

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للترقية العقارية في التشريع
الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

المشرف :

طواهي اسماعيل

الطالبة :

قعيد أسماء

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	الإسم و اللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	جعفر عرارم
مشرفا و مقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	اسماعيل طواهي
عضوا مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	سارة شيبات

السنة الجامعية: 1435-1436 هـ / 2014-2015م

مقدمة

يعد مشكل السكن من أهم الانشغالات التي أولتها الدولة الجزائرية أهمية كبيرة حيث بدأت التكفل به و لازالت تعاني منه وتوليه اهتماما بالغاً لأنه يعد الركيزة الأساسية للنهوض بالتنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد ، حيث كرست الدولة كافة جهوده لـ أجل النهوض به وذلك عن طريق تدخلها في مجال البناء وهذا بإصدار العديد من المراسيم التشريعية والقوانين التي تهدف إلى وضع إستراتيجية للحد من هاته الأزمة فكان أول نص تشريعي أصدر لتجسيد هذه السياسة هو المرسوم التشريعي رقم 07/86 الصادر في 1986/03/04 أطلق عليه مصطلح الترقية العقارية الذي نص في مطلعته تطوراً في مجال السكن والسياسة العمرانية ، حيث أخذ الوضع يتغير تدريجياً في هذا المجال وصار التحكم فيه منظم عما كان عليه في السابق ، مما أدى لبعض العراقيل في نشاط الترقية العقارية ، فأخذت الدولة مرسوماً تشريعياً جديد يواكب التوجه الاقتصادي الجديد بوسائل وآليات جديدة وتجلى هذا في المرسوم رقم 03/93 بتاريخ 1993/03/01 الذي أعطى نظرة جديدة لمفهوم الترقية العقارية بما يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري .

ثم أقر المشرع قانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 حيث أحرز هذا القانون تقدماً واضحاً في ميدان الترقية العقارية ، إذ أصبحت بموجبه نشاطاً تجارياً لم يعد يقتصر على المساكن فحسب بل أصبح يشمل أيضاً الأملاك و المحلات ذات الاستعمال الحرفي و الصناعي و التجاري سواء من حيث إنجازها أو تجديدها ، إضافة إلى توسيع مجال تدخلها لتشمل عمليتي البيع و الإيجار على السواء . كما اعتبر المرقى في الترقية العقارية تاجراً ونظمت علاقته بالمستفيد سواء في معاملات البيع أو بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما ، و الشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم أنه فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص . وهذا ما يقودنا لطرح التساؤل التالي :

الاشكالية : مدى تنظيم المشرع للترقية العقارية ؟

من خلال التعرض إلى :

. ماهية الترقية العقارية و مراحل تنظيمها ؟.

. كيفية مباشرة عمليات الترقية العقارية ووسائل تمويلها ؟.

. الضمانات التي يمكن إعطاؤها في إطار معاملات الترقية العقارية ؟.

المنهج المتبع :

إن أي دراسة علمية تتطلب من الباحث إتباع مقاييس معينة من أجل الوصول إلى حقيقة ينبغي الوصول إليها وذلك منذ إعطاؤه صورة مبهمة لموضوع يتم دراسته ، وبالتالي المنهج المعتمد في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي أساسا باعتباره المنهج الأصلح لمثل هذه الموضوعات وكذلك تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي التاريخي في بعض الجوانب من هذا الموضوع

ولمعالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على خطة تتكون من فصلين

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ويشمل هذا الفصل على ثلاث مباحث الأول يتناول مفهوم الترقية العقارية ، والثاني المتعامل في الترقية العقارية والثالث : تمويل الترقية العقارية

الفصل الثاني : الاستثمار في الترقية العقارية

ويشمل مبحثين يتناول الأول المتدخلين في الترقية العقارية والثاني يتناول المعاملات القانونية في الترقية العقارية.

الفصل الأول

ماهية الترقية العقارية

حتى تتضح لنا مختلف المجالات التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لا بد أولاً من تحديد المقصود بالترقية العقارية من خلال تحديد مفهومها و تطورها عبر المراحل المختلفة التي مرت بها وأيضاً تحديد القائمين بنشاط الترقية العقارية وهم المتعاملين لأن مهنة المتعامل في الترقية العقارية هي مهنة فنية نص عليه المشرع لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بالإضافة إلى تحديد الجهات التي تقوم بتمويل عمليات الترقية العقارية .

لذلك اعتمدت في دراسة هذا الفصل تقسيمه إلى ثلاث مباحث :

المبحث الأول : مفهوم الترقية العقارية

المبحث الثاني : المتعامل في الترقية العقارية

المبحث الثالث : تمويل الترقية العقارية

المبحث الأول

مفهوم الترقية العقارية

أدى تزايد الحاجة الاجتماعية للسكن لتدخل الدولة بكافة الوسائل والطرق للقضاء على أزمة السكن وهذا بوضع برامج ومخططات لتنفيذ سياسة معينة في تنظيم قطاع السكن إيجاد سوق عقاري منتظم رغبة في الانتقال من دولة تبني وتؤجر وتسير إلى دولة تنظم وتدعم العائلات ذات الدخل الضعيف في شكل مساعدات .

المطلب الأول

تعريف الترقية العقارية

قبل التطرق لتعريف الترقية العقارية لا بد من الإشارة لمراحل تنظيمها في فرع أول من هذا المطلب إلى مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر و تعريفها في فرع ثاني .

الفرع الأول : مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجيا إلى أن أخذت تنظيمها الحالي ويمكن أن نحصر هذا التنظيم في ثلاث مراحل أساسية هي :

المرحلة الأولى : من الاستقلال إلى غاية صدور القانون رقم 07/86

المرحلة الثانية : من الثمانينات إلى التسعينات

المرحلة الثالثة : من التسعينات إلى يومنا هذا

ولذا سنتطرق إلى إبراز تنظيم عمليات الترقية العقارية وتطورها كل مرحلة على حدى من المراحل الثلاثة المذكورة .

أولا : منذ الاستقلال إلى غاية صدور القانون رقم 07/86

كانت الدولة الجزائرية في هذه المرحلة هي وحدها المسؤولة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي المنتهج ولم يكن آنذاك ما يعرف بالترقية العقارية إلا م.ا.جاء تلميحاً عنه. وهذا بصدور الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي¹.

بعد ذلك صدر قانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ويعد أول قانون تم الإشارة إليه إلى مهمة الترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تنظيم الأملاك العقارية القابلة للتنازل وتحديد الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل.²

وهدف المشرع من قانون 01/81 هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق.³ ولم تكن الترقية العقارية في هذه الفترة منظمة بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة أعطت للدولة وحدها حق القيام بعملية البناء والتشييد من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن .

ثانيا : منذ صدور القانون رقم 07/86 إلى غاية إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

إن هذا المرسوم التشريعي لم ينظم الترقية العقارية فقط وإنما النشاط العقاري ككل وذلك من خلال فتح النشاط أمام قطاع الإيجار والشركات التجارية . ووسع نشاط البناء للمحلات التجارية والمهنية وكذا فتح مجال الترقية العقارية للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص.⁴

من خلال نص المادة الثنائية من المرسوم التشريعي 03/93 فإنه يتضمن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية

¹ المادة 2 من الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الجريدة الرسمية عدد 12 الموافق ل 09 فبراير سنة 1977

² المواد 3 و5 من قانون رقم 07/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المنى أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية الجريدة الرسمية عدد 06

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي : " المنازل العقارية "، دار هومة الجزائر 2003، ص 279.

⁴ عربي باي يزيد : " النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة : 2010/2009 ص 10

حاجات خاصة و تكون ذات استعمال سكني أو تخصص لأي نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري وأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فتح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده ¹.

ثالثا : منذ التسعينات وبالضبط بتاريخ 1993/03/01 وهو تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي الغي بقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

لم يعد مفهوم الترقية العقارية منحصر فقط في إنجاز وتشيد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها بل أصبح يشمل البيع بالإيجار على السواء وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو الصناعي وكما أنها أيضا لم تعد تقتصر على إنجاز المباني الجديدة فقط وإنما أصبحت تشمل أيضا ترميم البناءات وتجديدها ².

إضافة إلى تنظيم تقنيات بيع خاصة في التوجه الجديد للترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم الذي هو عبارة عن بيع قبل إتمام الإنجاز .

الفرع الثاني : تعريف الترقية العقارية

تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية من خلال نصوص كلا من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى أحكام القانون السابق

عرفت المادة الثانية من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أنها بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أرض خاصة مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد ³.

¹ بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف سليمان عبد الله ، : "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر" ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس ، تخصص قانون عقاري ، جامعة يحيى فارس المدية : 2013/2012 ص 7

² عربي باي يزيد . المرجع السابق : ص 10

³ بوستة إيمان : " النظام القانوني للترقية العقارية" ، دار الهدى ، الجزائر : 2011 ص 16

وباستقراء هاته المادة نلاحظ أن الترقية العقارية هدفها الأساسي هو بناء المساكن في ظل هذا القانون

وبالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 03/93 نجد أن المشرع الجزائري وضع تعريف للترقية العقارية والتي نصت على أنه : يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للترقية العقارية

عرفت الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين حيث تجسد النظام الأول وهو الطابع المدني في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فكشفت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع لأحكام القانون المدني وبعد إصدار دستور 1989 انتهجت الجزائر سياسة جديدة واكبتها إصلاحات في المنظومة العقارية حيث أصبح القانون رقم 07/86 لم يعد يواكب هاته الإصلاحات فتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وبإلغاء هذا القانون ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وأخذت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما أدى إلى إخضاع عملياتها لأحكام القانون التجاري .

وسأنتقل في هذا المطلب إلى دراسة النظامين التي مرت عليها عمليات الترقية العقارية حيث خصصت الفرع الأول للطابع المدني وفي الفرع الثاني أتناول الطابع التجاري للترقية العقارية

الفرع الأول : الطابع المدني

في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أعطى المشرع الجزائري الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الموصفون بأنهم تجار¹ وهذا نتيجة السياسة المتبعة آنذاك والتي كانت تستهدف البناء من أجل القضاء على أزمة السكن وليس المضاربة من أجل الربح للرفع من ميزانية الدولة حيث لعبت عملية إنجاز العقارات دورا كبيرا في المجال الاجتماعي وهذا نتيجة الحاجة الملحة للسكن مما أدى إلى تنظيمها وفق أحكام القانون المدني .

وبالتالي اكتست الترقية العقارية الطابع المدني لـ كل العمليات المنجزة في إطاره . ومنه تكون الهيئات العمومية التي تم إرساء خاضعة لقواعد القانون المدني² كما نجد أيضا قانون رقم 04/11 الذي يحدد النشاط العقاري أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية، وهذا بخصوص الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين أو حاجات المشاركين في ذلك (الذين تتسم أعمالهم بالطابع المدني).

الفرع الثاني : الطابع التجاري

تبنى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا بإضفاء الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بها كما أصبح كل شخص قائم بعمليات الترقية العقارية تاجرا سواء كان هذا الشخص شخص طبيعي أو معنوي . وهذا بحكم النشاطات التي يقوم بها وكما خص هذا المرسوم على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية القيام بأعمال تجارية³ .

¹المادة 13 من قانون 07/86

²المادة 19 من قانون 04/11

³المادة 18 من قانون 04/11

كما أن إضفاء الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها . وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليها من الديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية وبالتالي فإن عملية الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا فهي تخضع إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية .

المبحث الثاني

المتعامل في الترقية العقارية

يعتبر المتعامل في الترقية العقارية من المشاركين الأساسيين في النشاط العقاري خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 وفتح المجال أم-ام المتعاملين الخواص الذين يشكلون نسبة معتبرة في مجال الترقية العقارية بعد ما كان في السابق مقصورا أو حكرا على المتعاملين العموميين مما يتطلب توضيحه أكثر من خلال تحديد مفهومه وأنواعه في التشريع الجزائري لذلك سأنتقل في المطلب الأول من هذا المبحث إلى مفهوم المتعامل العقاري في الترقية العقارية أما في المطلب الثاني سأتناول أنواعه .

المطلب الأول

مفهوم المتعامل العقاري

إن ممارسة الترقية العقارية تتطلب وجود أشخاص محترفين وأكفاء في مجال البناء للقيام بالمهام التي تميزهم عن غيرهم من المتدخلين سأحاول من خلال هذا المطلب دراسته في فرعين : الأول يتضمن تعريفه والفرع الثاني يتناول المهام التي يقوم بها .

الفرع الأول : تعريف المتعامل في الترقية العقارية

حرص المشرع الجزائري على إعطاء تعريف للمتعامل العقاري من خلال قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بعدها أشار إليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، كما لقي هذا المتعامل تعريفات شتى من فقهاء القانون، لذا سنتعرف على هذا المصطلح من قبل أصحاب الفقه، أولا تم تعريفه من قبل المشرع الجزائري.

أولاً: التعريف الفقهي:

عرف المتعامل العقاري على أنه "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل م-ا يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة¹

ويعرف أيضا:

على أنه شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية و وضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعملها .

في حين عرفه الفقيه TOPALOV على أنه الوكيل الاجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري إلى غاية تحويله إلى سكن .²

ثانيا : تعريف المتعامل العقاري في التشريع الجزائري

عرفه المشرع الجزائري في المادة 03 ف14 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على انه: " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون ل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها .³

أعطى المشرع الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع وهذا ضمن قانون 04/11 وهدف الترقية العقارية في ظل هذا القانون هو بناء مساكن .⁴

وبالتالي مهام القائم بعمليات الترقية العقارية تتجلى في بناء وبيع للمسكن هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية أسندت له مهام أخرى تتمثل في التمويل والتخطيط التقني لهذه العمليات التي يقوم بها

¹ عربي باي يزيد . المرجع السابق : ص 20

² بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف سليمانى عبد الله ، المرجع السابق : ص 10

³ المادة 03 ف 14 من قانون 04/11

⁴ بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف سليمانى عبد الله ، المرجع السابق ص 11

أولا : عمليات البناء والانجاز

نص المشرع الجزائري في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 14 على انجاز المباني التي تتضمنها الترقية العقارية¹ التي يشار إليها في المادة 03 ف1 من نفس القانون بمصطلح البناء وهذا لا يثير أي جدال حول معنى الكلمتين، ولكم يلفت ما الانتباه هو نص المادة 14 من قانون 04/11 عندما اعتبرت النشاط العقاري هو مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز الأملاك العقارية وبمطابقة مع نص المادة 03² من نفس القانون التي ربطت مفهوم المرقى العقاري بالنشاط العقاري ، نجد وكان مهامه تكمن في المساهمة في انجاز البناءات، فتكن في هذه الحالة أمام حالتين: الحالة الأولى تتمثل في أن المساهمة بانجاز بناءات من قبل المرقى العقاري يقصد به تقديم يد المساعدة في عملية الترقية العقارية دون أن يكون دوره أساسيا في هذه العملية، إذا اعتبرنا الأمر كذلك فانه يصبح كل متدخل في عمليات الترقية العقارية كالمقاولات ومكاتب الدراسات التقنية والمهندسين المعماريين وغيرهم من المتدخلين بمثابة متعاملين عقاريين في حكم مساهمتهم في انجاز الأملاك العقارية وهذا ما لا يمكن تصوره، أما الحالة الثانية فتتمثل في أن المقصود مساهمة المرقى في انجاز الأملاك العقارية هو الإشراف على انجاز البناءات وهذا باتخاذ زمام المبادرة في انجاز المباني والعناية الرئيسية لها، وهو الأرجح ما قصده المشرع الجزائري من ذلك لما يجعل مهام المرقى العقاري في الترقية العقارية يختلف عن بقية المتدخلين في الترقية العقارية.

ثانيا: عمليات التجديد:

بعد صدور المرسوم التشريعي 04/11 الذي أعطى للمتعامل العقاري مفهومًا جديدًا له أصبح مجال تدخله واسعًا. لينتقل دوره ومهامه من عمليات البناء إلى التجديد وبالتالي أصبح دوره أكثر فعالية بخلاف ما كان عليه في ظل القانون 03/93 الذي حصر مهامه في البناء فقط وعمليات التجديد يقصد به- المشرع الترميم وه-ي عملية تتعلق بهدم البناءات القديمة وإعادة بناء سكنات أخرى أو قد تتعلق بإصلاح بناءات قديمة دون هدمها³.

¹المادة 14 من قانون 04/11

²المادة 03 من قانون 04/11

³المادة 03 من القانون 03/93

وبالتالي فان دور المتعامل ومهامه في هاته العملية دائما يكون رئيسا باتخاذ المبادرة في تجديد الأملاك العقارية ومتابعة العملية وتوجيهها ولكن لكي يقوم المتعامل بمباشرة مهامه المتمثلة في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية لابد له من الحصول على رخصة البناءات أو التجزئة بالإضافة أيضا إلى حصوله على شهادة التعمير لتبيان حقوقه في البناء¹ وبالتالي فان مهام المتعامل في الترقية العقارية التي لا تقتضي على الانجاز والتجديد للأملاك العقارية فقط بل تتعدى حدود مهام أخرى والتي تعتبر مكملة لبعضها البعض مثل البيع والإيجار .

المطلب الثاني

أنواع المتعامل في الترقية العقارية:

الترقية العقارية نوعان عامة وخاصة وذلك تبعا للشخص القائم بها إن كان شخصا معنويا عاما أو شخص من أشخاص القانون الخاص لذلك فالمتعامل في الترقية العقارية قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة ويسمى المتعامل العام أو العمومي وقد يكون شخص من أشخاص القانون الخاص سواء كان هذا الشخص شخص طبيعي أو معنوي ويسمى المتعامل الخاص ومن هذا نجد أن المتعامل قد يكون من القطاع العام أو الخاص هذا ما تبناه القانون رقم 07/86 وبالتالي سوف نتعرف على كلا النوعين للمتعاملين في الفرعين التاليين

الفرع الأول : المتعامل العام

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية - أولا - دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري -ثانيا- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية - ثالثا - والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -رابعا- سوف نتناولها فيما يلي :

¹ المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهنية والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52. - مخلوف بوجردة: "العقار الصناعي"، دار هومة الطبعة الأولى الجزائر. 2009 ص 53.

أولا : الجماعات المحلية:

للجماعات المحلية دور كبير في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط التي تحدد في هـ تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية كمـا كان لهذا المجلس دورا مهما من خلال مساهمته في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار وكذا المشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات وكان هذا من خلال تخصيص مبالغ فخمة من أجل عمليات البناء لتلبية الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف الجماعات المحلية¹

ثانيا : ديوان الترقية والتسيير العقاري

اعتبر المشرع دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا فهي تخضع لقواعد القانون التجاري وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسهـا حيث تمـارس هذه الدواوين نشاطها على كامل التراب الوطني وذلك في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وذلك من خلال توفير الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا كما تتولى عملية الإشراف على المشاريع المسندة إليه وكذا العمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها²

ثالثا : المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط - 80 ألف دينار - وتختص المؤسسة العمومية الاقتصادية هاته في :

-اقتناء أراضي الوعاء بفرض الشروع في عملية من شأنها المساهمة في تصميم تمويل وإنجاز مجموعات عقارية

¹بوسته إيمان، المرجع السابق: ص 60

²ربيع نصيرة : "تمويل الترقية العقارية العمومية" ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة ومالية ، جامعة الجزائر : 2006/2005 ص ص 20

-اقتناء أراضي الداء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع البيع¹

وتم إنشاء هاته المؤسسة على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي حيث تتمتع هاته المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال الم-الي كم-ا تهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي إلى انجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي وهذا طبقا لنص المادة 3 من المرسوم رقم 177/84²

رابعا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

أنشأت هذه الوكالة سنة 1991 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره حيث نصت المادة الأولى منه على "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به تقوم بمهمة المرفق العمومي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"³ تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير فهي تعمل على:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:
- القضاء على السكن غير الصحي
- . تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها
- . تغيير البنية الحضرية
- . إنشاء مدن جديدة⁴

¹عربي باي يزيد ، المرجع السابق ص 31

²المادة 3 من المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه

والتزاماته ومستخدميه الجريدة الرسمية عدد 30

³المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/ماي/ 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره الجريدة الرسمية

عدد 25

⁴عربي باي يزيد ، المرجع السابق : ص ص 34 35

ضم المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الامر 92/76 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي. لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني يخصص للاشتراك، ويصدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب القيام بانجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص¹. كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منتظمين في التعاونيات العقارية، إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون إلى القانون الخاص.²

أما في إطار قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن المرقى العقاري الخاص هو شخص طبيعي كان أم معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار³، وعلى هذا يكون المتعامل الخاص انه: كل شخص طبيعي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة وفق ما جاء به هذا القانون. أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر رقم 92/76 سابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية والتسيير العقاري بمفهوم القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في أن واحد كشركة بناء وشركة بيع⁴ أو شركة تجديد وانجاز طبقا للقانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن المرقى الخاص قد يظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية، وتعتبر هذه الأخيرة من ابرز الصور

¹ انظر المادة 08 من القانون 07/86 سابق الذكر.

² انظر المادة 09 من نفس القانون.

³ المادة 03 ف14 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁴ بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله ، المرجع السابق : ص 18

المتعارف عليها كمرقي خاص في ميدان الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تتضمن الشركات التجارية في الشكل والموضوع¹، بحكم أنها تعتبر تجارة في علاقتها مع الغير، أما الأشخاص الطبيعية سواء كانوا فرادى أو منتظمين لتعاونيات عقارية فان أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون لأحكام القانون المدني.

¹المادة 544 من الأمر رقم 59/75 السابق الذكر

المبحث الثالث

تمويل الترقية العقارية

كان تمويل الترقية العقارية في الجزائر يؤمن من موارد الخزينة العمومية في فترات سابقة ، إلا أنه بصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وفتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري إشراك البنوك والمؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية ، حيث لجأت الجزائر إلى سلسلة من الإصلاحات في المجال المالي من أجل تحفيز البنوك والمؤسسات المالية على التدخل في تمويل الترقية العقارية .

ومن بين الإجراءات إحداث مؤسسات مالية تتدخل في دعم مصادر تمويل الترقية العقارية ، وتساهم في تمويل النشاط بطريقة غير مباشرة ، وهي تعمل بتقنيات حديثة وتحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة والأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية من جهة أخرى . لذا سأنتقل من خلال هذا المبحث إلى وسائل تمويل الترقية العقارية في الجزائر في المطلب الأول ، ثم أنتقل إلى الآليات المطبقة في عمليات التمويل في المطلب الثاني .

المطلب الأول

وسائل تمويل الترقية العقارية

يتطلب نظام التمويل العقاري وضع إطار قانوني عملي واقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في المساكن ، ويكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن أو المنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري مما يتطلب تدخل هيئات مؤهلة لتمويل مثل هذه العمليات المنجزة في قالب الترقية العقارية¹

لذا سأنتقل في هذا المطلب إلى توضيحها لما لها من أهمية في الميدان العقاري باعتبارها السند الأساسي لقيام كل المشاريع وأعمال الترقية العقارية والممثلة أساسا في المؤسسات المالية والهيئات المدعمة لها وكذا الصندوق الوطني للسكن وهذا ما نتعرض إليه في الفروع الثلاثة التالية:

¹ عربي باي يزيد ، المرجع السابق : ص 38

الفرع الأول : البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية

للبنوك والمؤسسات المالية دورا فعالا في مجال تمويل الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها خاصة في ظل التوجه الاقتصادي الجديد على الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها ، فكانت البنوك والمؤسسات المالية السباقة في تمويلها ونجد على رأس هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة إلى تدخل بنوك أخرى في هذا الميدان ¹

أولا : البنوك

لم تعد النشاطات البنكية أمرا محصورا في نطاق ضيق يتكون من مجموعة من المتعاملين ، ولكنها أصبحت عملية يومية تهم قطاعا واسعا من الأفراد والمؤسسات وتزايد أهميتها يوما بعد يوم بسبب ما يشهده الاقتصاد من تحولات عميقة .

المؤسسات المالية النقدية أو البنوك التجارية هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل أهميتها الأساسية في تلقي الودائع الجارية للعائلات والمؤسسات والسلطات العمومية .

لقد أدخل قانون النقد والقرض تعديلات مهمة في هيكل النظام البنكي الجزائري سواء تعلق الأمر بهيكل البنك المركزي والسلطة النقدية أو بهيكل البنوك . و لأول مرة منذ قرارات التأمين ثم السماح للبنوك الأجنبية بأن تقيم أعمالا لها في الجزائر كما تم أيضا وبموجب نفس الأحكام السماح بإنشاء بنوك خاصة ²

وتقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية عموما بتوفير ثلاثة أنواع من الضمانات وهي :

. التأمين

. ضمانات عينية

. ضمانات شخصية

¹ عربي باي يزيد ، المرجع نفسه ص ص 39 40

² ربيع نصيرة ، المرجع السابق :ص 58

حيث يتعلق التأمين هنا بالشخص المقترض أين يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقا لاتفاق التمويل ضد المخاطر ، الوفاة ، أو العجز إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق .¹

في حالة القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية فإنه تؤمن البنائيات قيد الإنجاز من قبل المقاولين والمهندسين ليتحملوا المسؤولية العشرية .²

أما التأمينات العينية فتتمثل في الرهن المنشئ على العقار محل التمويل والمنصوص عليه في القانون المدني³

كما يمكن للبنك أن يطلب ضم-انات إضافية أخرى تتمثل في الضمانات الشخصية كفالة). وهذا من أجل تحقيق أكبر ضم-ان له وتحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل عمليات الترقية العقارية⁴

ثانيا : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الممولين للترقية العقارية وقطاع السكن بصفة خاصة حيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ، كما اهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية وبحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الاستثمار العقاري خاصة في قطاع الترقية العقارية إلى أن تم اعتماده كبنك وبتحويله إلى بنك تركز أكثر في تمويل البنائيات والنشاطات المرتبطة بها لاسيما في إنجاز الأملاك العقارية أو تجديدها⁵

وتصل نسبة تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط . بنك . في حدود 80 من قيمة مشروع الترقية العقارية ويمكن أن يصل أيضا إلى 90⁶

¹عربي باي يزيد المرجع السابق : ص39

²المادة 8 من المرسوم 03/93

³المادة 882 و 948 ق م

⁴عربي باي يزيد ، المرجع السابق : ص 40

⁵بوسنة إيمان ، المرجع السابق ص 159 170

⁶موقع الصندوق

وما يقال عن البنوك بصفة عامة يقال عن هذا الصندوق أيضا باعتباره هو الآخر بنكا وهذا من حيث الضمانات التي يوفرها في منحة القروض أو تمويله للمشاريع عن طريق التأمين أو الضمان للعقار محل التمويل .

الفرع الثاني : المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية

تم إنشاء هذه المؤسسات ضمانا للقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وكذا ضمان التمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات النشاط العقاري وغيرها وهذا تحقيقا لمبدأ الائتمان في المعاملات العقارية . لذلك يستوجب منا التعرف على هذه المؤسسات المالية أو الشركات ومعرفة مدى مساهمتها في تدعيم عمليات الترقية العقارية.

أولا : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أشار المرسوم التشريعي رقم 01/93 والمرسوم التشريعي 18/93 إلى إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك عملا بنص المادة 11 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹، وعملا بأحكام هذه المراسيم تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 ، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح².

ولصندوق الضمان دور أساس مرتبط بكل ما يتعلق بالبيع بناء على التصاميم حيث يتولى ضمان التسديدات المسبقة التي يدفعها المشترون إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس هذا البيع³.

وهذا في حالة ثبوت العجز المادي أو إفلاس المتعامل أو وفاته أو احتياله أو لأي أسباب عارضة أخرى⁴ فيحل الصندوق محل المشتري فيملا يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية⁵.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 406/97

² بوسنة إيمان ، المرجع السابق : ص 191 192

³ عربي باي يزيد ، المرجع السابق : ص 42

⁴ بوسنة إيمان ، المرجع السابق : ص 190

⁵ المادة 6 من المرسوم 406/97

ورغم أهمية هذا الصندوق في التأمين المتعلق بالبيع بناء على التصاميم المستحدث سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97¹ إلا إنه لم يكن ساري المفعول آنذاك إلا في شهر أوت من سنة 2000 أين تم تنصيبه². والضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتتبه المتعامل في الترقية العقارية لدى هذا الصندوق وهو ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 03/93³.

حيث نصت المادة 3 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 السابق ذكره على ذلك والتي جاء فيها "وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتتب لهذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع"⁴

وعليه فإن كل شخص معني بشراء مسكن بناء على التصاميم أن يقدم إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمعرفة ما إذا كان المتعامل أو المرقى مؤمن من قبل الصندوق أم لا ، وهذا لحماية وضمان تسديداته المسبقة⁵.

ثانيا : ضمان القرض العقاري

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت في 05 أكتوبر 1997 مساهمة بين البنوك وشركات التأمين⁶.

وهذا استنادا لنص المادة 14 الفقرة 3 من القانون 01/88 والتي جاء فيها "تتشأ المؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية اقتصادية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشترطة قانونا⁷

¹ المرسوم التنفيذي رقم 406/97

² بوسنة إيمان ، المرجع السابق : ص 192

³ المادة 11 من المرسوم 03/93

⁴ مادة 3 من المرسوم 406 /97

⁵ عربي باي يزيد، المرجع السابق: ص 43

⁶ بوسنة إيمان ، المرجع السابق :ص 209

⁷ المادة 14 / 3 من القانون 01/88

ومنه فإن شركة ضم-ان القرض العقاري أنشأت بين مساهميهـا (البنوك وشركات التأمين). كما تنشأ أي مؤسسة عمومية اقتصادية وبالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام المسيرة لهذه المؤسسات¹.

وتتولى شركة ضم-ان القرض العقاري إلى ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وتضمن التمويلات الرهنية المقدمة في إطار الترقية العقارية ومشاريع السكن بصفة عامة².

حيث تمنح هذه الشركة للبنوك والمؤسسات المالية ضمانا بسيطا موجه لتغطية حالة العسر النهائية للمقترض ، وضمانا كليا موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة أو التأخر في التسديد مع الحق في الحلول في الحقوق الرهنية³.

ثالثا : شركة إعادة التمويل الرهني

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني في 27 نوفمبر 1997 بترخيص مـن مجلس النقد والقرض وتعتبر كمؤسسة مـالية ذات طابع اقتصادي عمومـي تتمثل مهمتهـا في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة مـن قبل شركة ضم-ان القروض العقارية والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية⁴.

فهـي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتـعاملين في الترقية العقارية وبالتالي تحفيز البنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن وتطوير سوق الرهون⁵. كما أن شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة مـن البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيـد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في استيفاء ديونهـا شرط أن يكون هذا الضمان مقيدا ومشهرا وفقا لأحكام القانون حتى ينتج آثاره.

¹عربي باي يزيد المرجع السابق : ص43

²بوستة ايمان ، المرجع السابق ، ص ص : 211- 212

³بوستة ايمان ، المرجع نفسه ، ص : 213

⁴عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص : 44

⁵بوستة ايمان ، المرجع السابق ، ص : 203

الفرع الثالث : الصندوق الوطني للسكن

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991¹

على إثر هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير.²

فقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 11/94 على مهام هذا الصندوق والمتمثلة في :
- تسير المساهمات والمساهمات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانة وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ترقية أشكال تمويل الإسكان ، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يتدخل الصندوق لاسيما بما يأتي

. المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن ذي الطابع الاجتماعي .

. إنجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن .

كما يتولى هذا الصندوق ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع.³

ويتضح من خلال نص الم-ادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هو تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي ، فالصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشأت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول

¹مرسوم رقم 144 / 91 المؤرخ في 12 ماي 1991

²بوستة ايمان ، المرجع السابق ، ص: 180

³المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 11/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 154 / 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الجريدة الرسمية عدد 32

على ملكية سكن اجتماعي.¹ فهو يهتم بأصحاب الدخل المحدود عن طريق مساعدات مالية وتخفيض نسب الفوائد وتمديد مدة التسديد .

المطلب الثاني

آليات تمويل الترقية العقارية

الفرع الأول : طرق تمويل الترقية العقارية

تتطلب الترقية العقارية وجود رؤوس أموال ضخمة لقيامها وتحقيق هدفها إلى جانب مـا يوفره المرمقي لعمليات الانجاز والتجديد فهو يحتاج إلى أموال إضافية والتي هي عبارة عن قروض أو دعم مالي هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن الزبون هو أيضا يتحصل على قروض أو دعم مالي لشراء الأملاك العقارية مهما كانت طبيعتها المنجزة في إطار الترقية العقارية سواء كان البيع بناء على التصاميم أو السكن المنجز بصيغة البيع بالإيجار . وبهذا يتطلب شرح طريقتي التمويل هاته والمتمثلة في القروض العقارية والدعم المـالي للترقية العقارية

أولا : القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية

توجه القروض العقارية الخاصة بتمويل الترقية العقارية في الجزائر سواء إلى الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنوية ، وتتم آلية القرض وفق معايير تحددها المؤسسات المقرضة وذلك من حيث مبلغ القرض ، الشخص المقترض ، مدة القرض ونسبة الفوائد فإنه يحق لكل شخص طبيعي الحصول على قروض ممنوحة من المؤسسات المصرفية والمالية لتغطية عجزه المـالي في شراء السكنات أو المحلات المنجزة ضمن إطار الترقية العقارية ويكون هذا بعد حصوله على عقد البيع المنجز سواء كان البيع بناء على التصاميم أو البيع بالإيجار.² وإثبات المشاركة الشخصية التي تقدر ب 20 على الأقل من ثمن المسكن ، بالإضافة إلى إثبات دخل منتظم و قدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب و ثمن المسكن .³

¹بوستة إيمان ، المرجع السابق : ص 183

²المادة 34 من قانون 07/86

³بوستة إيمان ، المرجع السابق : ص 231

وقد شرعت مؤخرا العديد من البنوك في منح القروض من أجل شراء السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية وعلى رأسها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، والقرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية وغيرها .¹

ويمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80 من ثمن المسكن وهي قروض طويلة المدى قد تصل إلى 25 سنة ويكون تسديدها على شكل أقساط شهرية من دخل المستفيد حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30 و 40 من الدخل كحد أقصى .²

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية التي تكون عموما مؤسسات ذات طابع تجاري والتي يطلق عليها المتعامل في الترقية العقارية وهذا طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالانشاط العقاري³ تختلف عما هي عليه بالنسبة للشخص الطبيعي المرشح لملكية السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية وهذا من حيث قيمة القروض المرتفعة على حساب حجم المشروع ، وكذا قصر مدته والتي لا تتجاوز 24 شهرا وتحدد نسبة التمويل بـ 80 إلى 90 من قيمة المشروع .

أما بالنسبة للتعاونيات العقارية والتي هي شركة أشخاص مدنية منظمة طبقا للأمر 92/76 المتعلق بالتعاون العقاري فقد نصت المادة 22 من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أن القروض الممنوحة لها من قبل المؤسسات المالية المخولة لا يمكن أن تتجاوز نسبة 50 من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية .⁴

وبالتالي على كل متعامل في الترقية العقارية يريد الاستفادة من هذه القروض أن يكون له سند ملكية مسجل ومشهر لقطعة الأرض محل إنجـاز المشروع أو الأملك العقارية محل التجديد ، وكذا شهادة السلبية للرهن لهذه الأملك العقارية .⁵

وعليه فإنه لا يمكن للمتعامـل المستفيد من القرض من استعمال أموال القرض إلا بعد استهلاكه لمشـاركته الشخصية كـاملة ، ويمنح القرض على دفعات حسب مراحل الانجـاز تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض .¹

¹عربي باي يزيد ، المرجع السابق : ص 48

²بوسنة إيمان ، المرجع السابق : ص 230

³المادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93

⁴المادة 22 من قانون 07/86

⁵عربي باي يزيد ، المرجع السابق : ص ص 48 49

ثانيا : الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية

إن القروض العقارية التي يتحصل عليها المتعامل أو المستفيد في الترقية العقارية من قبل البنوك والمؤسسات المالية قد لا تكون دائما كافية لتغطية تكاليف الانجاز أو شراء مسكن ، لذلك وجد نظام يدعم هذه القروض و يكملها ويتمثل في الدعم المالي أو المساعدة المالية التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة لامتلاك السكن ذي الطابع الاجتماعي ، كم- تشمل هذه المساعدة أيضا التسهيلات و التخفيضات الضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية و النشاط العقاري بصفة عامة و لقد عرف القرار الوزاري المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الدعم على أنه "يتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة اقتراض مالية من أجل الحصول على الملكية في إطار أو شراء مسكن عائلي".²

ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المتكفل بهذه المساعدات المالية الممنوحة لأصحاب الدخل الضعيف والمتوسط ، كم- يعمل في حالة القروض الممنوحة لهم بتمديد مدة إعادة تسديدها وتخفيض نسبة الفوائد المرجوة منها . وللحصول على هذه المساعدة المالية يجب أن يكون المستفيد بدون سكن ولم يستفيد من قبل من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن .³ ويجب أيضا إثبات دخلا شهريا لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁴ ، كم- أن المساعدات المالية هاته تمنح لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض وهذا طبقا لنص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 والمساهمة الشخصية هنا قد تكون في امتلاك أرضية للبناء أو الشروع في أشغال إنجاز مسكن .⁵ وتحدد على أساس مبلغ لا يفوق 700.000 دج للوحدة السكنية ، ولا يمكن أن تمنح عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع مرات لهذا المبلغ⁶ وتخصص أيضا هذه المساعدات المالية للمتعهدين ومؤسسات الترقية العقارية التي تطلب ذلك لحساب زبائنه.

¹بوسته إيمان ، المرجع السابق : ص 235

²المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 / 308 المؤرخ في 04 أكتوبر

1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 11/مارس 2001

³المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 .

⁴المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 .

⁵بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص : 281

⁶المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 .

طبقا للقرار الوزاري المشترك وهذا على أساس دفتر الشروط يلتزم بموجبه المتع-ام-ل في الترقية العقارية بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين ، كما يستفيد أيضا المتعاملين في الترقية العقارية من المساعدات المالية عن طريق التسهيلات والإعفاءات الجبائية على المشاريع التي يقومون بها- في طور الانج-از أو تجديد الأملاك العقارية ، حيث تنص المادة 44 من القانون رقم 02/97 على أنه " تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنج-از المساكن الاجتماعية والترقيية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات "

ويتضح من خلال نص هذه المادة أن عملية الترقية العقارية تحظى حقا من الأعباء الضريبية مما يشجع على تنشيطها والتشجيع على النهوض بها خاصة في ظل الانفتاح على السوق العقارية .

الفرع الثاني: الضمانات الممنوحة في تمويل الترقية العقارية

إن الضمانات التي تمتاز بها البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية تتمثل عموما في نوعين أساسيين هما التأمينات العينية والتأمينات الشخصية .

أولا : التأمينات العينية

لاستيفاء المؤسسات المالية لديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية فإنها تلجأ إلى هذا النوع من التأمين والمتمثل أساسا في رهن العقار أو البناءات محل التمويل ، والحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه حيازيا أو بالرهن الاتفاقي أو عن طريق تأسيس رهن قانوني لصالح هذه المؤسسات .

1. الرهن القانوني : تنص المادة 179 من قانون الملغى 10/90 المتعلق بالنقد والقرض على أنه : " ينشأ رهن قانوني على الأموال غير المنقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها وللالتزامات المتخذة تجاهها... " هذا الرهن هو نفسه الرهن الرسمي الذي نص عليه القانون المدني و الذي عرفه بأنه : " عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ".¹

¹المادة 882 من القانون رقم

إلا أن الاختلاف يكمن في الطرف الدائن بين الرهنين، فالطرف الدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك والمؤسسات المالية ، لذا فهذا الرهن مؤسس لصالحها وهي التي تتكفل بعقده دون تدخل الموثق ، كما أن مدة وإعفائه من التجديد هي ثلاثين عاما.¹

2. الرهن الحيازي: هو عبارة عن عقد يتخلى الراهن بموجبه عن حيازته للعقار و الاستفادة به لمصلحة المرتهن فيسلمه إليه أو إلى شخص ثالث متفق عليه بينهما ، وذلك على سبيل الضمان ويتسلم الدائن ثمار العقار التي يخصها من أجل الدين فيما بعد . ، وإن يتقدم الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون²

ويستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية، بحيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها وهذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطلقة في هذا المجال.³

إلا أن هذا النوع من الرهن تلتجئ إليه البنوك والمؤسسات والمالية كثيرا في ضمان قروضها من المتعاملين والمستفيدين في الترقية العقارية بقدر ما تؤسس لصالحها رهن قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل، لأن الرهن الحيازي للأرض محل التمويل يتعذر تطبيقه حيث يتعارض مع الغرض من التمويل وهو تمكين المشتري من استخدام العقد⁴

3. الرهن الاتفاقي : هو عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا ، وهنا الدائن هي البنوك والمؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية ويتم بموجبه الحصول على عقار كضمان لديون وقروض هذه المؤسسات من طرف شخص غير المدين الأصلي ، وهذا طبقا لنص المادة 884 من القانون المدني ، حيث تسري أحكام الرهن الرسمي والقانوني بصورة عامة من حيث إجراءات التسجيل والتجديد وغيرها .

¹ المادة 179 من القانون 10/90

² جمال بوسنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر : 2006 ص 94

³ المادة 177 من قانون 10/90.

⁴ بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله ، المرجع السابق ، ص: 22

ثانيا : التأمينات الشخصية

ويقصد بها التزام شخص أو عدة أشخاص بضمان الوفاء بالدين في حالة ما إذ عجز عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية. وتأخذ هذه التأمينات الشخصية غالبا شكل كفالة المنصوص عليها في القانون المدني، حيث تنص المادة 644 منه على أنها: "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائنين بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف المدين نفسه".

ولقد أوجدت المؤسسات المالية عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم بين الكفيل والمدين ، وهذا باشتراط التضامن بينها حتى لا يتمكن الكفيل من طلب التجريد .

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

حاول المشرع الجزائري بموجب مختلف التعديلات و الإصلاحات التي مست الترقية العقارية والنشاط العقاري تنمية الاستثمار في المجال العقاري وهذا من خلال التقنيات المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93 - 03 وكذا المرسوم المنظمة له بالإضافة أيضا إلى الضمانات الممنوحة في إطارها.

ونقوم في هذا الفصل بالتطرق أولا إلى المعاملات القانونية وتنظيمها في ميدان الترقية العقارية وثانيا إلى التعرض إلى الضمانات الواجب توافرها حتى تتحقق عملية الاستثمار في ضل الترقية العقارية وهو ما سنحاول التعرف عليه في المبحثين التاليين:

المبحث الأول : المعاملات القانونية في الترقية العقارية

المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة في الترقية العقارية

المبحث الأول

المعاملات القانونية في الترقية العقارية

يعتبر قانون 04/11 الذي يحد قواعد تنظيم الترقية العقارية في مختلف الجوانب والذي أعطى لها مفهوما جديدا في ظل صدوره ، حيث استحدث بموجبه معاملات قانونية لم تكن من قبل في المجال العقاري بالشكل الذي هي عليه الآن ، فأصبحت هذه التصرفات الواردة على الترقية العقارية تأخذ طابع مميز لها وفقا لإجراءات خاصة بها.

هذا مما أدى بنا إلى دراستها بشكل معمق وواضح حتى يتضح معناها أكثر لذا سنقوم بالتعرف على هذه المعاملات التي تتم في إطار الترقية العقارية من خلال المطلبين التاليين نتناول في المطلب الأول التصرفات القانونية في الترقية العقارية وفي المطلب الثاني نتطرق إلى الأنظمة الواردة على الترقية العقارية.

المطلب الأول

صور التصرفات القانونية في الترقية العقارية

حاول المشرع الجزائري فتح مجال وحركية رؤوس الأموال في النشاط العقاري بصفة عامة والترقية العقارية بصفة خاصة وهذا عن طريق توسيع التصرفات الواردة عليها وازدياد مجال تدخلها لتمثيل عمليات البيع والإيجار على السواء ونظمت عمليات البيع بتقنيات حديثة ، كما أعطى للإيجار مفهوم آخر، وكل هذا من أجل مواكبة اقتصاد السوق الحالي في الاستثمار العقاري .

وسأتطرق إلى دراسة هذه التصرفات القانونية الممثلة في تقنيات البيع والإيجار المطبقة في الترقية العقارية في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: البيع بناء على التصاميم (v.s.p) la vente plane

إن حادثة عقد البيع بناء على التصاميم جعلته عقدا مجهولا لدى الكثيرين ، فالمتعاملون في الترقية العقارية يرون فيه نشاطا تعتريه بعض المخاطر . كما أن المستفيدين يتخوفون من إبرام هذا العقد لقلّة معرفتهم في مواجهة المرتقيين العقاريين كما أن عقد البيع بناء على التصاميم يمتاز بنوع من الخصوصية فيما يتعلق بأحكامه التي تميزه عن باقي أنواع البيع ، لاسيما وأن

هذا العقد هو عقد البيع واقع على عقارهم ينجز بعد و إنما يكون على التصميم فقط . كما سماه البعض (بيع قبل الإيجار) و للإحاطة بالمسائل المتعلقة به يجدر بنا أولاً التطرق إلى تحديد مفهومه ثم التطرق إلى مختلف المحاكم والمسائل الخاصة به ثابت.

أولاً : تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

إن صيغة البيع العقاري بناء على التصاميم ، استحدثت في النظام الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري .

كما أن هذا النوع من البيع نص على عليه القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وهذا بموجب المادة 29 منه¹ حيث تعرضت إليه كإشارة إلى إنجازها دون أن يكون هناك تحديد مواصفات عقد البيع و توضيح طريقة انعقاده وكذا أحكامه وبالرجوع إلى القانون 04/11 يجب أن المادة 28 منه تنص على أن "عقد البيع والتصاميم لبيانه أو جزء من بيانه مقرر بناؤها أو في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكنتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل ، بالتزام المكنتب بتسديد السعر كلما تقدم الإيجار² .

من خلال نص هذه المادة يمكن أن نستنتج أن البيع بناء على التصاميم هو "عقد بنائه أو جزء من بنائه" قبل إتمام الإيجار و الذي يستوجب فيه ضمانات تقنية ومالية كافية .

كما أخذ هذا العقد عدة تعريفات منهم من يعرفه على أنه " ذلك البيع الذي بموجبه تشييد عقار خلال أجل معين في العقد³ .

وقد أعطى هذا التعريف عنصرين أساسيين لانعقاده و هما التزام البائع بإيجار البناء من ناحية و المدة التي يجب أن يتم خلالها البناء من الناحية ثانية .

كما يعرف أيضاً أنه :عقد بيع عقاري محله عقاري طور التشييد (يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري - البائع) بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه ، وبالمواصفات المطلوبة ، وأن ينتقل

¹المادة 29 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

² المادة 28 من القانون 04/11 سابق الذكر

³ بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله: "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر" ،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس ،تخصص قانون عقاري ، جامعة يحي فارس المدية : 2013/2012 ص 27

ملكية للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالاتفاق¹ .

ويعرف كذلك بأنه " عقد بيع عقاري محله عقار " لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج و التصاميم المطلوبة و ذلك خلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري ، و ذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة يدفعها هذا الأخير حسب تقدم الأشغال بين إبرام العقد و تسليم العقار² .

والملاحظة من خلال هاذين التعريفين أنهما عرفا البيع التصاميم من خلال العناصر الأساسية له و هي محل البيع (عقار غير منجز أو في طور الإنجاز) وآجال الانجاز وكذا الالتزامات التعاقدية لطرفي العقد (استحقاق الثمن على أقساط) فالبيع بناء على التصاميم إذن : هو عقد يلتزم بموجبه المتعامل في الرقية العقارية بإنجاز بنائه،أو جزء منها للمشتري وفقا للمواصفات المحددة مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري على أقساط وفي الآجال المتفق عليها من الطرفان . و عقد البيع بناء على التصاميم يتم وفق نموذج خاص به طبقا للمرسوم 58/94بحيث طائلة البطلات على

ما يلي :

- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- وصف البناية البيعة أو جزء البناية المبيع و مشتملات ذلك.
- آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال.
- السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر.
- شروط الدفع وكيفياته.
- طبيعة الضمانات القانونية وضمان حسن الانتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة المنصوص عليها في العقد، ودعم الالتزامات التعاقدية الأخرى، ويمكن استكمال العقد النموذجي بأي بند آخر تراه

¹ بوجنان نسيمية : "عقد البيع بناء على التصاميم " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان

2009/2008: ص 13

²بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ،سليمان عبد الله المرجع السابق ، ص: 27

الأطراف ضروريا دون أن تقل الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي الخاص بعقد البيع بناء على التصاميم.

ثانيا : الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم

اختلف الفقه حول مسألة تحديد الطبيعة لقانونية لهذا العقد نتيجة غياب إطار قانوني ينظمه وكذا التشابه الكبير بينه وبين الصور الأخرى للبيع ، فيرى البعض أنه يندرج تحت عقد المقاولة حيث يلتزم فيه البائع يلتزم كما هو الحال في المقاولة بعض الشيء و هو إنجاز مبين خلال مدة محددة لقاء آخر يلزم به المشتري أوجب العمل¹ .

إلا أن الاختلاف بين عقد البيع بناء على التصاميم يمكن في أن المقاومة تهدف إلى المجالات إنجاز عمل بينما البيع بناء على التصاميم فهدفه هو نقل الملكية . إلا أن هذا الاختلاف لا يمنع أن يختلط عقد المقاولة بعقد البيع بناء على التصاميم خاصة إذا كان يرتب على عقد المقاولة نقل ملكية شيء .

وهناك جانب آخر من الفقه يرى أنه عقد بيع عادي أين يلتزم فيه المتعامل في الترقية العقارية بنقل الملكية مقابل دفع الثمن من قبل المشتري . وما يعاب على هذا الرأي أن العقد بناء على التصاميم يبرم قبل إتمام البناء بينما العقد العادي يبرم بعد إتمام البناء ، إلا أنه توجد حالة في عقد البيع بناء على التصاميم حيث يبرم فيها قبل إتمام الانجاز حيث يقوم المشتري بشرائه وهو في طور الانجاز ، ليستكمل بنفسه بعد ذلك البناء ، فالعقد في هذه الحالة لا يمكن اعتباره بيعا بناء على التصاميم رغم انعقاده قبل اكتمال وجود العقار المبني².

وبهذا يرى البعض أن معيار التفرقة بين البيع بناء على التصاميم والبيع العادي لا يكون على أساس وقت إبرام العقد بقدر ما يكون على أساس نية الطرفين فإذا كان هناك محل التفسير العقد وجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين فنكون أمام عقد بناء على التصاميم إذا كانت نية الطرفين تتجه إلى استكمال وإتمام إنجاز المبنى³.

¹ عربي باي يزيد المرجع السابق :ص78

² بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله ، المرجع السابق ، ص : 29

³ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص : 79

ولتفادي هذا الخلط إن أحسن ما فعل المشرع الجزائري هو إيجاد نموذج خاص به ، ويتضح من خلال هذا أن عقد البيع بناء على التصاميم وإن كان يختلف عن عقد البيع العادي إلا أنه لا يخرج عن نطاق البيع لكونه يتضمن نقل الملكية ، وقد راعت التشريعات التي نظمت هذا الجانب المهم فكانت التسمية التي أطلقها عليه المشرع تؤكد ذلك حيث سماه بيع بناء على التصاميم ، بينما سماه المشرع الفرنسي بيع العقار في طور الانجاز *vente immeuble* الأرضية محل البناء والتي تنتقل ملكيتها مباشرة عن المتعامل في الترقية العقارية إلى المشتري بمجرد انعقاده عكس الأشياء المستقبلية الأخير غير موجودة أثناء إبرام العقد فيستحيل معها انتقال الملكية لانعدامها.¹

ثالثا : تمييز عقد البيع بناء على التصاميم عن العقود المشابهة له

هناك العديد من المفاهيم التي تختلط مع معنى البيع بناء على التصاميم وهذا نتيجة للتشابه الموجود بينهما ووجود عوامل مشتركة لانعقادها. ومن هنا سنتطرق إلى توضيح هاته البيوع العقارية المقارنة مع البيع بناء على التصاميم والتي تتجلى في الوعد بالبيع ، البيع الابتدائي ، البيع بالتقسيط ، وكذا بيع الأشياء المستقبلية وتبيان الفوارق الجوهرية بينها وبين هذا العقد .

أ . الوعد بالبيع

تنص المادة 71 من قانون المدني الجزائري أن " الاتفاق الذي يعده كل المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها "²

ب . البيع الابتدائي

هو وعد بالبيع والشراء ملزم للجانبين تنفيذه موقوف على إبرام العقد النهائي ، يرتب التزامات شخصية في ذمة كل من الطرفين إذا توصلا إلى اتفاق حول المسائل الجوهرية والمدة مع إفراغ

¹بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله ، المرجع السابق ، ص: 29
²المادة 71 من القانون المدني

التصرف في الشكل الذي يقتضيه القانون.¹ وأن هذا العقد لا يرتب كل آثاره في حالة رفض أحد المتعاقدين تنفيذ ما التزم به إلا إذا رفع دعوة قضائية وصدر حكم يلزمه بذلك.²

بينما عقد بيع العقار على التصاميم مؤطر ضمن عقد نهائي يرتبط سريانه بتاريخ إبرامه ، وإذا كان البيع الابتدائي جائز تعديله بالبيع النهائي . فإنه في البيع على التصاميم كل تغيير في الثمن لا يتم إلا بطريقة مراجعة الثمن المتفق عليه ، وأن أي تغيير في العقار المبيع يشكل عيبا من عيوب المطابقة الموجهة للمسؤولية.³

ج . البيع بالتقسيط

نصت عليه المادة 363 من القانون المدني الجزائري "

يتم هذا البيع بواسطة تقسيط الثمن على آجال متفرقة مثله مثل بيع العقار على التصاميم غير أن مسألة الملكية تعد فاصلا جوهريا بينهما بحيث أنه في البيع بالتقسيط يرتبط انتقال الملكية بدفع جميع الأقساط المكونة لمجموع الثمن المتفق عليه ، أما في البيع على التصاميم فإن تسديد سعر البيع يكون حسب تقدم أشغال الإنجاز وتثبت الملكية بالحيازة الفعلية للبناء.⁴

4. بيع الأشياء المستقبلية

نصت عليه المادة 92 من القانون المدني حيث يعتبر البيع بناء على التصاميم هو بيع معاينة على مخطط فإنه يدخل ضمن الأشياء المستقبلية وبالتالي يجوز التعامل به طبقا لهذه المادة لكن العقد الذي يعد من قبيل الأشياء المستقبلية ، باعتباره بيع بناءات ومحلات على مخططات دون وجودها على الأرض الواقع فإنه يختلف عن بقية البيوع المستقبلية الأخرى ، حيث نجد أن الملكية في البيوع المستقبلية التي لم يتم صنعها لا تنتقل بمجرد انعقاد عقد البيع ، لأن الشيء غير موجود لكن في العقد بناء على التصاميم وإن هناك انعدام للبناء فإنه توجد القطعة الأرضية محل البناء والتي تنتقل ملكيتها مباشرة من المتعامل في الترقية العقارية إلى

¹المادة 71 من القانون المدني

² المادة 72 من القانون المدني

³صبايحي ربيعة : "الضمانات المستحدثة في بيع العقار بناء على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11".

⁴صبايحي ربيعة ، نفس المرجع

المشتري بمجرد انعقاده على عكس الأشياء المستقبلية الأخرى غير موجودة أثناء إبرام العقد فيستحيل معها انتقال الملكية لانعدامها .¹

وأكثر من هذا أنه إذا كان للمشتري العادي شيء مستقبلي مهدد بالاحتمال والصدفة ، فإن عقد البيع بناء على التصاميم ينفرد بأحكام مميزة بالصرامة بما يحقق حماية للمقتنين من الاحتمال والمجازفة من حيث وجود العقار أو البناية أو من حيث قيمتها .

الفرع الثاني : البيع بالإيجار

لم ينظم المشرع الجزائري تقنية البيع بالإيجار ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وإنما استحدثها بنص لاحق هو المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك ، الذي عدل وتم ثلاث مرات في فترات وجيزة جدا .

أولا : تعريف البيع بالإيجار

تنص المادة 2 من المرسوم 105/01 على أنه " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب .²

وما يلاحظ من خلال نص هذه المادة أنه لا يعرف عقد البيع بالإيجار كتصرف قانوني منتجا لآثار قانونية معينة بل يعرفه كصيغة قانونية من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية .

ولقد أخذ هذا العقد عدة تعريفات من الناحية الفقهية فعرف على أنه "العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معا ، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتباره أن الإيجار من عقود الأمانة ويعرض المستأجر لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في الشيء قبل الوفاء بكامل الثمن .

وعرف أيضا : على أنه " عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجره دورية فإذا أوفى بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة

¹عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص ص : 83 84

²المادة 2 من المرسوم 105/01

عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة ، وتنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر .¹

ويتضح من خلال هذه التعاريف أن عقد البيع بالإيجار يتمثل في عمليتين أساسيتين وهما البيع والإيجار . إلا أن هنا تثار إشكالية حول الطبيعة القانونية لهذا العقد ، إلا أن البعض يرى أن صيغة هذا العقد ما تكون بنوع خاص من عقود البيع فهو يمثل بيع موقوف الأثر ويتمثل هذا الأثر في نقل الملكية وذلك من خلال تسديد كامل المبلغ مع التزام البائع بتحقيق الآثار الأخرى للتسليم في هذه الحالة يلتزم المشتري بتسليم المبيع بصفته مستأجر حيث يضمن له البائع عدم تعرضه وعدم تعرض الغير له .

وبالتالي يعتبر عقد بيع خاص حيث يظهر فيه المشتري بمظهر المستأجر إلى غاية استيفاء أقساطه فيمتلك العقار تلقائيا .

ثانيا : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.

يمكن القول أن البيع بالإيجار يعتبر من العقود المركبة الذي يجمع بين البيع والإيجار، والوعد بالبيع والشراء ، وبالتالي لا حاجة للبحث عن التكيف العقد في حالة عدم وجود أي إشكال لتنفيذه أما في حالة ما إذا كان غير ذلك فنكون هنا بحاجة لإيجار العنصر الغالب فيه ، لان العبرة في العقود المركبة تكون بالعقد الغالب فيه ، فتسري أحكامه على المتعاقدين فيما لا يتم الاتفاق عليه . وبالتالي يمكن أن نكيف عقد البيع بالإيجار هنا بأنه عقد بيع وهذا طبقا لنص المادة 4/363 من القانون المدني الجزائري التي تجعل من البيع المقترن بالأقساط بيعا ولو أعطى له المتعاقد صفة الإيجار .

¹ بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص : 127

ثالثا : خصائص عقد البيع بالإيجار

من خلال التعاريف السابقة تتضح لنا مجموعة من الخصائص التي يمتاز بها عقد البيع بالإيجار وهي :

أ . **عقد محله عقار** : نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105/01 على أن " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.¹

ب . **عقد ملزم لجانبين** : حيث يلتزم فيه المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بها دون تعرضه له أو من قبل الغير، وذلك بقابل التزام المستأجر بدفع الأقساط الدورية المتفق عليها في العقد وذلك التزام بنقل الملكية من قبل البائع لالتزام المشتري بإتمام واستيفاء الثمن كامل .

ج . **عقد شكلي** : يتطلب هذا العقد الرسمية لإتمام نقله كما هو منصوص عليه في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني حيث نصت على أنه " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية.²

وهذا ما جاءت بتأكيدهِ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105/01 حيث نصت على أنه " يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب موثق.³

ومن خلال هاتين المادتين يتضح أن هذا العقد يعتبر عقدا شكليا ، وأن شكل العقد يعتبر ركن من أركان العقد .

د . **عقد مركب** : يمكن أن يحصل أن العقد يتخذ شكل عقدين أو أكثر فيصبح عندها عقد مركب كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع بالإيجار منذ الوهلة الأولى له شكل إيجار يتم عن طريق أقساط دورية حيث يلتزم بها المستأجر اتجاه المؤجر ينتهي البيع عند استيفاء المستأجر لكافة الأقساط المتفق عليها فيصبح حينها بمثابة مشتري يلتزم نحوه البائع ينقل الملكية إليه .

¹المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105 / 01

²المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني

³المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105/01

إلا أن ما جاءت به المادة الثانية من المرسوم رقم 105/01 أنها جعلت من صيغة وعقار البيع بالإيجار عقدا مركب من إيجار وبيع والملاحظ هنا أنه عند انقضاء الأول يتحقق الثاني أي أن العقد هنا يبدأ سريانه بالاتجار لينتهي بالبيع ، وبالتالي فهذا العقد تطبق عليه أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها فتطبق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار وأحكام البيع في جانب البيع .

رابعاً : شروط البيع بالإيجار

للقيام بعملية إبرام عقد البيع بالإيجار يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط التي تم النص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 35/09 والمتمثلة في :

أ . عدم استفادة المعني على مسكن من قبل أو مساعدة مالية من الدولة لغرض بناء مسكن أو شرائه .

ب . أن لا يتجاوز مستوى مداخل المستفيد 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وفقاً لنص المادة 6 من المرسوم 105/01 .

ج . أن يدفع طالب الشراء قسط مالي أولي لا يقل عن 25 % من ثمن المسكن .

د . يجب أن يتم تسديد المبلغ المؤجل شهرياً وفق أقساط موزعة على المدة المتفق عليها وذلك أن يسدد المستأجر المشتري للمؤجر البائع المستحق شهرياً حسب روزنامة استحقاق الأقساط .

هـ . على المستفيد أو المستأجر المشتري سداد في كل الحالات مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يتجاوز سنه 70 سنة .

خامساً : تحرير عقد البيع بالإيجار

تتقيد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بنموذج عقد الإيجار المحدد عن التنظيم .وقد صدر القرار المؤرخ في 2001/07/04 يضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.إلا أنه عدل بموجب القرار المؤرخ في 2004 /05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .فألغى هذا

الأخير نموذج عقد البيع بالإيجار الملف بالقرار السابق ، واستبداله بنموذج آخر وبما أن عقد البيع بالإيجار من التصرفات الواقعة على عقار فهو يخضع لإجراءات الإشهار العقاري¹.

حيث تتم عملية تحرير هذا العقد بتقديم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد في الترقية العقارية المعني² والذي هنا الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، حيث يسلم الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بمجموعة الوثائق المطلوبة ، ويتم تسجيل الطلبات المقدمة فور استلامها وفق ترتيب زمني في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو ممثله المعين لهذا الغرض ، وتعالج الطلبات من طرف لجنة وفق ترتيب مسجل قانونا ، ويتم إعلام المستفيدين المقبولين من طرف اللجنة وذلك عن طريق رسالة موصى عليها مع إعلامهم بضرورة دفع 10 % من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء ، ويدفع مبلغ 15 % من ثمن المسكن المتبقية من المساهمة الأولية المقدرة بـ 25 % من ثمن المسكن كأصل عام ، ويتم إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب التوثيق وهذا وفقا للنموذج المعد والخاص به . و عندها يتسلم المستفيد مفاتيح المسكن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان ، وفي حالة عدم شغل مسكن لمدة تفوق 3 أشهر بعد تسليم المفاتيح فإنه يترتب عليه مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد.³

الفرع الثالث : عقد الإيجار

لقد أعطى قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أولوية البيع للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية دون الاهتمام بالسكنات الموجهة للإيجار ، وهذا بدليل تمويل البناءات المخصصة للبيع فقط .

على خلاف قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي فتح المجال أمام البيع و الاتجار على السواء ، كما أنه تشجيعا منه لعمليات الإيجار فقد خصص لها فصلا كاملا (الفصل الثالث) تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر وهذا بموجب تنظيم خاص عن سابقه من حيث :

¹ بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص: 139 - 140

² بوستة إيمان ، نفس المرجع ، ص 136

³ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص: 95

أولاً : إنهاء العمل بحق البقاء في الأماكن المستعملة للسكن الذي كان يستعمل سابقا بموجب أحكام القانون المدني وهذا لتحفيز المتعاملين للاستثمار في هذا المجال .

ثانياً : تجسيد العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقد كتب وجوبا وثابت التاريخ بحيث يتم تحريره وفق النموذج المحدد بالمرسوم رقم 69/94 تحت طائلة العقوبات للمؤجر إذا خالف شرط الكتابة هذا من جهة ، ومن جهة أخرى دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد فإن أي وصل يحوزه شاغل المسكن يخوله في المطالبة بنسبة إيجاريه ابتداء من تاريخ معaine المخالفة طبقا للمادة الواحد و العشرون من المرسوم الملغى 03/93 سابق الذكر .¹

ثالثاً : إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر الشاغل للمسكن إذا قرر شخص معنوي بيع البناية التي يملكها وهذا بشرط استيفاء المستأجر لبعض الشروط كأن يشغل العين المؤجرة بصفة شخصية و فعلية ودائمة ويتم التبليغ عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل استلام الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا وفي حالة انقضاء الأجل يصبح حق الشفعة بدون أثر.²

إلا أنه ما يلاحظ على هذا العقد المنصوص عليه بموجب المرسوم 03/93 سابق الذكر أنه يرد على المحلات السكنية فقط وهذا بنص المادة 20 من نفس المرسوم التي جاء فيها " لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه ، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقد الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي ."

ويمكن لنا أن نطرح التساؤل عن المحلات ذات الاستعمال الصناعي أو المخصصة لنشاط تجاري أو حرفي المنجزة في إطار الترقية العقارية في كيفية تنظيم إيجارها هي الأخرى ؟

بالإضافة أيضا إلى طرح التساؤل عن شرط الكتابة للعقد المنصوص عليه في المادة الواحد والعشرون من هذا المرسوم هل هي للإثبات أم أنها شرط للانعقاد ؟.

¹بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله ، المرجع السابق ، ص : 30

²بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص : 122

من خلال استقراء المادة 3/21 من المرسوم 03/93 التي جاء في نصها " فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة إيجارية ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة . " ومنه نستنتج أن الكتابة هنا اشترطت للإثبات ولا تعد كشرط لانعقاد مادام أنه يمكن إثبات الإيجار بأي وصل ، ومن جهة أخرى نلاحظ أنه في حالة تخلف كتابة هذا العقد وتحريره وفق نموذج الخاص به فإن المؤجر يقع تحت طائلة العقوبات . إلا أن المشرع لم ينص صراحة على وقوع العقد تحت طائلة البطلان في حالة تخلف الكتابة وإنما اقتصر فقط على معاقبة المؤجر فهذا يدل على أنها ليست شرط لانعقاد عقد الإيجار .

كما لنا أن نتساءل أيضا عن فرض مشرع الكتابة في هذا العقد ، هل هو حماية لحقوق لأطراف العقد خاصة المستأجر الذي يكون هو الطرف الضعيف في إثبات حقه ، أم أن الهدف من الكتابة هو جبائي بحت وخاصة أن المادة 11 من المرسوم 69/94 سابق الذكر تشترط أن يخضع هذا التسجيل لدى المصالح المؤهلة .

المطلب الثاني

القيود الواردة على تصرفات الترقية العقارية

يتطلب القانون إخضاع المعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية خاصة ما يتعلق منها بتقنيات البيع إلى إجراءات خاصة حتى يعتد بها ولكن تنتج آثارها القانونية كبا في المعاملات العقارية الواردة في المجال العقاري بصفة عامة ، حيث يتم تنظيم هذه الإجراءات في شكل أنظمة مختلفة و في مراحل متتالية تكمل الواحدة منها الأخرى وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية فإننا نجد هاته الإجراءات تنظم في ثلاثة أشكال وهي نظام التوثيق ، نظام التسجيل ، ونظام الشهر ، ويجب تحت طائلة البطلات إخضاع المعاملات والتصرفات الواردة على الترقية العقارية إلى هذه الأنظمة ، ولأهميتها الكبيرة في الميدان العقاري بصورة عامة يتطلب منها توضيحها في مجال الترقية العقارية ، وبما أن نظام التوثيق قد تم التطرق إلى أهميته في الترقية العقارية في المطلب الثاني من المبحث الأول لهذا الفصل من خلال الفرع الثاني الذي كان لعنوان مكاتب التوثيق فإننا نكتفي هنا دراسة نظام التسجيل ، ونظام الشهر من خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول : التسجيل في الترقية العقارية

التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية و نيابة عن زبائنه فيحصل على رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا كما يشمل التسجيل في الرسوم الذي يفيض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر ونقل ملكية العقارات.¹

وباعتبار أن الترقية العقارية تكون في المعاملات البيع الناقلة للملكية فإنها تخضع هي الأخرى لهذه التسجيل وهذا طبقا للنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والإشهار "أي أن عقد لبيع بناء على التصاميم المنجز في إطار الترقية العقارية يجب أن يخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار" أي أن عقد البيع بناء على التصاميم المنجز في إطار الترقية العقارية يجب أن يخضع للتسجيل بعد تحريره في الشكل الرسمي هذا وقد نص القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية في الفصل الخامس المعنون "بأحكام جبائية" على وجوب إخضاع "عقد حفظ الحق" الذي كان يطبق آنذاك في مجال الترقية لإجراءات التسجيل ،وهذا بعد تحريره في شكل عقد عرفي.²

ورسم التسجيل يقدر 8 من قيمة ثمن الأرض ما لم يتم إعفاء ذلك صراحة كما هو الحال لاكتساب الأراضي لصالح الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق العمرانية .³

وتعفى بالإضافة إلى ذلك من رسم نقل الملكية للعقود التي تتضمن بيع البناءات أو أجزاء البناءات ذات الاستعمال السكني أساسا المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية ويستفيد الشخص من هذا الإعفاء أيضا في حالة إعادة استعمال حاصل البيع في إطار شراء بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أساسا المنجزة بمقتضى الترقية العقارية .

أما بالنسبة للمحلات الأخرى ذات الطابع التجاري أو المهني أو الصناعي المنجزة في إطار الترقية العقارية فإن نقل ملكيتها لا يعفيها من هذا التسجيل لكونه تطبق على المحلات ذات الاستعمال السكني فقط ويستوي في ذلك البناءات التامة أو التي في طور الانجاز⁴

¹بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله ، المرجع السابق ، ص : 31

²المادة 31 قانون 07/86

³عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص : 99

⁴

كما أن العقود التي تبرمها التعاونيات العقارية عند شرائها للأراضي التي تدخل في إطار الغرض الذي أنشأت من أجله فإنها تعفى من تسجيلها وإجراء التسجيل على خلاف ما يعتقد البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية ، ولا يترتب أي أثر على موضوع الحق وإنما وظيفته جبائية بحتة .

إلا أن له أهمية كبيرة في إتمام إجراءات العقد ، بحيث لا يمكن تصور شهر لعقد بدون دفع رسم التسجيل ، فعملية الشهر التي يترتب عليها أثر ناقل للملكية معلقة على هذا التسجيل .

الفرع الثاني: الشهر في الترقية العقارية:

الشهر هو مجموعة القواعد التي تفرض على أصحاب الحقوق المتعلقة بالعقارات إتباع إجراءات نشر حقوق العينية الأخرى في إطار قانوني، لذا فهو صمم خصيصا لإنشاء حالة مدنية حقيقة للملكية العقارية ويهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية، والاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع وكذا إعلان الغير بالمعاملات الواردة على العقارات والحقوق المترتبة عليها، لذا يسميه البعض الإعلان العقاري بدلا من الإشهار العقاري وتبعاً لذلك فإن المعاملات القانونية التي تتم في إطار الترقية العقارية تخضع هي الأخرى إلى إجراءات الشهر وهذا تطبيقاً للقواعد العامة في القانون لاسيما المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، ونفس الشيء أكدته المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ والتي جاء فيها أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

وكذا المادة 16 من نفس الأمر الذي تنص على أن: " العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، ونتيجة لهذا فإن عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية يتعلق بعقار هو الآخر مما يستدعي وفقاً لهذه المواد أن يخضع للشكليات القانونية في الإشهار وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم

¹ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية عدد 92.

الملغى 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بإلزام إخضاع العقد إلى الشهر العقاري الذي يكون طبقاً للمادة 13 من نفس المرسوم بعد عملية الانجاز أين يستكمل عقد البيع هذا بمحضر يحرر حضورياً في نفس مكتب الموثق لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفقاً للالتزامات التعاقدية وحتى يرفع القيد على التصرف فإنه يشهر في المحافظة العقارية لأن المشتري بموجب عقد البيع بناء على التصاميم ليس بمالك عادي بالنظر إلى نوعية هذا العقد الذي يعد بمثابة قيد على التصرف فلا يمكنه البيع إلا بعد إتمام عملية انجاز المبنى وتسليم شهادة المطابقة¹ وهذا ما يستشف من المادة 2 الفقرة الثانية من النموذج التنظيمي لعقد البيع بناء على التصاميم رقم 58/94 السابق الذكر التي تنص على أنه: "ويخول التمتع بمجرد انتهائها (البناية)، والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق"، لذا فإن حق التمتع والتصرف في البناية من قبل المشتري يكون بعد التوقيع على محضر التسليم، وهنا تكون صفة المالك الفعلي طبقاً لنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري² أما قبل التوقيع على محضر التسليم فإنه يمكن اعتبار ما ينقل غالى المشتري هو ملكية الرقبة فقط بحيث لا يمكن أن يخول له حق التمتع والتصرف في البناء محل طور الانجاز إلا بعد إتمامه ومطابقة للأشغال أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار، فإنه طبقاً للمادة 19 من المرسوم 105/01 السابق الذكر التي تجعل نقل ملكية السكن بعد تسديد ثمنه بالكامل، مما يدل على أن عملية الشهر لهذا العقد يتم بتحقيق البيع المرتبط باستيفاء ثمن المسكن المتفق عليه الذي تنتقل في ظلّه الملكية، الأمر الذي يتطلب إخضاعها للشهر حينها وبالتالي فإنه لا مجال لشهر عقد البيع بالإيجار قبل تسديد الأقساط بكاملها باعتبار أن الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية غير محقق في بداية إبرام العقد، لكن في حقيقة الأمر أن عقد البيع بالإيجار يظهر في بداية سريانه كعقد إيجار طويل المدة أين يصل إلى 25 سنة على الأكثر، وطبقاً للمادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه: "الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

² تنص المادة 88 على أنه: "إذ لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي وشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه

فانه يستنتج من ذلك أن الإيجارات طويلة المدة يجب إخضاعها لعملية الشهر على الرغم أنها لا تتضمن نقل حق عيني وإنما حق شخصي لا يرتب سوى التزامات شخصية، والعبرة في ذلك حتى يكون لها اثر بين الأطراف ويحتج بها تجاه الغير. ويستخلص إذن أن عقد البيع بالإيجار يشهر على أساس كونه عقد إيجار طويل الأمد، أي أن شهره لا يتعلق بالملكية نتيجة عدم انتقالها، لكن بمجرد تحقق البيع بعد تسديد الثمن الكامل للمسكن فانه يشهر حينها على أساس انتقال الملكية إلى المشتري، هذا طبقاً لمبدأ الأثر الإضافي للشهر عملاً بأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وان كان البعض يرى بان العقد الذي يتم شهره بعد مضي الآجال المحددة في البيع بالإيجار واستيفاء ثمن المسكن هو عقد جديد يعقد أمام الموثق بين الطرفين من جديد بحيث يكون موضوعه تكريس البيع النهائي مع عرض البيع الإيجاري الأول، وتنتقل بموجبه الملكية خالصة للمشتري وبصورة نهائية وللاشارة فان معظم العقود التي يمتلكها المتعاملون في الترقية العقارية هي عقود إدارية، حيث كانت إدارة أملاك الدولة تباع بالتراضي العقارات للمتعاملين في الترقية العقارية طبقاً لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91¹ والتي جاء فيها انه: "خلافًا لأحكام المادة 10 أعلاه، تباع العقارات المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية..."، وللاحتجاج بهذه العقود الإدارية فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير يجب أن يكون قد تم إشهارها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة²، أي أن اعقد الإداري يجب أن يخضع إلى إجراءات التسجيل والشهر حتى تكون له الحجية أمام الغير.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك. الجريدة الرسمية. عدد 60

² عمر حمدي باشا: "حماية الملكية العقارية"، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006. ص 49.
- يحيوي أعر: "الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية"، دار هومة، الجزائر 2004 ص 142

المبحث الثاني

الضمانات القانونية والتعاقدية في الترقية العقارية

في إطار الحماية المتكافئة بين الأطراف التعاقدية في المعاملات العقارية، ألزم المشرع كل من المتعامل والمستفيد في الترقية العقارية بتنفيذ الالتزامات الواقعة عليهم تجاه الطرف الآخر منهم ضمانا لاستيفاء حقوقهم الثابتة لهم بمقتضى العقد المبرم بينهما أو بموجب النص القانوني الذي يكفل لهم هذه الحقوق، وإن كانت الترقية العقارية تتم فيها المعاملات بتقنيات وخصوصيات مختلفة عن باقي الأنشطة العقارية الأخرى إلا أنها لا تختلف عنها في طرق تحصيل الضمانات المنصوص عليها في القواعد العامة باعتبارها التزامات وضمانات تعاقدية، تكون نتيجة العقد المبرم أو ضمانات تكون بحكم قانون أو بما يعرف بالضمانات القانونية. وسأتناول دراستها في مطلبين، يضم المطلب الأول الضمانات القانونية أما في المطلب الثاني يتضمن الضمانات التعاقدية.

المطلب الأول

الضمانات القانونية

إذا كان العقد يلزم المتعاقد بتنفيذ التزاماته تجاه الطرف الآخر من أجل ضمان التعامل بينهما، فإن القانون بدوره هو الآخر يجسد هذا التعامل بأكثر ائتمان من خلال الضمانات التي يوجب تضمينها إلى الالتزامات التعاقدية خاصة بما يتعلق بعقد البيع والتي يلتزم بها الطرف البائع تجاه المشتري، وينطبق هذا على المتعامل في الترقية العقارية نحو المستفيد، ويشاركه في ذلك الأطراف المتدخلة باعتبارهم المسؤولين عن تصميم وتنفيذ العمليات المبرمجة، ويتحملون بدورهم الأضرار التي يمكن أن تقع بعد أجل معين من تسليم البناءات وعليه سنحاول في هذا المطلب دراسة هذه الضمانات القانونية والمتمثلة أساسا في:

- ضمان العيوب.
- ضمان الأضرار والتهدم.

الفرع الأول: ضمان العيوب

تنص المادة 379 من القانون المدني الجزائري على انه: "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعة أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها".

ويتضح من هذه المادة أن البائع ملزم بضمان انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا من خلال ضمان العيوب التي تستهدف هذا المبيع، ونجد كذلك القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية قد نص على ضمان العيوب من قبل المتعامل وهذا بنص المواد 39 و40 و41 منه، وقد أشار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى ضمان هذه العيوب بنص المادة 15 منه وفيها يخص ضمان هذه العيوب، فقد عامل المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية باعتباره بائعها، وأخضعه للمسؤولية عن العيوب الظاهرة خلافا للقواعد العامة التي تقضي بضمان عيوب المبيع الخفية فقط ⁽¹⁾ ثم عامله باعتباره مشيدا فألزمه بضمان العيوب الخفية.

أولا: ضمان العيوب الظاهرة:

تتمثل هذه العيوب بكل نقص مهما كانت خطورته والتي تجعل الشيء محل التعامل غير صالح للاستعمال بحسب الغرض الذي أعد له ⁽²⁾.

ولقد نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر بموجب المادة 15 منه على هذه العيوب الظاهرة من حيث الآجال الضرورية التي يحددها عقد البيع بناء على التصاميم لتنفيذ أشغال إصلاحها، إلا انه لم يشير إلى هذه الآجال ولا إلى مدة ضمان هذه العيوب من قبل المتعامل في الترقية العقارية، على عكس قانون 07/86 الذي فصل في مدة ضمان العيوب الظاهرة وآجال إصلاحها.

⁽¹⁾ انظر المادة 379 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري.

حيث تنص المادة 39 منه على انه: "يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية العيوب الظاهرة التي تشمل عليها العمارة، ولا يمكن أن يمكن أن تبرأ ذمته منها قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر على تسليم المترشح لملكية هذه العمارة ولا داعي لفسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا التزم المكتب نفسه بإصلاح العيب خلال آجال معقولة".

وفي هذا السياق تنص المادة 40 من نفس القانون على انه: "يلزم المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية بضمان المبنى مدة ثلاثة (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ اكتشاف العيب في المبنى المذكور.

ولا داعي لفسخ العقد أو تخفيض السعر إذا التزم المكتب نفسه بإصلاح العيب في آجال معقولة لا يمكن أن تتجاوز ثلاثة (3) أشهر".

ويتضح من هذين هاتين المادتين انه إذا تعلق العيب بالعمارة فان مدة ضمانه هي 3 أشهر من تاريخ تسلم المترشح لملكية هذه العمارة ويتعلق الأمر هنا بالإساءة في إكمال الأشغال كعدم ترسيخ الأبواب والنوافذ جيدا أو أن الطلاء لم يتم تنفيذه كما ينبغي، والى غير ذلك من سوء تنفيذ الأشغال المتعلقة بالبنائية، أما إذا تعلق العيب بالمبنى فان مدة الضمان هي 3 سنوات من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ اكتشاف العيب في المبنى، ويتعلق الأمر هنا بهيكل البناية في حد ذاته، كالحائط المائل، أو بلاط غير جيد وغير ذلك، ولا يتم فسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا التزم المكتب نفسه بإصلاح هذه العيوب في آجال معقولة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

ثانيا: ضمان العيوب الخفية:

على عكس العيوب الظاهرة، فان العيب الخفي هو العيب الذي لا يمكن كشفه بالفحص العادي وقت تسلم المبيع، أو لا يمكن تبيانته حتى ولو تم الفحص للمبنى بعناية¹ ولقد نص القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على هذه العيوب وألزم المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية بضمانها لمدة 10 سنوات، وهذا بموجب المادة 41 منه والتي تنص على انه: "يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، وذلك عملا بالمواد

¹ خليل أحمد حسن قعادة: المرجع السابق ، ص 174

140 الفقرة الأولى و 554 و 564 من القانون المدني"، ويتضح من ذلك أن ضمان العيوب الخفية يدخل ضمن نطاق الضمان العشري الذي يستوجب تدخل كل من المهندس المعماري والمقاول في تحمل هذه العيوب وهذا نتيجة ما يترتب على هذه العيوب من تهديد متانة البناء وسلامته¹، هذا وقد نص المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على الضمان العشري بموجب المادة 8 الفقرة 2 منه والتي جاء فيها انه: "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بانجاز المنشآت شهادة تامين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 الى 99".

لذا فالضمان العشري الذي يلتزم به المتعامل وباقي المتدخلين في عمليات الترقية العقارية يدل على مدى خطورة العيوب الخفية التي تلحق بالمبنى إذ أنها قد تكون السبب المباشر في فقدان متانة البناء ومن ثم تهدمه.

وبالنسبة للعيوب هاته التي يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بضمانها بصفته كبائع، فانه أيضا يلزم بضمان العيوب للمحلات التي يقوم بتأجيرها وهذا استنادا إلى نص المادتين 488 و 489 من القانون المدني الجزائري، حيث تنص المادة 488 من نفس القانون على انه: "يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، ويكون مسؤولا عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للانتفاع بها، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك"، كما تؤكد المادة 489 على هذا الضمان بنصها على انه: "إذا وجد بالعين عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الثمن وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يكون نفقة باهظة عليه". ومن هاتين المادتين يتضح أن المؤجر ملزم هو الآخر بضمان العيوب للعين المؤجرة التي تحول دون انتفاع المستأجر بهاته العين.

¹ انظر المادة 554 الفقرة 02 من القانون المدني

وهذا ما ينطبق على المتعامل المؤجر الذي يجب عليه هو الآخر بضمان كل العيوب التي تلحق بالمحلات محل التأجير.

لذا إذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المتعامل بصفته كمؤجر بتعويضه¹ كما انه لا يضمن العيوب التي اعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد².

الفرع الثاني: ضمانات الأضرار والتهدم:

حماية للمشتري من الأضرار والتهدمات التي قد تلحقه نتيجة المباني المشيدة من قبل المهندسين المعماريين والمقاولين فقد ألزمهم المشرع الجزائري بالضمان ما يحدث خلال 10 سنوات من تسليم هذه المباني، وهذا بنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري بقولها: "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 ناشئا عن عيب في الأرض".

ويظهر من هذه المادة أن المشرع الجزائري يحمل مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري عن التهدمات الناشئة عن المباني التي شيدوها، كما انه شدد مسؤوليتهم حتى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويظهر أيضا من المدة التي منحها المشرع كضمان للتهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويظهر أيضا من المدة التي منحها المشرع كضمان للتهدم مدى تجسيد الحماية والاستقرار للطرف المستفيد من المباني.

ولقد نص القانون 04/11 على هذا الضمان أيضا بنص المادة 40 والتي جاء فيها: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554...". وقد أكدت المادة 02/8 من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم المنصوص عليه بموجب المرسوم رقم 58/94 على انه: "يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التامين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين

¹ نص المادة 489 الفقرة 02 من القانون المدني

² نص المادة 488 الفقرة 02 من نفس القانون

المدعويين في المشاركة في انجاز البناية ويصرح انه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه".

من هذين المادتين يتضح أن الضمان العشري يكون بالتضامن مع كل من المتعامل في الترقية العقارية، المهندس المعماري، المقاول والعمال القطعيين، حيث يقصد بالعمال القطعيين كل من يتدخل في عملية التشييد لمكاتب الدراسات ومقاولوا النجارة والكهرباء وغيرهم¹

ويشترط لقيام التضامن بينهم أن يعاين المتعامل ويتأكد من وجود شهادة تأمين لدى المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بانجاز المنشآت تحملهم المسؤولية المدنية العشرية وهذا قبل أي تسليم بناية إلى المشتري²

أما في حالة عدم قيام المتعامل في الترقية العقارية بكلب شهادة التأمين وتسليمها إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناء كأقصى أجل فانه يتحمل المسؤولية المدنية كاملة تجاه المشتري وطبقا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري ، فان دعوى الضمان العشري تتقادم بانقضاء ثلاث سنوات من يوم حصول التهدم أو اكتشاف العيب فإذا لم ترفع في هذه الآجال سقط حق المشتري بالرجوع على البائع، كما انه تعتبر أحكام الضمان العشري من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها بالإعفاء منها أو الحد منها.³

وطبقا للمادة 564 من القانون المدني الجزائري فإذا أوكل المقاول تنفيذ العمل إلى مقاول فرعي فانه يبقى مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه المتعاملين⁴ ، ولذا يعد طبقا للمادة 18 من المرسوم 03/93 سابق الذكر كل إبعاد أو تحديد تضامن المقاولين من الباطن باطلا ولا يعتد بذلك.

ويبقى المتعامل في الترقية العقارية مسؤولا عشريا عن الأضرار التي تتضمنها الأشغال، وكذا عن التهدمات التي تلحق بالمباني المشيدة، وكذا بالنسبة للأضرار التي تتضمنها مواد التجهيز عندما ترتبط بشدة بهيكل المبنى والتي لا يمكن فصلها دون إتلاف⁵.

¹ المادة 46 من القانون 04/11 سابق الذكر

² عربي باي يزيد : المرجع السابق ص

³ المادة 557 من القانون المدني

⁴ المادة 564 من نفس القانون

⁵ بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف سليمان عبد الله : المرجع السابق ص

المطلب الثاني

الضمانات والالتزامات التعاقدية

طالما أن العقود التي تتم في إطار الترقية العقارية من بيع وإيجار هي عقود ملزمة للجانبين، فهي بذلك تولد التزامات وضمانات متقابلة لكل من المتعامل في الترقية العقارية والمستفيد، وإن كانت تتولد عن هذه العقود المبرمة في الترقية العقارية ضمانات مطالبة للضمانات العادية في المعاملات العقارية الأخرى إلا أنها تتميز ببعض من الخصوصيات عنها وعليه فأنتني سأتناول ضمانات كل طرف من أطراف العقد وأحاول التعرف عليها أكثر في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: ضمانات المتعامل في الترقية العقارية:

يقوم المتعامل في الترقية العقارية بعمليتي البيع والإيجار معا فانه يظهر هنا على صفتين، فنجد كمتعامل بائع أو كمؤجر، وفي كلا الحالتين يلتزم بتوفير الضمانات اللازمة طبقا للعقد المبرم بينه وبين المستفيد.

أولا : ضمانات المتعامل البائع:

نجد على العموم أن الضمانات العقدية التي تقع على عاتق المتعامل بصفة بائع تتمثل في:

. ضمان نقل الملكية.

- ضمان التسليم.

1/ ضمان نقل الملكية:

إن عقد البيع يرتب بصفة عامة التزاما على عاتق البائع وهو ضمان نقل الملكية إلى المشتري وفقا للمادة 351 من القانون المدني الجزائري¹، ويعني ذلك انه لا ينقل الملكية بمجرد انعقاده، وإنما يرتب التزاما فقط بنقل الملكية إلى المشتري² ويبقى انتقالها الفعلي خاضع للإجراءات المنصوص عليها بنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري من التسجيل

¹ تنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري على أن " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي"

² خليل أحمد حسن ققادة : "الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري"، عقد البيع، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1996 ص

والإشهار، وكذا المواد 15 و 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. بالنسبة للمتعاقل في الترقية العقارية فقد نصت المادة 43 من القانون 07/86 سابق الذكر على انه يجب على المكاتب أن ينقل حقوق الملكية بمجرد ما تتوفر شروط قابلية السكن للمترشح، كما نص قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ضمان نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم وهذا بدليل إخضاعه للشكل الرسمي ولكن لخصوصية هذا العقد الذي هذا العقد الذي يبرم قبل تجسيد البناء وهو الالتزام الجوهري في هذا العقد، بحيث يشترط على المتعاقل بانجاز البناء وهو الالتزام الجوهري في هذا العقد، بحيث يشترط على المتعاقل في الترقية العقارية لضمان انجاز البناء أن يثبت ضمانات تقنية ومالية كافية لهذا الانجاز¹ إضافة إلى إعطاء ضمانات قانونية وما يؤهله للحصول على رخص البناء التي تسمح له بانجاز البناء المعايين على المخطط².

وكل هذا من اجل ضمان نقل الملكية المرتبط بضمان الانجاز والذي يلتزم فيه البائع بإتمامه ضمن الآجال المقررة في العقد، بحيث يكون اجل إنهاء البناء هو الأجل المحدد لضمان نقل ملكيته، إضافة إلى ارتباط ضمان نقل ملكيته، إضافة إلى ارتباط ضمان نقل الأثر العيني هذا في الترقية العقارية باستيفاء ثمن محل بكامله كما هو في عقد البيع بالإيجار الذي يتم وفق أقساط دورية ويكون التزام المتعاقل وضمانه بنقل الملكية إلى المشتري متوقف على سداد الأقساط كلها³.

وباعتبار أن ضمان نقل الملكية هو التزام بنقل حق عيني فانه وطبقا للمادة 167 من القانون المدني الجزائري فانه ينتج عن هذا الضمان التزامين على عاتق المتعاقل احدهما التزام بالمحافظة على البناء محل البيع، والثاني ضمان تسليمه. وان كان الأصل في العملية هو ضمان تسليم البناء الأمر الذي يتطلب المحافظة عليه.

¹ المادة 54 من قانون 04/11 سابق الذكر

² المادة 30 من قانون 04/11 سابق الذكر

³ المادة 31 من قانون 04/11 سابق الذكر .

2/ ضمان التسليم:

تنص المادة 367 من القانون المدني الجزائري على انه: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

ويتضح من هذه المادة أن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون وجود أي عائق يحول دون ذلك ولو لم يتم تسليم المبيع تسليماً مادياً من قبل المشتري مادام البائع قد أعلمه بذلك.

وتنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 على انه: "تعاين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحضر حضوراً حسب الكيفيات (باتفاق الأطراف)".

لذا فإن عملية التسليم من قبل المتعامل في الترقية العقارية تتم وفق محضر يتم تحريره حضوراً لطرفي العقد أمام الموثق بكيفيات تخضع لاتفاق الطرفين ⁽¹⁾، كما انه بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم فإن عملية التسليم مرتبطة بآجال معينة يلتزم بها المتعامل وكل تأخير بعد إهمال مدة محددة في العقد يترتب عليه دفع مبالغ عقابية للمشتري تحسب وفق نسب محددة في العقد ⁽²⁾.

كما انه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم هو الآخر بتسليم المسكن للمستفيد وهذا عن طريق محضر تسليم يوقعه الطرفان ⁽³⁾.

وتبدو أهمية التسليم كضمان والتزام يقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية في كون المستفيد أو المشتري يصبح منذ إتمام عملية التسليم قادراً على الانتفاع الكامل بالمسكن، وبالتالي تحقيق غاية المستفيد من شراء المسكن والمحل المنجز في إطار الترقية العقارية.

(1) المادة 34 من قانون 04/11 سابق الذكر.

(2) المادة 3 من المرسوم 58/94 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم سابق الذكر.

(3) المادة 11 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المحدد لشروط معالجة طلب شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

ثانيا: ضمانات المتعامل المؤجر:

إضافة إلى الضمانات التي يقدمها المتعامل بصفته بائع والتي تقع على عاتقه كالتزامات تعاقدية يجب أن يفي بها تجله عقد آخر الذي يبرمه وهو عقد الإيجار والذي يلتزم فيه عموما بضمان مايلي:

- تسليم الملك محل التأجير إلى المستأجر وكذا ملحقاته والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال.

وطبقا للمادة 477 من القانون المدني الجزائري فانه إذا تم تسليم الملك المؤجر في حالة لا يكون فيها صالح للسكن أو غير صالح للغرض الذي أجرى من اجله جاز للمستأجر المستفيد أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر من الانتفاع، كما انه إذا كان الملك المؤجر في حالة من شأنه أن تعرض صحة المستأجر المستفيد لخطر جسيم جاز له أن يطلب فسخ العقد.

- صيانة المحلات لإبقائها في حالة صالحة للاستعمال، والقيام بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر⁽¹⁾.

وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تحصيص أو تبيض وان يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه⁽²⁾.

ويتحمل المتعامل بصفته كمؤجر أيضا الضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على الملك أو العين المؤجرة كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر، وهذا طبقا لما نصت له المادة 479 الفقرة 03 من القانون المدني الجزائري.

الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر المستفيد أو حرمانه من التمتع بالمحل المؤجر تمتعا إرتياحيا¹، وطبقا لذلك فإذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده².

(1) المادة 02/7 من نفس المرسوم.

(2) طبقا للمادة 02/479 من القانون المدني الجزائري.

¹ المادة 03/7 من العقد النموذجي للإيجار من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 سابق الذكر.

² طبقا للمادة 484 من القانون المدني الجزائري.

ومن خلال هذه الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية يتضح مدى الحماية الموفرة والمعطاة للمستفيد من عقد الإيجار ضمانا كتشجيع وتوسيع نطاق الاستثمار في مثل هذه المعلومات.

الفرع الثاني: ضمانات المستفيد في الترقية العقارية:

بما أن المستفيد في إطار الترقية العقارية نجده يظهر بصفتين بحكم العقد الذي يبرمه مع المتعامل في الترقية العقارية، فإذا كانت علاقته مع هذا المتعامل تظهر في عقد البيع فإنه يكون هنا بصفة المشتري، أما إذا كان العقد الذي يتم بينهما هو عقد إيجار فإنه يظهر بصفة المستأجر.

لذا سنبين الالتزامات التي يجب أن يتحلى بها بمقتضى هذين العقدين.

أولاً: التزام المستفيد في إطار عقد البيع (المشتري) تكمن التزامات المشتري أو المستفيد في إطار عقد البيع عموماً في عنصرين وهما نفس الالتزامين الذين نجدهما في عقد البيع بصفة عامة بغض النظر إذا كان في إطار الترقية العقارية أو لا والمتمثلين في:

- الالتزام بدفع الثمن.

- الالتزام بالتسليم.

إلا أن هذين العنصرين يتميزان بنوع من الخصوصية من حيث أحكامها في الترقية العقارية.

1/ الالتزام بدفع الثمن:

يتم دفع الثمن في معاملات البيع العادي كمقابل عن التزام البائع بنقل الملكية⁽¹⁾، وهو نفس الشيء الذي يكون عليه دفع هذا الثمن في إطار المعاملات التي تتم في الترقية العقارية، لكن يظهر وجه الاختلاف كون هذا الثمن في الترقية العقارية يدفع على أقساط دورية على عكس ما هو في البيع العادي أين يتم على شكل دفعة واحدة، لذا فالالتزام بدفع الثمن من قبل المشتري للمتعامل يتم بالتقسيط وهذا سواء في العقد المتعلق بالبيع بناء على التصاميم أو البيع بالإيجار.

فبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 بموجب المادة 10 منه نجده ينص على وجوب اشتغال عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة البطلان على السعر التقديري و كفاءات

(1) المادة 351 سابقة الذكر من القانون المدني الجزائري.

مراجعتها، وكذا شروط الدفع و كفيات وبناء على النموذج المتعلق بالبيع بناء على التصاميم فانه يجعل كفيات مراجعة السعر التقديري وشروط و كفيات دفع ثمن البيع تبعا لمراحل تقدم الأشغال ووفق دفع مجزأة¹ ، فالتزام المشتري بالدفع هو التزام دوري يستغرق تنفيذه مدة من الزمن كما انه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فان سداد الثمن الكلي للمسكن يكون أيضا وفق دفعات دورية أين يلتزم المستفيد باستيفاء الثمن على مدة لا تتجاوز 25 سنة، وما يلاحظ عن هذا العقد أن المستفيد يتصف فيه كمستأجر ثم دفع الثمن بالأقساط الدورية فهنا المستفيد في صفة مستأجر بحكم انتفاعه من المسكن دون أن يكون له الحق في التصرف فيه، أما عند استيفاء الثمن الكلي للمسكن فيصبح مالك لهذا المسكن وتطبق عليه صفة المشتري: وعلى كل فان التزامات المشتري بدفع الثمن في إطار الترقية العقارية تتسم بالدفع الجزئي الدوري أي وفق أقساط شهرية منتظمة على عكس ما يغلب في عقد البيع العادي من دفع كلي للثمن. ويترتب على تخلف دفع الأقساط الشهرية تطبيق غرامة تأخير، وان ازداد تخلف عدة أقساط يفسخ العقد على حساب المستفيد² .

2 . الالتزام بالتسليم:

تنص المادة 394 من القانون المدني الجزائري على انه: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وان يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم".

يتضح من نص المادة أن المشتري يقع عليه التزام تسلم المبيع حتى يتحرر البائع من التزامه بالتسليم، ويصبح المشتري قادرا على ممارسة حقوقه عليه.

والالتزام بالتسليم هو: "الاستيلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري وهو يختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان المبيع عبارة عن عقار فان الاستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري في العقار، وحيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك"⁽¹⁾، كما يعرف على انه: "ذلك العمل الذي عن طريقه يقرر رب العمل أو

¹ المادة 10 من المرسوم التشريعي 03/93 سابق الذكر

² بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله : المرجع السابق ، ص 40 - بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف ، سليمان عبد الله : المرجع السابق : ص 41

المشتري في بيع العقار قبل الانجاز بقبوله الأعمال المنجزة سواء مع أو بدون تحفظات⁽²⁾، ويستوي في ذلك أن يكون عقد البيع بناء على التصاميم قد تم انجازه ليتم حيازته فعليا. وكحماية للمشتري في تسلم البناء فقد ألزم المشرع المتعامل بتسليم شهادة المطابقة قبل التسليم.

إتمام حيازة الملكية البناء من طرف المشتري وهذا لضمان تطابق الأعمال المنجزة مع شروط العقد وتحرير محضر يثبت حيازة الملكية من الملكية من المشتري وتسليم البناء التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الالتزامات التعاقدية وهذا بحضور الطرفان أمام مكتب الموثق الذي أبرم عقد البيع بناء على التصاميم⁽³⁾.

ويعتبر التزام المشتري بالتسليم حماية أيضا للمتعامل في الترقية العقارية من انتقال تبعة الهلاك للمشتري إذا تخلف عن التسلم رغم إنذار البائع له وكذا في انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة على العقد.

ثانيا: التزام المستفيد في عقد الإيجار (المستأجر):

نص القانون المدني الجزائري على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر حماية لحقوق الطرف المؤجر، ولتجسيد حمايته أكثر تم تعديل عقد الإيجار بموجب المرسوم الملغى 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وهذا بإلغاء حق البقاء في الأمكنة بنص المادة 20 منه، والتزام المستأجر بمغادرة المكان فور انقضاء الأجل المحدد في العقد¹، وهذا من أجل تحفيز المتعاملين في الاستثمار في مثل هذا النوع من المعاملات.

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار الذي جاء تطبيقا للمادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 سابق الذكر على الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لضمان المحافظة على الملك المؤجر والمنصوص عليها أيضا في القانون المدني بحيث تتمثل عموما في:

شغل المكان طبقا للغرض المتفق عليه²، وكذا عدم تحويل وتغيير المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا¹.

¹ المادة 20 من المرسوم الملغى 03/93 سابق الذكر

² المادة 491 من القانون المدني

التكفل بالصيانة العادية للاماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني الجزائري والتي ألزمت المستأجر بالاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها، لأنه مسؤول عما يلحق العين أثناء الانتفاع بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا.

دفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها.²

السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها.³

احترام قواعد التسيير الطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.⁴

وللإشارة أيضا فان هناك التزامات تقع على المستأجر المستفيد وهذا بموجب عقد إيجار خاص والمتمثل في عقد البيع بالإيجار، وان كان الأصل في هذا العقد هو البيع الذي يتجسد بعد سداد الثمن بكامله، إلا انه سيرى عليه أحكام الإيجار في بداية إبرامه وقبل تحوله إلى شكل عقد البيع، وبناء عليه يلتزم المستأجر المستفيد من عقد البيع بالإيجار بالالتزامات المذكورة سابقا، إضافة إلى الالتزامات الخاصة كسداد دفعة أولى من الثمن لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.⁵

ويترتب على تخلف هذه الالتزامات فسخ العقد الذي يحتفظ به المؤجر .

¹ المادة 492 من نفس القانون

² المادة 498 من القانون المدني سابق الذكر

³ المادة 6 من العقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم 69/94

⁴ المادة 8 من نفس العقد

⁵ المرسوم التنفيذي 105/01 سابق الذكر

الختاتمة

بعد الدراسة المعمقة لكافة الجوانب التي تتعلق بالترقية العقارية يتضح لنا مدى اهتمام المشرع الجزائري بقطاع العقار ويكمن ذلك في تنظيم مجال الترقية العقارية وفق استراتيجية محكمة من خلال ضبط نصوص تشريعية تكون أكثر مواكبة لهذا القطاع الحساس خاصة في ظل التطورات السياسية والاقتصادية التي تعيشها الجزائر في الوقت الراهن وهو ما يتطلب الكثير من إصلاحات في المجال العقاري.

إذ يعد القانون رقم 07/86 المتعلقة بالترقية العقارية اللبنة الأساسية الذي ضبط تنظيم الترقية العقارية، إلا أن ما يعاب على هذا القانون أنه لم يجسد على أرض الواقع لهذه الترقية، بحيث حصر أعمالها في البناء من أجل البيع، كما أعطى الأولوية للقطاع العام في القيام بها، وكذا اعتبار أعمال الترقية العقارية أعمالاً مدنية محضة وهذا ما يؤدي إلى منع الأشخاص والمؤسسات التجارية من اقتحام ميدان الترقية العقارية بالرغم من أن لها القدرة على تجميع رؤوس أموال باهظة للاستثمار في هذا الميدان، وبعد فشل هذا القانون جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلقة بالنشاط العقاري وأعاد تنظيم الترقية العقارية في إطار قانوني جديد ويكمن هذا التنظيم في توسيع مجال أعمالها فأصبح يشمل عمليات البيع والإيجار على السواء وكذا انجاز أو تجديد المساكن والمحلات المعدة لغير السكن كما أضفى الطابع التجاري على أعمالها، والأهمية الكبرى تكمن في فتح المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص في مجال الترقية العقارية وهذا تماشياً مع نظام السوق الحرة في المعاملات العقارية، إلى جانب تنظيم علاقة المتعامل بالمستفيد وعلى الرغم من هذا التنظيم الذي جاء به المرسوم التشريعي رقم 03/93 للترقية العقارية إلا أنه تأخذ عليه عدة ملاحظات هامة :

. نجده نكلم عن البناء والتجديد، إلا أن البناء في حد ذاته لم يعالج .

. مفهوم الترقية العقارية لازال يلتبسه الكثير من الغموض و بشكل كبير ، فنجد مرة يتحدث عن النشاط العقاري و مرة أخرى عن الترقية العقارية، على الرغم من اختلاف كل مفهوم عن الآخر فالترقية العقارية ما هي إلا جزء من النشاط العقاري.

. تعريف المتعامل في الترقية العقارية لم ينل نصيبه الأكبر ، بحيث جعله المشرع الجزائري كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملاً عقارياً، وهذا ما يجعل هذا التعريف ينطبق على كل متدخل في الترقية العقارية كمهندس معماري و مقاول واعتباره متعاملاً هو الآخر، وهذا ما لا يمكن تصوره.

. تعتبر عمليات تمويل الترقية العقارية الجوهر الأساسي لمختلف أعمالها إلا أنه لم يتم التطرق إليها هذه الترقية، بعكس القانون رقم 07/86 الذي خصص لها فصلاً كاملاً (الفصل الرابع).

ونظرا لهذه الانتقادات الموجهة لهذا المرسوم التشريعي جاء المشرع بقانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وجاء بعدة تعديلات لبعض المفاهيم والنقاط بطريقة محكمة حتى تكون الترقية العقارية منظمة بشكل أكثر وضوح، وهذا بـ:

. إعادة النظر في تعريف الترقية العقارية.

. إزالة اللبس عن مفهوم المتعامل في الترقية العقارية وعن بقية المتدخلين الآخرين، وتبيان مهامه بشكل أكثر دقة.

. معالجة مختلف العقود والتقنيات التي تتم في إطار الترقية العقارية وكذا الضمانات الممنوحة لأطراف العقد بشيء من التفاصيل.

. تنظيم عمليات التمويل بشتى الوسائل من أجل تشجيع الاستثمار وتحفيزه في ميدان الترقية العقارية.

المراجع

أولا : . المراجع المتخصصة

- 1 - بوجنان نسيمة : " عقد البيع بناء على التصاميم " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان : 2009/2008
- 2 - بوفراش حليم ، دباح عبد الرؤوف، سليمان عبد الله : النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس ، تخصص قانون عقاري ، جامعة يحي فارس المدية : 2013/2012
3. ربيع نصيرة : تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة ومالية ، جامعة الجزائر : 2006/2005
- 4 . عربي باي يزيد : النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة : 2010/2009

ثانيا : . الكتب العامة

- 1 / بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر، 2009.
- 2 / بوشنافة جمال :شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر : 2006
- 3 / بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى ، الجزائر : 2011
- 4 / حمدي باشا عمر، وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 5 / حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 6 / حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 7 / قدارة خليل احمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996
- 8 / يحيوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004.

ثالثا : المقالات

صبايحي ربيعة ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار بناء على التصاميم على ضوء أحكام القانون
04/11

رابعاً: النصوص القانونية:

أ (النصوص التشريعية:

1/ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005.

2/ الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78.

3/ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92.

4/ الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة بتاريخ 9 فبراير 1977.

5/ القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 6.

6/ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10.

7/ القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 02.

8/ القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 28.

9/ القانون رقم 08/90 الصادر في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15.

10/ القانون رقم 09/90 الصادر في 07 أبريل 1990 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 15.

11/ القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16.

12/ القانون رقم 25/90 الصادر في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49.

13/ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.

14/ القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 82.

15/ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ب (النصوص التنظيمية:

1/ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30.

2/ المرسوم رقم 200/83 الصادر في 19 مارس 1983 المتعلق بتحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 12.

3/ المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 30.

4/ المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 46.

5/ المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25.

6/ المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25.

7/ المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفايات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60.

8/ المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 01.

- 9/ المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الصادر بتاريخ 2 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 2.
- 10/ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.
- 11/ المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88.
- 12/ المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13.
- 13/ المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 17.
- 14/ المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32.
- 15/ المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66.
- 16/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 16 بتاريخ 11 مارس 2001.
- 17/ المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 25.
- 18/ قرار مؤرخ في 23 جويلية 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 19/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، الجريدة الرسمية عدد 57.

قائمة المحتويات

مقدمة..... أ

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية.....

- المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية..... 2
- المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية..... 2
- الفرع الأول : مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر..... 2
- الفرع الثاني : تعريف الترقية العقارية..... 4
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية..... 5
- الفرع الأول : الطابع المدني..... 6
- الفرع الثاني : الطابع التجاري للترقية العقارية..... 6
- المبحث الثاني: المتعامل في الترقية العقارية..... 7
- المطلب الأول: مفهوم المتعامل العقاري..... 7
- الفرع الأول : تعريف المتعامل في الترقية العقارية..... 7
- الفرع الثاني : مهام المتعامل في الترقية العقارية..... 8
- المطلب الثاني: أنواع المتعامل في الترقية العقارية..... 10
- الفرع الأول : المتعامل العام:..... 10
- الفرع الثاني : المتعامل الخاص..... 13
- المبحث الثالث: تمويل الترقية العقارية..... 15
- المطلب الأول: وسائل تمويل الترقية العقارية..... 15
- الفرع الأول : البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية..... 16
- الفرع الثاني : المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية..... 18
- الفرع الثالث : الصندوق الوطني للسكن..... 21
- المطلب الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية..... 22
- الفرع الأول : طرق تمويل الترقية العقارية..... 22
- الفرع الثاني : الضمانات الممنوحة في تمويل الترقية العقارية..... 25

2 الفصل الثاني: الإستثمار في الترقية العقارية

المبحث الأول: المعاملات القانونية في الترقية العقارية 34

المطلب الأول: التصرفات القانونية في الترقية العقارية 34

الفرع الأول: البيع بناء على التصاميم (v.s.p): la vente plane 34

الفرع الثاني : البيع بالإيجار LA LOCTION VENTE 40

الفرع الثاني : عقد الإيجار 44

المطلب الثاني: الأنظمة الواردة على الترقية العقارية 46

الفرع الأول: نظام التسجيل في الترقية العقارية: 47

الفرع الثاني: نظام الشهر في الترقية العقارية: 48

المبحث الثاني 51

الضمانات التعاقدية والقانونية في الترقية العقارية 51

المطلب الأول 51

الضمانات القانونية 51

الفرع الأول: ضمان العيوب: 52

الفرع الثاني: ضمانات الأضرار والتهدم: 55

المطلب الثاني 57

الضمانات والالتزامات التعاقدية 57

الفرع الأول: ضمانات المتعامل في الترقية العقارية: 57

الفرع الثاني: ضمانات المستفيد في الترقية العقارية: 61

..... الخاتمة

..... المراجع