العقارية؟

- فيما تتمثل الالتزامات والامتيازات المترتبة عن نشاط الترقية العقارية؟

- ماهي آثار المسؤولية والضمان في نشاط الترقية العقارية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية والأسئلة الفرعية فقد استعنت بالمنهج الوصفي والتاريخي لأجل التعرف على المراحل التي مرت بها الترقية العقارية ومراحل ظهور والتطورات القانونية للمرقي العقاري، واعتمدت في دراستي هذه على منهج تحليل المضمون، باعتباره الأصلح وبيوضح الغامض ويحلل المجمل لإعطاء نتائج أدق.

وقد قسمت موضوع الدراسة الى فصلين، تناولت في الفصل الأول الإطار التعريفي لنشاط الترقية العقارية، الذي يشمل بحثين، تكلمت في المبحث الأول عن تحديد ماهية الترقية العقارية والمرقي العقاري في ظل القانون 04/11، ثم في البحث الثاني تناولت الكلام عن تجسيد نشاط الترقية العقارية حيث تطرقت فيه إلى ما جاء به المشرع من عقود خاصة في هذا القانون. وفي الفصل الثاني قمت بدراسة الآثار القانونية للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والذي بدوره يتفرع الى بحثين، وقد تحدثت في المبحث الأول عن الالتزامات والامتيازات المترتبة عن ممارسة هذا النشاط. وفي المبحث الثاني تم التعرض للضمان العشري وضمانات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ثم الحماية القانونية التي أقرها المشرع حماية لمقتني السكن ونشاط الترقية العقارية، ولحماية وتحقيق اهداف السياسة الوطنية في هذا المجال عموما.

وقد انهيت بحثي هذا بخاتمة تضمنت النتائج والملاحظات الهامة التي توصلنا إليها، كإجابة وتقييم للإشكالية المطروحة في هذه الدراسة، وقدمت بعض الانشغالات القانونية التي نراها ضرورية لمعالجة الإشكاليات العملية التي تعرقل نشاط الترقية العقارية ويتعرض لها المرقي العقاري. وارفقت الخاتمة بملاحق توضيحية رأيت أن لها علاقة مباشرة بالموضوع والانتقال به من الجانب النظري إلى الجانب العملي التطبيقي.

الفصل الأول

الإطار التعريفي لنشاط الترقية العقارية

لقد احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية وكذا تمويل عمومي في ظل غياب الوسائل التقنية والتنظيمية لإنجاز وتسيير المشاريع السكنية إضافة إلى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفتھا الجزائر منتصف الثمانينات¹. مما أدى إلى ظهور الترقية العقارية الخاصة والمركبي العقاري الخاص. ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الترقية العقارية، وتأثيرها على كافة المجالات، ما جعل المشرع الجزائري يعطيها أولوية خاصة من الاهتمام عبر القوانين الصادرة بهذا الشأن منذ سنة 1986، حيث تضمنت قواعد قانونية تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي كان آخرها القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية مجال دراستنا.

وفي سياق دراسة القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في ظل هذا القانون، رأينا أنه في البداية لا بد من التعرض للإطار التعريفي لهذا النشاط في الفصل الأول **من** خلال مبحثين:

المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية.

المبحث الثاني: تجسيد نشاط الترقية العقارية

¹ النوعي أحمد، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، المجلد 11، العدد 04، السنة 2019، ص 237.

المبحث الأول

ماهية نشاط الترقية العقارية

رغم فتح مجال نشاط الترقية العقارية للخواص بصدور القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن نتائجه كانت محدودة وغير مشجعة، نظرا لطبيعة النظام الاشتراكي السائد الذي يهيمن على القطاع العام والمؤسسات العمومية. وبصدور دستور 89، وتغير طبيعة النظام نحو اقتصاد السوق الحر، ما أدى بالمشروع إلى إصدار المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، الذي يتعلق بالنشاط العقاري الذي حقق قفزة معتبرة وخطوة هامة في نشاط الترقية العقارية، لولا ظهور إشكالات قانونية رافقت تطبيقه، ولإيجاد حلول ناجعة لتلك الإشكالات التي ظهرت، ومعالجة الفراغ القانوني الحاصل تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بعد ثمانية عشر سنة من صدوره، بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بهدف إعادة تحديد بعض المفاهيم وتنظيم نشاط الترقية العقارية.

وعلى ضوء أحكام هذا القانون سنتناول بالشرح والتحليل ماهية نشاط الترقية العقارية في مطلبين، نخصص الأول لمفهوم نشاط الترقية العقارية، وفي الثاني نبين المركز القانوني للمرفقي العقاري.

المطلب الأول

مفهوم نشاط الترقية العقارية

إن نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ظهر استجابة للحاجة الوطنية الماسة بسبب عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد للسكن نتيجة احتكارها لهذا المجال قبل سنة 1986، ما أدى إلى ظهور أزمة السكن خلال فترة الثمانينات، مما حدا بالمشروع الجزائري إلى فتح باب الاستثمار للمتعاملين الخواص، وذلك بموجب ثلاث قوانين أساسية،

اختلفت بينها فيما يتعلق بتنظيم النشاط، إلا أنها اتفقت من حيث المبدأ وهو ضرورة إشراك الخواص في إنجاز السكن¹.

ولإبراز مفهوم نشاط الترقية العقارية نتطرق إلى تعريف نشاط الترقية العقارية وطبيعته في ظل القانون 04/11 في الفرع الأول، ثم نطاق نشاط الترقية العقارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف وطبيعة نشاط الترقية العقارية

نظرا للأهمية البالغة لتحديد المفاهيم فقد تولى المشرع بنفسه تعريف نشاط الترقية العقارية وكذا تحديد طبيعتها القانونية في القانون 07/86² المتعلق بالترقية العقارية الملغي بموجب المرسوم التشريعي 03/93³ يتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغي هو الآخر بصدور القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لذلك نتناول أولاً تعريف نشاط الترقية العقارية، ثم نعرض ثانياً على تحديد طبيعتها القانونية.

أولاً - تعريف نشاط الترقية العقارية

وردت لنشاط الترقية العقارية عدة تعريفات مختلفة باختلاف للقوانين المنظمة لها، والصادرة في فترات مختلفة نتعرض لها حسب ترتيبها التاريخي.

1- لقد عرفها القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية في نص المادة (02) منه، بقولها: "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 أساساً، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري...". فمن خلال هذا التعريف نلاحظ أن المشرع أعطى الأولوية لقطاع السكن بصفة

¹ بوسته إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 6.

² قانون رقم 07/86، مرجع سابق.

³ المرسوم التشريعي 03/93، مرجع سابق.

أساسية ثم بصفة ثانوية للمحلات ذات الطابع المهني والتجاري. ولم تشر المادة السابقة إلى المرقى العقاري والقائم بالترقية العقارية.

2- وتم تعريفها في المرسوم التشريعي 03/93 في المادة (02) بنصها: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري". ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع لم يميز بين النشاط العقاري المذكور وبين نشاط الترقية العقارية المقصود، إذ نجد "النشاط العقاري" عبارة شاملة لكل التصرفات العقارية لا تقتصر عن نشاط الترقية العقارية فحسب، بل تمتد إلى كل ما له علاقة بالعقار مثل البيع والشراء والهبة وغير ذلك، بخلاف عبارة "نشاط الترقية العقارية" تتضمن مجال محدد يقصده المشرع وهو المذكور في نص المادة ذاتها.

3- وقد استدرك المشرع ذلك في القانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرف الترقية العقارية في نص المادة (10/3): "الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقاري". وهذا تعريف يعتمد على الجانب الاقتصادي ويتميز بالعموم والشمول ويفتقد إلى الدقة.

ثم أكمل المشرع التعريف بتحديد مقصدها وهدفها وأولوياتها في نص المادة (14) من القانون ذاته إذ جاء فيها: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز 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"، وقد أضاف نشاطات جديدة في نص المادة (14/3) من القانون 04/11: "... عمليات 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".

ومن خلال المادة (14) من القانون السابق ذكره، نجد المشرع حدد أهداف نشاط الترقية العقارية في ثلاثة عمليات، هي: البيع، الإيجار، تلبية الحاجات الخاصة. كما أعطى

الأولوية إلى المحلات ذات استعمال سكني أو مهني، وعرضيا محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري. كما جاء في تعريف نشاط الترقية العقارية على أنه نشاط يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يسمى مرقى عقاري، من خلال تكفله بمجموع العمليات القانونية والمالية والإدارية اللازمة للقيام بالمشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة¹.

والملاحظ أن المشرع في تعريفه للترقية العقارية ركز على أهم ما يتضمنه هذا النشاط من عمليات، المتمثلة في تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية، ومن جهة أخرى عرف القائم بهذا النشاط على أنه المبادر بمختلف هذه العمليات العقارية، تمييزاً له عن غيره من القائمين بالنشاطات العقارية الأخرى².

مما سبق نخلص إلى القول أن المشرع لم يستقر على تعريف واحد لنشاط الترقية العقارية، بل اختلفت تعاريفه ضيقاً واتساعاً من حيث العمليات التي يشملها هذا النشاط في مختلف القوانين المنظمة لهذا النشاط، وهو ما سنوضحه فيما يلي.

ثانياً - الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

لقد تنوعت الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية بتغير القوانين من الطابع المدني إلى الطابع التجاري، وذلك حسب القصد منها في تلبية الحاجات الخاصة أو بقصد تحقيق الربح كما في البيع والإيجار كما سنرى.

1- الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية: اعتبر القانون 07/86 المؤرخ في 04

مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية أن هذا النشاط مدنياً، وذلك في المادة (13) منه التي نصت على: "لا يستطيع أن يكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تجار شكلاً...".

¹ نوي عقيلة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسية والقانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس الجزائر، العدد 19، جوان 2018، ص 770.

² نوي عقيلة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مرجع سابق، ص 770.

فحسب نص هذه المادة فإن المشرع الجزائري أضاف الصفة المدنية على المكتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، ولأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا¹.

كما أبقى المشرع على الطابع المدني لنشاط الترقية بعد تغير قوانين الترقية العقارية المنظمة لها، إذا كان هدفها تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، حيث نصت المادة (2/3) من المرسوم التشريعي 03/93، بقولها: "وبعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".

وهو الأمر نفسه عند تشييد البناء والتجديد العمراني لتلبية الحاجات الخاصة في نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11، وهو ما جاء صراحة في نص المادة (1/14)، إذ تنص على ما يلي: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة"، وأيضا ما يستتج بالمفهوم المخالف لنص المادة (18) منه، والتي تنص بأنه: "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها".

مما تقدم يتبين أن المشرع أضاف على نشاط الترقية العقارية الصفة المدنية في القانون 07/86 عموما، واستثناء عند تلبية الحاجات الخاصة في القوانين التي صدرت بعده.

2- الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية: لقد تم إضفاء الصفة التجارية على ممارسة نشاطات الترقية العقارية حسب الموضوع في المرسوم التشريعي رقم 03/93، حيث تنص المادة (2/03): "وبعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا. باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك". وهو نفس الموقف الذي تبناه المشرع في القانون 04/11 الذي تؤكد المادة (19) منه، بقولها:

¹ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية -، دار الهدى، عين مليلة، طبعه 2011، الجزائر، ص 56.

"يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين (03) و(18) أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المعمول بها في هذا القانون"، كما أكد الصفة التجارية للمرقين العقاريين المرخص لهم للقيام بنشاط الترقية العقارية في المادة (04) منه، التي نصت على: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، وهو ما يؤكد الصفة التجارية لطبيعة نشاط الترقية العقارية التي يكون القصد منها تحقيق الربح.

ومن جهة أخرى نجد أن المادة (03) من المرسوم التنفيذي 84/12¹ اعتبرت الترقية العقارية نشاطاً مقنناً ومهنة منظمة بنصها على: "يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر"، وبالتالي أصبحت الترقية العقارية من الأنشطة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري طبقاً للمادة (02) من المرسوم التنفيذي 234/15² التي نصت على: "تعرف الأنشطة والمهن المنظمة المذكورة في المادة الأولى أعلاه، بالنظر إلى طبيعتها أو موضوعها بأنها أنشطة ومهن لها طابع خصوصي ولا يسمح بممارستها إلا إذا توفرت الشروط التي يتطلبها التنظيم".

مما تقدم ذكره يتبين لنا أن المشرع الجزائري في ظل قانون 04/11 تبني ما يلي:

أ- اعتمد على معيار موضوعي لتحديد طبيعة نشاط الترقية العقارية التي يقوم بها المرقى العقاري، مفاده إذا كان الغرض من ممارستها تحقيق الربح فإن طبيعتها تجارية، أما إذا كان تلبية حاجات خاصة فإن طبيعتها مدنية.

ب- أن نشاط الترقية العقارية ومهنة منظمة تخضع للتسجيل في السجل التجاري، وهي آلية عمد إليها المشرع لبسط رقابة دائمة على هذا النشاط.

¹ المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر رقم 11، مؤرخة في 26/02/2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 96/13 و243/19.

² المرسوم التنفيذي 234/15، المؤرخ في 29/08/2015، ج ر عدد 48، الصادرة بتاريخ 09/09/2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 40/97، المتعلق بمعايير تصنيف الأنشطة والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، المؤرخ في 18/01/1997، ج ر عدد 05، الصادرة بتاريخ 19/01/1997.

مما سبق يتضح أن الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية تتراوح بين الصفة المدنية والتجارية حسب الغرض منها، وأنه يتضمن عمليات متعددة، مما يفرض علينا التطرق إلى نطاقه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني

نطاق نشاط الترقية العقارية

باستقراء المادتين (14) و(15) من القانون 04/11، نجد أن المادة (1/14) حصرت موضوع النشاط في الترقية العقارية بشكل مجمل في إنجاز المشاريع العقارية بغرض البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، أما فقرتها الثانية فقد فصلت في طبيعة هذه المشاريع عندما ذكرت بأنها تتمثل أساساً في إنجاز المحلات ذات الطابع السكني أو المهني وعرضياً تتمثل في إنجاز محلات ذات طابع حرفي أو تجاري.

أما المادة (15) من القانون المذكور، فقد فصلت ما ورد مجملاً في المادة (14) المذكورة، عندما حددت نطاق العمليات التي يتكون منها النشاط في الترقية العقارية، وهي:

- اقتناء البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات¹.

واعتماداً على ما سبق ذكره سنفصل في النقاط المذكورة بشيء من التوضيح **النطاق والمجال** الذي يشمل نشاط الترقية العقارية، وتلك العمليات التي حددها المشرع للنهوض وتطوير هذا النشاط في الفقرات التالية.

أولاً - إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات

لقد أعطى المشرع الأولوية في عمليات نشاط الترقية العقارية لإنجاز السكن لتغطية الحاجة الاجتماعية للمواطنين، وقد نوع صيغ الاستفادة حسب ظروف وقدرات المستفيد، بدءاً بضعيفي الدخل فمتوسطي الدخل إلى ذوي الدخل المرتفع. وتتمثل هذه الصيغ في صنفين:

¹ المادة (15) من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، مرجع سابق.

1- السكنات الاجتماعية: تتنوع السكنات الاجتماعية بين السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار¹. نتعرف عن هذه الأنواع فيما يلي.

أ- السكن الاجتماعي الإيجاري: هذا النوع من السكن موجه للفئة ذات الدخل الضعيف وتُموله الدولة أو الجماعات المحلية، عرفته المادة (02) من المرسوم التنفيذي 142/08² بأنه: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة".

ب- السكن الترقوي المدعم (L S P سابقا): وهو السكن الاجتماعي التساهمي، الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة مالية تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية³، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 308/94⁴، وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة⁵.

والسكن الترقوي استحدثته الدولة منذ سنة 2010، لتعويض السكن التساهمي، عرفته المادة (02) من المرسوم التنفيذي 235/10⁶، بما يلي: "هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في أحكام إطار هذا المرسوم"، والجدير بالذكر أنه لا يوجد فرق بين السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم، باعتبار أن هذا الأخير هو امتداد للسكن التساهمي، إلا أن الاختلاف

¹ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية -، مرجع سابق، ص 29.

² المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، مؤرخة في 11/05/2008.

³ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية -، مرجع سابق، ص 30.

⁴ مرسوم تنفيذي 308/94 مؤرخ في 04/10/1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، مؤرخة في 06/10/1994.

⁵ موقع وزارة السكن، www.mhu.gov.dz تاريخ الدخول للموقع: 20/04/2008.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05/10/2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو اقتناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58، مؤرخة في 07/10/2010.

الوحيد هو أن المرقى العقاري يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي، بعكس السكن الترقوي المدعم حيث تكون الأرضية معينة مسبقاً من طرف مصالح أملاك الدولة¹.

ج- السكن الريفي: يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، وهذا النوع من السكنات موجه أيضاً إلى فئات المجتمع المتوسطة².

2- السكنات الترقية: تعتبر السكنات الترقية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية، وذات أسعار مرتفعة لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع، أي الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، وذلك بغض النظر على الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه، فالشرط الوحيد لاكتسابها هو القدرة على الدفع³.

ثانياً - اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء

بالرجوع إلى أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نجده ينص في المادة (07) منه على: "تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي مشاريع الاستثمار التي: - يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية. - تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن"⁴.

¹ طالبي حسيبة، "السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد الثاني، العدد 29، ص 120.

² بوسنة إيمان: "النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية"، مرجع سابق، ص 30.

³ طالبي حسيبة: المرجع نفسه، ص 120

⁴ المادة (07) من الأمر 04-08، المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 2008/09/03، والتي الغيت بموجب المادة 02 المعدلة والتي جاء لتطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 281/15.

وتكون هذه الملكية المترتب عليها حق الامتياز قابلة للتنازل بعد الإنجاز حيث "تكون ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة"¹.

وقد جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26/10/2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مؤكدة ومسايرة لأحكام القانون 04/11 السابق الذكر، عندما منحت إمكانية اقتناء الأراضي لصالح نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة (02) منه على: "الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون: - تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة،..."

ثالثاً - تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات

بالرجوع إلى نص المادة (03) من القانون 04-11، نجد المشرع قد أضاف مجالات أخرى لنشاط الترقية العقارية إلى جانب عمليات البناء، وهي: التهيئة، الإصلاح، الترميم العقاري، التجديد العمراني، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم، وحدد لكل منها تعريف خاص. وبذلك يكون المشرع قد وسع من مجال نشاط الترقية العقارية بتبني تلك المفاهيم الجديدة، وهذا نظراً لأهمية نشاط الترقية العقارية وتأثيره على المستوى الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، قصد تجنيد عدد أكبر من الوسائل العمومية والخاصة التي من شأنها المساهمة في إنجاز برامج السكن والتجهيزات العمومية الهامة من جهة، وتوفير شروط ظهور مرقين عقاريين حقيقيين قادرين على المشاركة بصفة معتبرة في العصرية التدريجية لمدننا من جهة أخرى².

¹ المادة (14) من الأمر 04-08، المصدر نفسه.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، طبعة جديدة، الجزائر، 2018، ص 254.

ونظراً لتوسع نطاق نشاط الترقية العقارية قام المشرع بضبط هذا النشاط ونظمه بقواعد صارمة حددتها مواد القانون 04/11، أو أبقى عليها في إطار القواعد العامة ذات الصلة في القانون المدني. يلتزم بها المرقى العقاري الذي يعتبر الطرف الأساسي في نشاط الترقية العقارية، مما يستلزم تحديد مركزه القانوني في العنصر الموالي.

المطلب الثاني

المركز القانوني للمرقى العقاري

إن المرقى العقاري هو العنصر الفاعل والأساسي في نشاط الترقية العقارية، ونظراً لأهمية دوره نتعرف عن مركزه القانوني من خلال التعرض إلى مفهوم المرقى العقاري في الفرع الأول، ثم شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول

مفهوم المرقى العقاري

نظراً للأهمية البالغة لدور المرقى العقاري في عملية البناء، فقد تناول الفقهاء موضوع المرقى العقاري من حيث تعريفه، كما اختلف التنظيم القانوني للقائم بنشاط الترقية العقارية وتسميات القائم بها باختلاف القوانين المنظمة للترقية العقارية في التشريع الجزائري منذ إنشائها سنة 1986، لذلك سنتطرق إلى مفهوم المرقى العقاري من خلال تناول تعريفه أولاً، ثم أنواع المرقى العقاري ثانياً.

أولاً - تعريف المرقى العقاري

لقد عرفه الأستاذ "روجي سانت ألاري Roger saint-Alary: "هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي (شركة الإنتاج) الذي يقوم بعملية بناء العقارات"¹، كما تم تعريفه من طرف الأستاذين "Philippe jetez et Philippe Malinvaud" بأنه: "الوكيل الاقتصادي

¹ Roget saint Alary, Le droit de la construction, 8ème édition, DALLOZ, PARIS, 2006; p 64.

الذي يقوم بإنجاز بناء أو عدة بناءات كي يكسب ملكيته واحداً أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية"¹. أما في الفقه العربي فقد عرفه الأستاذ حسين عبد الرزاق بقوله: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العميل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقار تاماً خالياً من العيوب"².

ومما سبق يتضح جلياً، مدى الدور الكبير وقيمة المرقى العقاري نظراً للاهتمام البالغ من طرف الفقه الذي اعتبر المرقى العقاري وكيل اقتصادي ممثلاً لرب العمل (الدولة)، سواء أكان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً عاماً أو خاصاً، للقيام بمهام تتمثل في نشاط البناء أساساً وتحقيق العملية المعمارية والقيام بكافة التصرفات القانونية إلى غاية نقل الملكية إلى المتلقي وتسليم العقار تاماً وخالياً من العيوب.

كما يتضح من التعاريف السابقة تتعدد أشكال المرقى العقاري، فقد يكون في صورة شخص طبيعي أو شخص معنوي الذي يشمل الشخص المعنوي العام أو الشخص المعنوي الخاص، لذا سنتعرف على أنواع المرقى العقاري فيما يلي.

ثانياً - أنواع المرقى العقاري

لقد حددت المادة (14/3) من القانون 04/11، مختلف صور المرقى العقاري حين ذكرت بأن: "... يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة..."

¹ Philippe Jester ET Philippe Malivaud h. Le droit de la promotion de la immobilière, 5ème édition. Paris. Dalloz. 1991, p 01.

² حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسبوط، 1987، ص 542.

من خلال نص هذه المادة يكون المرقى العقاري على نوعين، إما أن يكون شخص طبيعى أو شخص معنوي. غير أن الشخص المعنوي بالتبعية يمكن أن يكون خاضعاً للقانون العام أو للقانون الخاص¹، لذلك نوضح كلا منهما فيما يلي.

1- المرقى العقاري العام (العمومي): "هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، أي خاضع للقانون العام، ويتمثل المرقون العقاريون العموميون في الوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي (الديوان الوطني للترقية العقارية حالياً)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك². ويمارس المرقون العموميون نشاطهم ضمن قواعد القانون العام ويتمويل من الدولة³.

وقد اعتمدت الدولة منذ الاستقلال في تحقيق سياسة السكن على هذا الصنف من المرقين العقاريين، الذي هيمنوا على نشاط الترقية العقارية بشكل شبه كامل في تلك الفترة.

2- المرقى العقاري الخاص: لقد فتح المشرع مجال الترقية العقارية الخاصة سنة 1986، ليسمح للخواص في المساهمة في نشاط الترقية العقارية، فظهر المرقى العقاري الخاص، فما هو تعريفه، وما هي طبيعته القانونية ثانياً؟

أ- تعريف المرقى العقاري الخاص: لقد تعددت تعريف المرقى العقاري بتغير القوانين المنظمة للترقية العقارية كما يلي:

- في البداية سمّاه المشرع في ظل القانون 07/86 "المكتب" في نص المادة (08) منه، التي جاء فيها: "يفتح الاكتتاب، قصد انجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعى أو معنوي، ذو جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام، وإبرام الاتفاقية"،

¹ فريد علواش، "الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12 سبتمبر 2016، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 49.

² عائشة طيب، "عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04/11"، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القيو، نوفمبر 2011، ص 71.

³ نوي عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بوردواو، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2018/2017، ص 47.

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء عاماً دون ذكر شروط غير شرط الجنسية، فيعاب على هذا التعريف أنه غير محدد.

- وبعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، أطلق على المرقى العقاري اسم "المتعامل في الترقية العقارية" واكسبه صفة التاجر، فقد جاء تعريفه في نص المادة (03) منه، إذ تنص: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة (02) السابقة، متعاملاً في الترقية العقارية. ويُعد المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً". وبينت المادة (02) أن النشاط العقاري يشمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

ما يؤخذ على هذا التعريف أنه جاء عاماً أيضاً وغير مقيد، إضافة إلى عدم وضع آليات قانونية لتنظيم مهنة المتعامل في الترقية العقارية، بحيث سمح لغير المؤهلين بممارسة هذا النشاط الحساس والمهم، ما أدى إلى العديد من الإشكالات، وأيضاً فإن نشاط المرقى العقاري كان محدداً في الإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة فقط حسب المادة (02) منه¹. وهو ما استدركه المشرع في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمراسيم التنفيذية ذات الصلة لمعالجة النقائص، ووضع تعريف للمرقى العقاري ونظم مهنته.

- وبصدور القانون 04/11، وضع المشرع تعريفاً خاصاً للمرقى العقاري في المادة (14/3) بقولها: "يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". أما المادة (18) من القانون سابق الذكر، فعرفته كما يلي: "يعد مرقياً عقارياً في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها".

¹ المادة 02 من المرسوم التشريعي 03/93، مرجع سابق، تنص على: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

أما المادة (19) منه فقد نصت على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين (03) و(18) أعلاه. طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون". وقد أكد المشرع كذلك تعريف المرقى العقاري الخاص في نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي 84/12¹ بقولها: "يعتبر مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتماد ويمارس الترقية العقارية".

يتضح مما سبق أن المرقى العقاري الخاص في مفهوم القانون 04/11 هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يكتسب صفة التاجر، وقادر على ممارسة نشاط الترقية العقارية، شريطة حصوله على اعتماد من السلطات المختصة (وزارة السكن والعمران)، وأن يكون مسجلاً في السجل الوطني للمرقين العقاريين، ويسهر على احترام المعايير العمرانية والمخططات المصادق عليها من طرف السلطات الإدارية المؤهلة قانوناً، ويحافظ على الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي خلال إنجازه لعمليات البناء والتشييد في جميع أصنافها².

إن هذا التنوع في صور المرقى العقاري الخاص يزيد نشاط الترقية العقارية ثراء بالكفاءات والطاقات التي تساهم في تطوير هذا القطاع الحساس وتحقيق أهداف السياسة الوطنية في مجال الترقية العقارية.

وإذا كان دور المرقى العقاري الخاص على هذا القدر من الأهمية، فإن تحديد طبيعته القانونية يصبح أمر لا مفر منه.

ب - الطبيعة القانونية للمرقى العقاري: اكتسب المرقى العقاري صفة التاجر من نوع خاص، وليس صفة مستثمر، وذلك بالنظر إلى ما نصت عليه شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في المادة (1/4) من القانون 04/11 بأنه: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية" و"يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارستها مانعة لأي نشاط

¹ المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجداول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26/02/2012.

² زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 256.

آخر مدفوع الأجر"¹ وهذا ما ينطبق على تعريف التاجر في المادة (1) من الأمر 59/75 المعدل والمتمم.

كما أن اشتراط المشرع التسجيل في السجل التجاري وهو تأكيد اكتساب صفة التاجر إذ جاء في نص المادة (21) من الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم² بأن: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسباً صفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة"

وأضافت المادة (19) من القانون 04/11، ما يلي: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي القيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين (3) و(18) أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون". فالمرقي العقاري بالإضافة إلى تصنيفه تاجراً بحكم الموضوع فهو يهدف إلى تحقيق الربح ويخضع للتسجيل، إلا أنه يتميز بعدة مميزات وإجراءات خاصة سواء من حيث الالتزامات أو كونه يحصل على الاعتماد من وزير المكلف بالسكن حسب المادة (23) من القانون السابق الذكر.

هناك من يرى أنه كان ينبغي منذ البداية اعتبار المرقي العقاري مستثمراً، وليس فقط تاجراً، حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار، فالمرقي العقاري مقارنة مع باقي المستثمرين، على سبيل المثال هو الوحيد الذي تنتكر له وكالة تشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء لبيعه، الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، لمدة خمس (05) سنوات إلا في مجال السكن، نتيجة عدم اعتبار المرقي العقاري مستثمراً³.

وسواء كان المرقي العقاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً عاماً أو خاصاً، فإن ممارسة مهنة الترقية العقارية يتطلب توافر مجموعة من الشروط والإجراءات تختلف باختلاف نوع المرقي العقاري، نتناولها في الفرع الموالي.

¹ المادة رقم (3) المرسوم التنفيذي 84/12، مصدر سابق.

² الأمر رقم 59/75، مصدر سابق.

³ بوسنة إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 51.

الفرع الثاني

شروط وإجراءات ممارسة مهنة المرقى العقاري

بصدور القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي 84/12، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، أصبح نشاط الترقية العقارية أكثر تنظيماً. والقواعد التي عمد إليها المشرع لتنظيم هذه المهنة كانت بهدف بسط رقابة فعالة ودائمة على هذا النشاط، بغية تطويره وخلق المنافسة الحقيقية التي تفضي إلى النهوض بقطاع السكن وتلبية الحاجة الوطنية، من خلال فرض مجموعة من الشروط واتباع مجموعة من الإجراءات لاكتساب صفة المرقى العقاري.

أولاً - شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

لقد حددت أحكام المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة للمرقى العقاري المذكور سابقاً، الشروط التي يجب توافرها لممارسة مهنة المرقى العقاري، منها ماهي شروط مشتركة سواء أكان المرقى العقاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ومنها ما هي شروط خاصة حسب نوع المرقى العقاري، نتناولها كما يلي:

1- الشروط المشتركة: وهذه الشروط يجب توافرها بغض النظر إن كان المرقى العقاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً وهي:

أ- الحصول على الاعتماد: يتعين على كل طالب نشاط عام للترقية العقارية الحصول على الترخيص القانوني، وهو ما أكدته المادة (04) من المرسوم التنفيذي 84/12، بقولها "تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين". كما نصت المادة (13) من المرسوم التنفيذي ذاته على الطبيعة الشخصية للاعتماد بقولها: "اعتماد المرقى العقاري شخصي وقابل للإلغاء. ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله"¹.

¹ أنظر: المادتين (04) و(12) من المرسوم التنفيذي 84/12، المؤرخ في 20/02/2012، مصدر سابق.

ب- تقديم ضمانات حسن السلوك: اشترط المشرع حسن السلوك في المرقى العقاري سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وبالنسبة للشخص المعنوي يجب أن تتوفر الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءة المهنية في المسير، وقد نص عليهما المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره، في المادة (1/06) بالنسبة للشخص الطبيعي بالقول: "... - أن يقدم ضمانات حسن السلوك ..."، وفي (2/06) بالنسبة للشخص المعنوي بقولها: "... - أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك".

وباعتبار أن المرقى العقاري تاجراً وفقاً للقانون 04/11 فمن الضروري أن تتوفر فيه النزاهة وحسن السيرة وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة (20) من القانون 04/11 والمتمثلة في¹:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات،

- السرقة وخيانة الأمانة،

- النصب وإصدار شيك بدون رصيد،

- رشوة موظفين عموميين،

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،

- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

- الأعضاء المشطوبون تأديبياً وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

ج- الكفاءة المهنية: دأب المشرع على شرط الاحتراف سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي، عملاً بنص المادة (12) من القانون 04/11 التي نصت على أنه: "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يملكون المهارات في هذا المجال

¹ أنظر: نص المادة (20) من القانون 04/11، مصدر سابق.

والقدرات المالية الكافية"، كما أكدت المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 84/12¹ على وجوب إثبات الكفاءات المهنية.

ويقصد بالكفاءة المهنية في مفهوم هذا المرسوم حيافة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري. كما أن هذا الشرط ليس شرط أصيل، إذ عند عدم توفره يتعين على طالب الاعتماد أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير تتوفر فيه هذا الشرط².

د- الموارد المالية الكافية: اشترط المشرع أيضاً على طالب الاعتماد حيافة وتملك موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه، طبقاً لما نصت عليه المادة (12) من القانون 04/11 بقولها: "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية"، أو أن يثبت وجود موارد مالية كافية وفقاً لما نصت المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 84/12، التي جاء فيها: "...أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية".

هـ- حيافة محلات ذات طابع تجاري: لم ينص القانون 04/11 على وجوب وجود وحيافة محلات ذات استعمال تجاري للمرقى العقاري، إلا أن المرسوم 84/12 نص عليها من ضمن الشروط في المادة (07) بقولها: "... - يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال. ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين"³.

2- الشروط الخاصة: وهي تختلف حسب ما إذا كان المرقى العقاري شخصاً طبيعياً

أو معنوياً:

¹ أنظر: نص المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 84/12، مصدر سابق.

² أنظر: المصدر نفسه.

³ أنظر: المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، مصدر سابق.

أ- حالة المرقى العقاري شخص طبيعي: تتمثل هذه الشروط الخاصة في:

- **شرط السن:** حدد المشرع بلوغ سن خمسة وعشرون سنة على الأقل للشخص الطبيعي من ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 84/12 لممارسة مهنة المرقى العقاري، التي جاء فيها: "أن يكون عمره خمسا وعشرين سنة (25) على الأقل". وعليه يصبح الشخص الطبيعي يتمتع بالأهلية القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري ببلوغه سن خمسة وعشرون سنة، وليست بمجرد بلوغه سن الرشد المحددة في القانون المدني بتسعة عشرة سنة كاملة¹. فالمشرع قد راعى بهذا الشرط السن الأقرب إلى راحة العقل، واكتساب الخبرة والأنسب لتحمل المسؤولية، نظراً لأهمية وحجم المشاريع المبادر بها، ومن جهة أخرى خصوصية التصرفات القانونية وتشعبها وثقل الالتزامات والمخاطر الناجمة عن الإخلال بها، والهدف من ذلك استقرار هذه المهنة والنأي بها عن المشاكل التي قد تحصل.

- **شرط الجنسية:** اشترط المشرع في الشخص الطبيعي لممارسة مهنة المرقى أن يكون من جنسيه جزائرية سواء أصلية أو مكتسبة، وهو ما نصت عليه المادة (1/06) من المرسوم 84/12 التي جاء فيها: "أن يكون من جنسية جزائرية". وبهذا الشرط أغلق المشرع فتح باب المبادرات الأجنبية لهذا النشاط نظراً لحساسيته وارتباطه مباشرة بالحاجيات الأساسية للمواطن، وأيضاً ضمان بقاء المؤسسات العمومية العاملة في هذا المجال.

- **التمتع بالحقوق المدنية:** وهذا الشرط ورد ذكره في المادة (1/21) القانون 04/11، حيث تنص على: "زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة (20) أعلاه، يجب على المرقى العقاري الذي يلتزم اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدنية". وقد ورد التأكيد على هذا الشرط وبنفس التعبير في نص المادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 84/12.

¹ أنظر: المادة (40) من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة".

ب- حالة المرقى العقاري شخص معنوي: يوجد شرط وحيد ذكرته المادة (2/06) من المرسوم التنفيذي 84/12 وهو: "أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري"، ولتفسير هذا الشرط نرجع لنص المادة (547) الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/2 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل، حيث جاء فيها: "يكون موطن الشركة في مركز الشركة. تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري"¹ والملاحظ هنا أن المشرع غفل عن شروط الجنسية الجزائرية في عدد الأعضاء المؤسسين المسموح به عند إنشاء الشركة من عدمه، وإذا كان يسمح لعديم الجنسية الجزائرية أو المقيم الأجنبي بالجزائر بتأسيس شركة تخضع للقانون الجزائري بحكم موطنها في الجزائر الذي يمنحها الجنسية الجزائرية، وبما أن جنسية الشركة مستقلة عن جنسية الأعضاء، فإنه يصبح شرط الجنسية لا معنى له بالنسبة للشخص الطبيعي، وهو خلل قانوني ينبغي تداركه.

ثانياً - إجراءات اكتساب صفة المرقى العقاري

لا يكفي توافر الشروط السابقة في الشخص الطبيعي أو المعنوي لممارسة مهنة المرقى العقاري، بل يجب عليه إتباع مجموعة من الإجراءات نصت عليها المادة (08) وما بعدها من القانون 04/11، وهي كما يلي:

1- إيداع طلب الاعتماد: نصت على هذه الإجراءات المادة (08) من القانون 84/12، حيث يتم الإيداع حسب الحالة إما من طرف الشخص الطبيعي ذاته، أو من طرف الممثل الشرعي أو القانوني بالنسبة للشخص المعنوي، ويكون ذلك لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن. ويتم تسليم وصل استلام للمعني في حالة تقديم الملف كاملاً.

وتختلف الوثائق المكونة لملف طلب إيداع الاعتماد بحسب ما إذا كان طالب الاعتماد شخصاً طبيعياً أو معنوياً. وهي كما نصت عليها المادة ذاتها من المرسوم التنفيذي المذكور 84/12 تتمثل فيما يلي:

¹ المادة (547) من الأمر 59/75، مصدر سابق.

أ- حالة الشخص الطبيعي: يتكون الملف من الوثائق التالية:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12،
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 12) لا يزيد تاريخ صدورهما على ثلاثة (3) أشهر،
- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية،
- نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار محل،
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب،
- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي.

ب- حالة الشخص المعنوي: تتمثل تلك الوثائق في:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانوناً،
- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي،
- إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

2- دراسة طلب الاعتماد: يتم دراسة الملف والرد علي طالب الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن خلال أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ استلام الطلب كما حددتها المادة (09) من المرسوم التنفيذي 84/12. حيث تخضع هذه الطلبات إلى التحقيق

الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة في مدة قدرها المشرع بشهرين (2) في نص المادة (10) من المرسوم 84/12 السابق ذكره، وذلك ابتداء من تاريخ المراسلة.

ويتم رفض طلب الاعتماد في الحالات التي حددتها المادة (11) من المرسوم التنفيذي 84/12، وهي:

- إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة،

- كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية،

- إذا كان التحقيق سلبياً.

كما أكد المشرع في نص المادة (12) من المرسوم ذاته أنه يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد، ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام. ويمكن لصاحب الطلب خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه الرفض، أن يقدم طعناً كتابياً لدى الوزير المكلف بالسكن، من أجل:

- تقديم عناصر جديدة أو إثباتات لدعم طلبه،

- الحصول على دراسة مكتملة.

وعلى الوزير المكلف بالسكن في هذه الحالة الرد خلال أجل مدته الشهر الموالي للاستلام.

وعلى الرغم من أهمية تحديد الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية، وما يهدف إليه من التعريف بنشاط الترقية العقارية وتحديد لطبيعته القانونية ونطاقه، وكذا تحديد المركز القانوني للمركبي العقاري، من حيث التعريف به وتحديد طبيعته القانونية والأشكال التي يتخذها والشروط والإجراءات الواجب اتباعها لاكتساب صفة المركبي العقاري. إلا أن هذا غير كاف، بل لا تزال الحاجة ملحة للتعرف على كفاءات تجسيد نشاط الترقية العقارية على أرض الواقع وما ينجر عنها من تصرفات قانونية، وهي النقاط التي سنتناولها في المبحث الثاني.

المبحث الثاني

تجسيد نشاط الترقية العقارية

من أهم أهداف نشاط الترقية العقارية التي حرص عليها المشرع الجزائري هو تلبية الطلب الوطني في مجال السكن، الذي يعتبر التجسيد العملي لكل الإجراءات والمفاهيم السابقة، والمحصلة التي يشترك فيها أطراف مختلفة تتكامل فيما بينها لتحقيق هذا الهدف، والتي ترتبط بتصرفات قانونية حددها القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وتعتبر مساهمة الدولة بمنح قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لصالح مشاريع نشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والمخصصة للسكن، أهم خطوة تطبيقية وعملية سنّها المشرع لتسهيل انطلاق مشاريع إنجاز نشاط الترقية العقارية، ليأتي بعدها دور مختلف الأطراف المساهمة والفاعلة لتجسيد مشاريع الترقية العقارية التي نتناولها في المطلب الأول. ومن جهة أخرى نص القانون 04/11 على أهم التصرفات القانونية المترتبة عن إنجاز مشاريع الترقية العقارية، والمتمثلة في البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، والتي سيكون الحديث عنها في المطلب الثاني.

المطلب الأول

الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية

إذا نظرنا إلى الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية، فإننا نستطيع أن نميز بين أطراف أصلية ظاهرة لها علاقة مباشرة في عملية البيع، وهما المرقّي العقاري والمشتري اللذان نتعرف عنهما في الفرع الأول، كما توجد أطراف أخرى أساسية لها دور هام ولا يمكن الاستغناء عنها وتحمل مع المرقّي العقاري المسؤولية في إنجاز هذه المشاريع، وهي الأطراف الغير مباشرة أو الغير ظاهرة، وهي التي سنتعرف عنها في الفرع الثاني.

الفرع الأول

الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية

يعتبر المرقى العقاري الطرف الأصيل الأول، لكونه الشخص الذي يقوم بعمليات المبادرة بإنجاز المشاريع السكنية، ثم يأتي المستفيد الذي هو المقتني أو المكتتب في عقد البيع التام أو البيع على التصاميم أو صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق الذين يمثلون الطرف الأصيل الثاني.

أولاً - المرقى العقاري

لقد جعل المشرع عملية البيع للبناء أو جزء من بناء حصراً على المرقى العقاري، حيث نصت المادة (25) من قانون 04/11 على: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناء أو جزء من بناء مقرر بناؤها، موضوع عقد يُعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون"، وعليه يعتبر المرقى العقاري الطرف الأصيل الأول الذي يترتب عليه عقد البيع مباشرة مع المستفيد ونقل ملكية المبيع إلى المشتري، سواء في عقد البيع التام أو البيع على التصاميم أو بيع حفظ الحق.

وقد جاء هذا الأمر مؤكداً في القانون 04/11 بكل وضوح في نص المادة (29) عن خصوصية البيع من طرف المرقى بالقول: "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، ...". كما أن هذا النشاط يقتصر على المرقى العقاري فقط دون غيره من المقاولين، وهو ما نصت عليه المادة (2/04) من القانون ذاته بالقول: "لا يمكن أيّاً كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلاً على الاعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".

كما اعتبر المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري مهنة منظمة وموانعة من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر، وهو ما نصت عليه المادة (03) من المرسوم التنفيذي 84/12

المعدل بالمرسوم التنفيذي 96/13 بقولها: "يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر".

ومن خلال ما سبق ذكره نجد أن المشرع قد جعل المرقى العقاري الطرف الأصيل في عملية البيع حصراً دون غيره مع المستفيد مباشرة ودون واسطة، وذلك لتحديد المسؤوليات والضمانات ومنع السمسرة والمضاربة في مشاريع انجاز السكن ذات الأهمية الكبيرة والحساسية.

ثانياً - المستفيد في إطار نشاط الترقية العقارية

من خلال نص المادة (14/03) من القانون 04-11 فإن الهدف من المشاريع التي ينجزها المرقى العقاري تكون: "... قصد بيعها أو تأجيرها"، وإعطاء الأولوية في الانجاز لاقتناء المحلات ذات الاستعمال السكني، وفي كلتا الحالتين تظهر لنا صفة الطرف الأصيل الثاني، وهو إما المشتري في عقد البيع أو المستأجر في عقد التأجير، وقد نص عليها ونظمها المشرع في القانون 04/11 نستعرضها في الصور الآتية.

1- المقتني في إطار نشاط الترقية العقارية: إن هدف نشاط الترقية العقارية إنما جاء لتحقيق حاجات المواطنين في السكن، الذي نظمه المشرع وحدد له الأولوية في برامج الإنجاز طبقاً للمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أفرد له فصلاً كاملاً من المادة (08) إلى المادة (19)، كما حدد له القانون 04/11 أولوية في نص المادة (2/14) بقولها: "يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني، وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري". وخصص له الفرع الأول من الفصل الثالث تحت عنوان "كيفية البيع" من المادة (25) إلى المادة (41).

ولكون المشرع في القانون 04/11 حدد ثلاث صور للبيع العقاري، فإن المستفيد من هذا البيع يكون على ثلاث حالات حسب تلك الصور:

- الحالة الأولى: يسمى فيها المستفيد بـ: المقتني أو المشتري، ويكون هذا في حالة بيع البناء التام والجاهز، وهذا البيع تام (نهائي) وهو مثل البيع العادي يتم فيه دفع الثمن وتسليم

العقار للبناء، وقد نصت عليه المادة (26) من القانون 04/11 وتشمله قواعد البيع للعقار العادي.

- **الحالة الثانية:** يسمى فيها المستفيد ب: صاحب حفظ الحق، حيث يتم عقد البيع في صورة عقد حفظ الحق، وهو العقد الذي نصت عليه المادة (27) من القانون 04/11، وهو يخضع لشروط خاصة سنتعرف عليها في موضع لاحق.

- **الحالة الثالثة:** يسمى فيها المستفيد ب: المكتتب، حيث يكون عقد البيع هنا في صورة البيع على التصاميم، وقد نصت عليه ونظمت أحكامه المادة (28) من القانون ذاته.

ويشترط في عقد البيع العقاري مهما كانت صورته توفر الأهلية بالنسبة للمستفيد؛ إذ أن: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة"¹.

ولم ينص المشرع عن استثناء في شروط المقتني للعقار في مشاريع إنجاز نشاط الترقية العقارية عن القواعد العامة واستثناءاتها في البيع، التي تشترط في المشتري أن يكون بالغ سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة، متمتعاً بقواه العقلية وكامل الأهلية. أما ناقص الأهلية وطبقاً للمادة (83) من قانون الأسرة. فإن تصرفاته تتوقف عن إجازة الولي أو الوصي أو على إذن من المحكمة². بخلاف الطرف الأصيل الأول المرقى العقاري الذي اشترط المشرع فيه بلوغ سن الخامسة والعشرين (25) سنة، طبقاً للمادة (1/06) من المرسوم التنفيذي 84/12.

2- المستأجر: ويعتبر الطرف الأصيل الثاني، حيث يشمل نشاط الترقية العقارية تأجير المحلات المنجزة الذي نصت عليه المواد (14/03) و(14) و(16) من القانون 04/11، ويأتي التأجير في المرتبة الثانية بعد اقتناء السكن عن طريق البيع. وبالنسبة للمستأجر لم ينص القانون 11-04 المؤرخ في 2011/12/17 المحدد لقواعد التي تنظم

¹ أنظر: المادة (40) من الأمر 58/75، مصدر سابق.

² الأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 02/05، المؤرخ في 2005/02/27، ج ر عدد 15، مؤرخة في 2005/02/27.

نشاط الترقية العقارية على أحكام خاصة تطبق على الإيجارات (السكنية والمهنية والحرفية) المبرمة في إطار الترقية العقارية، وبالتالي يجب الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني¹.

وإلى جانب الأطراف الأصلية الظاهرة سواء من حيث المبادرة بالمشاريع وإبرام عقود البيع والتأجير والاقتناء مثل المرقى العقاري والمشتري والمستأجر، هناك أطراف أخرى تلعب دوراً أساسياً وهاماً، وتتحمل المسؤولية مع المرقى العقاري في المشاريع المنجزة، وهي الأطراف المتدخلة التي سنتطرق إليها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني

الأطراف المتدخلة

بالإضافة إلى الطرفين الأصليين يتدخل في نشاط الترقية العقارية طرفين آخرين ألزم المشرع المرقى العقاري الاستعانة بهما، بحكم ما يتمتعان به من التأهيل العلمي والدراسة المتخصصة في فن البناء أو بما يملكانه من مهارات وخبرات فنية، وذلك بغرض تحسين جودة البناء عن طريق التعاقد معهما، وبذلك فهما يتحملان جزء من مسؤولية الضمان لما لهما من أهمية في عملية الإنجاز.

ويتمثل هذين الطرفين حسب ترتيبهما في عملية الإنجاز فيما يلي:

أولاً - مكاتب الدراسات والمهندس المعماري

باعتبار أن التصميم والمخططات هي الخطوة الأولى لإنجاز المشروع العقاري فلا يمكن الانطلاق بدونها؛ إذ لا بد من تصور فني للبناء قبل إنجازه على أرض الواقع، لذلك ألزم المشرع المرقى العقاري الخاص بالجوء والاستعانة بخدمات مهندس معماري أو مكتب دراسات معتمد من أجل إعداد تصاميم مشروعه العقاري، حيث نصت المادة (1/04) من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على أنه: "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع

¹ زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق. ص 264

لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة (55) من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

وتتجسد العلاقة بين المرقى العقاري ومكاتب الدراسات (المهندس المعماري)² بموجب عقد، وهو ما نصت عليه المادة (46) من القانون 04/11، بقولها: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد".

والملاحظ على هذا النص أن المشرع لم يحدد اسم هذا العقد على غرار العقد الذي يحدد العلاقة بين المرقى العقاري الخاص والمقاول، لذلك وجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بأن العقد الذي يربط بين رب العمل أو صاحب المشروع والمهندس المعماري هو عقد مقاول³، ومن جهة أخرى تنص المادة (1/55) من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، المعدل والمتمم بالقانون 05/04⁵ على أنه: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المهندس المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهتها".

¹ أنظر: المادة (1/4) من المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 1994/05/18، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، مؤرخة في 1994/05/25. المعدل والمتمم بالقانون 06/04.

² عرف بعض الفقهاء المهندس المعماري بأنه: "المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه"، أنظر: محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 89. أما المشرع فقد عرفه بـ: "يقصد بـ"صاحب العمل" في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته". أنظر: المادة (09) من المرسوم التشريعي 07/94، مصدر سابق.

³ بوسنه إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

⁴ القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، مؤرخة في 1990/12/02.

⁵ القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، مؤرخ في 2004/08/15.

غير أن عمل المهندس المعماري المكلف بإعداد المخططات والتصاميم والمتابعة الميدانية أثناء عملية الإنجاز، لا يكفي وحده بل يتطلب إنجازها على أرض الواقع من طرف مقول محترف مؤهل قانوناً، كمتدخل آخر في نشاط الترقية العقارية نتعرف عليه فيما يلي.

ثانياً - مقول مؤهل قانوناً

من متطلبات نشاط الترقية العقارية التي اشترطها المشرع على المرقى العقاري ضرورة الاستعانة بخدمات مقول مؤهل قانوناً، وقد ورد النص على هذا الشرط في المادة (16) من القانون 04-11 بقولها: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بخدمات مقول مؤهل قانوناً، ...".

والمقاول حسب تعريف الفقهاء: "هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، وتتمثل مهمته في تنفيذ الأعمال طبقاً للتصاميم التي وضعها المهندس المعماري، والتي تكون قد وكل رب العمل والسلطات المختصة بمنح التراخيص (تأكد من صحة هذه العبارة)، وعلى المقاول أن يتقيد بالشروط وبالمواصفات التي تضمنها العقد الذي أبرمه مع رب العمل"¹. وهو حسب مفهوم المادة (13/03) من القانون 04-11، هو: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

والعقد الذي يبرمه المرقى العقاري مع المقاول هو من قبيل عقود المقاولة التي عرفتھا المادة (549) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، بقولها: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"². وعليه فإن عقد المقاولة هو اتفاق بين المقاول وصاحب المشروع أين يقوم بإنجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الأخير مقابل أجر يدفعه للمقاول³.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل الوديعه والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964، ص- ص 63-64.

² أنظر: المادة (549) من الأمر 58/75، مصدر سابق.

³ النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 247.

ويعتبر المَقول الفرعي مسؤولاً وفق قواعد المسؤولية الخاصة (العشرية) اتجاه المرقى العقاري صاحب المشروع عملاً بنص المادة (46) من القانون 04-11، في حين يسأل بالتضامن مع المرقى العقاري لصالح مقتني البناية في مجال الترقية العقارية عملاً بنص المادة (45) من القانون 04-11 والمادة (30) من المرسوم التنفيذي 12-84¹.

وسواء كانت الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية أصلية أو متدخلة، فإن هذا النشاط لا يتجسد على أرض الواقع إلا بإبرام مجموعة من العقود نتعرف عليها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني

عقود البيع في الترقية العقارية

قام المشرع الجزائري من خلال إصدار القانون 04/11 الذي ألغى المرسوم التشريعي 03/93، بإرساء مجموعة من الآليات القانونية والقواعد الجديدة التي تنظم علاقة المرقى العقاري مع جميع الأطراف، حيث خصص الفصل الثالث من القانون 04/11 المتضمن للمواد من المادة (25) إلى المادة (53) للأحكام القانونية المتعلقة بعملية البيع بين المرقى العقاري والمقتني، كما حدد الالتزامات الواجب التقيد بها من الطرفين.

وبالرجوع إلى تلك الأحكام نجد أن المشرع خصص شكلين من عقود البيع في مجال الترقية العقارية هما: عقد البيع والبيع على التصاميم (الفرع الأول)، وعقد حفظ الحق (الفرع الثاني)، نتطرق إليهما بالترتيب فيما يلي.

الفرع الأول

عقد البيع التام والبيع على التصاميم

تسهيلاً لاقتناء السكن استحدث المشرع صيغتين خاصتين لبيع العقار المنجز أو في طور الإنجاز في إطار نشاط الترقية العقارية، تتناسب مع قدرات المواطنين وتستجيب في

¹ نوي عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 129.

الوقت نفسه للطلب المتزايد عن السكن، وذلك منذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 الملغي، واللذان كرسهما ونظمهما كذلك القانون 04/11، والمتمثلتان في عقد بيع العقار المبني (الجاهز)، وعقد البيع بناء على التصاميم، نتناولهما فيما يلي.

أولاً - بيع العقار المبني (الجاهز)

يهدف هذا العقد إلى نقل الملكية التامة للعقار بعد إتمام بنائه، وقد نصت عليه المادة (26) من القانون 04/11 بقولها: "هو كل عقد رسمي يُحوّل بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني...".

وهذا البيع يخضع لأحكام القواعد العامة في القانون المدني، والقانون المحدد لتنظيم نشاط الترقية العقارية والنصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، فهو مثله مثل العقود الأخرى المحررة في الشكل الرسمي، يُحوّل بموجبه المرقى بعد حصوله على شهادة المطابقة للمشتري الملكية التامة مقابل ثمن نقدي¹.

إلا أن المشرع اشترط في هذا النوع زيادة على الرضا بالشيء المبيع، وسعر البيع المتفق عليه، شرط آخر وهو أن يستجيب العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات، وذلك تحت طائلة بطلان العقد². فهذا البيع لا يختلف عن البيع العقاري العادي إلا في كونه صادراً عن المرقى العقاري في إطار القانون 04/11.

ثانياً - البيع بناء على التصاميم

وهو من البيوع الخاصة التي نص عليها القانون 04/11، فما هو تعريفه؟ وما الخصائص المميزة له (خصائص أم أركان؟)، وطبيعته القانونية؟

1- تعريف عقد البيع على التصاميم: لقد جاء في عقد البيع على التصاميم العديد من التعريفات الفقهية، منها التعريف الذي صاغه الدكتور علاء حسين علي بأنه: "العقد الذي

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 254.

² أنظر: المادة (26) من القانون 04-11، مصدر سابق: "... 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 أو المهني أو التجاري أو الحرفي".

يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشييد مبان على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها، لحساب المشتري ونقل ملكيتها وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها، خلال مدة زمنية متفق عليها أو في مدة معقولة مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة¹.

أما المشرع فقد عرفه في المادة (1/28) من القانون 04/11 بأنه: "العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

مما سبق يتضح أن التعريف الفقهي السابق جاء متوافقاً مع ما أقره المشرع الجزائري في عبارة: "بتشييد مبان على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها"، أي يمكن للمرقى العقاري أن يشيد البناية إما على أرض يحوز على ملكيتها أو على أرض يملك حق البناء عليها، وهذه الحالة الأخيرة هي المقصودة بحق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لصالح المرقى العقاري من قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة الخاصة، حيث تسلم له رخصة البناء قبل تحويل ملكيتها لصالحه، طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري عن طريق التراضي، حيث رخص هذا المرسوم للمرقى العقاري حق إنجاز مشروعه العقاري على أرض يملك حق الامتياز عليها في المواد (06)، (07)، (08)، (09)، (10)، (11)، (12)، حيث يتم التنازل بعد سنتين من إتمام الإنجاز، وهو الشيء الذي يخالف تصريح البائع في النموذج الوارد في المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، حيث ينبغي أن توافق تصريح البائع في عبارة: "ملكته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن".

¹ علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بدون مكان نشر، 2011، ص 22.

وبذلك يكون المرقى حائزاً فقط لحق الامتياز على تلك القطع الأرضية، ولا تنتقل له ملكيتها إلا بعد سنتين من إنجاز المشروع في الظروف العادية، والتي يمكن أن تمتد إلى مدة أطول في ظروف القوة القاهرة، وهو ما نصت عليه المادتين (11) و(12) على التوالي من المرسوم التنفيذي 281/15.¹

وللتعرف أكثر على عقد البيع على التصاميم نتناول خصائصه فيما يلي.

2- خصائص عقد البيع على التصاميم: يتميز هذا العقد بمجموعة من الخصائص أهمها:

أ- الشكلية في عقد البيع على التصاميم: يعتبر عقد البيع على التصاميم عقداً شكلياً، والشكلية فيه تعتبر شرطاً للانعقاد، فلا ينعقد العقد صحيحاً إلا إذا أفرغ في الشكل المحدد قانوناً، حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 481/13.² وهو ما أكدت عليه المادة (1/34) من القانون 04-11 بنصها: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شُيد عليها البناء".

واعتبار الشكلية ركن في عقد البيع على التصاميم جاء وفقاً للقواعد العامة، التي تقضي بضرورة خضوع المحررات التي يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.³ ونظراً لأهمية وخصوصية البيع على التصاميم فقد تكفل المشرع بتحرير نموذج خاص للبيع على التصاميم في الملحق الأول المرفق بالمرسوم التنفيذي 431/13، وقد تضمن هذا الملحق كل البيانات المتعلقة بهذا العقد، من أطراف

¹ المرسوم التنفيذي 281/15 مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، مؤرخة في 215/11/04.

² المرسوم التنفيذي 481/13 مؤرخ في 2013/12/18 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

³ المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم بمقتضى القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03، ج ر عدد 18، مؤرخة في سنة 1988.

العقد، الوثائق المرجعية، تعيين العقار، السعر وقابلية للمراجعة، وكيفية التسديد، والآجال، وكافة البيانات الضرورية.

وقد نصت المادة (37) من القانون 04/11 أن تخلف تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال يترتب عليها بطلان العقد بالقول: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة إلى تقدم الأشغال...."، كما نصت المادة (30) من القانون 04/11 على إلزامية كتابة بيانات خاصة في نص العقد وهي:

- أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء.

- مرجعيات رخصة التجزئة.

- شهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

والجزء الذي يترتب على تخلف الشكل الرسمي، الذي يعتبر ركناً في هذا العقد، البطلان المطلق¹.

ونستعرض في العنصر الموالي الركن الثاني التسجيل.

ب- التسجيل في عقد البيع على التصاميم: نصت المادة (1/34) من القانون 04/11 على إلزامية التسجيل²؛ إذ الغرض من عملية تسجيل العقود هو إعطاء تاريخ ثابت للعقد، وتمكين إدارة الضرائب من متابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها.

¹ المادة 324 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بمقتضى القانون 14/88، مصدر سابق.

² يقصد بالتسجيل: "عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية نيابة عن زبائنه، فيحمل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً". أنظر: سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 156.

وطبقاً لنص المادة (252) من الأمر 105/76¹، فإن رسوم التسجيل تقدر بنسبة 5% من ثمن البيع، وتُغفى من هذا الرسم عقود بيع العقار المخصصة للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية طبقاً لما تضمنته المادة 258 فقرة 2 من الأمر ذاته. مما يعني أن المحلات ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي المنجزة في إطار الترقية العقارية لا تستفيد من هذا الإعفاء.

ولا ينعقد عقد البيع على التصاميم صحيحاً بمجرد إفراغه في النموذج الذي حدده المشرع وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، بل لا بد من شهره لدى مصلحة الشهر العقاري.

ج- الشهر لعقد البيع بناء على التصاميم: إضافة إلى ركني الشكل والتسجيل لعقد البيع على التصاميم، وحتى يكون العقد نافذاً ومنتجاً لآثاره القانونية، اشترط المشرع إتمام ركن الشهر في المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة (1/34) من القانون 04/11، التي نصت على أن: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار"، وهو ما جاء متوافقاً مع ما قضت به المادة (15) من الأمر 74/75².

ولخصوصية عقد البيع على التصاميم يتطلب المقام دراسة طبيعته القانونية التي نستعرضها فيما يلي.

3- الطبيعة القانونية: لقد أجاز المشرع الجزائري التعامل في الأشياء القابلة للوجود مستقبلاً، وجعلها محل التزام بنص المادة (92) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، التي جاء فيها: "يجوز أن يكون محل التزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً"، وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم الذي نصت عليه المادة (25) من القانون 04/11

¹ الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، مؤرخة في 18/12/1976.

² الأمر 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المعدل والمتمم يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52، مؤرخة في 18/11/1975.

بقولها: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد يُعد قانوناً في الشكل الرسمي".

مما سبق يتضح بأن المشرع وصف هذا التصرف الذي ينقل بموجبه المرقى العقاري ملكية عقار مبني أو في طور الإنجاز لطرف آخر بأنه عقد بيع، وبالرجوع إلى تعريف عقد البيع في القواعد العامة نجد المادة (351) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم تنص على: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقاً مالياً آخرًا مقابل ثمن نقدي".

وبإسقاط تعريف عقد البيع الوارد في القواعد العامة على عقد البيع على التصاميم الذي نص عليه القانون 04-11، نجده يتوفر على شروط العقد، فطرفا العقد هما البائع الذي يمثل المرقى العقاري والمشتري يمثل المقتني، أما محل العقد فهو السكنات أو المحلات التي ينجزها المرقى العقاري، والذي يكون موجوداً وقت التعاقد أو قابلاً للوجود مستقبلاً، فيترتب عن ذلك كافة الآثار القانونية.

ونظراً لاحتمالية عدم توفر محل العقد أثناء إبرامه وكذلك عدم تكافؤ طرفي العقد، فإن المشرع خص هذا العقد بحماية خاصة مقررة أساساً لصالح المقتني، الذي يعتبر الطرف الأضعف في هذا العقد، لأن غرضه من شرائه للعقار هو تلبية حاجات اجتماعية خاصة وهو الحصول على سكن، لذلك فإن طبيعة عمله هو عمل مدني. والتي جعلتها الدولة الجزائرية ذات أولوية وجعلت تحقيقها من أهدافها الوطنية، بخلاف المرقى العقاري الذي يمثل الطرف الثاني في هذا العقد، الذي يسعى لتحقيق الربح بصفته تاجراً، أي أن غرضه من نشاط الترقية العقارية هو تحقيق الربح.

وإذا كان بيع البناء الجاهز أو البيع على التصاميم الذي يبرم بين المرقى العقاري والمقتني هو عقد بيع نهائي، فإن الطرفان قد يتفقان على إبرام عقد أولي تمهيداً لعقد البيع النهائي، وهو ما يُطلق عليه ب: "عقد حفظ الحق"، الذي نتناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني

عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التي استحدثها المشرع بالقانون 07/86 الملغي وكرّسها في القانون 04/11 النافذ، وقد انفرد هذا العقد بخصائص تميزه عن غيره من العقود، الأمر الذي يختم علينا تسليط الضوء على تعريفه (أولاً)، ومختلف أركانه (ثانياً)، وطبيعته القانونية (ثالثاً).

أولاً - تعريف عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التمهيدية التي يتفق من خلالها المرقى العقاري الخاص مع المكتب على كافة الشروط المتعلقة ببيع عقار بناء على التصاميم، والذي يتم من خلاله تحديد أجل لتحرير عقد البيع النهائي¹.

وقد نظمته أولاً المشرع في القانون 07/86 الملغي في الفصل السادس بعنوان "عقد حفظ الحق" من المادة (29) إلى المادة (38)، إذ تنص المادة (1/30) على: "يجب أن يسبق كل تنازل، في إطار البيع الآجل، تحرير عقد (حفظ الحق) الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية". إلا أنه لم يحدد بدقة خصائص وشروط هذا العقد، والتزامات أطرافه، والضمانات الممنوحة للمستفيدين². في حين تولى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري عن هذا النموذج من التعاقد³.

ثم عرفه المشرع لاحقاً في القانون 04/11 في نص المادة (1/27) منه بقولها: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه، أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير". ونستطيع أن نستخرج عناصر عقد حفظ الحق المذكورة في هذا التعريف، وهي أولاً التزام المرقى العقاري بالتسليم لعقار المقرر

¹ شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014/2015، ص 165.

² بوسنة إيمان: "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 369.

³ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 261.

بناؤه أو في طور البناء، ثم ثانياً التسبيق الذي يدفعه صاحب حفظ الحق، وثالثاً وأخيراً الفورية في التسليم بعد إتمام الإنجاز.

إلا أنه ما يلاحظ على المشرع أنه غفل ولم يذكر متى وكيفية الوفاء بالتزام صاحب حفظ الحق المتمثل في المبلغ المتبقي من ثمن العقار، كما يلاحظ أن التعريف الذي جاء به لا يتناسب وطبيعة عقد حفظ الحق الذي يُعدُّ آلية تسبيق لإبرام العقد النهائي، فعبارة "يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه" لم تكن موفقة لأنها تتنافى مع مفهوم العقد النهائي¹. وهو ما تم استدراكه في المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق، حيث استدرك المشرع الأمر وتراجع عن التعريف الوارد في المادة (27) المشار إليها أعلاه بتتبعه في الملحق الثاني منه وفي موضوع العقد على أن المرقى العقاري يلتزم بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، بغرض اقتنائه عند تمامه مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب المفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة².

وبالتأمل والنظر في تعريف عقد حفظ الحق نستخرج الخصائص والعناصر التي يتميز بها هذا العقد عن غيره من العقود الأخرى.

ثانياً - خصائص عقد حفظ الحق

يتميز هذا العقد بعدة خصائص تميزه عن غيره من العقود، نذكر أهمها فيما يلي:

1- عقد حفظ الحق عقد ملزم للطرفين: إن عقد حفظ الحق من العقود التبادلية، يُرتَّب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين³، وقد نصت على التزامات الطرفين المادة (27) من القانون 04/11، بحيث يلتزم الطرف الأول (المرقى العقاري) بتسليم العقار المقرر بناؤه أو

¹ مرجع سابق، ص 262.

² أنظر: الملحق الثاني المتضمن نموذج عقد حفظ الحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 431/13، المؤرخ في 2013/12/18، مصدر سابق.

³ علي فيلالي، الالتزامات - النظرية العامة للعقد -، طبعة معدلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008، ص 57.

في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور انهاءه، أما الطرف الثاني (صاحب حفظ الحق) فيلتزم بدفع تسبيق للطرف الأول¹، أي تسبيق المبالغ النقدية المقررة أو المتفق عليها لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والتي لا تتجاوز في كل الأحوال نسبة (20%) عشرون بالمائة من القيمة التقديرية لثمن العقار حسب المادة (52) من القانون 04/11².

2- اشتراط الرسمية في عقد حفظ الحق: هذا العقد تشتط فيه الرسمية، ويجب إعداد عقد البيع بين المتعاقدان امام الموثق وهو ما نصت عليه المادة(31) من القانون 04/11 بقولها: "يجب إعداد عقد حفظ الحق أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به"، مع احترام المنوال النموذجي³، ويخضع هذا العقد للتسجيل وهو مُعفى من التزام الإشهار العقاري⁴.

3- عقد غير ناقل للملكية: إن عقد حفظ الحق لا يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بنقل الملكية؛ إذ "حفظ الحق عقداً غير ناقل لملكية العقار محل عقد حفظ الحق"⁵. وقد أكد المشرع ذلك في المادة (31) من القانون 04/11 التي نصت على: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقاً للتشريع المعمول به". وهو ما يتطابق مع القواعد العامة لنقل الملكية العقارية طبقاً للمادة (351) من الأمر المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي أشرنا إليها. وكذلك المادة (793) من الأمر نفسه، التي اشترطت لانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين أن تراعى وتتحقق الاجراءات التي تنص عليها القوانين⁶.

¹ أنظر: المادة (27) من القانون 04-11، مصدر سابق.

² تنص المادة (52) من القانون 04-11 على: "في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حافظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري وفقاً لأحكام المادة (27) أعلاه لا يتجاوز عشرين في المائة من 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين".

³ نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 مؤرخ في 2013/12/18، "يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم، مصر سابق.

⁴ زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 262.

⁵ أسيا دوه، "عقد حفظ الحق"، ملتقى وطني حول الترقية العقارية الواقع والآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

⁶ أنظر: المادتين (351) و(793) من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مصدر سابق.

4- كتابة البيانات الضرورية في العقد: يجب أن يتضمن كلا من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم البيانات الواردة في المادة: (30) من القانون 04/11، وهي:

- أصل الملكية، - رقم السند، - مراجع رخصة التجزئة، - شهادة التهيئة والشبكات، - مرجع رخصة البناء.

5- اقتطاع مبلغ 15% في حالة الفسخ: في حالة طلب الفسخ من طرف صاحب حفظ الحق دون موافقة المرقى العقاري يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع مبلغ يخوله له القانون 04/11 في المادة (3/32) قدره 15% من قيمة التسبيق الذي لا يتجاوز نسبة 20% من القيمة التقديرية لثمن العقار.

ثالثاً - الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق

اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق هل هو من قبيل الوعد بالبيع وبالشراء والبيع بالعربون، أو من نوع العقود التي تُعدُّ بمثابة وعد بالتفضيل. إلا أن الرأي الراجح يؤكد على أنه رغم اقترابه من الوعد بالبيع وبالشراء الملزم للجانبين والبيع بالعربون من بعض النواحي، إلا أنه يعتبر عقد ذو طبيعة خاصة، يطبق في مجال الترقية العقارية كطريقة من طرق بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، عن طريق تخصيصه لصاحب حفظ الحق والالتزام بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام المشروع في مقابل تسبيق نقدي يدفعه صاحب حفظ الحق يتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹.

أما بالنسبة للمشرع فإنه بالرجوع إلى المادة (31) من القانون 04/11 التي تنص على: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به"، وكذلك المرسوم التنفيذي 431/13، الذي وردت في الملحق الثاني منه المتضمن نموذج عقد حفظ عبارة "يتم نقل الملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع

¹ بوسنة إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 374.

النهائي أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع"، نستنتج أن عقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي له من الخصوصية ما يجعله قائماً بذاته ضمن الإطار القانوني المحدد له¹.

وفي الأخير، يمكن ملاحظة الاهتمام الكبير الذي أولاه المشرع لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11، والذي بدى واضحاً في تحديد المفاهيم الخاصة بمختلف أنشطة الترقية العقارية وطبيعتها القانونية، مع التوسيع من مجال أنشطة الترقية العقارية وإعطاء الأولوية للسكن في مختلف البرامج المنجزة، كما حدد تعريف المرقى الخاص وشروط اعتماده، ونص على مختلف الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية ومختلف العقود التي تبرم بينها. غير أنه لم يكتف بذلك، بل حدد بدقة التزامات الأطراف التعاقدية في معاملات الترقية العقارية، ونص على كافة الضمانات، وختمها بوضع حماية قانونية صارمة ضد المرقين العقاريين المخالفين لصالح المستفيد ونشاط الترقية العقارية عموماً، وهو ما سنتناوله في الفصل الثاني.

¹ نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 198.

ملخص الفصل الأول

لقد وضع المشرع تصوراً شاملاً لنشاط الترقية العقارية في القانون 04/11، تضمنت تحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المبينة في المادة (02) منه، في أربع نقاط فرعية وهي: - تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها مشاريع الترقية العقارية، - تحسين نشاط الترقية وتدعيمها، - تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري، - ضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقنتي، - وتأسيس امتيازات وإعانات لمشاريع الترقية العقارية.

كما شهد مجال نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11 توسعاً ملحوظاً، شمل زيادة عن البناء والتجديد نشاطات جديدة ذكرها المشرع في نص المادة (03) منه، وتتمثل في: المبادرة بمشاريع جديدة، والترميم، وإعادة التأهيل، والتجديد، وإعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات، وتهيئة وتأهيل الشبكات. كما أضاف إلى صلاحيات المرقي اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء، وأعطى الأولوية لبناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع الحرفي والمهني والتجاري، كما أخضع مشاريع الانجاز إلى الترخيص الإداري المسبق والقواعد والمبادئ العامة للبناء وقواعد التهيئة والتعمير، وقد استبعد العقار الصناعي من مجال نشاط الترقية العقارية. وأكد في الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية الخاصة على الطابع التجاري أي تحقيق الربح.

ومن جانب آخر فقد تعزز المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص بقانون خاص، وحدد شروطاً مشددة لمنح الاعتماد للأشخاص المؤهلين لممارسة نشاط الترقية العقارية نظراً لأهميته، والتي من أهمها: - التسجيل في السجل التجاري- الجنسية الجزائرية، - السن خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل، - وتقديم ضمانات حسن السلوك، الخ.

كما نظم معاملات الترقية العقارية بعقود خاصة هي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، وحدد الأطراف المتدخلة في الترقية واشترط أن ترتبط مع المرقي بعلاقة عقد، وتتمثل في المهندس المعماري والمقاول، والكل مسؤول ومتضامن في البناء في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق اللذان استحدثهما المشرع بالقانون 07/86 الملغي وكرسهما في القانون 04/11 الساري المفعول.

الفصل الثاني

الآثار القانونية المترتبة عن نشاط
الترقية العقارية

من خلال ما سبق عرضه في الفصل الأول، ندرك التغيير الشامل لنشاط الترقية العقارية من خلال القواعد المحددة لنشاط الترقية العقارية التي جاء بها القانون 04/11، والتي مست مفهوم الترقية العقارية والمرقي العقاري وجوانب تجسيد الترقية العقارية، المتمثلة في صيغ البيع.

حيث بصدور القانون 04/11 ترتبت آثار قانونية هامة، أبرزها إلغاء أحكام المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، بمقتضى نص المادة (80) منه باستثناء المادة (27)، كما تم إلغاء أحكام الأمر 92 /76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري بمقتضى المادة ذاتها.

ومن أهم الآثار التي تمخضت عن أحكام القانون 04/11 المذكور أعلاه، إقرار الالتزامات العامة للمرقي العقاري، ومنحه امتيازات وتحفيزات تشجيعاً له على الاستثمار في هذا المجال، كما تم تثبيت الالتزامات الخاصة المتبادلة بين المرقي العقاري والمستفيد (المكاتب)، في عملية البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وهو ما سيتم تناوله في المبحث الأول من هذا الفصل. أما الآثار المتعلقة بالمسؤولية والضمان التي تقع على عاتق المرقي العقاري أثناء وبعد عملية البيع، والحماية القانونية والعقوبات المقررة جزاء الإخلال بهذه الالتزامات سيتم الحديث عنها في المبحث الثاني.

المبحث الأول

الالتزامات والامتيازات المترتبة على نشاط الترقية العقارية

إن طبيعة الترقية العقارية تفرض التزامات مهنية وضوابط عامة يجب على المرقى التقيد بها، حيث ما فتئت تؤكد عن هذه الالتزامات قوانين الترقية العقارية وكافة قوانين البناء والتهيئة والتعمير، وقد نص عليها المشرع من خلال القانون 04/11، والمراسيم التنفيذية والنصوص التنظيمية المتتالية، وذلك لأجل تنظيم هذا النشاط والحفاظ على الجانب التقني والجمالي وضبط كافة الجوانب والعلاقات المرتبطة به. هذا من جهة، ومن جهة أخرى ونظراً لأهمية مشاريع الترقية العقارية ودورها الفعال في حل أزمة السكن، فقد خصها المشرع أيضاً ببعض الامتيازات التي من شأنها تشجيع المرقى العقاري على ممارسة نشاط الترقية العقارية. وهي الالتزامات والامتيازات التي سنسلط عنها الضوء في المطلب الأول.

وباعتبار عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، من أهم المعاملات التي اعتمد عليها المشرع لتسهيل الحصول على اقتناء السكن، فقد جعل الالتزامات التعاقدية والمسؤوليات المهنية موضوع دفتر شروط طبقاً للمادة (47) في فقرتها الأخيرة، والذي جاء مفصلاً في المرسوم التنفيذي 85/12 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي، وقد نص على الالتزامات المتقابلة التي يلتزم بها طرفي التعاقد، وهي التزامات خاصة ميزها المشرع عن الالتزامات التعاقدية العادية، تمس كلا من المرقى العقاري من جهة، والمستفيد من جهة ثانية، والتي سنخصص المطلب الثاني للحديث عنها.

المطلب الأول

الالتزامات والامتيازات العامة للمرقي العقاري

تضمنت أحكام القانون 04/11 قواعد عامة والتزامات تنظم نشاط الترقية العقارية، تفرضها القواعد العامة وطبيعة ممارسة مهنة المرقي العقاري التي تحتم عليه احترامها والتقيد بما جاء فيها (الفرع الأول)، كما نصت على امتيازات عامة لفائدة مشاريع إنجاز الترقية العقارية والمرقي العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الالتزامات العامة (الالتزامات والمسؤوليات المهنية)

أثناء قيام المرقي العقاري بإنجاز مشاريع الترقية العقارية تنشأ مجموعة من الالتزامات العامة، وهي الالتزامات والمسؤوليات المهنية التي يجب على كل مرقي عقاري تنفيذها، التي خصص لها المشرع الفرع الثاني من الفصل الأول من القانون 04/11؛ إذ تخضع هذه المشاريع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتطلب الانسجام مع الطابع العمراني والجمالي للمجموعة العقارية الأصلية، وغيرها من الالتزامات التي سوف نعرضها فيما يلي.

أولاً - التقيد بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

إن تقيد المرقي العقاري بقواعد التهيئة والتعمير من الالتزامات التي تعتبر من القواعد العامة التي لا يجوز مخالفتها، حيث أدرجها المشرع في الفرع الثاني من الفصل الأول للقانون 04/11 تحت عنوان "المبادئ العامة"، وقد أكد هذا القانون على ضرورة احترام المرقي العقاري لقوانين التهيئة والتعمير في المادة (05) منه التي جاء فيها: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون. لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً".

وقد أكدت المواد (06)، و(08)، و(09)، و(10) من القانون 04/11 على الشروط التي يجب توفرها؛ إذ يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقة للمعايير العمرانية السارية، كما يجب أن تتجز عملية الترميم العقاري والتجديد العمراني، وإعادة التأهيل، وإعادة الهيكلة، وكذا التدعيم، ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات، كما يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني والجمالي عند تصميم البناية وكذا عند عملية توسيع المشروع العقاري¹.

ويتجسد خضوع مشاريع الإنجاز للترقية العقارية الجديدة لقواعد التهيئة والتعمير، في التزام المرقى العقاري بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير، وقد ورد في المادة (51) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بنصها على: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"، لذا لا بد من تعريف شهادة التعمير ومعرفة خصائصها.

1- تعريف شهادة التعمير: عرف المشرع هذه الشهادة في المادة (02) من المرسوم التنفيذي 19/15² بأنها: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والاتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"، وحسب المادة (04) من ذات المرسوم، فإن أهم ما تتضمنه شهادة التعمير من بيانات ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، - ظهور صدوع زلزالية وتحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، تساقط،...)، - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، - الأخطار

¹ النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 237.

² المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، مؤرخة في 2015/02/12.

التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

2- أهمية شهادة التعمير: تتميز شهادة التعمير بدور أساسي وحساس لمالك القطعة الأرضية أو للمقتني، وتتأكد أهميتها سواء بالنسبة للشخص أو للإدارة، نظراً لكونها وثيقة إدارية تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية.

- **أهمية شهادة التعمير بالنسبة للشخص أو الأفراد:** تتمثل في كونها وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، حتى يكون الفرد على علم من أمره إذا ما أراد التصرف فيها. فعلى الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع؛ إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء، أو مخصصة لمشروع عمومي، لهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها، فكل إهمال من قبل الموثق تنجر عنه مسؤوليته¹.

- **أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:** تعتبر أداة إعلام ورقابة بالنسبة للإدارة، لكونها تهدف أساساً إلى تمكين الإدارة من رقابة قابلية الأرض للبناء، وإعلام البناء Le constructeur بمدى قابلية الأرض للبناء².

3- إجراءات الحصول على شهادة التعمير أو بطاقة معلومات: حسب المادة (03) من المرسوم التنفيذي 19/15، فإن طلب شهادة التعمير يقدم من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني. مع إرفاق الطلب بالبيانات الآتية وجوباً:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

- اسم المالك

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2016/2017، ص 135.

² SAINT-ALARY (Roger) et SAINT-ALARY HOUIN (Corinne), Droit de la construction, 4eme Edition, Memento, Dalloz, 1994, P 135.

- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته. وتسلم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. وحسب المادة (04) من المرسوم ذاته تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما بهذا المرسوم خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. وقد ربط المشرع في المادة (05) من هذا المرسوم صلاحيتها بصلاحية بمخطط شغل الأراضي¹، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² في حالة عدم وجود الأول.

ثانياً - الحصول على ترخيص إداري مسبق

طبقاً للمبادئ العامة للبناء ومراعاة لأحكام المادة (06) من القانون 04/11، فقد أخضع المشرع نشاطات المرقى العقاري إلى مجموعة من الرخص الإدارية كشرط أساسي لعملية البناء أو الموافقة على إنجازه بعد الانتهاء، وتتمثل هذه الرخص في شهادة التعمير التي تعرضنا لها سابقاً، ورخصة البناء، ورخصة التجزئة، وشهادة المطابقة. ونبين بداية رخصة البناء، ثم رخصة التجزئة، وأخيراً رخصة المطابقة على الترتيب.

1- رخصة البناء: إن الحصول على رخصة البناء شرط أساسي وجوهري لانطلاق وبداية أشغال البناء، وذلك طبقاً لأحكام المادة (76) من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: "يُمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

¹ مخطط شغل الأراضي "POS" هو إحدى أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وقد عرفه في المادة (1/31) بـ: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

² المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" هو كذلك من أدوات التهيئة والتعمير، وقد عرفه المشرع في المادة (16) من القانون 29/90 بـ: "هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

وهو ذات الشرط الذي أكدته المادة (06) من القانون 04/11 بقولها: "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى الترخيص الإداري المسبق. يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه"، وكذلك المادة (41) من المرسوم التنفيذي 19/15.

وبهذا نستطيع القول بأنه يجب على المرقى العقاري الحصول على الترخيص الإداري المسبق لمباشرة نشاطات الترقية العقارية والاذن بانطلاق الأشغال من خلال رخصة البناء، لذلك ونظراً لأهميتها نتناول تعريفها، وإجراءات الحصول عليها، ثم طبيعتها القانونية (يفضل عدم التطرق للطبيعة القانونية لرخصة البناء لأنها لا تخدم جوهر الموضوع).

أ- تعريف رخصة البناء: لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً خاصاً لرخصة البناء، لكنه تكلم عنها في المادة (52) من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي نصت على: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". كم ورد ذكرها في المادة (41) من المرسوم التنفيذي 19/15، التي جاء فيها: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد (49) و(52) و(55) من القانون رقم 29/90، ...". مما سبق يتضح أن رخصة البناء هي وثيقة ضرورية وشرط مسبق لتشييد أي بناء جديد أو إجراء تغييرات كبرى عليه، تسلمها جهة إدارية مختصة كآلية لرقابة حركة البناء، فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء.

ب- إجراءات الحصول على رخصة البناء: يتطلب الحصول على رخصة البناء القيام بإجراءات، تتمثل في إعداد ملف رخصة البناء، وتقديمه إلى الجهة الإدارية المختصة.

- تحضير طلب وملف رخصة البناء: حسب المادة (42) من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن استصدار رخصة البناء يتطلب تقديم طلب وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم، والذي يجب أن يكون مدعماً بإحدى الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة.

- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26.

- أو نسخة من العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، والتي تمثل في بحثنا هذا للمرقي العقاري نسخة من عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

وهذا الطلب يجب أن يرفق بثلاثة ملفات تمثل في مجملها ملف رخصة البناء، وهي حسب نصت المادة (43) من المرسوم التنفيذي 19/15 تتمثل في الملف الإداري¹، وملف الهندسة المعمارية²، والملف التقني³.

- **الجهة الإدارية المختصة:** طبقاً لنص المادة (45) من المرسوم التنفيذي 19/15، يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. ويكون اختصاص تسليم رخصة البناء إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.

- **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:** طبقاً لنص المادة (49) من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي

¹ يتكون الملف الإداري من الوثائق التالية: - مراجع رخصة التجزئة، - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة، - شهادة قابلية الاستغلال.

² يتكون ملف الهندسة المعمارية من الوثائق التالية: - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، - مخطط الكتلة. التصميمات المختلفة المعدة، - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال الإنجاز، - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص.

³ باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يتكون الملف التقني من: - الرسومات البيانية الضرورية (عدد العمال، طريقة بناء الاسقف، وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء، الغاز، المياه، ...)، - تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية، ويوضح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل، - تصميمات الهياكل على نفس سلم تصميمات ملف الهندسة المعمارية.

البلدي، أي يختص هذا الأخير بمنح رخص البناء للمشاريع غير المذكورة على سبيل الحصر ضمن اختصاص الوالي ووزير العمران في نص المادة ذاتها.

حيث حسب المادة (48) من المرسوم ذاته تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، ويجب أن يفصل هذا الشباك في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب. ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلف بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإنه طبقاً للمادة (1/49) من المرسوم التنفيذي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

اختصاص الوالي: لقد حصرت المادة (5/49) من المرسوم التنفيذي 19/15 اختصاص الوالي في مجال تسليم رخص البناء في المشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل من 600 وحدة سكنية.

اختصاص الوزير المكلف بالعمران: طبقاً للمادة (6/49) من المرسوم ذاته ينحصر اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء في المشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،

- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

2- رخصة التجزئة: تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية¹، التي تقوم البلديات ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي²، ونظراً لأهمية رخصة التجزئة نقوم بتعريفها، وكيفية الحصول عليها.

أ- تعريف رخصة التجزئة: عرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المادة (24) من القانون 02/82³ الملغي بموجب المادة (79) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي نصت على: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها". ثم أكدت عليها لاحقاً المادة (57) من القانون 29/90 كشرط أساسي يجب القيام به عند اللجوء إلى تقسيم أي ملكية عقارية بقولها: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

وقد تأكد هذا المدلول نفسه في نص المادة (07) في المرسوم التنفيذي 176/91⁴، ثم تكرر ذات المحتوى في نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي 19/15، التي نصت على: "... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

¹ THUILLIET (Andrée) et VEAUX (Geores), Droit de la construction, 11 eme, Litec Paris, 1994.

² التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 73.

³ القانون 02/82 مؤرخ في 02/02/1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، ج ر عدد 06 لسنة 1982 (الملغي).

⁴ المرسوم التنفيذي 176/91 مؤرخ في 1991/5/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة بتاريخ 01/06/1991، الملغي بموجب المرسوم التنفيذي 19/15، مصدر سابق.

فمن خلال التعريفات الواردة في المواد سابقة الذكر تتضح لنا معالم رخصة التجزئة بأنها رخصة إدارية مرتبطة بملكية عقارية، تفضي إلى تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع ملكية لتشييد البناء عليها، تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية عقارية وبطلب منه.

ب- إجراءات الحصول على رخصة التجزئة: للحصول على رخصة التجزئة يجب تقديم طلب حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 19/15 من طرف صاحب الملكية أو المرقي العقاري، ويجب أن يدعم المعني طلبه بإحدى الوثائق التالية حسب الحالة:

- بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975،

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

وذلك طبقاً لأحكام المادة (08) من المرسوم التنفيذي 19/15، كما يرفق طلب رخصة التجزئة بملف نصت عليه المادة (09) من المرسوم ذاته، ويرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. وفق ما حددته المادة (10) من المرسوم التنفيذي 19/15.

3- شهادة المطابقة: عند انتهاء مشروع البناء يتعين على صاحب المشروع إعلام الإدارة المختصة بانتهاء المشروع، التي تقوم بدورها بمراقبة مدى مطابقة وتنفيذ قواعد رخصة البناء الممنوحة في إطار هذا المشروع، ومن ثمة منح واستخراج شهادة المطابقة، فما المقصود بهذه الشهادة، وكيف يمكن استخراجها؟

أ- تعريف شهادة المطابقة: لقد عرفها المشرع في نص المادة (5/02) من القانون 15/08¹ بقولها هي: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير". حيث يتعين على

¹ القانون 15/08، مؤرخ في 20 /07/ 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر 44 بتاريخ 2008/08/03.

صاحب مشروع البناء سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً مرخص له برخصة البناء بعد انتهاء الأشغال أن يشعر الإدارة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قصد القيام بإجراءات استخراج رخصة المطابقة، وهو ما نصت عليه المادة (56) من القانون 29/90، التي جاء فيها: "يجب على المالك صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم شهادة المطابقة".

ب- إجراءات الحصول على رخصة المطابقة: بعد الانتهاء من الأشغال يجب على المستفيد من رخصة البناء طبقاً لنص المادة (60) من المرسوم التنفيذي 19/15 أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.

ورغم أهمية الالتزام بالحصول على ترخيص إداري مسبق كآلية شددت عليها قوانين التهيئة والتعمير لمراقبة حركة البناء من طرف الجهات الإدارية المختصة، إلا أنه وحده غير كاف ما لم يعزز بالالتزام آخر يتمثل في احترام أخلاقيات المهنة، سنوضحه فيما يلي.

ثالثاً - التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة

يتوجب على كل المرقين العقاريين أثناء مبادرتهم بمشاريع الترقية العقارية، الوفاء بالتزاماتهم والاحترام الصارم لأخلاقيات المهنة تجاه الدولة باحترام التعليمات والتوصيات، وتجاه المهنة بالإتقان وعدم الإهمال والإثراء الدائم لأخلاقيات مهنته، ومع زبائنه بالوفاء لهم واحترام الشروط طبقاً لما نصت عليه المادة (47) من القانون 04/11، وأحكام المرسوم التنفيذي 85/12، وتتضمن أخلاقيات المهنة، الالتزام في مشروعه العقاري بما يلي.

1- يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري موضوع دفتر شروط، الذي حدد محتواه مواد المرسوم التنفيذي 85/12¹.

2- الوفاء بالتزاماته مع الدولة وعدم التنازل على اعتماده للغير، والوفاء بالتزاماته أمام زبائنه.

¹ المرسوم التنفيذي 85/12 مؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر رقم 11، مؤرخة في 26/02/2012.

3- احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية، والسهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية، تلبي المعايير المعمول بها.

4- يتحمل المرقى العقاري مسؤولية التنسيق في جميع العمليات التي ترتبط بالدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وأن يتوفر لديه بصفة دائمة الوسائل المالية الضرورية، ولديه قدر كاف من الموظفين المؤهلين.

وقبل الشروع في عملية الإنجاز، ونظراً لكون نشاط الترقية العقارية هدفه إشباع حاجات المواطنين الخاصة فيما يتعلق بالسكن، ولمزيد من إضفاء الشفافية على الاستفادة من السكن لدى المواطنين الراغبين في ذلك، يتعين عليه إعلام الجمهور، وهو ما سنبينه في العنصر الموالي.

رابعاً - الالتزام بالإعلام

يتعين على المرقى العقاري التبليغ والإعلام لكل الراغبين في اقتناء سكن، وذلك بإلزامه بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار، وهذا من أجل منع المضاربة والاحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع بغية إضفاء الشفافية على عملية الترقية العقارية¹. وقد حدد المشرع بدقة طريقة الإعلام عن المشاريع العقارية للمرقى العقاري الخاص، حيث تنص المادة (41) من القانون 04/11، على: "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع".

وحرصاً على المصداقية في الإعلام للراغبين في إطار احترام أخلاقيات المهنة حذر المشرع من الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية الزبائن في المادة (4/47) من القانون 04/11 بالقول: "عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه". كما أكد على التحذير منه في المادة (11) من المرسوم التنفيذي 85/12، بالقول: "يتعين على المرقى العقاري عدم

¹ النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 250.

استغلال حسن النية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال". وقد توسع المشرع في التشديد على أهمية الإعلام من خلال إلزام المرقى العقاري بتوفير ما يلي¹:

1- يتعين على المرقى العقاري توفير محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه.

2- ضمان إشهار صادق وواسع قبل عملية البيع بمختلف وسائل الإعلام المرئي والواضح على مستوى مقره وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.

وتتطلب مثل هذه المشاريع ذات الصلة بالمواطن حماية قانونية وضمان لحقوق المشتري، جسدها المشرع في إلزام المرقى بإجبارية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي سنوضحه في البند الموالي:

خامساً - الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

جاء هذا الالتزام في القانون 04/11، بموجب المادة (55) منه²، لضمان حقوق المستفيدين من جميع الأخطاء والمخاطر التي قد تحدث وتجنب ما قد يحدث من تحايل، فأصبح إجبارياً انتساب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الذي أصبحت توكل إليه مهمة السهر على وضع الضمانات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب. وهو ما يعتبر ضماناً كبيرة للمستفيدين أو المقتنين³.

¹ أنظر: المادتين (07) و(25) من المرسوم التنفيذي 85/12، مصدر سابق.

² تنص المادة (55) من القانون 04/11 على: "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان". توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب".

³ نوي عقيلة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مرجع سابق، ص 776.

وتطبيقاً لنص المادة (55) من القانون رقم 04/11، صدر المرسوم التنفيذي رقم 14/182¹، الذي حدد آجال انتساب المرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة خلال أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ حصوله على الاعتماد، وإلا ترتب على مخالفته لهذا الأمر الوقف المؤقت لاعتماده إلى غاية تسوية الوضعية، وتؤدي حالة عدم تسوية الوضعية إلى عقوبة السحب النهائي للاعتماد في خلال أجل إضافي مدته (3) ثلاثة أشهر².

في مقابل هذه الالتزامات والواجبات العامة للمرقي العقاري، تدعم نشاط الترقية العقارية بامتيازات تحفز وتشجع المرقي العقاري، منها اقتناء قطع أرضية لصالح مشاريع الإنجاز، واستفادة المرقي العقاري من قروض لصالح مشروعه العقاري، وبعض الامتيازات الأخرى نتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني

امتيازات المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية.

في إطار تشجيع الدولة لنشاط الترقية العقارية والمرقي العقاري من خلال القانون 04/11، الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية، خصت المرقي العقاري عن بقية المقاولين العاديين بعدة امتيازات، سواء منها تلك المتعلقة باقتناء قطع أرضية تابعة للأموال الدولة الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية أو بتخفيضات جبائية، وهو ما نصت عليه المادة (4/02) من القانون 04/11، بقولها: "تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية"³، وأكدت عليه المادة (13) من القانون ذاته، بنصها على: "يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها. وفي هذه الحالة يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة". وفيما يلي تفصيل لهذه الامتيازات.

¹ المرسوم التنفيذي 14/182، مؤرخ في 05/07/2014، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر رقم 37 مؤرخة في 19/06/2014.

² المادة رقم (04)، نفس مصدر.

³ المادة (4/02) من القانون 04/11، مصدر سابق.

أولاً - الحق في اقتناء قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة الخاصة

يستفيد نشاط الترقية العقارية من قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، تكون قابلة للتنازل عن طريق قرار امتياز قابل للتحويل إلى تنازل لصالح المرقى العقاري، وهو ما نصت عليه المادة (15) من القانون 04/11 بقولها: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء".

وقد تناولت هذا الامتياز المادة (03) من المرسوم التنفيذي 281/15¹ بتفصيل أكثر حين نصت على: "كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول به يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة". وحسب المادة (11) من المرسوم ذاته يتم التنازل عن هذه القطع الأرضية بعد إتمام الإنجاز الفعلي بعد سنتين²، حيث يتم اقتناء هذه القطع ويمنح للمرقى الترخيص بالبناء وإنجاز مشروعه السكني لصاح المقتنين لكن تحويل حق الملكية لا يتم إلا بعد إنجاز المشروع في الظروف العادية.

ولكون المرقى العقاري في حاجة إلى تمويل مشروعه العقاري تسهياً لأداء مهامه، فقد منحه القانون امتياز التمويل عن طريق قرض، بعد الحصول على قرار منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وهو ما سنتناوله بشيء من التوضيح.

ثانياً - الحق في الاستفادة من قروض لتمويل إنجاز مشروع الترقية العقارية

تشمل القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية تلك القروض الممنوحة سواء للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية، والتي أحاطها المشرع بمجموعة من

¹ مرسوم تنفيذي 281/15 مؤرخ في 2015/10/26، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

² أنظر: المادة (11) من المرسوم التنفيذي 281/15 من المصدر نفسه.

الضمانات لتشجيع خوض مجال الترقية العقارية في مجال السكن¹. ويأخذ شكل هذا التمويل طريقتين:

1- التمويل المباشر: ويتم ذلك عن طريق تمويل هذه المشاريع مباشرة مع المرقى العقاري، وقد جاء النص على هذه الطريقة من التمويل في المادة (07) من المرسوم التنفيذي 281/15 سالف الذكر، بقولها: "يخول الامتياز ... الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تناول وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصرياً لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته".

2- التمويل غير المباشر: ويأخذ هذا التمويل نوع من الامتياز لتمويل مشروع إنجاز السكن في إطار الترقية العقارية عن طريق منح قرض لتمويل الأفراد لشراء سكن عن طريق بيع التصاميم، حيث يمكن لكل شخص يحمل الجنسية الجزائرية ويتمتع بالأهلية الكاملة ويثبت راتباً شهرياً مستقراً يضمن له سداد أقساط القرض الحصول على قرض عقاري بهدف تمويل شراء سكن فردي أو جماعي داخل الاقليم الجزائري، مع ضرورة الامتثال لشروط القرض المحدد من طرف مؤسسات القرض²، وقد شرعت مؤخراً العديد من البنوك في منح القروض من أجل شراء السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وعلى رأسها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والقرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية وغيرها³، ويمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80% ثمانون بالمائة من ثمن المسكن⁴.

غير أن المشرع جعل حصول الأفراد على قرض لتمويل شراء سكن في إطار عقد البيع على التصاميم مرهوناً بعدم حصول المرقى العقاري على قرض لتمويل مشروعه العقاري، وهو ما نصت عليه المادة (36) من القانون 04/11، التي جاء فيها: "لا يمكن

¹ بوسنة إيمان، "النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية"، مرجع سابق، ص 215.

² بوسنة إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 249.

³ عربي باي يزيد، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 48.

⁴ لطيفة طالبي، "القرض العقاري"، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 130.

إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة (28) أعلاه، عندما يلجأ المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء".

كما أن الدولة أسست دعماً غير مباشر لصالح الترقية العقارية عن طريق مساهمة الدولة مالياً بنسبة معينة لصالح المستفيد، وسنوضح ذلك في العنصر الموالي.

ثالثاً - دعم الدولة للمستفيد (المقتني)

إن تدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية يتخذ أساليب متعددة، ومن بينها المساعدات المالية للأسر، وهي مساعدات مالية تمنحها الدولة للمستفيدين مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية، ومن بينها تقديم إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد من طرف مرقى عقاري¹.

كما أن الاستفادة في إطار السكن الترقوي العمومي حظي بدعم الدولة، وهو ما نصت عليه المادة (02) من المرسوم التنفيذي 203/14²، بقولها: "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة".

رابعاً - الإعفاءات الضريبية

يستفيد المرقى العقاري من إعفاءات متنوعة، أقرها المشرع بغرض تحفيز البنوك في تمويل عمليات إنجاز السكن³. ومن ضمن الامتيازات التي منحها المشرع الجزائري للمرقى العقاري في إطار تشجيع هذا الأخير إعفاءات ضريبية متنوعة نذكر منها:

¹ أنظر: المادة (02) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13، يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94، المؤرخ في 1994/11/04، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

² مرسوم تنفيذي 203/14 مؤرخ في 2014/05/15، يحدد شروط وكيفية شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر رقم 44، مؤرخة في: 2014/07/17.

³ محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزاوية، مصر، 2009، ص 171.

- اءفاء الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقية والريفية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط، من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات¹.

- تحديد دفتر الشروط المتعلق بالإفاءات بموجب قرار وزاري مشترك².

- اءفاء عمليات القروض البنكية الممنوحة للعائلات لتمويل السكن من رسوم القروض البنكية ومن الرسم على القيمة المضافة³.

يتضح مما سبق أن المشرع قيد المرقى العقارى بمبادئ والتزامات عامة حين ممارسته لنشاط الترقية العقارية لا يجوز مخالفتها، مقابل منحه امتيازات مشجعة تدخل ضمن تطوير نشاط الترقية العقارية. غير أن المشرع لم يكتف بهذا، بل عزز ذلك بالتزامات أخرى ذات طبيعة تعاقدية يلتزم بها المرقى العقارى والمكتب، سواء كان المكتب في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، نسلط عليها الضوء في المطلب الثاني.

المطلب الثاني

الالتزامات التعاقدية لطرفى عقود الترقية العقارية

يترتب عن نشاط الترقية العقارية المنظم بالقانون 04/11 والمرسوم التنفيذي 85/12 المذكورين التزامات متبادلة لطرفى عقود الترقية العقارية المتمثلة في عقد البيع على

¹ المادة (50) من القانون 22/03 المؤرخ في 2003/02/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، مؤرخة في 2003/12/29.

² القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1998/04/11، الذي يتضمن دفتر الشروط المتعلق بالإفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقية، ج ر عدد 34، مؤرخة في 1998/05/24، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/03/08، ج ر عدد 28 مؤرخة في 2006/04/30.

³ سهام مسكر، "بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية - دراسة تحليلية -"، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقارى زراعى، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2006/2005، ص 95.

التصاميم وعقد حفظ الحق، وهي في نفس الوقت تعكس وجهاً للحماية القانونية المتقابلة لكليهما، وهو ما سنتولى بيانه في الفرعين المواليين.

الفرع الأول

الالتزامات الخاصة بالمرقي العقاري

نظراً لأهمية وخصوصية عقدا البيع على التصاميم وحفظ الحق واختلافهما عن البيع العقاري العادي، فإن المرقي العقاري يلتزم بمقتضى هذه الخصوصية بعدة التزامات حددها المشرع في القانون 04-11، نردها كما يلي:

أولاً - الالتزام بإنجاز المشروع: أول التزام يقع على عاتق المرقي العقاري هو الالتزام بإنجاز المشروع وتشديد البناء، طبقاً لنص المادة (17) من القانون 04-11، وقد نصت عليه المادة (24) من المرسوم التنفيذي 85/12 بقولها: "يتحمل المرقي العقاري مسؤولية التنسيق في جميع العمليات التي ترتبط بالدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري"¹. وتنفيذه مقيد بوقت معين، وهو أجل الإنجاز المتفق عليه بين الطرفين.

ويعتبر الالتزام بإنجاز البناء المحور الذي تدور عليه العملية التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وهو أساس تنفيذ باقي الالتزامات، ويعتبر التزاماً بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية، لذلك يسأل المرقي العقاري عن عدم الوفاء به مهما كان السبب، ولا يمكنه الاحتجاج ببذل العناية اللازمة ولا يستطيع المرقي العقاري نفي مسؤوليته إلا إذا أثبت السبب الأجنبي أو القوة القاهرة².

ثانياً - الالتزام بمطابقة البناء: لقد ذكرت إلزامية مطابقة البناء في حالة البيع على التصاميم في المادة (39) من القانون 04/11، التي جاء فيها: "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة

¹ المادة (24) من المرسوم التنفيذي 85/12، مصدر سابق.

² علاء حسين علي، مرجع سابق، ص ص 108، 109.

المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 والقانون 08-15 المؤرخ في: 20/05/2008.

كما جاء نص المادة (2/26) من القانون 04/11 متوافقاً مع شرط الحصول على المطابقة: "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 قابلية السكن"، وتتجسد المطابقة إدارياً في شهادة المطابقة.

والمشتري (المكاتب) هو الملزم بالتحقق من مدى مطابقة الأوصاف المتفق عليها في عقد البيع، فإن اكتشف عيباً خفياً أخطر البائع بذلك في أجل معقول، وإلا اعتبر راضياً بذلك وهذا يضمن له الحق في المطالبة بالضمان وفقاً لنص المادة (379) من القانون المدني، وبهذا المعنى فالبائع ملزم التزاماً قانونياً بضمان انتفاع المشتري بالشيء المبيع انتفاعاً كاملاً¹.

ثالثاً - الالتزام بالتسليم: بعد استصدار شهادة المطابقة يلتزم المرقى العقاري بالتسليم الفعلي، وفق ما نصت عليه لمادة (2/34) من القانون 04/11، حيث يختلف التسليم في عقد البيع على التصاميم عنه في عقد حفظ الحق.

أ- حالة عقد البيع على التصاميم: يتم التسليم في عقد البيع على التصاميم حسب المادة (2/34) من القانون 04/11 بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكاتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية.

ب- حالة عقد حفظ الحق: يلتزم المرقى العقاري في هذه الحالة بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه، مقابل إتمام الثمن المتبقي من المبلغ بعد التسبيق الذي دفعه هذا الأخير وفق ما نصت عليه المادة (27) من القانون

¹ دبار محمد أمين، "الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم"، مجلة: الحوار المتوسطي، العدد 13، بتاريخ 14 ديسمبر 2016، ص 381.

04/11، بقولها: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه"¹.

وتعد مدة الإنجاز المتفق عليها بين الطرفين مهمة للغاية، لأن نهايتها هي بداية حساب التزام البائع لتسليم العقار للمشتري، كما يستحق خلالها الدفعات المتبقية للثمن المتفق عليه، وفيها يبدأ حساب مدة الضمان، وهي مدة لتحديد تمام الإنجاز أي قابلية البناء للاستعمال في الغرض المعد له².

لذلك فأي تأخر في التسليم الفعلي لعقار أو جزء من عقار موضوع البيع على التصاميم في الآجال المحددة يُعرض المرقى العقاري إلى عقوبات التأخير، وهو ما نصت عليه المادة (43) من القانون 04/11 بقولها: "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري"³، وطريقة حساب مبلغ عقوبة التأخير يجب أن يكون منصوصاً عليها في عقد البيع على التصاميم، والتي لا يمكن أن تتجاوز بأي حال من الأحوال نسبة عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه، وهو ما ورد ذكره في المادتين (04) و(06) على التوالي من المرسوم التنفيذي رقم 431/13⁴ الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

رابعاً - الالتزام بالامتناع عن تلقي مبالغ خارج العقد المبرم: ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بعدم طلب أو تلقي أو قبول أي مبالغ مالية في إطار عقد البيع على التصاميم قبل توقيعه، وهو ما نصت عليه المادة (42) من القانون 04/11، التي جاء فيها: "لا يمكن المرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو ايداع أو اكتتاب أو قبول

¹ المادة (27) من القانون 04-11، مصدر سابق.

² طريباش مريم: "منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11"، محاضرة بتاريخ 2018/03/27، أقيمت في مجلس قضاء برج بوعريش، وزارة العدل، ص 20.

³ المادة 43 فقرة 01 من قانون 04/11، مصدر سابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 431/13 مؤرخ في 2013/12/18، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها. ج ر عدد 66، مؤرخة في 2019/12/25.

سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين¹، وهو ما أكدت عليه كذلك المادة (19) من المرسوم التنفيذي 85/12، التي ألزمت المرقى العقاري بأن يتعهد بعدم قبول استلام أي دفع أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، إذا كان غير مفروض وغير ناتج عن عدم إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز².

ويهدف المشرع من هذا النص إلى الامتناع عن ابتزاز الذمة المالية للمستفيدين في المشاريع العقارية خارج نطاق العقود المبرمة أو قبل إبرامها، وذلك لوضع حد لعمليات النصب التي يقوم بها بعض المرقون العقاريون بتلقي الأموال من المقتنين دون توقيع العقود³.

خامساً - الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة وإدارة العقار المنجز: بالإضافة إلى الالتزامات التعاقدية السابقة فقد ألزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة الخاص بالمباني الجماعية، وهو ما نصت عليه المادة (1/61) من القانون 04/11 كما يلي: "يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به"، كما أضافت المادة (48) من القانون 04/11 الالتزام باتخاذ كل التدابير من أجل تسهيل التكفل بالعقار المنجز، حيث نصت على: "يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه".

وقد حدد المشرع في المادة (62) من القانون 04/11 مدة إدارة وتسيير البنايات المنجزة من طرف المرقى العقاري بسنتين (02)، على أن يعمل هذا الأخير على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعنيين من طرفهم. وهو

¹ المادة 42 فقرة 01 من القانون 04/11، مصدر سابق.

² أنظر: المادة (19) من المرسوم التنفيذي 85/12 مؤرخ في 20/02/2012، مصدر سابق.

³ طريباش مريم: "منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11"، مرجع سابق، ص 19.

ما أكد عليه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 99/14¹، المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ونظراً لكون الالتزامات متبادلة في عقود الترقية العقارية يجدر بنا التعرف في الفرع الثاني على التزامات الطرف المتعاقد الثاني وهو المقتني.

الفرع الثاني

التزامات المشتري (المكتب)

إن الالتزامات المترتبة على ذمة المستفيد تتمثل في ثلاثة التزامات أساسية، سواء في عقد البيع على التصاميم أو في عقد حفظ الحق، هي الالتزام بدفع الثمن (أولاً)، الالتزام بتسليم العقار (ثانياً)، وأخيراً الالتزام بنظام الملكية المشتركة في البنايات الجماعية (ثالثاً).

أولاً - الالتزام بدفع الثمن في عقد البيع: إن الالتزام بدفع الثمن يعتبر التزاماً رئيسياً وجوهرياً على عاتق المشتري مقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع، وهو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان من حيث المقدار ويدفع كله أو المتبقي منه عند تسليم المبيع، وقد تختلف صيغة الوفاء به حسب الاتفاق أو العرف، حيث جاءت النصوص متواترة في القانون المدني الجزائري²، فقد نصت عليه المادة (351) بقولها: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

أما المادة (387) من القانون المدني المذكور فقد حددت القاعدة العامة لمكان دفع الثمن للبائع وهو مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك³. أما المادة (388) من القانون ذاته فقد حددت القاعدة العامة لوقت الوفاء بالثمن وهو الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك⁴. وهذا يعني أن

¹ المرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ في 04/03/2014، المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14، سنة 2014.

² صدر القانون المدني الجزائري بموجب الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مصدر سابق.

³ أنظر: المادة (1/387) من الأمر 58/75، مصدر سابق.

⁴ أنظر: المادة (1/388) من الأمر 58/75، مصدر سابق.

المشروع من خلال هذين النصين السابقين قد حدد القاعدة العامة فيما يتعلق بوقت ومكان دفع الثمن من قبل المشتري، إلا أنه ترك مرونة لأطراف العقد في حدود الاتفاق أو العرف.

وإذا كانت القواعد العامة في عقد البيع تقضي بأن الثمن يتم دفعه كاملاً في الوقت والمكان المتفق عليها مما لا يعطي فرصة للطرفين بإمكانية مراجعته، فإن يبيع الترقية العقارية لها من الخصوصية ما يميزها عن القواعد العامة في هذه المسألة.

ففيما يتعلق بمراجعة ثمن البيع فإن المشرع فتح المجال لمراجعته في عقد البيع على التصاميم في نص المادة (2/38) من القانون 04/11، التي جاء فيها: "كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب ذكر كيفية المراجعة". على ألا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر نسبة عشرون بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، وهذا بسبب الظروف الطارئة وتطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد¹.

أما فيما يتعلق بطريقة دفع الثمن فهي كذلك تختلف عن القواعد العامة سواء في حالة عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم.

1- طريقة دفع الثمن في حالة عقد حفظ الحق: يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي في البداية إلى المرقى العقاري طبقاً لما نصت عليه المادة (27) من القانون 04/11، ومقدار هذا التسبيق حددته المادة (52) من القانون ذاته، وهو لا يتجاوز نسبة عشرون بالمائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين². وعند إتمام إنجاز وتسليم البناية على صاحب حفظ الحق إتمام دفع المبلغ المتبقي من الثمن التقديري طبقاً للمادة (33) من القانون 04/11³.

¹ أنظر: نص المادة (3/38) من القانون 04/11، مصدر سابق.

² نص المادة (52) من القانون 04/11 على: "في حالة عقد بيع حفظ الحق لبنانية أو جزء من بنانية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري وفقاً لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرون في المائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين".

³ تنص المادة (33) من القانون 04/11 على: "يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبنانية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البنانية أو جزء من البنانية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

2- طريقة دفع الثمن في حالة البيع على التصاميم: يخضع الثمن في حالة عقد البيع على التصاميم من حيث تقديره للاتفاق والتراضي بين المرقى العقاري والمكتب، أما من حيث تسديده فإنه يختلف عن القواعد العامة، حيث يتم تسديده على شكل دفعات وفق الآجال المتفق عليها وتبعاً لتقدم الأشغال، وهو ما نصت المادة (1/28) من القانون 04/11 بالقول: "...، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، والمادة (1/38) من القانون نفسه والتي جاء فيها: "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم"، وكذلك المادة (53) من القانون نفسه بقولها: "يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها".

وقد حدد المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الكيفيات والنسب المئوية لدفع السعر المتفق عليه متماشياً مع تقدم الإنجاز في نص المادة (03) من هذا المرسوم على الشكل التالي:

- عند توقيع العقد، عشرون بالمائة (20%) من السعر المتفق عليه.
- عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة (15%) من السعر المتفق عليه.
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، خمس وثلاثون بالمائة (35%) من السعر المتفق عليه.

- عند الانتهاء من الأشغال مجتمعة، خمس وعشرون بالمائة (25%) من السعر المتفق عليه.

- عند إعداد محضر الحيازة، خمسة بالمائة (5%) من السعر المتفق عليه.

وفي حالة الإخلال بتسديد الدفعات وفق الآجال المحددة فإن المكتب يتعرض لعقوبة التأخر عن دفع المستحقات، وهو ما نصت عليه المادة (53) من القانون 04/11 بقولها: "يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في

الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقى بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق¹.

وبعد الانتهاء من دفع كافة النسب السابقة وإعداد محضر الحيازة يلتزم المكتب بتسليم العقار محل البيع من المرقى العقاري، وهو ما سنتعرض له في الفقرة الموالية.

ثانياً - الالتزام بتسليم العقار: بعد وفاء المكتب بدفع المستحقات من النسب المؤبقة المقررة من ثمن المسكن إلى المرقى العقاري وإحضار شهادة المطابقة، يتعين عليه تسليم العقار طبقاً للقواعد العامة²، ويتم إثبات واقعة التسليم والتسليم بين المرقى العقاري والمكتب بإعداد محضر الحيازة حضورياً في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري³.

وهذا الالتزام يقابله التزام البائع بتسليم المبيع المتمثل في البناية التي أنجزها، ويتحقق تنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولى عليه استيلاء فعلياً، أما تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسليم فيتحقق بالاستيلاء على المبيع استيلاء فعلياً⁴.

والتزام المشتري بالتسليم في إطار عقد البيع بناء على التصاميم لا يختلف عن التزامه بالتسليم في البيوع العادية، من حيث أنه يتم بالاستيلاء الفعلي وحيازته التي تُمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك⁵.

والملاحظ أن المشرع في القانون 04/11 لم يتطرق إلى الجزاء المترتب على عدم تنفيذ المشتري لالتزامه المتمثل في تسليم العقار بعد إتمام إنجاز من طرف المرقى العقاري،

¹ المادة 53 فقرة 2 من القانون 04/11 مصدر سابق: "يترتب على عدم تسديد دفعيتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوماً، يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما".

² أنظر: نص المواد (364)، و(367)، و(394)، و(395)، من الأمر 58/75، مصدر سابق.

³ أنظر: المادة (2/34) من القانون 04/11، مصدر سابق.

⁴ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص 182.

⁵ خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 205.

إلا أنه بالرجوع إلى القواعد العامة نجد المادة (558) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم تنص على: "عندما يتم المفاوض العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلّمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع بدون سبب مشروع عن التسلّم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي، أُعتبر أن العمل قد سلّم إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار". وبالتالي فالجزاء المترتب عن عدم تسلّم المشتري للعقار بعد إتمام انجازه من طرف المرقّي العقاري هو اعتباره قد تسلّمه بعد إثبات إنذاره بشكل رسمي.

وبعد تسلّم العقار من طرف المشتري ينشأ في ذمته التزام جديد، يتمثل في احترام القيود التي تفرضها ملكية الأجزاء المشتركة المحددة في القواعد العامة.

ثالثاً - الالتزام ببند الملكية المشتركة: لقد أوجب المشرع الجزائري على كل مرقّي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة للبناء المنجزة، وذلك بموجب المادة (1/61) من القانون 04/11 كما أشرنا إليه، ولكنه ترك تفصيل ذلك للقواعد العامة المقررة في القانون المدني، الذي حدد تعريفها، ومشتملاتها، ومختلف الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد، وبيان ذلك كما يلي:

1- تعريف الملكية المشتركة: عرفها المشرع في المادة (743) من القانون المدني بـ: "هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

وقد جاء النص على وجوب التزام المالك بنظام الملكية المشتركة في المادة (50) من القانون 04/11، بقولها: "يتعين على المالك في مشروع عقاري، كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته".

كما ورد النص على هذا الالتزام كشرط للحصول على سكن ترقوي عمومي في المادة (09) من المرسوم التنفيذي 203/14¹، وهو النص الأخير أحالنا إلى القواعد العامة لمعرفة أنواع الالتزامات التي تفرضها الملكية المشتركة وما يترتب عنها في القانون المدني.

2- مشتملات الأجزاء المشتركة: لقد جاء تحديد هذه الأجزاء على سبيل الحصر في نص المادة (745) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لكل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاك المشتركين أو لأكثر عدد منهم.

وتعد أجزاء مشتركة ما يلي:

- الأرض والأفنية والبساتين والجنائن والمداخل.
- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة.
- الخزائن وغلاف رؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك.
- الرواق الخارجي والدرايز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد.
- المحلات المستعملة لمصالح المشتركة.
- القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.
- وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي:
- حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.
- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين أو الجنائن التي يكون أجزاء مشتركة".

¹ أنظر: المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم: 203/14، مصدر سابق.

3- أنواع الالتزامات التي تفرضها الملكية المشتركة على المكتب: تتعدد التزامات المكتب في الملكية المشتركة، وذلك مراعاة للمصلحة العامة للبنية، وتسهيل الاستفادة منها لجميع المقتنين، وهي:

أ- بعض القيود في حق الاستعمال: ترد بعض القيود على المكتب، وذلك حفظاً للمصلحة العامة أو الخاصة، حيث "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة"¹.

ب- عدم التعسف في استعمال الحق: لا يجوز للمالك في بناية جماعية أو غيرها أن يتعسف في استعمال ملكه، بحيث يحدث ضرراً بالغير، وهو ما نصت عليه المادة (691) من القانون المدني بقولها: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".

ج- الالتزام بصيانة الأجزاء المشتركة: يتحمل المستفيد في إطار الترقية العقارية جميع الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة، وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة (750) من القانون 01/83²، وهي على نوعين: تكاليف تتعلق بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، وهي مفروضة على جميع الشاغلين فعليين كانوا أم لا، وتتنوع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقاً للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

أما النوع الثاني فهو يتمثل في التكاليف التي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته، وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها، ويتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف. ويتم توزيعها بينهم على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة.

¹ المادة (690) من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مصدر سابق.

² القانون 01/83 المؤرخ في 1983/01/29، يعدل ويتمم الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 5، سنة 1983.

ورغم إحاطة هذه التصرفات القانونية بالعديد من الالتزامات، التي شملت المرقى العقاري والمقتني من جهة، وبعض الامتيازات والتحفيزات لنشاط الترقية العقارية من جهة أخرى، وذلك بغية تنظيم وتطوير هذا النشاط، إلا أن المشرع لم يغفل عن توفير الحماية القانونية للمقتني من كل الأخطاء والاحطار المحتملة، والتقصير المتوقع من بعض المرقين العقاريين أو الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية. وهو ما سنتعرف عليه ضمن آثار المسؤولية والضمان في نشاط الترقية العقارية في المبحث الثاني.

المبحث الثاني

آثار المسؤولية والضمان في نشاط الترقية العقارية

لقد أصبح نشاط الترقية العقارية أكثر تقنياً في ظل قانون 04/11، وذلك من خلال توفير حماية قانونية للمستفيد في نشاط الترقية العقارية وللمشاريع المنجزة والمباني ضد كافة الأخطاء والمخاطر سواء تلك المترتبة عن عيوب البناء أو غيرها.

ويتضح ذلك جلياً من الطابع الأمر والملزم الذي اتسمت به مواد القانون 04/11 التي تحد من حرية التعاقد ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وهذا نظراً لخصوصية عقود الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع المرقى العقاري بالمسؤولية العشرية على المشاريع المنجزة إضافة إلى القواعد العامة، وإجبارية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كأداة لتوفير الضمان للمقتني وهو ما نتناوله في المطلب الأول. وأضاف المشرع في ظل القانون 04/11 جزاءات إدارية وعقوبات جزائية تطال المتعاملين المخالفين في الترقية العقارية والمرقى العقاري في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون، وهو ما نتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الاول

المسؤولية العشرية والالتزام بالاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن العناية بحقوق الإنسان والمواطن مضمونة دستورياً، فالدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص والممتلكات¹، ومن ضمن حقوق المواطن الأساسية حقه في سكن لائق، لذلك نص الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة²، وعلى تكفل الدولة بالتشجيع على إنجاز السكن³. وهو ما جعل مشاريع إنجاز السكن تحظى باهتمام المشرع، حين خصها بآليات حماية قانونية خاصة، على رأسها فرض المشرع المسؤولية العشرية على الأطراف المتدخلة في بناء السكن تقدر مدتها بعشر (10) سنوات (الفرع الأول)، كما أوجب على المرقى العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لتأمين حقوق المستفيد (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المسؤولية العشرية وأطراف الضمان

تعد المسؤولية العشرية من أهم مظاهر الحماية القانونية في البنايات محل عقود الترقية العقارية، وتنشأ هذه المسؤولية بعد عملية البيع ابتداء من تاريخ تسلم البناء، بحيث تقع على عاتق المرقى العقاري والمتدخلين معه في البناء من مهندسين أو مقاولين، جراء الخلل في البناء أو الأخطاء أو الأخطار المحيطة بالبناء، التي تعرقل استعماله العادي أو تعرضه للتهدم الجزئي أو الكلي.

ولتوضيح ذلك نتناول مفهوم المسؤولية العشرية (أولاً)، ثم نخرج عن أطراف الضمان في إطار المسؤولية العشرية (ثانياً).

¹ المادة (26) من الدستور الجزائري 2016، مصدر سابق.

² المادة (64) من المصدر نفسه.

³ المادة (67) من المصدر نفسه.

أولاً - مفهوم المسؤولية العشرية: نتطرق تباعاً ضمن هذا العنصر إلى تعريف المسؤولية العشرية مع تبين أهميتها، فنطاقها، وخصائصها، ثم طبيعتها القانونية.

1- تعريف المسؤولية العشرية: إن مهمة انجاز السكن والعمران المسندة للمرقي العقاري تقتضي أن يتم تسليم الإنجاز بصورة جيدة بحيث يكون العقار المنجز سليماً من العيوب، ولإثبات ذلك يتطلب الأمر مرور فترة معينة عن انجاز البناية، قدرها المشرع بعشر (10) سنوات يتحمل فيها المرقي مسؤولية سلامة البناء بالاشتراك مع الأطراف المتدخلة في عملية البناء بموجب عقد المقاولة وهما المقاول والمهندس المعماري، وهذا طبقاً للقواعد العامة، حيث تنص المادة (1/554) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد وقت تسلم العمل نهائياً".

تقع المسؤولية أما القانون 04/11 فقد عرّف المسؤولية العشرية في المادة (46)، حيث نصت على: "العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

وعلى الرغم من أهمية شهادة المطابقة بالنسبة للمرقي العقاري التي تُسلم له بعد نهاية الأشغال، من حيث كونها دليل إثبات على مطابقة البنايات للمخططات والمواصفات المحددة سلفاً، إلا أنه لا تعفيه من المسؤولية العشرية، وهذا بسبب أن شهادة المطابقة تضمن مطابقة البنايات فقط ولا علاقة لها بعيوب البناء الخفية التي قد تظهر بعد سنوات، وهو ما أكدت عليه المادة (3/26) من القانون 04/11، بقولها: "غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة".

2- أهمية المسؤولية العشرية: تبدو أهمية المسؤولية العشرية في دفع الأطراف المتدخلة في اتجاه تحسين جودة البناء، نظراً لما يحدثه تهدمه من أضرار لا حصر لها،

تصيب الأشخاص وتذهب بالأمن والاطمئنان والسكينة، كما تمس بالاقتصاد الذي يعتبر العقار من أبرز عناصره¹. لذلك يُعدُّ التزام الأطراف المتدخلة هو التزام بتحقيق نتيجة أي القيام بتشييد بناء سليم ومتين وفقاً للمعايير والمواصفات التقنية المتفق عليها، حيث أن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة، أي أن الضمان يتحقق حال حدوث التهدم الكلي أو الجزئي في البناء، أو ظهور عيب له يترتب عنه تهديد متانة وسلامة البناية المنجزة.² ومن هنا توسع المشرع في المسؤولية لتشمل كل المتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشرع، ولذلك لا بد من تحديد الأضرار ونطاق المسؤولية العشرية.

3- نطاق المسؤولية العشرية: نظراً للأهمية القانونية للمسؤولية العشرية يتعين تحديد نطاقها الموضوعي ونطاقها الزمني.

أ - النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية: يتحدد هذا النطاق بمقدار الأضرار الحاصلة والعيوب الحقيقية في البناء المحددة قانونياً التي تستوجب الضمان العشري، ويتطلب معرفة العنصر المادي ومعيار الحد الأدنى للأضرار والأسباب التي توجب الضمان. وقد حدد نص المادة (554) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم نطاق المسؤولية العشرية من حيث الأضرار الموجبة لها، وذلك في حال زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس³،

أما القانون 04/11 فقد النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية في المادة (46) المذكورة آنفاً، حيث يشمل الزوال الكلي للبناية أو جزء منها ولو كان السبب النوعية الرديئة لأرضية البناء.

ووفقاً لما تقضي به المادة (178) من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات، فإن هذا التأمين يغطي الأضرار الناتجة عن إمكانية حصول التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، أو بسبب

¹ حسين ياسين (عبد الرزاق)، "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء"، (شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها)، -دراسة مقارنة في القانون المدني-، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، 1987، ص 16.

² حسين منصور (محمد)، المسؤولية المعمارية الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 1999، ص 123.

³ نوي عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 305.

ظهور عيب يهدد متانة البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس. وأيضاً الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز البناية، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكّل والإحاطة والتغطية¹.

وقد وضحت نطاق الأضرار ما نصت عليه المادة (181) من الأمر 07/95² المعدل والمتمم، المتعلق بالتأمينات بقولها: "يغطي الضمان المشار إليه في المادة (178) أعلاه أيضاً الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكّل والإحاطة والتغطية". وتشمل عبارة الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة ببناية ما، تأمين الضمان كامل البناية مهما كانت فهي جاءت على العموم، ما يعطي دلالة على اهتمام المشرع بجودة البناء من خلال توسيع جانب الضمان الذي يغطي مشاريع إنجاز نشاط الترقية العقارية وغيرها.

ب- النطاق الزمني للمسؤولية العشرية: إن قيام المسؤولية العشرية بين الأطراف المتعاقدة مرتبطة بآجال محددة ابتداء وانتهاء، حيث كانت مدتها متطابقة سواء في القواعد العامة، حيث نصت المادة (554) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى". أو في القواعد الخاصة حيث نصت المادة (30) من المرسوم التنفيذي 85/12 المحدد للالتزامات المرقية العقاري على: "يتحمل المرقية العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء".

وتبدأ مدة الضمان المحددة بعشر (10) سنوات من بداية لحظة وتاريخ توقيع محاضر التسليم والتسلم النهائي الموقع من الجانبين، وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة (2/554) من

¹ أنظر المادة (181) من الأمر 07/95، المؤرخ في 1995/01/25، الذي يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، مؤرخة في 1995/03/08.

² الأمر 07/95، المؤرخ في 1995/01/25، الذي يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، مؤرخة في 1995/03/08، معدل ومتمم بموجب القانون 04/06، مؤرخ في 2006/02/20، ج ر عدد 15 صادرة في 2006/03/12، وبموجب القانون 24/06، مؤرخ في 2006/12/26، ج ر عدد 85، صادرة بتاريخ 2006/12/27.

الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بقولها: "وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً". وأكدت عليه المادة (1/178) من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات بقولها: "يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع"، مما يفيد أن المشرع كان جازماً في مسألة بداية سريان مدة الضمان، والذي يعتبر في حد ذاته أحد الآثار الهامة المترتبة على التسلم النهائي، وهذا لا يمنع من اعتبار تسلم العمل وبدون تحفظات دليل على تقبله للعمل المنجز¹.

أما نهاية الضمان العشري فتكون بانقضاء عشر سنوات كاملة تحسب من تاريخ التسليم النهائي للعمل الذي أنجزه المقاول لفائدة صاحب المشروع، إذ يسقط بمضيها الحق في الرجوع على الأشخاص المهنية المتدخلة في عملية البناء².

ورغم الارتباط الموجود بين الضمان العشري والدعوى الناشئة عنه، إلا أن مدة الضمان العشري المقدرة بعشر (10) سنوات تختلف عن مدة تقادم دعوى الضمان العشري والمقدرة بثلاث (03) سنوات حسب ما نصت عليه المادة (557) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، بالقول: "تتقادم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهم أو اكتشاف العيب".

فطبقاً لنص هذه المادة فإن سقوط دعوى الضمان العشري يكون بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهم أو انكشاف العيب، وعلى ذلك فإن هذا النص يقرر مدة تقادم لدعوى الضمان تختلف عن الضمان ذاته، وعلى هذا كما سبق وأن رأينا فإذا حدث التهم أو ظهر العيب في السنة العاشرة فإن الشخص المستفيد يستطيع رفع الدعوى خلال ثلاث سنوات من اكتشاف العيب أو حصول التهم. خلافاً للقانون الذي يعتبر مدة الضمان هي مدة تقادم في نفس الوقت، ومن ثم يجب ظهور العيب ورفع الدعوى خلال هذه المدة³.

¹ موهوبي فتيحة، "الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص 88.

² شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 289.

³ شعوة مهدي، المرجع نفسه، ص 290.

4 - خصائص المسؤولية العشرية: تتميز المسؤولية العشرية بخاصيتين أساسيتين،

هما:

أ- **المسؤولية العشرية من النظام العام:** تعتبر المسؤولية العشرية من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على إلغائها أو التقليل من مداها أو مدتها، وهذا طبقاً لنص المادة (45) من القانون 04/11، التي جاء فيها: "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلاً وغير مكتوب كل بند من هذا العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمان 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 المرقى العقاري". كما لا يجوز الإعفاء منها أو التملص من أحكامها تحت أي ظرف طبقاً لأحكام المادة (556) من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي جاء فيها: "يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

يتضح من ذلك الأهمية القصوى التي أولاها المشرع للمسؤولية العشرية، التي تنعكس بالضرورة على تحفيز المرقى العقاري للاهتمام بجودة البناء وتحسين نوعيته، والابتعاد عن الإهمال واللامبالاة، من خلال تحميله تبعات المخاطر التي قد تحدث في الظروف العادية، والتي يكون المرقى العقاري أو أحد المتدخلين طرفاً أو سبباً فيها، وهو ما يحفز على بذل عناية أكثر والإحساس بروح المسؤولية.

ب - **المسؤولية العشرية تضامنية:** لم يضع المشرع آلية قانونية تبين كيفية توزيع التعويضات بين المسؤولين بالتضامن، بل ترك ذلك للقضاء من خلال تقدير الخبير واكتفى بالنص على الصفة التضامنية للمتدخلين في الضمان العشري طبقاً لنصوص المواد (1/554) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، و(46) من القانون 04/11، والمادة (2/30) من المرسوم 85/12 كما رأينا.

5- الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية: ثار جدل واختلاف بين الفقه والقضاء حول

تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية، فذهب القضاء الفرنسي إلى اعتبارها مسؤولية

تقصيرية، بينما الفقه الفرنسي ذهب إلى اعتبارها مسؤولية عقدية¹. وقد أسس الرأي القائل بأنها مسؤولية عقدية انطلاقاً من أن الشخص الملزم بالضمان العشري، لا يعتبر أنه قد نفذ التزامه العقدي ما لم يُسلم البناء خالياً من العيوب². أما الرأي القائل بأنها مسؤولية تقصيرية فهو على أساس أن العقد ينتهي بتسليم البناء، ويظل الشخص ملزماً بالضمان العشري لمدة عشر سنوات من تاريخ التسليم، وبالتالي فلا يمكن اعتباره التزاماً عقدياً، باعتبار أن العقد قد انتهى بالتسليم. وبالتالي فإن المسؤولية العشرية أساسها التزام قانوني أقره القانون لصالح المستفيد منه، بغرض اختبار متانة وصلابة البناء لمدة كافية، لذلك صنفها الفقه مسؤولية تقصيرية³. غير أن هذا الرأي لم يسلم من بعض الانتقادات، أهمها أن المسؤولية التقصيرية تقوم على إثبات الخطأ، بينما الخطأ مفترض في المسؤولية العشرية.

لذلك ذهب البعض إلى اعتبارها مسؤولية ذات طبيعة استثنائية وخاصة، تتميز بالتشدد الذي يتوافق مع جسامة وخطورة الأضرار المترتبة عن عيوب البناء أو تدهمه⁴، وقد نظمها القانون بقواعد خاصة ذات طبيعة آمرة، كما أن القانون ألزم بعض الأشخاص بهذا الضمان رغم عدم ارتباطهم بالمستفيد بأي عقد⁵.

وبعد توضيح مفهوم المسؤولية العشرية، يتعين معرفة أطرافها التي حددها القانون، لاستكمال باعتبارها مسؤولية بالتضامن للتعويض عن الأضرار التي يتعرض لها المستفيد، وهو ما سيأتي توضيحه في الفقرات الموالية.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، المجلد الأول (العقود الواردة على العمل المقولة والوكالة والوديعة والحراسة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص. 132.

² فتحي أويس، "المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز"، رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة، ص 113.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 133.

⁴ لخضر ميلودي، "ضمانات المشتري في الترقية العقارية"، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص 75.

⁵ فتحي أويس، مرجع سابق، ص 114.

ثانياً - أطراف المسؤولية العشرية: تشمل مختلف الأشخاص المسؤولة عن الضمان العشري والأشخاص المستفيدة من هذا الضمان، وهي كما يلي:

1- الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري: لقد حدد المشرع من يدخل ضمن قائمة مسؤولية الضمان العشري، حيث تشمل المرقى العقاري، المهندس المعماري، المقاول، والمراقبون التقنيون وكل من تربطه بالمرقى العقاري صاحب المشروع رابطة عقد، سنوضح ذلك فيما يلي.

أ- المرقى العقاري: اكتنف التزام تحمل المرقى العقاري للمسؤولية العشرية بعض الغموض في ظل التشريعات السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وذلك نظراً لاعتباره بائعاً، ونبين فيما يلي ما جاء في مختلف القوانين السابقة.

- لقد حمّل المشرع في القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية المسؤولية العشرية للمرقى العقاري أو المكتب (التسمية السابقة للمرقى العقاري) فقد نصت المادة (41) منه، بقولها: "يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضاً المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد ايجار العمل".

وهنا نلاحظ أن المشرع حمّل المرقى العقاري المسؤولية العشرية بموجب أحكام الضمان، رغم أن العقد الذي يربطه بالمشتري هو عقد بيع لا عقد مقالة¹. كما أنه جعل بداية سريان آجال مدة الضمان العشري هو تاريخ تسليم شهادة المطابقة، التي تختلف عما جاءت به المادة (2/554) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والمادة (178) من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات، اللتان أكدتا أن بداية سريانها هو تاريخ محضر التسليم والتسلم النهائي للعمل.

- أما المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد اكتفى بالنص على وجوب شهادة التأمين في تحميل المرقى العقاري مسؤولية الضمان العشري، حيث نصت

¹ شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 274.

المادة (2/08) على: "... وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية ...".

- وبصدور القانون 04/11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الساري المفعول، أزال المشرع الغموض الذي خيم على التزام المرقى العقاري بالضمان العشري، فقد نصت المادة (3/26) من القانون 04/11 على: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة". ثم نصت المادة (2/30) من المرسوم التنفيذي 85/12¹، على ما يلي: "يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

فمن خلال هذه النصوص حسم المشرع الشك باليقين وأثبت قيام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري عن الأضرار والعيوب بالتضامن مع بقية المتدخلين في المشاريع المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية.

ب- المهندس المعماري والمقاول: فقد حملهما الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم صراحة مسؤولية الضمان للمقاول بصفة متضامنة بموجب المادة (554) منه بنصها على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى...".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 85/12، مصدر سابق.

غير أن مقدار مسؤولية المهندس المعماري في تحمّل الضمان العشري مرتبطة بمدى مساهمته في عنصري: - وضع التصاميم، - والتكليف بالرقابة، طبقاً لنص المادة (555) من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، بأنه: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت التصميم".

ج - المراقبون التقنيون: امتد التزام التضامن في المسؤولية العشرية عن الأضرار والعيوب الحاصلة في البناية ليشمل المراقبون التقنيون طبقاً لما نصت عليه المادة (178) من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بأنه: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين، وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد تأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة (554) من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع". وبهذا الإجراء يكون المشرع قد أحدث تفعيلاً للرقابة التقنية بطريقة غير مباشرة لصالح مشاريع الترقية العقارية.

د- المتدخلون الآخرون: لم يحصر المشرع مجال الضمان العشري في المتدخلين المباشرين في نشاط الترقية العقارية، وإنما وسّعه ليشمل كل متدخل آخر تربطه بالمرقي العقاري رابطة عقدية في مشروع الترقية العقارية، وذلك طبقاً لأحكام المادة (46) من القانون 04/11 التي تنص على: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

غير أن شرط الارتباط بعقد جاء عاماً وغير دقيق، فقد يشمل أطراف أخرى ليست لها علاقة بمشروع الإنجاز للترقية العقارية، لذلك لا بد من تحديد نوع وطبيعة العقد المذكور في نص المادة (46) من القانون 04/11.

2- الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري: إذا حدثت الأضرار أو العيوب المنصوص عليها قانوناً تقوم المسؤولية العشرية، ومن ثم ينشأ الحق في التعويض عن الأضرار الحاصلة لصاح الأشخاص المتضررين، الذين حددهم القانون 04/11 في نص المادة (3/49) منه بقولها: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"، كما تكرر تحديدهم في المادة (2/178) من الأمر 07/95 التي على: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو مالكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان". فمن خلال نص المادتين السابقتين، يتبين أن الاستفادة من الضمان تنقرر لصالح مالك البناية بغض النظر عن شخصه سواء كان المستفيد الأصلي أو كل من تملكها بعده.

ومن ثمة فكل من تحصل على سكن في إطار نشاط الترقية العقارية، سواء بطريقة البيع على التصاميم أو بيع حفظ الحق والبيع التام يستفيد في ظل القانون 04/11 من تعويض الضمان العشري، وينتقل الضمان العشري إلى الخلف العام أو الخاص وفق ما تقرره القوانين الخاصة لانتقال الملكية، وبالتالي يجوز لهم الرجوع بالضمان العشري على كل الأطراف المتدخلة في انجاز البناية.

ولمزيد من إضفاء من الحماية للمستفيد في إطار نشاط الترقية العقارية يتعين على المرقى العقاري الاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهو التزام آخر قرره المشرع لصالح المكتب، وهو ما سنراه في الفرع الثاني.

الفرع الثاني

الالتزام بالاككتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

بعد توسع نشاط الترقية العقارية الخاصة تأكدت الحاجة إلى المزيد من العناية بالمستفيد من السكن في نشاط الترقية العقارية، نظراً لعدم وجود تأمينات خاصة تغطي الحماية القانونية للمكتتبين، لذلك استحدث المشرع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كتقنية

تساير السياسة الوطنية الجديدة لتطوير هذا النشاط، وألزم كل مرقى عقاري بالاككتاب لديه لحماية المكتتب في نشاط الترقية العقارية من كل الأخطار التي قد يتعرض لها.

ونظراً لأهمية هذه الهيئة نقوم بتحديد مفهومها أولاً، ثم إجبارية الانتساب إليها ثانياً، ونختم بالتزامات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أولاً - مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: بداية نتطرق إلى نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ثم نتناول تعريف المشرع للصندوق، وأخيراً الطبيعة القانونية للصندوق.

1- نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: تم استحداث هذا الصندوق لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97¹ المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وفق ما جاءت به المادة الأولى منه بقولها: "عملاً بأحكام المادة (131) من المرسوم التشريعي رقم 01/93² المؤرخ في 19 يناير 1993 والمادة (11) من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 والمذكورين أعلاه، يُحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يدعى في صلب هذا النص «الصندوق»". وقد أبقى القانون 04/11 على العمل بهذه الهيئة وألزم المرقين العقاريين بالانتساب إليها، وتطرق لها في المواد من: (54) إلى: (59) منه.

2- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: هو أداة لتحقيق الأمان في التعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية³. ويدير الصندوق مجلس إدارة ويسيره مدير عام ويزود زيادة على ذلك بجمعية عامة⁴. ويعين المدير العام للصندوق بقرار من الوزير المكلف

¹ المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، مؤرخة في 05/11/1997.

² المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04، مؤرخة في 20/01/1993.

³ طيب عائشة: "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04، 2011، ص 469.

⁴ المادة (08) من المرسوم 406/97.

بالسكن¹. وتتكون لجنة الضمان من ثلاثة (3) إلى خمسة (5) أعضاء ويرأسها المدير العام للصندوق أو ممثله المؤهل قانوناً². وقرارات مجلس الضمان نهائية³.

3- الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية من ضمن الهيئات العمومية المختصة التي أنشأها المشرع لمراقبة وتحقيق أهداف السياسة الجديدة للسلطات العمومية في مجال الترقية العقارية وضمان حماية حقوق المقتنين للسكن. وقد استحدثه المشرع بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، وهذا تطبيقاً لأحكام المادتين (131) من المرسوم التشريعي 401/93⁴، و(11) من المرسوم التشريعي 03/93⁵.

وبالرجوع إلى المادة (02) من المرسوم التنفيذي 406/97 المذكور نجدها تنص على: "يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. للصندوق طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح". أما المادة (17) من المرسوم التنفيذي ذاته فقد ذكرت أن المدير العام للصندوق يعين بقرار من طرف الوزير المكلف بالسكن، مما يعطي الانطباع أن الصندوق تابع لشخص معنوي عام بتبعيته عضواً لوزارة السكن التي تمثل أحد مصالح الدولة. لكن كان من الأفضل أن يبين المشرع طبيعة الشخصية القانونية للصندوق هل هو من الأشخاص المعنوية الخاصة أو العامة، لما يترتب عن ذلك من تحديد للجهة القضائية المختصة والقانون الواجب التطبيق⁶.

¹ المادة (17) من المصدر نفسه.

² المادة (20) من المصدر نفسه.

³ المادة (22) من المصدر نفسه.

⁴ المرسوم التشريعي 01/93، مصدر سابق.

⁵ المرسوم التشريعي 03/93، مصدر سابق.

⁶ محمد بن عيسى، "المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري"، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية، 2016/2017، ص 70.

مع ملاحظة أنه من صلاحيات الصندوق وطبقاً لأحكام المادتين (02) و(10) من المرسوم التنفيذي 181/14¹ يحل الصندوق نيابة عن المقتنين فيما يتعلق بحقوقهم ومتابعاتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائياً، بحسب المبالغ المدفوعة، وهذا أمام القضاء العادي لاعتبار المرقي العقاري تاجراً.

ثانياً - إجبارية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة: ألزم المشرع كل مرقي عقاري بالانتساب إلى الصندوق واكتتاب ضمان بهدف تسديد دفعات المكتتبين المدفوعة في شكل تسبيقات وذلك في حالات إخلال المرقي بالتزاماته، وذلك بموجب المادة (55) من القانون 04/11 بقولها: "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقلين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ...". كما جاء النص عليه بموجب المادة (06) من المرسوم التنفيذي 85/12 بقولها: "يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية".

والجزء المترتب على عدم التزام المرقي العقاري بالتوقيع على النظام الداخلي ودفع الاشتراكات للصندوق هو عقوبة وقف الانتساب والطرده من الجمعية العامة للصندوق، وفق ما نصت عليه المادة (03) من المرسوم التنفيذي 180/14 بالقول: "... ويؤدي عدم التوقيع على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإلزامية الأخرى المستحقة إلى وقف انتساب المرقي وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية".

ثالثاً - التزامات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: رغم أهمية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ودوره الفعال في تكريس الحماية القانونية والاجتماعية والاقتصادية للمكتتبين، إلا أنه لم ينصب إلا في سنة 2000² بالرغم من ورود النص عليه في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كما أشرنا. وبعدما كان دور هذا

¹ المرسوم التنفيذي 181/14، المؤرخ في 2014/07/05، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر عدد 37، مؤرخة في 2014/07/19.

² خالد رامون، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر"، عدد 05، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 300.

الصندوق مقتصرًا على التأمين في عقد البيع على التصاميم فقط بموجب المادة (11) من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، تطور ليشمل أدوار وصلاحيات أخرى بصور القانون 04/11، ذكرت بعضها المادة (54) منه، لكن المادة (1/56) من هذا القانون تركت الباب مفتوحاً لزيادة أهداف أخرى عن طريق التنظيم، وهو ما تم فعلاً النص عليه في المادة (02) من المرسوم التنفيذي 180/14¹ الذي يعدل ويتمم المرسوم 406/97، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

ويختلف دور الصندوق والالتزامات الملقاة عليه في عقد حفظ الحق عن دوره في عقد البيع عن التصاميم.

1- التزامات الصندوق في عقد حفظ الحق: يقتصر دور الصندوق في هذا العقد عن ضمان تسيير الحسابات والتسييلات المودعة من طرف أصحاب حفظ الحق، فقد نصت المادة (2/27) من القانون 04/11 بأنه: "يودع مبلغ التسييل المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة (56) من هذا القانون". وهو ما ورد النص عليه كذلك في المادة (02) من المرسوم التنفيذي 180/14 بالقول: "ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسييلات المدفوعة من طرف أصحاب حفظ الحق".

وبالرجوع إلى نص المادة (52) من هذا القانون نجدها في حالة عقد حفظ الحق حددت التسييل بما لا يتجاوز عشرين في المائة (20%) من تقدير ثمن البناية أو جزء من البناية المتفق عليه بين الطرفين.

2- التزامات الصندوق في عقد البيع على التصاميم: يتمثل دور الصندوق في عقد البيع على التصاميم في الحلول محل المقتني عند إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، حيث بعد سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ طرق وآجال الطعون²، وتبليغ قرار سحب الاعتماد إلى

¹ المرسوم التنفيذي 180/14 المؤرخ في 2014/07/05 الذي يعدل ويتمم المرسوم 406/97، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 2014/07/19.

² أنظر: المادة (04) من المرسوم التنفيذي 181/14، مصدر سابق.

الصندوق من طرف السلطة المختصة¹، يترتب على الصندوق الوفاء بالضمانات الممنوحة لمقتني العقار في عقد البيع على التصاميم، والمنصوص عليها في المادة (02) من المرسوم التنفيذي 180/14، التي تشمل بداية ضمان تعويض التسديدات، ثم ضمان إتمام الإنجاز.

أ- الالتزام بتعويض التسديدات: لقد عرّف المشرع ضمان التعويض في نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي 181/14 بقولها: "يقصد بضمن التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب، بعنوان عقد بيع على التصاميم"، ويترتب عن تعويض الصندوق للمقتني عن التسديدات التي دفعها سابقاً، تخلي هذا الأخير لصالح الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم².

من خلال نص المادتين السابقتين يتبين أن مقدار التعويض يكون مساوياً للتسبيقات التي دفعها المقتني، وأن التزام الصندوق بضمن التعويض يقتصر على البنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها، أما البنائيات التي تم إنجاز بناء أساساتها فتخضع لضمان إتمام الإنجاز.

ب- ضمان إتمام الإنجاز: وقد عرفه المشرع بأنه: "... التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنائيات أو أجزاء من البنائيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلاً عنه في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون"³. ويكون هذا من خلال حلول الصندوق محل المرقي العقاري المخل بالتزاماته، ويخص هذا الضمان ذلك النوع من البنائيات التي تمت تغطيتها بضمن إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز أساساتها على الأقل⁴ كحد أدنى.

كما يمكن الصندوق قصد إتمام إنجاز الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية⁵.

¹ أنظر: المادة (05) من المصدر نفسه.

² أنظر: المادة (08) من المصدر نفسه.

³ أنظر: المادة (09) من المرسوم التنفيذي 181/14، مصدر سابق

⁴ أنظر: المادة (2/6) من المصدر نفسه.

⁵ أنظر: المادة (1/10) من المصدر نفسه.

ورغم إحاطة المشرع نشاط الترقية العقارية بالضمان العشري وضمانات الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، إلا أنها لوحدها تبقى غير كافية ما لم تُعزز بعقوبات رادعة للمتعاملين والمُرقيين العقاريين المخالفين لأحكام هذا القانون، وحامية لنشاط الترقية العقارية ومن ثم المقتنين من كل التجاوزات، وهو ما سندرسه في المطلب الثاني والأخير.

المطلب الثاني

العقوبات المقررة لمخالفي نشاط الترقية العقارية

لقد دَعَم المشرع الجزائري أحكام نشاط الترقية العقارية في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بأحكام عقابية خصص لها الفصل السادس المتضمن المواد من: (63) إلى: (78) تطل كل المُرقيين العقاريين المخالفين، كمعالجة من المشرع مما قد يتعرض له المقتنون من تحايل ونصب من بعض المُرقيين العقاريين.

وتنشأ هذه العقوبات عند كل مناسبة ينتهك فيها المُرقي العقاري التزاماً متعلقاً بالمهنة التي يمارسها أو التزاماً مترتباً عن العقد الذي يبرمه، وهي التي تكفل احترام المُرقي العقاري لقواعد وأخلاقيات المهنة التي يمارسها وتضمن للمتعاقد الوصول إلى الغاية التي تعاهد من أجلها مع المُرقي العقاري، خصوصاً في مجال اقتناء السكنات¹. وهذا يعد نهجاً جديداً تبناه المشرع الجزائري للحد من عمليات التلاعب والنصب والاحتيال التي قد يتعرض لها المشتري، وأيضاً لردع المُرقيين العقاريين المتقاعسين عن تنفيذ التزاماتهم التعاقدية².

وبالرجوع إلى المادة (63) من القانون 04/11 نجد أن تلك العقوبات تدرجت من العقوبات الإدارية إلى العقوبات الجزائية، لذلك سوف نتناول كل منهما على التوالي في فرع مستقل.

¹ نوى عقلية، "التنظيم القانوني لمسؤولية المُرقي العقاري في التشريع الجزائري"، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، بودواو، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، ص 353.

² دبار محمد أمين، "الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، العدد 13-14، ديسمبر 2016، ص 389.

الفرع الأول

العقوبات الإدارية

يعتبر المرقى العقاري أهم متدخل في نشاط الترقية العقارية، سواء في شكل شخص الوالأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري¹، لهذا أصبحت مهنة المرقى العقاري معقدة ومزدوجة، مرتبطة بعلاقته بمقتنى السكنات من جهة، وعلاقته بالسلطات الإدارية التي تشكل رقابة على مدى التزامه بالقوانين المرتبطة بالترقية العقارية في تنفيذه لأعماله من جهة أخرى².

وإذا كان المرسوم التشريعي 03/93 قد جاء خالياً من النص على العقوبات الإدارية واكتفى بالإحالة على قانون العقوبات فيما يتعلق بالعقوبات الجزائية كما سنرى، الأمر الذي نجم عنه فراغاً تشريعياً تسبب في ظهور بعض عمليات النصب والاحتيال التي تعرض لها المقتنون من بعض المرقين العقاريين، فإن المشرع استدرك تلك النقائص بصدور القانون 04/11، حيث نص لأول مرة في المادة (64) منه على عدة عقوبات إدارية كآلية رقابية قبلية استحدثها المشرع لضمان حقوق المقتنين والزبائن في مواجهة المرقين العقاريين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم، وهي تتدرج من السحب المؤقت للاعتماد ثم السحب النهائي وأخيراً السحب التلقائي، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً - السحب المؤقت للاعتماد: حيث قرر المشرع طبقاً للمادة (64) من القانون 04/11 السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز (06) ستة أشهر في المخالفات المنصوص عليها في الحالات الآتية:

- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.
- عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات مهنته.

¹ أنظر: المادة (24) من المرسوم التنفيذي 85/12، مرجع سابق.

² بن زكري راضية، "مخالفات الترقية العقارية وفقاً للقانون 04-11"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 236.

- تقصير المرقى العقاري في التزاماته المحددة بموجب القانون 04/11 والمراسيم التنفيذية له.

ما يلاحظ على هذه المخالفات أنها ناجمة عن تقصير قد يكون غير متعمد كما أنها يمكن تداركها، لذلك رتّب عليها المشرع مجرد السحب المؤقت للاعتماد، الذي يتم استرجاعه بمجرد وفاء المرقى العقاري المقصّر بالتزاماته التي أخل بها، وهذا بخلاف المخالفات الأكثر خطورة التي رتّب عليها السحب النهائي.

ثانياً - السحب النهائي للاعتماد: يعد السحب النهائي أقصى عقوبة إدارية يتعرض لها المرقى العقاري، وطبقاً لأحكام المادة (64) من القانون 04/11 فهو يطبق في حالة ارتكاب المخالفات الآتية:

- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.
- حالة تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.
- إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمتقنين وشركائه.

ثالثاً - السحب التلقائي للاعتماد

ويطبق في الحالات التالية طبقاً لأحكام المادة (64) من القانون 04/11.

- حالة وفاة المرقى العقاري.
- إذا تعرض المرقى العقاري لعجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

إن ما تم إدراجه من عقوبات إدارية ضد المرقى العقاري إما بسيطة تتمثل في السحب المؤقت لاعتماده، أو عقوبات جسيمة كالسحب النهائي والتلقائي، وفي كلتا الحالتين خول له القانون إمكانية الطعن عن طريق طلب يودعه أمام الوزير المكلف بالعمران والسكن¹.

وطبقاً لأحكام المواد (02)، و(03)، و(10) من المرسوم التنفيذي 181/14، فإنه في جميع حالات سحب الاعتماد من المرقى العقاري يحل صندوق الضمان محل المرقى العقاري المخل بالتزاماته، حيث يخول له القانون حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرقى عقاري آخر، وذلك على حساب المرقى الأصلي وبدلاً عنه في حدود الأموال المدفوعة.

مما سبق يتضح أن العقوبات الإدارية تتدرج حسب طبيعة المخالفة، فتكون بتعليق الاعتماد لمدة ستة (6) أشهر في حالة المخالفات البسيطة، وقد تصل لحد السحب النهائي للرخصة في حالة عدم استيفاء الشروط القانونية لاعتماد مهنة المرقى العقاري أو تجاهله وإهماله للالتزامات الملقاة على عاتقه، أو السحب التلقائي للرخصة في حالة المتابعة القضائية أو الوفاة². والتي دَعَمها المشرع بعقوبات جزائية سنتحدث عنها فيما يلي.

الفرع الثاني

العقوبات الجزائية

لم ينص المرسوم التشريعي 03/93 على عقوبات جزائية خاصة على المخالفات التي قد يرتكبها المرقى العقاري وإنما اكتفى بالإحالة على قانون العقوبات، حين نصت المادة (31) منه على: "كل مخالفة ينص عليها قانون العقوبات ويقمعها، وتكون وقائعها التي تؤسسها ناجمة عن عدم مراعاة أحد أحكام هذا المرسوم التشريعي، يعاقب عليها بالعقوبة المطابقة مع التطبيق القانوني للظروف المشددة إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية".

¹ أنظر: المادة (65) من القانون 04/11، مصدر سابق.

² دبار محمد أمين، مرجع سابق، ص 390.

ولكن بصدر القانون 04/11 لم يترك المشرع تنظيم تلك العقوبات للقواعد العامة، بل نظمها بقواعد خاصة تستجيب لخصوصية وخطورة المخالفات في مجال الترقية العقارية، بحيث جاءت كل المواد المكرسة للعقوبات الجزائية في هذا القانون بصيغة أمرة من النظام العام، استعمل فيها المشرع المعيار اللفظي بعبارات (يعاقب، لا يجوز، يعرض، يتعرض، يجب، لا يمكن، لا يرخص)، ومن ثمة تتولد المسؤولية الجزائية في حالة انتهاك قواعد الترقية العقارية من قبل المخالفين باعتبارها قواعد قانونية مقترنة بجزاء وتهدف لتحقيق مصلحة عامة، وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دوراً حاسماً في قمع وردع جرائم المرقى العقاري¹.

وقد شملت العقوبات الجزائية لنشاط الترقية العقارية الواردة في أحكام المواد من: (69) إلى: (78) من القانون 04/11، المخالفات التي يقع فيها المرقى العقاري الحاصل على الاعتماد، كما شملت أيضاً المخالفات التي يقع فيها الشخص الذي يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد، وتتمثل هذه العقوبات والظروف المشددة لها في حالة تكرار المخالفة فيما يلي.

أولاً - العقوبات المقررة للمرقى العقاري الحاصل على الاعتماد: نميز بين ما يتعرض له المرقى العقاري المخالف بين عقوبات بغرامات مالية فقط، وعقوبات أخرى سالبة للحريات (الحبس) مع غرامات مالية.

1- العقوبات المالية: يعاقب المرقى العقاري بغرامة مالية تتراوح بين الحد الأدنى مئتا ألف دينار (200000 دج) والحد الأقصى مليوني دينار جزائري (2000000 دج) في الحالات الآتية:

- الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو إعادة هيكلة أو تدعيم، دون ترخيص إداري مسبق طبقاً لأحكام المادة (69) من القانون 04/11.

- عدم تبليغ المرقى العقاري للمقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع طبقاً لأحكام المادة (72) من القانون 04/11.

¹ بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 246.

- مخالفة المرقى العقاري الالتزام بأجال ثلاثة أشهر (3) كأقصى حد لتحويل الملكية الواردة في نص المادة (33) طبقاً لأحكام المادة (73) من القانون 04/11.
- عدم إعلام المرقى العقاري للمقتني في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة (30) طبقاً لأحكام المادة رقم (76) من القانون سابق الذكر.

2- العقوبات السالبة للحرية مع غرامات مالية: وتتمثل هذه العقوبات في المخالفات المنصوص عليها فيما يلي.

أ- يتعرض كل مرقى عقاري يرتكب أحد الجرائم المذكورة بما يقابلها في الحالات الاتية بهذه العقوبة:

- الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري إلى مليوني دينار جزائري (200000 دج إلى 2000000 دج) كل مرقى عقاري يرتكب.
- كل مرقى عقاري يقوم بعرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري منجز مخالفاً لأحكام المواد (27) إلى (29) من القانون 04-11 طبقاً لأحكام المادة (70) من القانون 04/11.

- كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيحاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سنداً تجارياً قبل توقيع البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق طبقاً لأحكام المادة (71) من القانون 04/11 السابق نفسه.

- عدم قيام المرقى العقاري بالالتزام الوارد في نص المادة (55) من هذا القانون وهو الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية عقوبة مقرر بنص المادة (74) من القانون سابق الذكر.

ب- يعاقب كل مرقى عقاري مرتكب أحد الجرائم التالية:

- الحبس من شهر (1) إلى خمس سنوات (5) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري إلى مليوني دينار جزائري (200000 دج - 2000000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

- يتعرض كل من يدلى بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية. طبقاً لأحكام المادة (75) من القانون 04/11.

ثانياً - العقوبات المقررة للشخص الممارس لمهنة المرقى العقاري دون اعتماد: في حالة ممارسة شخص ما لمهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد، فإنه يعاقب حسب المادة (77) من القانون 04-11 طبقاً لأحكام المادة (243) من الأمر 156-66 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1965 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

وإذا كانت ممارسة هذا الشخص تؤدي إلى النصب فإنه يعاقب طبقاً لأحكام المادة (372) من الأمر 156-66 سالف الذكر طبقاً لأحكام المادة (77) من القانون 04-11.

ثالثاً - العقوبة المضاعفة: لقد نص المشرع على أنه يعاقب كل مرقى عقاري أعاد ارتكاب مخالفة للمرة الثانية من المخالفات المنصوص عليها في القانون 04/11، بعقوبة مضاعفة من العقوبات المنصوص عليها في نص مواد القانون 04/11 طبقاً لأحكام المادة (78) منه، بقوله: "في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع".

ما يلاحظ على بعض جرائم الترقية العقارية التي أشار إليها القانون رقم 04/11 أنها ناجمة عن مخالفات ذات طابع مدني (التزامات تعاقدية)، ورغم ذلك تم تجريمها مثل جنحة بيع بناية بدون عقد المادة (70)، جنحة عدم تبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة المادة (72)، جنحة عدم إعلام المشتري في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق بالبيانات المنصوص عليها بالمادة (30) من القانون رقم 04/11. ولكن رغم ذلك ارتأى المشرع تجريمها قصد الحفاظ على مصالح المقتني في عقد الترقية العقارية¹.

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 268.

ملخص الفصل الثاني

لقد ترتب على الرؤية الشاملة للمشرع لممارسة نشاط الترقية العقارية وفق القواعد المنظمة لها في ظل القانون 04/11، مجموعة من الآثار القانونية تمثلت في شكل التزامات، وضمانات وحماية قانونية لنشاط الترقية عموماً ولحقوق المستفيد من السكن خصوصاً.

فمن الآثار القانونية التزام المرقى العقاري في مشاريع الإنجاز بالمبادئ العامة للبناء وقواعد التهيئة والتعمير والتي جعلها المشرع من النظام العام، والالتزام بخدمات مقول مؤهل قانوناً، كما أخضع المخططات لموافقة السلطات المؤهلة، واشترط فيها الانسجام المعماري والجمالي مما ينعكس على الجودة والالتقان وهو الهدف المطلوب. والالتزام بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

وتتضمن الآثار العقدية الناتجة عن تقنيات البيع الخاصة المستحدثة في البيع على التضاميم وبيع حفظ الحق، التزامات متبادلة بين المرقى العقاري والمقتني للعقار، والتي تشمل حسن الإنجاز، واحترام الآجال، وأن يستجيب العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في قابلية السكن، وتسديد الدفعات من طرف المكتتب، وضمان إتمام الإنجاز وفي حالة الاخلال يتم حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتني إما بضمان تسديد الدفعات المقدمة أو بضمان إتمام الإنجاز عن طريق مرقى عقاري آخر.

ومن أهم الآثار أن مسؤولية الضمان للأطراف المتدخلة لا تنتهي بمجرد انتهاء الإنجاز وتسليم العقار، بل تمتد المسؤولية التضامنية المقدرة بعشر سنوات التي تلي تسليم العقار لتشمل المرقى العقاري وكل الأطراف العقدية في مشروع الإنجاز في حالة وقوع ضرر يلحق بالعقار المنجز خلال سريان مدة الضمان.

وقد أحاط المشرع هذه الالتزامات بحماية قانونية مشددة تتمثل في عقوبات إدارية تشمل سحب الاعتماد المؤقت أو النهائي، وعقوبات جزائية تتمثل في غرامات مالية معتبرة وقد تصل إلى حد العقوبة السالبة للحرية (الحبس)، والتي تطل المرقين العقاريين المخالفين للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

الخاتمة

من خلال دراستنا المتواضعة للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية موضوع القانون 04/11، وبعد تتبعنا للنصوص التشريعية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية الخاصة في الجزائر، نسجل تطوراً ملحوظاً وتحسناً متدرجاً شمل كافة جوانب نشاط الترقية العقارية.

بداية بصدور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، الذي أسس لدخول المتعاملين الخواص لممارسة نشاط الترقية العقارية والمساهمة في حل أزمة السكن، إلا أن نتائجه كانت محدودة نتيجة هيمنة القطاع العام على هذا النشاط.

ثم تبعه المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أحدث نقلة معتبرة وحقق نتائج عملية ملموسة على مدى ثمانية عشر (18) سنة من تطبيقه، ولكن إلى جانب ذلك أدى تطبيقه إلى حدوث عدة إشكالات نتيجة تحايل بعض المرقين العقاريين على مقتني السكن من المواطنين، بسبب عدم وجود نصوص قانونية منظمة لمهنته بشكل دقيق، ووجود فراغ تشريعي وتنظيمي ملحوظ في القواعد الرادعة لكل مرقى عقاري مخالف، والتي تحمي في الوقت نفسه حقوق مقتني السكن.

هذا الوضع أدى بتدخل المشرع لمعالجة قانونية شاملة تمثلت في إصدار القانون 04/11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وتجلت عناية واهتمام المشرع بنشاط الترقية العقارية في هذا القانون بإيجاد حلول قانونية جذرية وشاملة تجسدت في تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية، من خلال تحديد شروط المشاريع، وتحديد قانون المرقى العقاري، ومضمون العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني، وتحديد المفاهيم والأولويات بشكل مضبوط، وتوفير ضمانات وحماية قانونية لحقوق مقتني السكن وآليات قانونية رادعة للمرقين العقاريين المخالفين.

ويبرز اهتمام المشرع بنشاط الترقية العقارية من الناحية الشكلية في تميز القانون 04/11 عن قوانين الترقية العقارية السابقة، باحتوائه على واحد وثمانين (81) مادة، بينما

القانون 07/86 تضمن اثنتان وخمسون (52) مادة، أما المرسوم التشريعي 03/93 فقد احتوى على اثنتان وثلاثون (32) مادة فقط.

أما من الناحية الموضوعية فنلمس اهتمام المشرع في معالجة نشاط الترقية العقارية في القانون 04/11 التي اتسمت بملحمين، هما:

أولاً: الملح الأول يظهر من خلال تحديد المشرع للمفاهيم والتعريفات والتصرفات القانونية التي تجسد نشاط الترقية العقارية، حيث عالج النقاط التالية:

- توسيع مجال نشاط الترقية العقارية ليشمل، إضافة إلى الإنجاز والتجديد المحددة في المرسوم التشريعي 03/93، المبادرة بعمليات بناء مشاريع جديدة، الترميم، إعادة التأهيل، التجديد العمراني، إعادة الهيكلة، تدعيم البنايات، اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

- كما حدد القانون 04/11 تعاريف النشاطات المستحدثة، حيث ضبط تعريف: الترقية العقارية، المرقى العقاري، المقاول، المشروع العقاري. كما تم تحديد الطابع القانوني لنشاط الترقية العقارية.

- وضع المشرع التسمية الخاصة للمرقى العقاري وتعريفه، ثم تم تنظيم مهنته بضبط شروط مشددة لاعتماد مهنة المرقى العقاري من خلال تبني شروط إدارية وتقنية شاملة باشتراط الاعتماد من الوزير، واشتراط الكفاءة المهنية، وحسن السلوك ورفع شرط السن إلى خمسة وعشرون (25) سنة، إضافة إلى القيد في السجل والتجاري، واشتراط توفر الموارد المالية، والمحلات اللائقة، وبهذا استبعد الأشخاص غير المؤهلين لممارسة لهذه المهنة الحساسة.

- تم إعطاء الأولوية في مشاريع الإنجاز للمحلات ذات الاستعمال السكني عن المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي واستبعاد المحلات ذات الاستعمال الصناعي التي نص عليها المرسوم التشريعي 03/93.

- وفي إطار علاقة المرقى العقاري بالمستفيد نص المشرع على عقود البيع والإيجار ونظم عقد البيع الخاص المتمثل في عقد البيع على التصاميم، وأعاد الاعتبار لتنظيم عقد حفظ الحق الذي نظمه القانون 07/86 ثم ألغاه المرسوم التشريعي 03/93.

- تولى المشرع بنفسه بيان كافة الجوانب المتعلقة بعقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق، منذ إبرامهما إلى مرحلة التسليم والتسلم بتفاصيلها، وهذا نظراً لخصوصية عقود الترقية العقارية.

- دعم المشرع نشاط الترقية العقارية بإنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري الذي يعتبر قناة الحوار المفتوحة مع المرقين العقاريين من خلال استقبال كل الاقتراحات والتدابير والآراء.

ثانياً: الملحق الثاني ويتجلى من خلال التنظيم المحكم من طرف المشرع للآثار الناشئة عن نشاط الترقية المتمثلة في الالتزامات والضمانات والامتيازات، وكذلك الاهتمام بسن قواعد الحماية القانونية الخاصة بالمقتني في مواجهة المرقى العقاري المخالف، والتي يمكن تلخيصها في النقاط الآتية:

- التزامات المرقى العقاري العامة نحو الدولة بالامتثال للوائح التنظيمية، أو الالتزام بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة والالتزام بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون 04/11، والقواعد العامة للبناء.

- نص المشرع على التزامات التعاقدية المتبادلة في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، بين المرقى العقاري والمستفيد، تحدد حقوق وواجبات كلا من الطرفين، كما نص على الجزاء المقابل لكل إخلال بهذه الالتزامات.

- ألزم المشرع في القانون 04/11 المرقى العقاري بالضمان العشري مع كل المتدخلين معه في نشاط الترقية العقارية بواسطة عقد من مقاولين ومهندسين معماريين أو مكاتب الدراسات، وجعله من النظام العام.

- توسيع دائرة صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لتشمل كل حالات ومراحل إنجاز السكن، ويمتد إلى إحلال الصندوق محل المرقى العقاري للوفاء بحقوق المستفيد أو لإتمام الإنجاز في حالات الإخلال بالالتزامات أو الإفلاس أو الوفاة.

- الحماية القانونية الموسعة والصارمة التي تنوعت من الجزاء الإداري الذي شمل السحب المؤقت للاعتماد إلى السحب النهائي، والعقوبات الجزائية التي شملت الغرامات المالية من مئتا ألف (200.000) دينار إلى عشرون ألف دينار (2.000.000) مليوني دينار جزائري، والعقوبات السالبة للحرية مداها من شهر (1) واحد كحد أدنى إلى خمس (5) سنوات كأقصى حد.

وفي ختام دراستنا للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11 نخلص إلى القول أن الاهتمام الكبير الذي أولاه المشرع لمعالجة موضوع نشاط الترقية العقارية ترتبت عنه نتائج عملية ملموسة تمثلت في:

- التطور الحاصل في نشاط الترقية العقارية الخاصة بتحقيق نتائج متميزة وجيدة ملموسة ميدانياً.

- اختفاء النزاعات بين المرقين العقاريين والمكاتب التي ظهرت أثناء تطبيق المرسوم التشريعي 03/93.

- توفر الثقة والاطمئنان لدى المواطنين من خلال الإقبال على المرقين العقاريين لاقتناء السكن.

- تحسن صورة المرقى العقاري في ظل القانون 04/11.

غير أنه ورغم تحقيق نسبة كبيرة من الأهداف المسطرة في نشاط الترقية العقارية والنتائج المحققة ميدانياً، إلا أن ما يؤخذ عنه هو تراكم الكم الكبير من الالتزامات والشروط في مقابل الامتيازات القليلة، وكذلك تعرض المرقى العقاري لبعض الإشكالات القانونية أو لخطر عرقلة نشاطه بشكل شبه تام في انتظار حلول وبدائل قانونية فعالة، مما تسبب في عزوف بعض المرقين المحترفين عن هذا النشاط، وعلى رأس تلك الإشكالات العويصة ما يلي:

- تعرض مشروع الإنجاز على القطع الأرضية الممنوحة في إطار قرار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للتوقيف القضائي لمدة طويلة بسبب المنازعات الناشئة عن عدم الحجية المطلقة للترقيم النهائي للعقارات الممسوحة، والتي تكون في شكل اعتراضات ودعاوى يرفعها الخواص سواء على الدولة المانحة أو على المستفيد (المالك الجديد صاحب المشروع)، وهو ما يكلف المرقى العقاري خسائر كبيرة نظراً لتكاليف المشروع وللمدة المستغرقة للفصل في موضوع المنازعة العقارية وغالباً ما تأخذ وقتاً طويلاً قد تعرض المشروع للإفلاس بسبب ارتباطه بالمكنتيين والالتزامات الصارمة العديدة التي تثقل كاهل المرقى العقاري.

- لذلك نقترح في مثل هذه الحالات التعجيل في المقاضاة وإعطاء الأولوية في التقاضي أو التعويض للمتقاضي وعدم توقيف المشروع العقاري لكونه يمثل مصلحة عمومية.

- تسهيل الإجراءات الإدارية الطويلة والمعقدة التي يمر بها المشروع العقاري منذ الحصول قرار التنازل على قطعة الأرض للمشروع العقاري إلى مرحلة الحصول على الدفتر العقاري وربطها بآجال محددة.

الملاحق

الملحق رقم 1: اعتماد المرقى العقاري

الملحق رقم 2: عقد إمتياز (قابل للتحويل الى تنازل في إطار الترقية العقارية التجارية المرسوم التنفيذي رقم 281/15)

الملحق رقم 3: نموذج عقد البيع على التصاميم

الملحق رقم 4: نموذج عقد حفظ الحق.

الملحق رقم 5: طلب رخصة البناء.

الملحق رقم 6: قرار يتضمن رخصة البناء.

الملحق رقم 7: قرار يتضمن شهادة التعمير.

الملحق رقم 8: قرار يتضمن شهادة المطابقة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن والعمران والمدينة
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

مقرر رقم 3901P0422 يتضمن اعتماد
لممارسة مهنة المرقى العقاري

Decision n° 3901P0422 portant agrément pour l'exercice
de la profession de Promoteur Immobilier

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville;

• Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;

• Vu Décret présidentiel n° 15-125 du 25 Rajab 1436 correspondant au 14 mai 2015 portant nomination des membres du Gouvernement;

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

• Vu l'arrêté n° 25/SPM du 22 juillet 2013 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;

• Après avis favorable de la commission d'agrément, séance n° 02 du 10/10/2012

Décide

Article 1^{er} : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à

Nom : _____, prénom : _____

Né(e) le _____ à EL OUED

Siège social : _____

Commune de EL OUED, wilaya de EL OUED

Le cas échéant :

Article 2 : la garantie de l'activité de la profession immobilière est assurée par :

Nom : _____, prénom : _____

Né(e) le _____ à _____

Article 3 : Le présent agrément est personnel, révocable et inaliénable. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

19 NOV. 2015

Fait à Alger, le _____

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

وزير السكن والعمران والمدينة

مختار بن عبد الحفيظ

المقرر رقم 3901P0422 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري

إن وزير السكن والعمران والمدينة :

• بمقتضى القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول، عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 المتعلق بقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية;

• بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-125 مؤرخ في 25 رجب عام 1436 الموافق 14 مايو سنة 2015 يتضمن تعيين أعضاء الحكومة;

• بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية إعداد سجل المرقين العقاريين;

• بمقتضى القرار رقم 25/SPM المؤرخ في 22 جويلية 2013 المتضمن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين;

• بناء على موافقة لجنة الاعتماد رقم 02 الملتقمة بتاريخ 2012/10/10

وقرر

المادة 01 : منح اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري إلى :

اللقب : _____، الاسم : _____

المولود في _____ بـ الوادي

العنوان المهني : _____

بناية الوادي بولاية الوادي

على الإلتزام

بمادة 02 : عدم تشغيل نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الإلتزام

القبول : _____، الاسم : _____

المولود في _____ بـ _____

المادة 3 : يعتبر الاعتماد شخصي، قابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه. لا يمكن تأجيله بأي شكل من الأشكال

116

ملحق رقم 03 :

الملحق الاول

نموذج عقد البيع على التصليم

السنة واليوم

امام الأمانة موقد ب حضره

1) المرفق الطوري (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)

شخص معنوي [ممثل من طرف يتصرف بصفة]

بالتصانف

الواقع مقره ب (العنوان) :

حاصل على اقامة رقم : بتاريخ :

المسجل في الجدول الوطني للمقيمين العقاريين

تحت رقم بتاريخ :

المتنسب لملف رقم الضمان تحت رقم :

السجل التجاري رقم :

التعريف الجولي رقم :

والذي يدعى لي صائب النص الموقع، من جهة،

و :

2) المقتني (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)

التعريف الدقيق للمقتني، طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976

والمعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم

اللقب الاسم : تاريخ الميلاد :

بمطابقة التعريف رقم :

المسلمة من طرف :

بالتصانف : والواقع مقره ب : بالسكن ب : ...

والذي يدعى لي صائب النص المقتني من جهة أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموقد الموقع أدناه، أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها

وقبلت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود

بعرض ما يأتي :

ملحق رقم 04 :

الملحق الثاني
نموذج عقد حفظ الحق
تعريف هوية أطراف العقد

في السنة
و في
أمام الأستاذ
حضر:

1) المرفق العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية للشركة)
بالتصاريح
الواقع مقره ب (العنوان)
المعتمد على اعتماد رقم مؤرخ في
المسجل بالجنول الوطني للمرفق العقاريين تحت رقم بتاريخ
المنتسب لجمعية الضمان تحت رقم
ممثل من طرف
و المتصرف بصفة
له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الإسماء، والذي يدعى في سلب النسخ "المرفق العقاري"
من جهة،
و :

2) صاحب حفظ الحق
اللقب
الاسم
شهادة ميلاد رقم
بطاقة التعريف رقم
السكن ب
والذي يدعى في سلب النسخ "صاحب حفظ الحق" من جهة أخرى.
و اتفقا على الأحكام المذكورة آنفاً.

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	24
الملاحق		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	دائرة :	بلدية :
طلب رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
5 - رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان المشروع :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - طبيعة الطلب :		
10 - نوع المشروع :		
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :		
12 - محتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :		
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
14 - أجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :		
حرر بـ :		
في :		
إمضاء صاحب الطلب		

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
قرار يتكمن رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تمضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم..... الجلس الشعبي البلدي لبلدية..... ولاية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ /..... أو وزير السكن والعمران والمدينة : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)..... السكن (5) بـ..... بخصوص أشغال..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....		
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للشروط الآتية :.....		
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها هي.....		
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
المادة 5 : تلحق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها بـ دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والشرافون على الإنجاز بالأشغال على مسؤوليتهم وبشتم كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي/ وزير السكن والعمران والمدينة		

35	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2018 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة :	في	
قرار يتضمن شهادة التعمير		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم : المجلس الشعبي البلدي لبلدية :		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد) : الساكنة بـ : بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : بمقتضى : وبمقتضى : وبمقتضى :		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو القنط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.		
المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :		
معامل شغل الأراضي (COS) : معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : الارتفاع الأقصى : المواصفات الأخرى :		
المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	34
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
في		
ولاية : دائرة : بلدية : مصلحة :		
قرار يتضمن شهادة المطابقة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم المجلس الشعبي البلدي لبلدية		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ من طرف (السيدة / الأئمة / السيد) الساكنة بـ بخصوص أشغال : بمقتضى وبمقتضى وبمقتضى وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ بالنسبة للمنشآت المستوحدة من الضهر والمنشآت ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء تحت رقم بتاريخ		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :		
.....		
.....		
المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :		
..... / 1		
..... / 2		
..... / 3		
..... / 4		
..... / 5		
..... / 6		
..... / 7		
..... / 8		
..... / 9		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ- الدساتير

- القانون 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14، مؤرخة في 2016/03/07.

ب- القوانين والأوامر والمراسيم التشريعية

1- الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78 مؤرخة في 1975/09/30.

2- الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل، القانون 20/15 المؤرخ في 2015/12/30، ج ر 71، مؤرخة في 2015/12/30.

3 - الأمر 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52 مؤرخة في 1975/11/18.

4- الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 81، مؤرخة في 1976/12/18.

5- القانون 02/82 مؤرخ في 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، ج ر عدد 06 لسنة 1982 (الملغي)

6- القانون 01/83 المؤرخ في 1983/01/29، يعدل ويتمم الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 5، سنة 1983.

7- القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27.

قائمة المصادر والمراجع

- 8- القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية، عدد 28، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10 مؤرخة في 1986/03/05.
- 9- القانون 03/87، مؤرخ في 1987/01/27، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 05، مؤرخة في 1987/01/27.
- 10- القانون رقم 26/89 المؤرخ في 1989/12/31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990، ج ر عدد 01 صادرة في 1990/01/03.
- 11- القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، مؤرخة في 1990/12/02.
- 12- المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 1993/01/19، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04، مؤرخة في 1993/01/20.
- 13- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغي بمقتضى المادة 80 من القانون 04/11، الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية باستثناء المادة 27 منه).
- 14- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية عدد 32 مؤرخه في 1994/05/25.
- 15- الأمر 07/95، المؤرخ في 1995/01/25، الذي يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، مؤرخة في 1995/03/08، معدل ومتمم بموجب القانون 04/06، مؤرخ في 2006/02/20، ج ر عدد 15 صادرة في 2006/03/12، وبموجب القانون 24/06، مؤرخ في 2006/12/26، ج ر عدد 85، صادرة بتاريخ 2006/12/27.
- 16- القانون 22/03 المؤرخ في 2003/02/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83، مؤرخة في 2003/12/29.

قائمة المصادر والمراجع

- 17- القانون رقم 04 / 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 14/08/2004، يعدل ويتم القانون 90 / 29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 15/08/2004 .
- 18- الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49 مؤرخة في 03/09/2008.
- 19- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 03/08/2008.
- 21- القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتضمن تحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

ج- المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي 16/83 المؤرخ في 02/07/1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، عدد 28، مؤرخة في 05/07/1983.
- 2- المرسوم التنفيذي 176/91 مؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك، ج ر عدد 26 صادرة بتاريخ 01/06/1991، الملغي بموجب المرسوم التنفيذي 19/15.
- 3- المرسوم التنفيذي 94 / 58 المؤرخ في 07/03/1994 الذي يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13 مؤرخة في 09/03/1994
- 4- المرسوم التنفيذي 308/94 مؤرخ في 04/10/1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66، مؤرخة في 06/10/1994.

- 5- المرسوم التنفيذي 97-406 مؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 73 مؤرخة في 05/11/1997، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 05 جوان 2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37 مؤرخة في 19/06/2014.
- 6- الرسوم التنفيذية 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24، مؤرخة في 11/05/2008.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 10/235 جماعي أو اقتناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، 1 ج ر عدد 58، مؤرخة في 07/10/2010.
- 8- المرسوم التنفيذي 12/84 مؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية رقم 11 مؤرخة في 26/02/2012.
- 9- المرسوم التنفيذي، 12/85 مؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الجريدة الرسمية رقم 11 في 26/02/2012 .
- 10- المرسوم التنفيذي 13/96 مؤرخ في 26/02/2013 المعدل والمتمم للمادة رقم 8 من المرسوم التنفيذي 12/84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- 11- المرسوم التنفيذي 13/431، مؤرخ في 18/12/2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكفاءات دفعها، ج ر رقم: 66 مؤرخة في: 25/12/201.

- 12- المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 04/03/2014 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، سنة 2014.
- 13- المرسوم التنفيذي 180/14 مؤرخ في 5 جوان 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 406/97، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 2014/06/19.
- 14- المرسوم التنفيذي 181/14 مؤرخ في 2014/05/05 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك. ج ر عدد 37، مؤرخة في 2014/06/19.
- 15- المرسوم التنفيذي 182/14 مؤرخ في 2014/07/05 يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر رقم 37 مؤرخة في 2014/06/19
- 16- مرسوم تنفيذي 203/14 مؤرخ في 2014/05/15، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية، رقم 44، مؤرخة في: 2014/07/17.
- 17- المرسوم تنفيذي 182/14 مؤرخ في 2014/06/05 يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الجريدة الرسمية رقم 37 في 2014/06/19.
- 18- المرسوم التنفيذي 19/15 مؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، مؤرخة في 2015/02/12.
- 19- المرسوم التنفيذي 234/15، المؤرخ في 2015/08/29، ج ر عدد 48، الصادرة بتاريخ 2015/09/09، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 40/97، المتعلق بمعايير تصنيف

قائمة المصادر والمراجع

الأنشطة والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، المؤرخ في 18/01/1997،
ج ر عدد 05 الصادرة بتاريخ 19/01/1997.

20- المرسوم التنفيذي 281/15 مؤرخ في 26/10/2015، يحدد شروط وكيفيات منح
الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة
لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58، مؤرخة في
04/11/2015.

ثانياً - المراجع.

أ - كتب متخصصة:

- 1- أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 2- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- 3- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضريه ووسائل قانونيه، دار
هومه، بوزريعة، الطبعة الثالثة، الجزائر 2016/2017.
- 4- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة،
طبعه 2011، الجزائر.
- 5- حسين ياسين عبد الرزاق، "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء"،
(شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها)، دراسة مقارنة في القانون المدني،
الطبعة الأولى، بدون دار نشر، 1987.
- 6- حسين منصور (محمد)، المسؤولية المعمارية الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر،
سنة 1999.
- 7- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار
هومه، الجزائر، 2003.

8 - محفوظ برحماني، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2009.

9- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006،

10- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، طبعه جديده 2018.

ب - كتب غير متخصصة:

1- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الرابع (عقد البيع) ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.

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

3- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، (شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها)، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، 1987.

4- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بدون مكان نشر، 2011.

5- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، طبعة معدلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008.

6- فضيل نادية، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.

7- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، الجزائر، 2005.

8- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر 2005.

ثالثاً: الأطروحات والمذكرات

أ- الأطروحات

- 1- بوسنة إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2016/2017.
- 2- منصور حجاجي، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.
- 3- نوى عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق بودواو، الجزائر، 2017/2018.
- 4- شعوه مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، 2014/2015.

ب- مذكرات ورسائل ماجستير

- 1- أومحمد حياة، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 2- بن حمادة عيسى، "المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة"، بحث لنيل شهادة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009.
- 3- حمزة خليل، "النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2007.

- 5- فتحي أويس، "المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز"، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، بدون سنة.
- 6- لطيفة طالبي، "القرض العقاري"، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.
- 7- سهام مسكر، "بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية-، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006/2005.
- 8- محمد بن عيسى، "المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري"، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية، 2017/2016.
- 9- موهوبي فتيحة، "الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007.
- 10- لخضر ميلودي، "ضمانات المشتري في الترقية العقارية"، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

رابعاً: المقالات المتخصصة

- 1- إقلولي أولد رابح صافية، "تسيير العقار في ظل أدوات التهيئة والتعمير وفق قانون 29/90"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو العدد 1، 2010.
- 2- النوعي أحمد، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، المجلد 11، العدد 4، السنة 2019، رقم العدد التسلسلي 21
nouai 2050 @ yahoo.fr
- 3- فريد علوش، "الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12 سبتمبر 2016.
- 4- خالد رمون، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، عدد 05، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

- 5- نوى عقيلة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، عدد 19 جوان 2018.
- 6- دبار محمد أمين، "الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الحوار المتوسطي. العدد، 13 بتاريخ، 14 ديسمبر 2016.
- 7- طيب عائشة: "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04، 2011.
- 8- طالبي حسبية، "السياسة العمرانية بين التهيئة والترقية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، العدد 29، المجلد الثاني.

خامساً: ملتقيات ومحاضرات

- 1- آسيا دوه، "عقد حفظ الحق"، ملتقى وطني حول الترقية العقارية -الواقع والآفاق-، يومي 27 و 28 فيفري 2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.
- 2- عبد الحميد بن مشري، فريد علوش، "التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد". أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر " الواقع والآفاق، جامعة ورقلة، يومي: 27، 28 فيفري 2012.
- 3- لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
- 4- طريباش مريم، "منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11"، محاضرة بتاريخ 2018/03/27، لدى مجلس قضاء برج بوعرييج، وزارة العدل.
- 5- بن زكري راضية، "مخالفات الترقية العقارية وفقاً للقانون 04-11"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

سادساً: قرارات قضائية وقرارات وزارية:

أ - قرارات قضائية:

1- قضت المحكمة العليا بالغرفة المدنية بتاريخ 1992/06/16 تحت رقم 909/43، "من المقرر قانوناً انه يجب على المالك الا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".

2- قضت المحكمة العليا الغرفة المدنية بتاريخ 1993/12/22 تحت رقم 106/776: "المقرر قانوناً أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينتقل للمشتري ملكية شيء في مقابل ثمن نقدي".

3- قضت المحكمة العليا الغرفة العقارية بتاريخ 2005/02/23 تحت رقم 299253، "بأن الامتناع عن التسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك لا يحرم الممتنع من الانتفاع به، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع". (المجلة القضائية، المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الاول، 2005 صفحة 251).

4- قرار قضائي رقم 372339 مؤرخ في 2007/06/20 مجلة المحكمة العليا، 2007، العدد 02 ص 183، يحدد عقد حفظ الحق، في مجال الترقية العقارية في شكل عقد عرفي، ويخضع لإجراءات التسجيل، ويرتب التزامات متبادلة بين المتعاقدين مع مراعاة المادة 107 من القانون المدني".

5- قرار قضائي رقم 0911427 مؤرخ في 2015/04/16 الغرفة العقارية، المحكمة العليا، القسم الرابع.

6- قرار رقم 1093410 مؤرخ في 2016/03/17، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، القسم الثاني "غير منشور"، "يجب تحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان مع إخضاعه للتسجيل والشهر العقاري".

7- قضت المحكمة العليا الغرفة العقارية بتاريخ 2005/02/23 تحت رقم 299253 بأن الامتناع عن التسديد نصيب في مصاريف اصلاح السطح المشترك لا يحرم الممتنع من الانتفاع به وإنما يرتب عليه الحق. المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الاول، 2005.

ب - القرارات الوزارية:

1- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11/04/1998، الذي يتضمن دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، ج ر عدد 34، مؤرخة في 24/05/1998، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/03/2006، ج ر عدد 28 مؤرخة في 30/04/2006.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

3- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 06/12/2012 يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري الجريدة الرسمية رقم 02 مؤرخة في 13/01/2013.

سابعاً: مراجع فرنسية

- 1- Philippe Jester ET Philippe Malivaud h. Le droit de la promotion de l'immobilière, 5ème édition. Paris. Dalloz. 1991.
- 2- Roget saint Alary, Le droit de la construction, 2ème edition, PU F, 1972.
- 3- SAINT-ALARY (Roger) et SAINT-ALARY HOUIN (Corinne), Droit de la construction, 4ème Edition, Mémento, Dalloz, 1994.
- 4- THUILLIET (Andrée) et VEAUX (Geores), Droit de la construction, 11 eme, Litec Paris, 1994.

الفهرس

أ مقدمة

الفصل الأول

الإطار التعريفي لنشاط الترقية العقارية

المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية	8
المطلب الأول مفهوم نشاط الترقية العقارية	8
الفرع الأول تعريف نشاط الترقية العقارية	9
الفرع الثاني نطاق نشاط الترقية العقارية	14
المطلب الثاني المركز القانوني للمرقي العقاري	18
الفرع الأول مفهوم المرقي العقاري	18
الفرع الثاني شروط وإجراءات ممارسة مهنة المرقي العقاري	24
المبحث الثاني تجسيد نشاط الترقية العقارية	32
المطلب الأول الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية	32
الفرع الثاني الأطراف المتدخلة	36
المطلب الثاني عقود البيع في الترقية العقارية	39
الفرع الأول عقد البيع التام والبيع على التصاميم	39
الفرع الثاني عقد حفظ الحق	46
ملخص الفصل الأول	51

الفصل الثاني

الآثار القانونية المترتبة عن نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول الالتزامات والامتيازات المترتبة على نشاط الترقية العقارية	54
المطلب الأول الالتزامات والامتيازات العامة للمرقي العقاري	55
الفرع الأول الالتزامات العامة للالتزامات والمسؤوليات المهنية	55
الفرع الثاني امتيازات المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية	67
المطلب الثاني الالتزامات الخاصة بطرفي التعاقد	71
الفرع الأول الالتزامات الخاصة بالمرقي العقاري	72
الفرع الثاني التزامات المشتري (المكاتب)	76
المبحث الثاني آثار المسؤولية والضمان في نشاط الترقية العقارية	83
المطلب الأول المسؤولية العشرية والتزام الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	84
الفرع الأول المسؤولية العشرية	84
الفرع الثاني الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	94
المطلب الثاني العقوبات الجزائية المقررة لمخالفي نشاط الترقية العقارية	100
الفرع الأول العقوبات الإدارية	101
الفرع الثاني العقوبات الجزائية المقررة لمخالفي نشاط الترقية العقارية	103
الخاتمة	108
ملخص الفصل الثاني	107
قائمة المصادر والمراجع	114
الفهرس	138

ملخص البحث

شهد نشاط الترقية العقارية الخاصة في ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الساري المفعول تغييرات شاملة مست جميع عناصرها، مقارنة بالقانون 07/86 والمرسوم التشريعي 03/93 الملغيان.

فقد توسع مجال نشاط الترقية العقارية ليشمل بالإضافة إلى البناء والتجديد، إعادة الهيكلة، والترميم، وإعادة التأهيل، وتدعيم البنايات، واقتناء الأراضيات من أجل البناء والتهيئة. وأعطى المشرع في القانون 04/11 الأولوية إلى إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني عن حساب المحلات ذات الاستعمال المهني والحرفي. كما أعطى صفة "المركبي العقاري" للقائم على هذا النشاط، بعدما كان يصفه بـ: "المكتتب" في القانون 07/86 و "المتعامل في الترقية العقارية" في المرسوم التشريعي 03/93.

وتعزز المركز القانوني للمركبي العقاري بقانون خاص وشروط جديدة للاعتماد، تمثلت في التسجيل في السجل التجاري، الجنسية الجزائرية، السن خمسة وعشرون (25) سنة كحد أدنى، الحصول على المؤهلات، حسن السيرة وغيرها. كما ألزم المركبي العقاري عند إنجاز المشاريع بشروط صارمة، تتمثل في الترخيص الإداري المسبق، والمبادئ العامة للبناء، وقواعد التهيئة والتعمير وجعلها من النظام العام، والاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً، والاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ونص على تقنيات البيع الخاصة في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، التي نظمها المشرع بقواعد أمرة والتزامات متبادلة بين المركبي العقاري والمستفيد، تضمنت حسن الإنجاز، وقابلية العقار للشروط التقنية المطلوبة. وتسديد الدفعات من طرف المستفيد، واحترام الآجال، ورتب على مخالفة ذلك جزاء، وأكد على ضمان إتمام الإنجاز. وفي حالة الإخلال يحل الصندوق محل المركبي العقاري في تسديد المبالغ المدفوعة أو ضمان إتمام الإنجاز عن طريق مركبي عقاري آخر. ومن الآثار القانونية أن مسؤولية الضمان من العيوب تمتد إلى ما بعد إتمام الإنجاز وتسليم العقار. وتشمل كل الأطراف التعاقدية في مشروع الإنجاز والمركبي العقاري خلال سريان مدة الضمان.

ولضمان حقوق مقتني السكن واحترام المعايير التقنية للبناء في مشاريع الترقية العقارية، فقد أحاطهما المشرع بحماية قانونية وإدارية، شملت عقوبات إدارية تصل إلى سحب الاعتماد، وغرامات مالية معتبرة، وعقوبات جزائية تصل إلى الحبس لحد خمس (05) سنوات للمركبين العقاريين المخالفين للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

Research Summary

The private real estate promotion activity under the law 4/11 defining the rules governing the real estate promotion activity in effect witnessed comprehensive changes affecting all its elements, compared to the repealed Law 7/86 and the repealed Legislative Decree 03/93.

The field of real estate promotion activity expanded to include, in addition to construction and renovation, restructuring, restoration, rehabilitation, building reinforcement, and the acquisition of floors for construction and preparation. In Law 4/11, the legislator gave priority to the completion of shops with residential use over the expense of shops of professional and professional use. He also gave the status of "real estate promoter" to the person in charge of this activity, after he described it as: "subscriber" in Law 86/07 and "dealer in real estate promotion" in Legislative Decree 93/03.

The legal status of the real estate promoter was strengthened by a special law and new conditions for accreditation, represented by registration in the commercial registry, Algerian nationality, age twenty-five (25) years as a minimum, obtaining qualifications, good conduct, and others. The real estate promoter was also obligated upon completion of projects under strict conditions, such as prior administrative licensing, general principles of construction, rules of preparation and reconstruction and making them of public order, seeking the services of a legally qualified contractor, and subscribing to the Mutual Guarantee and Guarantee Fund.

It stipulated the special sales techniques in the contract of sale on designs and the contract of preserving the right, which were organized by the legislator with peremptory rules and reciprocal obligations between the real estate promoter and the beneficiary, which included good achievement, and the property's viability to the required technical conditions. Paying payments by the beneficiary, respecting deadlines, and arranging a penalty for violating this, and he emphasized ensuring the completion of the achievement. In the event of a breach, the fund replaces the real estate promoter in the payment of the amounts paid or ensuring the completion of the completion through another real estate promoter. Among the legal implications is that the liability for guaranteeing defects extends beyond completion of completion and delivery of the property. It includes all contractual parties in the real estate completion project and upgrading during the validity of the guarantee period.

In order to guarantee the rights of homeowners and respect the technical standards of construction in real estate promotion projects, the legislator provided them with legal and administrative protection, including administrative penalties up to the withdrawal of accreditation, significant financial fines, and penal penalties up to five (05) years imprisonment for real estate promoters who violated the rules governing activity Real estate upgrade

Résumé de la recherche

L'activité de promotion immobilière privée au titre de la loi 4/11 définissant les règles régissant l'activité de promotion immobilière a en fait connu des changements globaux touchant tous ses éléments, par rapport à la loi 7/86 abrogée et au décret législatif abrogé 03/93.

Le domaine de l'activité de promotion immobilière s'est élargi pour inclure, outre la construction et la rénovation, la restructuration, la restauration, la réhabilitation, le renforcement des bâtiments et l'acquisition d'étages pour la construction et la préparation. Dans la loi 4/11, le législateur a donné la priorité à l'achèvement des commerces à usage résidentiel sur les dépenses des commerces à usage professionnel et professionnel. Il a également donné le statut de «promoteur immobilier» au responsable de cette activité, après l'avoir qualifiée de: «souscripteur» dans la loi 86/07 et «marchand en promotion immobilière» dans le décret législatif 93/03.

Le statut juridique du promoteur immobilier a été renforcé par une loi spéciale et de nouvelles conditions d'agrément, représentées par l'inscription au registre du commerce, la nationalité algérienne, l'âge de vingt-cinq (25) ans au minimum, l'obtention de diplômes, la bonne conduite, etc. Le promoteur immobilier était également obligé à l'issue des projets dans des conditions strictes, telles que l'autorisation administrative préalable, les principes généraux de construction, les règles de préparation et de reconstruction et de mise en ordre public, la recherche des services d'un entrepreneur légalement qualifié et la souscription au Fonds de garantie mutuelle et de garantie.

Il stipulait les techniques de vente spéciales dans le contrat de vente sur les dessins et le contrat de conservation du droit, qui étaient organisés par le

législateur avec des règles impératives et des obligations réciproques entre le promoteur immobilier et le bénéficiaire, qui incluaient la bonne réalisation, et la viabilité du bien aux conditions techniques requises. Payer les paiements par le bénéficiaire, respecter les délais et prévoir une pénalité en cas de non-respect de cette règle, et il a insisté pour assurer l'achèvement de la réalisation. En cas de manquement, le fonds se substitue au promoteur immobilier dans le paiement des sommes versées ou en s'assurant de l'achèvement de la réalisation par l'intermédiaire d'un autre promoteur immobilier. Parmi les implications juridiques est que la responsabilité de garantir contre les défauts s'étend au-delà de l'achèvement de l'achèvement et de la livraison de la propriété. Il inclut toutes les parties contractuelles dans le projet d'achèvement immobilier et de mise à niveau pendant la durée de validité de la période de garantie.

Afin de garantir les droits des propriétaires et de respecter les normes techniques de construction dans les projets de promotion immobilière, le législateur leur a fourni une protection juridique et administrative, qui comprenait des sanctions administratives allant jusqu'au retrait de l'accréditation, des amendes financières importantes et des sanctions pénales allant jusqu'à cinq (05) ans d'emprisonnement pour les promoteurs immobiliers ayant violé les règles de l'activité. Mise à niveau immobilière