



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الشادلي بن جديد - الطارف-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

تخصص : قانون أعمال



## التزامات المرقى العقاري في مجال بيع السكنات الترقوية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

تحت إشراف الدكتور: بن صالحية صابر

من إعداد الطالب: قلعي ليامين

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
د/ بن صالحية صابر	أستاذ محاضر " أ "	مشرفا
د/ العمري زقار مونية	أستاذة محاضرة " ب "	رئيسا
د/ أحمد حسين	أستاذ محاضر " أ "	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023

الإهداء

إلى الوالدين الكريمين

إلى الاساتذة

إلى الاهل و الاصدقاء

و إلى كل طالب علم

أهدي هذا العمل

## الشكر

بعد الحمد و الشكر لله تعالى الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل أتوجه

بأسمى عبارات الشكر إلى :

الاستاذ الدكتور بن صالحية صابر الذي قبل الاشراف على هذا العمل .

و الا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة

الموقرين .

و الشكر موصول الى كل من ساعدني على اتمام هذا العمل .

قلعي ليامين

## قائمة المختصرات

-ق.م.ج : القانون المدني الجزائري.

-ق.م.ف : القانون المدني الفرنسي.

-ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-ق.ع : قانون العقوبات.

-ج.ر : جريدة رسمية.

-ج : الجزء.

-مج : مجلد.

-ط : طبعة.

-ب س : بدون سنة

-د.ت.ن : دون تاريخ نشر.

-د.د.ن : دون دار نشر

-ص : صفحة.

## مقدمة :

شهد نشاط الترقية العقارية تطورا كبيرا في الفترة الاخيرة ، فأصبح مجال الترقية العقارية من المجالات الاكثر حيوية بالنظر الى الدور الذي يساهم به من أجل التخفيف من الازمة السكنية التي تعاني منها معظم الدول ، ونتيجة التزايد المستمر لعدد السكان في السنوات الاخيرة عانت شريحة كبيرة من المجتمع الجزائري أزمة سكن حادة ، و قد حاولت الدولة مواجهة تلك الازمة لكن وجدت نفسها عاجزة الامر الذي ادى بالدولة الى اللجوء الى تنويع الصيغ السكنية بما يتوافق و قدرات أفراد المجتمع ، و بعد صدور الدستور 1989<sup>1</sup> تخلت الدولة على النظام الاشتراكي وتحرر الاقتصاد الوطني و فتح قطاع السكن بفتح مجال الاستثمار للقطاع الخاص بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بتطوير و ترقية الاستثمار<sup>2</sup> ، فقامت الدولة بتشجيع المستثمرين الخواص في المجال العقاري ، و عليه تدخل المشرع الجزائري لإعادة تنظيم هذا النشاط وفقا لأهداف النظام الاقتصادي الجديد ، من ثمة رأى المشرع ضرورة تحديث القوانين و المراسيم ، فقد مرء نشاط الترقية العقارية بثلاثة مراحل ، الاول قانون 86-07<sup>3</sup> الذي أصبح غير مناسب لتوجه الدول الجديد القائم على نظام اقتصاد السوق ، و عليه رأى المشرع أن هناك ضرورة لإعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية و عليه تم الغاء هذا القانون و صدور مرسوم تشريعي 93-03<sup>4</sup> المتعلق بالنشاط العقاري ، كما ألغى المشرع هذ المرسوم وسعى الى إصدار القانون الحالي رقم 11-04<sup>5</sup> المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، محددات التزامات الاطراف المعنية سواء كانوا مرقين أو مكتتبين (مقتنين) أو متدخلين (المقاول والمهندس).

(1).الدستور المؤرخ في 1989/02/23 ، ج ر العدد 02 الصادرة في 1989/03/01.

(2).المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بتطوير و ترقية الاستثمار جاء استجابة من السلطة العمومية لاشتراطات صندوق النقد الدولي بعد إبرام اتفاقية التعديل الهيكلي من أجل فتح المجال للاستثمار الخاص في معظم النشاطات الاقتصادية وتحفيزه من أجل دعم الاستثمار ، ج ر العدد 64 الصادرة في 10/10/1993، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بالاستثمار ج ر العدد 47 الصادرة في 22/08/2001، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22/06/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر العدد 44 الصادرة في 26/07/2009 ، بموجب الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر العدد 49 الصادرة في 29/08/2010 ، (3). القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، الملغى، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05/03/1986، ص350.

(4).المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 ، المؤرخة في 05/03/1993، ص4.

(5). قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، ص4

(6). انظر الفقرة العاشرة من المادة 2 من قانون 11-04

اعطى المشرع بموجب القانون 11-04 مصطلحا جديداً لمهنة نشاط الترقية العقارية مصطلح **المُرقي العقاري** و **نشاط الترقية العقارية** يقصد بها مجموعة العمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و ادارة المشاريع العقارية<sup>6</sup> ، كلف المشرع المُرقي العقاري التنسيق بين جميع هذه العمليات اللواتي تدخل في اطار الدراسات و الابحاث و التمويل و التسيير و أيضا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري .

و على هذا الاساس الزام المشرع الجزائري المُرقي العقاري مجموعة من الالتزامات من أجل الحد من التجاوزات التي تترتب عن ممارسة مهنة الترقية العقارية ، و لذلك خصص المشرع لهذه الالتزامات نصوص تنظيمية اهتم من خلالها تحديد الجانب التنظيم القانوني لمسؤولية المُرقي العقاري و المتمثل في المرسوم التنفيذي 12-85<sup>6</sup> الذي يتضمن دفتر الشروط المحدد للالتزامات و المسؤولية المهنية للمُرقي العقاري. و قسم المشرع هذه الالتزامات الى قسمين منها الالتزامات المهنية و كذا الالتزامات التعاقدية .

ومنه وجب على المُرقي العقاري التقيد بهذه الالتزامات واحترامها سواء كانت الالتزامات مهنية أو تعاقدية في ظل القوانين و المراسيم التنفيذية الخاصة بنشاط الترقية العقارية . و من أجل ضبط التصرفات العشوائية في بيع البنايات في مجال الترقية العقارية أصدر المشرع نص تنظيم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة الأخير و أجلها و كفاءات دفعها<sup>1</sup> .

وبالنظر الى الدور الهام الذي أصبحت تحتله نشاط الترقية العقارية ، أعاد القانون 11-04 تنظيم العلاقة بين طرفي العلاقة التعاقدية التي تجمع بين كل من المُرقي العقاري و المكتب (المستفيد او المقتني) و الاطراف المتدخلة في الانجاز ، حيث نظم المشرع نماذج متعددة من العقود منها عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق ، و كذلك عقد المقاول و الهدف من هذه النصوص التنظيمية وضع مجموعة من البنود في مجال انجاز و بيع السكنات الترقية التي يجب على الاطراف الاتفاق عليها و الالتزام بها .

(1). مرسوم تنفيذي 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 ، ج ر عدد 66 ، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013 و الذي ألغى بموجب المادة 08 منه مرسوم تنفيذي 94-58 مؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1994

## أهمية الموضوع :

يكتسي موضوع التزامات المرقى العقاري في مجال بيع السكنات الترقية أهمية بالغة وحساسة في وقتنا الحالي نظرا لتفاقم أزمة السكن وكثر النزاعات القائمة بين الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية ، ويعتبر من أكثر المواضيع أهمية حيث تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع فيما يتعلق بما يترتب على المرقى العقاري من التزامات حتى تحفظ حق للمكتتبين و الاطراف المتدخلة في عملية انجاز السكنات الترقية .

## أهداف الموضوع :

تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى الاطلاع و الوقوف على ما يترتب على المرقى العقاري من التزامات ، والمسؤوليات تجاه الاطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية من أجل الحد من النزاعات القائمة ، و كذلك تسعى هذه الدراسة الى تسليط الضوء على الاطار القانوني لنشاط الترقية العقارية و نطاقها وذلك من خلال إعطاء مفهوم للترقية العقارية و كيفية تنظيمها من خلال مراحل تطورها و كذلك الطبيعة القانونية لها مع ابراز اطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية وكذلك العقود المتعلقة بملكية السكن الترقوي مع اظهار الالتزامات التعاقدية لنقل الملكية.

## الاشكالية :

الاشكالية المطروحة هي : "الى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط التزامات

المرقى العقاري في مجال بيع السكنات الترقية" .

## المنهج المتبع :

لدراسة هذا الموضوع من أجل تحقيق الاهداف المرجوة انطلاقا من الاشكالية المطروحة ، تم الاعتماد على عدة مناهج علمية متكاملة فيما بينها بهدف الالمام بكل جوانب الموضوع ، منها المنهج الوصفي و المنهج التحليلي ، فالمنهج الوصفي يقوم على دراسة ووصف و تفسير مفهوم الترقية العقارية بالإضافة للمنهج التحليلي الذي تم التركيز عليه من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية لتبيان مدى كفايتها أو قصورها و مدى فعاليتها.

## الخطة :

ولدراسة موضوع بحثنا ارتأينا لتقسيمه الى فصلين :

تناولنا في الفصل الاول ماهية الترقية العقارية والتزامات المرقى العقاري ، حيث ينقسم بدوره الى مبحثين ، الاول الاطار المفاهيمي و القانوني للترقية العقارية و الثاني مفهوم و التزامات المرقى العقاري .

أما الفصل الثاني فأظهرنا فيه العقود المتعلقة بملكية السكن الترقوي ، وينقسم الى مبحثين ، الاول يتضمن الصيغ القانونية للتعاقد مع المرقى العقاري و الثاني نعرض فيه الالتزامات التعاقدية .

## الفصل الاول

ماهية الترقية العقارية والتزامات المرقي العقاري

## المبحث الاول : الاطار المفاهيمي و القانوني للترقية العقارية

ان عجز الدولة بالنهوض بقطاع السكن لتلبية حاجيات المواطنين خاصتا مع التزايد المستمر لعدد السكاني و كذلك في الفترة الاخيرة في العشرية السوداء أدى بسكن الريف الى الرحيل للمدينة خوفا من المصير المجهول ، ومنهم أرداء تحسين انماط المعيشة .

و على الرغم من المجهودات المبذولة من أجل النهوض بهذا القطاع الحساس و القضاء على أزمة السكن المطروح ، و التخفيف على طلب السكن المتزايد ، لجأ المشرع الجزائري الى الترقية العقارية في سبيل الحد لهذه الازمة ، والذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية من أجل بعث هذا النشاط ، و فتح الباب أمام الخواص لإنجاز المشاريع السكنية ، وذلك من خلال اصدار مجموعة من القوانين المتعلقة بالترقية العقارية ن والهدف الاساسي هو القضاء على أزمة السكن و اشراك الخواص (المركي العقاري ) لإنجاز المشاريع العقارية .

بموجب القانون الحالي رقم 04-11 و الذي من خلاله قام المشرع بتحديث مفهوم الترقى العقارية و اطارها القانوني (المطلب الاول) و اطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية (المطلب الثاني) .

## المطلب الاول : مفهوم الترقية العقارية وإطارها القانوني

لدراسة مفهوم الترقية العقارية اطارها القانوني ،يستوجب علينا أولاً التطرق لتعاريف الترقية العقارية و الوقوف على الطبيعة القانونية لها (الفرع الاول ) وصولاً الى مراحل التطور القانوني للترقية العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الاول : تعريف الترقية العقارية و طبيعتها القانونية

سوف نتطرق الى اعطاء مجموعة من التعاريف الفقهية و التعاريف التشريعية للترقية العقارية ، تحت عنوان التعريف المتعلقة بالترقية العقارية (أولاً) و سوف ندرس الطبيعة القانونية للترقية (ثانياً)

#### أولاً : التعريفات المتعلقة بالترقية العقارية

##### 1 : التعريف الفقهي للترقية العقارية :

لا يوجد الكثير من العريفات الفقهية المتعلقة بالترقية العقارية ، أهم ما جاء فيها هي:

- عرفها الفقيهان الفرنسيان Philippe JESTAZ و Philippe MALINVAUD

الترقية العقارية أنها " نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج

وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية"<sup>1</sup>

- عرفها فتحي ويس على أنها : " ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به -في أي شكل و بأي طريقة-

شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد مبان بغرض بيعها أو تأجيرها

أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة، ملتزماً بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في عملية الإنجاز

أو التجديد، و بأن يباشر -بنفسه أو بواسطة الغير- كل أو بعض الأعمال التي .تتطلبها العملية "<sup>2</sup>

---

(1) Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6<sup>ème</sup> édition , Dalloz, Paris, 1995, p23.

(2) فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة لنيل ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة، ص 27

- عرفها عربي باي يزيد على أنها : " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحر " <sup>1</sup>

- عرفها الأستاذ حجابي محمد على أنها " :نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متقني الملكية." و من هذا التعريف نجد أن الترقية العقارية تعتمد على شرط الإنجاز أو التجديد للمباني الموجهة للبيع أو الإيجار ، من طرف أشخاص مختصين في المجال <sup>2</sup>

## 2 : التعريف التشريعي للترقية العقارية:

فقد تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية من خلال القانون رقم 86-07 حيث جاء في نص المادة 02 المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي : " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية . و تتمثل الحاجات الاجتماعية في مجال السكن لهذه الترقية العقارية ، في بناء عمارات أو تجمعات سكنية ، و تشمل على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهينة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد .

و كذلك يمكن أن تخصص المجمعات السكنية المبنية في هذا الإطار، من أجل المساهمة في سد حاجات الأسرة ، عن طريق البيع ، أو للإيجار، و ذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها وفق لأحكام هذا القانون " <sup>3</sup> .

و عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية حيث جاء في نص المادة الثانية منه كما يلي : "يشتمل نشاط الترقية العقارية على مجموعة من الأعمال التي تساهم في إنجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية حاجات خاصة ، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات

(1) عربي باي يزيد ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ،مذكرة لنيل ماجستير في القانون العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة باتنة ، 2010،ص13

(2) محمد حجابي ، مداخلة ألقيت في اطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق المنظم من قبل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة ، 2011

(3) قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10، الصادرة في 05/03/1986.

الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري" <sup>1</sup> .  
وبصدور القانون الجديد سنة 2011 المتعلق بالترقية العقارية تحت رقم 04-11 <sup>2</sup> المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية ، اهتم هذا القانون بالترقية العقارية بتعريف النشاط العقاري بصفة عامة في المادة 12 من قانون 04-11 وعرفت المادة 03 الفقرة 10 من نفس القانون مفهوم الترقية العقارية كما يلي  
"مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية " أي أن نشاطات الترقية العقارية لم تنحصر فقط في الإنجاز وتجديد الأملاك العقارية ، بل أصبحت تشمل كافة المشاريع العقارية المختصة بالبناء والتهيئة و الاصلاح والترميم والتجديد و اعادة التأهيل، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها التهيئة المخصصة للبنايات، و الاضافة التي جاء بها المشرع في القانون رقم 04-11 في المادة 14 منه، هو أن المشرع استعمل في هذه المادة مصطلح "مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة" ، دون أن يبين الشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية، و اذا اخذنا بما ورد في النص، فإنه يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص يساهم بنفسه أو عن طريق الغير في إنجاز المشاريع العقارية ، لكن نشاط الترقية العقارية يجب أن يبادر به مرقى عقاري تتوفر فيه شروط معينة.

(1).مرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد14، الصادرة في 03/03/1993.

(2).قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادرة في 06/03/2011.

## ثانيا : الطبيعة القانونية للترقية العقارية

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر تطور عبر العديد من المرحل ، في ظل القانون رقم 07-86 كانت عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تسري عليها أحكام القانون المدني ، الا أن عند صدور المرسوم التشريعي 03-93 ، ترتب عنه إلغاء الصفة المدنية وحلت محلها الصفة التجارية.<sup>1</sup>

### 1-الطابع المدني للترقية العقارية :

بموجب القانون رقم 07-86 أضاف المشرع الجزائري صفة الطابع المدني على كافة عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية حيث نصت المادة 13 من هذا القانون " لا يستطيع أن يكتب لإنجاز احدى عمليات الترقية العقارية الاشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص ، الموصوفون بأنهم « تجاري شكلا» تطبيقا لأحكام القانون التجاري " يفهم من هذا أن إنجاز هذه العمليات ممنوع على الأشخاص الذين يملكون صفة التجار ، حيث كان توجه الدولة في مجال البناء من أجل القضاء على أزمة السكن متجاهل الأهداف الأخرى للترقية العقارية ، لذا فعملية إنجاز العقارات كان لها دورا كبيرا في المجال الاجتماعي وذلك نتيجة الحاجة الملحة للسكن وقد تم تنظيمها بموجب أحكام القانون المدني و هذا عملا بنص المادة 14 من القانون رقم 07-86 التي تنص على " يمكن لجميع الأشخاص المعنويين المذكورين في المادة السابقة او بعضهم ان يعملوا لإنجاز احدى عمليات الترقية العقارية في لاطار الذي تحدده احكام المادة 416 و ما يليها من القانون المدني و احكام هذا القانون " كما اضافت المادة 15 "يمكن أعضاء احد الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الموصوف بأنه التاجر شكلا ان ينظموا بموجب اتفاقية لإنجاز احدى عمليات الترقية العقارية"

و نجد أن الترقية العقارية كانت تتمتع بالطابع المدني، فإن كل الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات التي تسري عليه أحكام القانون المدني، يحول دون وضع أملاك هيئات الترقية العقارية في حالات التصفية أو التسوية القضائية<sup>2</sup>

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

الماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري – تيزي وزو، 2015 ، ص 28-29 .

(2).عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص15-16

## 2- الطابع التجاري للترقية العقارية :

بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 أضيف المشرع الجزائري الصفة التجارية على الأعمال التي تتعلق بالترقية العقارية بموجب المادة 03 فقرة 02 منه " يدعى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية تجاوزا باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة او حاجة المشاركين في ذلك " حافظ على الصفة المدنية كاستثناء ، وهذا عند قيام المتعامل في الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية حاجاته الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>1</sup> .

اشتراط المشرع لكل شخص طبيعي أو معنوي من أجل القيام بعمليات الترقية العقارية ان يكون تاجرا و أن يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة لممارسة هذه الأعمال التجارية تسري على نشاطات الترقية العقارية أحكام القانون التجاري لان نشاطات الترقية العقارية أصبح من الأعمال التجارية ، كما أن المتعامل يتمتع بصفة التاجر بحكم ارتباطه بالترقية العقارية "التي تعتبر عملا تجاريا" فندرى أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري بغض النظر للشخص القائم به، فتعتبر أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية بحسب الموضوع<sup>3</sup> . بحيث نصت المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 " فضلا عن الاحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الامر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه ، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الاعمال التالية :

- كل نشاطات الاقتناء و التهيئة قصد بيعها او تأجيرها

- كل النشاطات التوسعية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية او تأجيرها

- كل نشاطات الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير."

حافظ المشرع الجزائري على نفس الطبيعة القانونية لعمل المرقى العقاري كتاجر حتى بصور

القانون الجديد رقم 11-04 ، كما نصت المادة 19 من هذا القانون على ما يلي " :يسمح لكل

(1). إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم والسياسية،

جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 56

شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"

### الفرع الثاني : مراحل التطور القانوني للترقية العقارية

لقد نظم المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية عبر المراحل التالية :

1. بصدر القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية يعتبر المرحلة الاولى ،
2. بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي يعد المرحلة الثانية من مراحل تطور الترقية العقارية .

3. صدر القانون 04-11 المعمول به حالياً.

#### اولا : الترقية العقارية في ظل الامر 07-86

لجاء المشرع الجزائري الى اصدار قانون الترقية العقارية رقم 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 الأول في الجزائر من أجل إيجاد حلول لمشكل السكن و هذا بالاستعانة بالخواص في مجال البناء للحد من أزمة السكن.

كان نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية يقوم على أساس انجاز المحلات ذات الاستعمال السكني ، أما انجاز المحلات ذات الطابع المهني و التجاري لم يعطي له أي أهمية. وأصبحت أحكام القانون رقم 07-86- لا تتناسب مع التوجهات الجديدة لسياسة الدولة الجزائرية في ظل التغييرات الجديدة مما حدا بالمشرع إلى إلغائه واستبداله.

#### ثانيا : الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03

اصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1993/03/01 و المتعلق بالترقية العقارية و الذي الغي بموجب المادة 30 منه القانون 07-86 و هذا لمواجهة كل التحديات و التطورات السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية الجديدة و كذا لإعطاء صبغة جديد للترقية العقارية من أجل تنمية قطاع السكن ، حيث جاء هذا القانون لوضع حد لجميع العراقيل و الصعوبات التي كانت حاجزاً للنهوض بنشاط الترقية العقارية في ظل الإصلاحات الاقتصادية ، ولكن رغم النتائج الايجابية التي حققها ، مثل إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء كان المرقي

عاما أو توسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه أن يحد من تنميته وتطوره ، إلا أنه احتوى على العديد من النتائج السلبية و النقائص سببها الاساسي هو غياب سياسة واضحة عند صياغة المشرع لهذا المرسوم وكذا حادثة هذا النشاط في الجزائر.

### ثالثا : الترقية العقارية في ظل القانون 04-11

اصدر المشرع الجزائري قانون جديد رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي الغي بموجب المادة 80 منه المرسوم التشريعي رقم 03-93 والذي عمل على تطوير وتوسيع مجال نشاط الترقية العقارية و المرقين العقاريين الخواص ، حيث عمل المشرع الجزائري على استحداث و إصدار جميع الإجراءات التي تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري.

وقد نصت المادة 02 من القانون 04-11 على أنه : " يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

– تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

– تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.

– تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقين والمقتنين.

– تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية."

بصدور القانون رقم 04-11 قام المشرع بتصحيح الخطأ الذي ورد في صياغة المرسوم التشريعي رقم 03-93 في نصه العربي الذي جاء يتعلق بالنشاط العقاري بينما النص الفرنسي جاء فيه أنه يتعلق بالترقية العقارية . أما القانون رقم 04-11 فهو يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. قام المشرع أيضا بضبط التزامات المرقي العقاري وتثبيد مسؤوليته في حالة إخلاله بأحد التزاماته وخصص لذلك فصلا كاملا تحت عنوان العقوبات يحتوي على 16 مادة تضمنت عقوبات إدارية و جزائية.

## المطلب الثاني : أطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية

قام المشرع بتقسيم أطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية الى أطراف اصلية في نشاط الترقية العقارية (الفرع الاول) و الى الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني)

### الفرع الاول : الأطراف الاصلية في نشاط الترقية العقارية

يتمثل الاطراف الاصلية في الترقية العقارية في المرقي العقاري (أولا) و المستفيد (ثانيا).

#### أولا : المرقي العقاري

الترقية في نظر المشرع الجزائري هي مهنة ، و لكن مهنة ممتن ، لذلك فالشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمارس مهنة الترقية العقارية ، اصطلح عليه حديثا اسم المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد رقم 04-11 ، ما كان يطلق عليه في ظل التشريعات السابقة ، حيث كان يسمى "بالمكتب" في ظل القانون رقم 07-86 و " بالمتعامل في الترقية العقارية " في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 .

عرف المشرع الجزائري المرقي من خلال نص المادة 03 الفقرة 14 من القانون رقم 04-11 على أنه : " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد ، أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". و من خلال نص هذه المادة نميز معيارين مهمين ، يمكن من خلالها اعتبار صاحب النشاط مرقيا عقاريا في نظر القانون ، المعير الاول خاص بالمبادرة بالبناء و المعير الثاني هو قصد البيع أو الايجار.

لم يكتفي المشرع بهذه التعريف ، فأضاف في نص المادة 4 من نفس القانون 04-11 أن المرقي العقاري يجب أن يكون حاصلا على الاعتماد و مسجل في كل من السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين، نجد نوعين للمرقي العقاري وهذا طبقا المادة 3 من القانون 04-11 قد يكون المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخصا معنويا عاما أو خاصا، الأول يكون تابعا للدولة ويسمى بالعام أو العمومي، والثاني

يكون من أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويسمى المرقى العقاري الخاص.

- المرقى العقاري العام : هو المرقى العقاري العمومي هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، أي خاضع للقانون العام .

ومن بين المرقين العقاريين العموميين الذين ينشطون في الجزائر هم :

- الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري (AWGRFU)<sup>1</sup>.

- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)<sup>2</sup>.

- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية- ENPI<sup>3</sup> - مؤسسة ترقية السكن العائلي سابقا (EPLF)

- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ( FNPOS )<sup>3</sup>.

-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)<sup>4</sup>

- المرقى العقاري الخاص : فتح المشرع المبادرات أمام الخواص للتدخل في إنجاز السكن و حل

أزمة السكن ، اين أصبح المرقى العقاري الخاص يلعب دور مهم في مجال الترقية العقارية

،واضاف القانون 04-11 قيمة كبيرة لدور مهنة المرقى العقاري ، قد يكون المرقى العقاري إما

في شكل شخص واحد ( طبيعي) أ و في شكل أشخاص متعددة (معنوي) ، عملا بنص المادة 3 الفقرة

15 من القانون 04-11، فالمرقى العقاري الخاص يكون إما في شكل شخص واحد في إطار شركة

ذات الشخص الوحيد ( EURL ) أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية

محدودة ( SARL ) أو في شكل شركة توصية أو شركة المساهمة ( SPA ) ، وهي تأخذ شكل

شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقا للمادة 324 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون

المدني.<sup>5</sup>

(1).قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49، ص1560

(2).الامر رقم 76-93 المؤرخ في 29 شوال 1396 ه الموافق ل 23 نوفمبر 1976 م، المتعلق بتحديد شروط إحداث وتنظيم

وتسيير مكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاري، ج ر، لل ج د ش، العدد 13.

(3) قانون رقم 83-16 ماضي في 02/07/1983 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ، ج ر عدد 28، ص 1830.

(4).المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر

عدد25، ص 888.

(5). محمد بن عيسى،المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون

المدني الأساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2016-2017 ، ص28

أما الأشخاص الطبيعيون فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني، و تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549 من القانون التجاري من يوم قيدها في السجل التجاري.<sup>1</sup>

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن مهنة المرقي العقاري هي مهنة منظمة، وممارستها مانعة لأي نشاط آخر.<sup>2</sup>

### ثانيا : المستفيد في إطار نشاط الترقية العقارية:

من مهام المرقي العقاري انه يقوم بالمشاريع العقارية من أجل بيعها أو تأجيرها، و من أجل قيامه بهذه النشاطات فإنه يلجأ إلى إبرام عقود مع المستفيد الذي يتصف بصفة المشتري في عقد البيع، أو بصفة المستأجر في عقد الإيجار، كما قد يظهر المستفيد في إطار الترقية العقارية إما مقتني او مشتري في عقد البيع التام، أو البيع بناء على التصاميم، أو في عقد البيع بالإيجار و صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق، كما قد يتصف بصفة رب العمل عندما يكون مالك للبنية التي تحتاج إلى إحدى العمليات الواردة في المادة 03 و المادة 15 من قانون رقم 04-11.، المتمثلة في " البناء، التهيئة، الإصلاح، الترميم العقاري، التجديد العمراني، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم" فالمستفيد يعتبر الطرف الثاني في عقد البيع أو عقد الإيجار و يعتبر العقد مصدراً أساسياً يلزم الأطراف في القانون المدني. إذن فان العقد هو اتفاق بين الأطراف ينشأ حقوق والتزامات لكل منهما، ويجب على الأطراف الالتزام بتلك الحقوق والتزامات. كما تؤكد النظرية على أهمية حرية الإرادة في إبرام العقود، وأنه يجب أن يكون هناك موافقة حرة ونية حقيقية من الأطراف المتعاقدة.

كما يعرف العقد في اصطلاح الفقهاء القانونيين، بأنه: " توافق ارادتين على انشاء التزام أو نقله"<sup>3</sup>، وعرفه القانون المدني الجزائري في المادة 54 منه على انه " اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما ". يستخلص من هذا التعريف أن العقد هو اتفاق يهدف إلى إحداث آثار قانونية، العقد اتفاق هناك من يميز بين العقد و الاتفاق

(1). علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر 2011، ص284

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

(3). عبد الرازق السنهوري، نظرية العقد، الطبعة الثانية، منشورات حلبي الحقوقية، الإسكندرية، 1998، فقرة 77-80

لا اعتبارات مختلفة إلا أن هذا التمييز في الحقيقة ليس له أي أهمية من الناحية القانونية أو العملية بل يكفي الإشارة إلى أن الاتفاق يكون عقدا متى استوفى الخاصيتين التاليتين أن يكون خاضعا لأحكام القانون المدني و أن يتعلق بمصالح مالية، وللعقد أربعة أركان (التراضي، لمحل، السبب والشكلية).

## الفرع الثاني : الأطراف المتدخلة في إطار نشاط الترقية العقارية

### أولا :صاحب المشروع:

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

و تنص المادة 46 من القانون رقم 11-04 على أنه: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين، الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس." ، والمادة 49 فقرة 2 من القانون رقم 11-04 تنص على أنه : " ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة."

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

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

- احترام السعر المتفق عليه وانجاز وتسليم البناءات وفقا لما ذكر العقد.

- احترام آجال التسليم المنصوص عليها بالعقد.

- تحرير عقود قانونية.

- تنظيم الملكية المشتركة.

### ثانيا :المهندس المعماري

عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري المهندس المعماري " هو الذي يعهد إليه و ضع تصاميم و الرسومات و النماذج من اجل إقامة المنشآت و قد يعهد إليه بإدارة العمل و الاشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و التصديق عليها و صرف المبالغ المستحقة إليه <sup>1</sup> " و لا يخضع المهندس المعماري في عمله إلى أحكام القانون التجاري على أساس أنه يمارس مهنة حرة غير تجارية مختلفة عن مهنة المقاول ، وفي حالة ما إذا تغيرت مهامه الاساسية و أخذ على عاتقيه انجاز المشروع باسمه بدلا المقاول ينتج عن ذلك تغير الصفة فيصبح مقاولا ويصدق عليه وصف التاجر باعتباره يمارس عملا تجاريا <sup>2</sup> . المهندس المعماري يمكن يكون مهندسا حرا أو مكتب دراسات عمومي أو خاص <sup>3</sup> .

زيادة على التعريف الفقهي للمهندس المعماري كذلك نجد أن المشرع في نص المادة رقم 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 عرف الهندسة المعمارية بأنها<sup>4</sup> :

"الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي

---

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

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

(3)ابراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول طبقا للمادة 554 من القانون(المدني الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، الجزء 33 ، رقم 1995،03، ص 687

(4).مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 18 ماي 1994 ، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

انبعاثات لثقافة ما وترجمة لها، وتعد نوعية البناء وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة". أما تعريف المهندس المعماري بوجه الخصوص فقد أشار إليه في نص المادة 9 من نفس المرسوم كما يلي: " يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته."

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

لذلك وجب الرجوع للقواعد العامة التي تقضي بأن العقد الذي يربط بين رب العمل أو صاحب المشروع ( وهو المرقى العقاري الخاص فيما يتعلق بمشاريع الترقية العقارية الخاصة) والمهندس المعماري هو عقد مقاول<sup>1</sup>.

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

### ثالثا: المقاول

تنص المادة 03 الفقرة 13 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: المقاول كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية."

---

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

وكذلك المادة 16 من نفس القانون عرفت المقاول: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة"

عرف الأستاذ محمد حسين منصور المقاول بانه : " الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه"<sup>1</sup>. كما يعرفه عبد الرزاق حسن يس أيضا بأنه" :الشخص الذي يعهد إليه بتشبيد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"<sup>2</sup>

عرف المشرع الجزائري عقد المقاوله في نص المادة 549 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم كما يلي" :المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصن شيئا أو أن يؤدي عملا بمقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر". أطراف عقد المقاوله هما رب العمل (وهو المرقى العقاري في مشاريع الترقية العقارية الخاصة) والمقاول ، لأنه هو الشخص الذي يقوم بإبرام عقد المقاوله مع المقاول. تنفيذ العمل المعماري على وجه سليم تعد المهمة الرئيسية المسندة القيام بها للمقاول بموجب عقد المقاوله ، ويلتزم المقاول بتحقيق نتيجة ، وذلك لن يكون الا باحترامه لشروط و مواصفات العقد<sup>3</sup>. المقاول قد يقتصر التزامه على إنجاز العمل ورب العمل يقدم المادة و قد يشمل إنجاز العمل و تقديم المادة معا كلها او بعضها ، وبالتالي فهو مسؤول عن جودتها طبقا للمواد 550 و 551 من القانون المدني الجزائري.

(1).محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006 ، ص 89

(2). عبد الرزاق حسن يس، المرجع السابق، ص 420-421.

(3). أم الخير بوقرة ، مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010 ، ص299

ويلتزم المقاول بالقيام بأعماله على نحو يتفق مع بنود العقد الرابط بينه و بين رب العمل وقواعد وأصول الفن المعماري ، وإخلاله بهذه الالتزامات يجعله مسؤولاً عن ما يحدث في البناء من أضرار كما أنه يبقى ملزماً بالضمان سواء قام بالعمل بنفسه أو بوساطة تابعة (المقاول الباطن)<sup>1</sup>

---

(1). نادية قادري ، المسؤولية العشرية للمقاول و المهندس المعماري في القانون المدني الجزائري،مجلة الحقوق و الحريات،الملتقى الزطني حول :اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقدة يومي 18/17 فيفري 2013،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد خضير -بسكرة . ص 502

## المبحث الثاني : المرقى العقارى والتزاماته

يترتب على مهنة المرقى العقارى جملة من الالتزامات التي اهتم بها المشرع من أجل ذلك ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق الى مفهوم المرقى العقارى (المطلب الاول) والى الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوى(المطلب الثانى)

### المطلب الأول: مفهوم المرقى العقارى

من بين أهداف قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وضع قانون أساسى لممارسة الترقية العقارية التي تتطلب وجود أشخاص مختصين في مجال البناء ويطلق عليهم مصطلح المتعامل العقارى (المرقى العقارى) وذلك من أجل تمييزه عن غيره من المتدخلين في نشاط الترقية العقارية وضبط مضمون العلاقات بينه وبين المكتتبين، وذلك من خلال تنظيم التقنيات القانونية للترقية العقارية، وعليه سنتناول في هذا المبحث تعريف المرقى العقارى في (الفرع الأول) ، وشروط ممارسة مهنة المرقى العقارى ( الفرع الثانى).

### الفرع الأول: تعريف المرقى العقارى

عمل الفقهاء من أجل إعطاء تعريف مناسب للمرقى العقارى وذلك خلال السنوات الماضية لغرض الاستثمار في المجال النشاط العقارى التي تساهم في إنجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار ، أما في الجزائر فقد تأثر الفقهاء في تعريفهم للمرقى العقارى بمفهوم نشاط الترقية العقارية حسب القوانين المنظمة له، وعليه سنتناول التعريف الفقهي للمرقى العقارى ( أول ) والتعريف التشريعى للمرقى العقارى ( ثانياً).

### أولاً - التعريف الفقهي للمرقى العقارى

عرف جانب من الفقه المرقى العقارى بأنه " هو الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه من رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقارى، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات اللازمة باسم رب

العمل، حتى تسليم العقار تاما خاليا من العيوب . " 1

وعرف الفقه الفرنسي المرقى العقاري بأنه " :المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يتولى إنجاز بناية أو جزء من بناية، ويتكفل بعملية البناء من الناحية القانونية والإدارية والمالية، ويلتزم بتتبعها حتى النهاية. " 2

بموجب المادة 1831 فقرة 1 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أنه : "إن عقد الترقية العقارية هو وكالة ذات نفع عام، يلتزم بمقتضاه شخص يدعى " مرقى عقاري " بأن يتعهد في مواجهة رب العمل مقابل أجر متفق عليه بالقيام عن طريق عقود إجازة أعمال بإنجاز برامج بناء بناية أو أكثر، كما يلتزم بأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير لقاء أجر متفق عليه كل أو جزء من العمليات القانونية، الإدارية والمالية اللازمة لذات الغرض... " 3، حيث نجد بأن الفقه اعتمد في تعريف المرقى العقاري على التزاماته في عقد الترقية العقارية 4، ومن بين الشروط التي يجب توفرها في أعمال الترقية عقارية هي أن يكون الشخص القائم بالأعمال مرقى عقاري، و الأعمال التي يقوم بها تتمثل في التخطيط والتنفيذ للمشروع، و الوقوف على الانجاز سواء بنفسه أو عن طريق الغير و كذلك يقوم ببيع السكنات .

وعرف المرقى العقاري بأنه : " هو الشخص الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية في مقابل أجر، أن يقوم بتشييد المباني إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء " 5.

(1). عبد الرزاق حسين ياسين، المرجع السابق، ص 542.

(2). فتحي ويسى، المرجع السابق، ص 20.

(3) Art.1831-1( Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi que à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financiers concourant au même objet.

(4). فتحي ويسى، المرجع السابق، ص 18.

(5). لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص. 60

كما عرف أيضا المرقى العقارى بأنه : " كل شخص طبيعى أو معنوي مالك للوعاء العقارى يتعامل فى الترقية العقارية مكلف بإنجاز مباني معدة للسكن أو لممارسة نشاط حرفى أو صناعى أو تجارى سواء للبيع أو الإيجار"<sup>1</sup>.

**ثانيا : التعريف التشريعى للمرقى العقارى**

عرف المشرع الجزائى المرقى العقارى أولا فى إطار المرسوم التشريعى رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقارى، وثانيا فى إطار القانون رقم 04-11 الذى يحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية.

**أ : تعريف المرقى العقارى فى إطار المرسوم التشريعى رقم 03-93**

عرف المشرع الجزائى النشاط العقارى من خلال نص المادة 2 الفقرة الاولى من نفس المرسوم التشريعى على أنه: " يشمل النشاط العقارى على مجموع الأعمال التى تساهم فى إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " ، وعرف أيضا على القائم بنشاط الترقية العقارية فى المرسوم التشريعى رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقارى اسم "المتعامل فى الترقية العقارية "

وهذا حسب نص المادة 3 الفقرة الاولى من نفس المرسوم التشريعى على أنه : " يدعى كل شخص طبيعى أو معنوي يمارس نشاطات المذكورة فى المادة 2 السابقة متعاملا فى الترقية العقارية " ، ومنه يعرف المرقى العقارى بأنه كل شخص طبيعى أو معنوي يمارس الأعمال التى تساهم فى إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

**ب : تعريف المرقى العقارى فى إطار القانون رقم 04-11**

عرف المشرع الجزائى المرقى العقارى فى المادة 3 من القانون رقم 04-11 الذى يحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: " يعد مرقيا عقاريا فى مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعى أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها " .

---

(1). زاهية حورية سي يوسف ، النظام القانونى لعقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد التجريبي، 2013 ، ص. 23

و عرفه أيضا في نص المادة 3 السابقة الذكر من خلال النشاطات التي يقوم بها مستعملا في ذلك معيار المبادرة.

حدد المشرع دور المرقي العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية، حيث يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري وهذا من أجل التمييز بين المرقي العقاري وغيره من المتدخلين في عملية البناء خاصة المقاول، كما عرف المقاول في المادة 3 من القانون 04-11 بأنه : " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

و عرف المشرع نشاط الترقية العقارية في المادة 14 الفقرة 1 من القانون 04-11 بأنه : " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع الترقية العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة "، كما وضع المشرع المقصود ب "مجموع الأعمال" من خلال المادة 15 من القانون 04-11 تحديد مجال نشاط الترقية العقارية الذي يشمل العمليات الآتية : " إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

– اقتناء وتهينة الأرضيات من أجل البناء،

– تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات".

**الفرع الثاني : شروط المرقي العقاري وحقوقه**

قسمنا هذا الفرع الى قسمين الاول نعرض فيه شروط اكتساب صفة المرقي العقاري (أولا) و القسم الثاني نعرض فيه حقوق المرقي العقاري (ثانيا)

**أولا : شروط اكتساب صفة المرقي العقاري :**

تم تحديد شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري في المواد 4 و 21 و 23 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة 4 من هذا القانون على أنه : " يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم

يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكميات المحددة في هذا القانون".

إذا تخضع ممارسة مهنة المرقى العقاري إلى التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وكذا التسجيل في السجل التجاري.

### 1: الحصول على الاعتماد:

بصدور القانون رقم 04-11 المنظمة لشروط ممارسة مهنة المرقى وكذا المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كميات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كميات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>1</sup>، وبناء على ذلك سنتناول في هذا الفرع أولاً شروط منح الاعتماد، وثانياً إجراءات الحصول على الاعتماد.

#### أ: شروط منح الاعتماد

نضم المشرع الجزائري في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 شروط الحصول على الاعتماد سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي، غير أنه قام بتعديل لهذه الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في 26 فيفري 2013<sup>2</sup>، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 الذي يحدد كميات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كميات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، حيث ألغى شرط اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، كما عدل طريقة إثبات شرط الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط.

بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 84-12 الذي يحدد كميات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كميات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعادلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-13، ومنه نجد أن الشروط الواجب توافرها في طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري تتمثل فيما يلي:

(1). الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.

(2). الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 6 مارس سنة 2013.

## - شرط السن

من بين الشروط لطالب الاعتماد أن يكون عمره 25 سنة على الأقل، نظرا لخصوصية نشاط الترقية العقارية و كذا المسؤوليات الملقاة على عاتق المرقى العقاري وحجم المشاريع التي يبادر بها ، لذلك اشترط المشرع السن لان المهام التي تنتظره تتطلب نضجا ومهارات في التسيير طبق للمادة 40 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

## - الجنسية الجزائرية

و الشرط الثاني لطالب الاعتماد هو الجنسية ، لذلك نجد إذا كان شخصا طبيعيا يجب أن يكون من جنسية جزائرية، أما بالنسبة للشخص المعنوي فاشترط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وقد حددت المادة 547- 02 من الأمر 75 - 59 المؤرخ في 29 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري<sup>2</sup>، المعدل والمتمم، الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري حيث نصت على : " ... تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري". يجب أن يكون خاضعا للقانون الجزائري و يحترم التشريعات الترقية العقارية ليكون ضمان ضد التهرب أو النزاعات التي قد تحصل<sup>3</sup>.

## - حسن السيرة والسلوك

الشرط الثالث الذي اشترطه المشرع لطالب الاعتماد تقديم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 11-04 على أنه : " لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون.... " ، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك، بالإضافة إلى المسير طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاري.

(1). الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 ،الذي يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ج ر، العدد 78 ، ص990.

(2). ج ر ، العدد 101 ، المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 1975.

(3). زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، العدد 08 ، الجزء 022 ، 2017 ، ص779 .

والملاحظ من خلال النص المادة 20 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر أن المشرع قد ذهب إلى وجود نوعين من المرقين العقاريين، إما منشئين أو مشاركين، غير أنه لم يوضح الفرق بينهما، لكن من خلال مقارنة هذا النص بما ورد في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم - 12 84 السالف الذكر، يمكن القول أنه قصد المرقى العقاري كشخص طبيعي، أو الشركاء في الشخص المعنوي عندما يكون المرقى العقاري شركة تجارية<sup>1</sup>.

### - إثبات وجود موارد مالية كافية

وقد جاء في الشرط الرابع و الأخير لطالب الاعتماد إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، وكذلك ما أكد عليه في نص المادة 12 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تنص على ما يلي: (" يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية " ) ، يظهر في هذا الشرط أهمية كبيرة منها ضمان للمرقى العقاري لنجاح مشروعه و كذا تنفيذ المرقى العقاري للالتزامات المترتبة عليه مع الشركاء.

### 2 : التسجيل في السجل التجاري:

إذا تحصل المرقى العقاري على الاعتماد يتعين عليه مباشرة القيام بجميع الإجراءات القانونية قصد القيد في السجل التجاري حتى يتسنى له المبادرة بالمشاريع العقارية طبقا لنص المادة 4 من قانون رقم 11-04 على أنه يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، وأكدته المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ 20/02/2012 على إخضاع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

(1). إيمان بوسنه ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال،

جامعة بسكرة، الجزائر، 2016 ، ص6

### 3: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

لقد اقر المشرع الجزائري على إخضاع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20-02-2012 ، ومنه وحسب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 التي تتوج المرقي العقاري بشهادة تسجيل بشرط أن يكون هذا الأخير حائز على الاعتماد والقيود في السجل التجاري للمرقيين العقاريين المفتوح لدى الوزير بالسكن .

وتعد شهادة التسجيل بمثابة رخصة لممارسة المهنة والانتساب الفعلي إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية طبقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر والمادة 23 من القانون 04-11 ومن ثم يقع لزوما على المرقي العقاري إيداع ملف الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كما يعد الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بمثابة مركز معلومات تخص كل مرقي عقاري وهذا طبقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر حيث تنص على وجوب أن يظهر الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:

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

#### 4 : الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

لقد ألزم كل من نص المادة 42 و 55 من قانون رقم 11-04 على وجوب انتساب المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وأن يتم ذلك قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، أو استحقاق الديون.

فالانخراط المسبق لدى صندوق الضمان والكفالة يعد شرطاً يجب توافره في صفة المرقي العقاري قبل الإقدام على إبرام عقد البيع على التصاميم واستحقاق الديون.

إلا أنه ما يجب إثارته هنا طبقاً لنصوص المواد 42 و 54 و 55 من قانون رقم 11-04 عدم انسجام هذه النصوص حتى تؤدي معنى متكامل ومتوافق فيما بينها.

تنص المادة 55 على أنه "يجب على أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية..." وتنص المادة 42 على أنه " لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل إستحقاق الدين ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الإكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه"

وتنص المادة 11 من قانون رقم 11-04 على أنه: "... يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه إكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ماياتي...".

ونستخلص من خلال كل من النص المادة 42 و 54 و 55 من قانون رقم 11-04 أن إكتتاب الضمان يتم مع الشروع في الإنجاز وقبل الانتهاء منه، أما الإكتتاب يتم قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم أو استحقاق الدين كما هو منصوص عليه في نص المادة 42 ، فيقصد منه الانتساب بمعنى الانخراط لدى صندوق الضمان والكفالة طالما أن هذا النص يحيل إلى نص المادة 55 المتعلقة بالانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة.

## ثانيا : حقوق المرقي العقاري

### 1-الحق في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه :

تنتج العلاقة التعاقدية بين أطرف العقد المرقي العقاري و المكتب (المستفيد) التزامات متبادلة ، فالمرقي العقاري يقوم بإنجاز البناء من أجل البيع وتمكينه للمكتب (المستفيد) ، و يتعين على المكتب دفع الثمن محل العقد في شكل مجموعة من التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها و في حالة الاخلال بهذا الالتزام يحق للمرقي العقاري توقيع عقوبة على المبلغ المستحق ، طبقا للمواد 27 و 52 و 53 من القانون رقم 04-11.

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

و كذلك تنص المادة 53 من القانون 04-11 على أنه: " يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها ، وفي حالة عدم التسديد ، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين ، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما ، يبلغان عن طريق محضر قضائي ، ولم يتم الرد عليهما".

### 2-الحق في فسخ العقد :

فسخ العقد من الجزاءات المترتبة عن الاخلال بالالتزامات التعاقدية ، فبمجرد إبرام عقد صحيح مستوفيا لجميع الشروط و الاركان ينتج التزامات على عاتق كل من الطرفين مما يستدعي ضرورة تنفيذها ، أما في حالة الاخلال بها فإنه يحق للمتضرر فسخ العقد ، طبقا لنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه من التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال كذلك" ،

و من أجل فسخ العقد يجب توفر الشروط التالية :

-أن يكون العقد محل الفسخ ملزم للجانبين ، إذ لا يمكن أن يفسخ العقد الملزم لطرف واحد .

-عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزامه.

-وفاء طالب الفسخ بالتزامه لأنه من غير المعقول ان يطلب بالفسخ العقد و هو لم يوفي بالتزامه مثل

الطرف الاخر من العقد.

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد نتيجة لإخلال صاحب حفظ الحق بالتزاماته وهذا طبقا

لأحكام المادة 32 من القانون 04-11 يمكن فسخ هذا العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع

العقاري ، يمكن يكون بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف ،الحالة الثانية يمكن يكون بطلب

من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15 % من مبلغ

التسبيق المدفوع.وفي الحالة الاخيرة يمكن تكون بطلب من المرقي العقاري في حالة عدم احترام

صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وذلك بعد توجيه له إعدارين مدة كل واحد منهما شهر واحد واذا لم

يرد يبلغان عن طريق المحضر القضائي.

أما في حالة فسخ عقد بيع على التصاميم ، يمكن للمرقي العقاري طلب هذا العقد ، طبقا

لأحكام المادة 53 من القانون 04-11 التي نصت على أنه " يتعين على المكتب في عقد البيع على

التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم

التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، ويترتب على عدم تسديد

دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوما،

يبلغان عن طريق محضر قضاء، ولم يتم الرد عليهما "

## المطلب الثاني : الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوي

من أجل تجسيد المشروع العقاري على المرقى العقاري امتلك صفة الاحتراف ، و مهارات في الميدان العقاري و ضمان توفير القدرات المالية الكافية لتمويل انجاز المشروع ، يمكن للمرقى الاستفادة من التسبيق والأقساط المدفوعة من طرف مقتني السكن الترقوي والقروض البنكية .

يعتبر المرقى العقاري المحرك الأساسي لعملية الإنجاز للمشروع العقاري، لهذا يتعين عليه الالتزام بجميع الإجراءات القانونية والمالية والتقنية والإدارية التي تدخل في عملية الانجاز بصفته رب العمل المسؤول على تجسيد المشروع خلال الأجل المحددة لذلك، حيث يقع عليه اقتناء الوعاء العقاري واعداد دراسة جيد للمشروع وإنهاء الانجاز طبقا لرخصة البناء ومراعاة المواصفات المتفق عليها و القيود المعمارية والبيئية الواجب احترامها.

على ضوء ما سبق سنقسم المطلب الى فرعين نبين فيهما الالتزام بالإجراءات القانونية و المالية (الفرع الاول) وكذلك الالتزام باحترام النظام العام العمراني(الفرع الثاني)

## الفرع الاول : الالتزام بالإجراءات القانونية و المالية

يتعين على المرقي العقاري بصفته صاحب المشروع الالتزام بجميع الإجراءات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 و النصوص التطبيقية له<sup>1</sup>، إذا أصبح المرقي العقاري يلعب دور كبير في التهيئة العمرانية وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و الايجار بما فيه تهيئة الارضيات من أجل انجاز السكنات ، لذلك نجد بان المشرع الجزائري فرض على المرقي العقاري العديد من الالتزامات و التي تتمثل في ما يلي :

- 1-الالتزام بنقل الملكية للمشتري .
- 2-الالتزام بضمان العيوب .
- 3-الالتزام بالإنتهاء الكامل لأشغال انجاز المشروع العقاري.
- 4- الالتزام بتحديد السعر في العقد
- 5- الالتزام بالإعلام عن المشروع العقاري
- 6-الالتزام بالتسليم السكن.
- 7- الالتزام باقضاء الوعاء العقاري محل الإنجاز وتسوية ملكيته.
- 8- الالتزام اختيار المتدخلين في عملية الانجاز منهم المقاولين والمهندسين و هذا من أجل اتمام عملية انجاز السكنات الترقية ،
- 9- الالتزام باكتتاب المشروع كضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي يضمن استرداد التسبيقات المدفوعة قبل وضع الأساسات والانطلاق في تنفيذ المشروع، أو ضمان إتمام الإنجاز بعد وضعها في حدود الأقساط المدفوعة،

---

(1).المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، ج ر ، عدد11.

أولاً : الالتزام بالإجراءات القانونية التي تنبثق عن عملية إنجاز السكن  
سوف نتطرق لدراسة بعض التزامات المرقى العقاري وتتمثل في :

- الالتزام باقتناء الوعاء العقاري

- الالتزام باختيار المتدخلين

- الالتزام باكتتاب المشروع.

### 1-الالتزام باقتناء الوعاء العقاري محل المشروع :

وجب على المرقى العقاري توفير الوعاء العقاري اللازم الذي تتوفر فيه الشروط اللازمة والمهياً لإنجاز السكنات الترقية ، ولهذا هناك عدة طرق وسبل لاقتناء الوعاء العقاري محل الانجاز لكنه يسعى لاقتنائه بأثمان معقولة بهدف انجازه واعدة بيعة، فقد يتم شراء هذا العقار من المرقى العقاري المهياً للأوعية العقارية لهذا الغرض طبق لما نصت عليه المادة 3 الفقرة الثالثة و المادة 18 من القانون رقم 04-11 ، والمرقى العقاري المنجز يقع على عاتقه دراسة حقوق الارتفاق وكافة القيود الواردة على حقه في البناء، وتناسب سعر العقار مع تكلفة المشروع يقصد بتهيئة الوعاء العقاري القيام بكل الإجراءات القانونية والمالية من تجزئة العقار وجعله قابل لإنجاز بنايات مختلفة حسب وجهة استعمالها ومطابقتها للشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مع احترام قواعد البيئة والتنمية المستدامة وتهيئة الإقليم ومخططات التعمير والقيود الواردة على الحق في البناء وكيفية استعمال واستغلال العقار طبقاً لما هو محدد قانوناً<sup>1</sup>.

كما يمكن اقتناء العقار محل الانجاز من طرف الخواص أو الوكالات العقارية غير أن ثمن شراء العقار في هذه الحالة يكون جد مرتفع لعدم التحكم في الأسعار التي غالباً ما تكون محل مضاربة، مما يجعل تكلفة السكن الترقوي باهظة.

(1). سهام مسكر ،المرجع السابق، ص 117-118

وقد تجسد هذا التحفيز في العديد من النصوص القانونية التي سنها المشرع بدءاً من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، حيث نصت المادة 89 من القانون سالف الذكر على إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا التابعة للجماعات الإقليمية الملغى تخصيصها وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك ، و الذي سمح للمرقين العقاريين العموميين أو الخواص باقتناء أو عية عقارية بحسب القيمة التجارية لها من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، عن طريق التنازل بالتراضي وهذا بناء على قرار من الوزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية وهذا بالنسبة للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر<sup>1</sup>، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-393 المؤرخ في 08-12-1993 ، وقد أكدت هذا النص التعليم رقم 219 و التي تضمنت الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار ، إلا انه تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-454 بموجب المادة 197 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 و الذي يحدد شروط و كفيات تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، فقد نصت المادة 88 منه على انه يمكن بيع العقارات التابعة للأملاك الدولة غير المخصصة أو تلك التي تم إلغاء تخصيصها، بالتراضي استناداً لترخيص من الوزير المكلف بالمالية بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية، وقد أشارت المادة 92 من نفس المرسوم إلى انه يمكن أن تكون هذه الأوعية العقارية المنصوص عليها في المادة 86 أعلاه موضوع تصرف لصالح المتعاملين العموميين و الخواص لكن على أساس دفتر الشروط وهذا طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار .

(1). المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط و كفيات التنازل على الأراضي العارية أو المبنية

التابعة للأملاك الدولة الخاصة و المخصصة لعمليات التعمير و التهيئة العقارية ، ج ر العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991

وفي هذا الإطار فقد صدرت عدة قرارات و زارية مشترك كان أهمها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء ، والذي تم إصداره تنفيذًا للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل و المتمم ، إذ حدد هذا القرار شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير مبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير و البناء والذي عدل و تم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-06-2005.

تنص المادة 02 من الامر رقم 04-08 و الذي يحدد الشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup> ، فإنها استثنت من تطبيق أحكام الامتياز القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيد من إعانة الدولة لتطبيق عليها أحكام التنازل و تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 61 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية ، والتي استثنت في الفقرتين الآخريتين من مجال التطبيق عقد الامتياز القطع الارضية المستفيدة من إعانة الدولة ، وكذلك الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل للتنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع ، و هذا ما أكدته التعلیمة الوزارية رقم 08677 المؤرخة في 12/08/2009 ، التي جاءت لتوضیح الأحكام الخاصة للمادة رقم 2 من الأمر رقم 04-08 و التي تقضي بان التنازل تستفيد منه الترقية العقارية فيما يخص السكنات الاجتماعية ( السكنات الترقية المدعمة ) دون الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي يتم فيها منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي تتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل ، وقد تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، وبموجب دفتر الشروط

---

(1). ج ر العدد 49 المؤرخة في 03/09/2008 الموافق عليه بموجب القانون رقم 08-20 المؤرخ في 23/11/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر العدد 66 الصادرة في 26/11/2008.

النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يتم بيع هذه الأملاك التي حددها المشرع بالأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء لفائدة المرقين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص وهذا عن طريق التنازل بالتراضي بناء على رخصة من الوزير المكلف بالمالية، على خلاف الأحكام العامة التي تقضي بان التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، وقد اشترط في هذا الشأن التراضي موافقة وزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية، ويتم تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفتر الشروط يحدد أسعار المساكن أو القطع الأرضية وكذا إدخال التخفيضات الممنوحة لهم ضمن أسعار شراء الأراضي و تحدد كيفيات فسخ هذه البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم و اعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة لهم في حالة عدم تنفيذهم لالتزاماتهم.<sup>1</sup>

## 2-الالتزام اختيار المتدخلين في المشروع العقاري :

يلتزم المرقى العقاري لإنجاز السكنات الترقية العقارية الحصول على الوعاء العقاري ، نجد أن المرقى يصعب عليه الإنجاز بمفرده من دراسة متابعة للمشروع و التشييد البناء ولهذا يجب على المرقى التعاقد ذوي الاختصاص للإشراف على الدراسة و متابعة المشروع و التعاقد مع كل من يساهم في تجسيد عملية الانجاز على أرض الواقع، كالتعاقد مع بعض المهنيين المتخصصين في مجال البناء كالمهندس من أجل الدراسة و الاشراف و المقاول من أجل التنفيذ تحت إشراف المهندس ويشترك معه عمال وفنيون ومقاولون من الباطن وهذا ما نصت عليه المادة 16 الفقرة 1 من القانون 04-11 على انه : " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة" ،

(1). سهام مسكر ، المرجع السابق، ص139

و منه نجد أن أحكام القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ألزمت المرقى العقاري بالتعاقد مع المقاولين بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة بموجب عقد المقاوله ، كما نصت المادة 16 الفقرة 2 من القانون 04-11 على انه : " تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " ، فأبقى المشرع الجزائري تنظيم العلاقة بين المتدخلين لإنجاز المشروع العقاري للقواعد العامة وللاتفاق المتعاقدين ، كما اشترط على كل متدخل احترام النظام العام العمراني والالتزام بأحكام قواعد البناء والتعمير وكافة الالتزامات التعاقدية المتفق عليها .

بموجب نص المادة 05 من القانون رقم 04-05 المعدل لنص المادة 55 من القانون رقم 90-29 على أنه <sup>1</sup>: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين ، في إطار عقد تسيير المشروع . يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع و تنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء و الالوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع الجزائري .

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل و كذا قطع الاشغال الثانوية . تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم " ، نستخلص من نص هذه المادة أن المشرع ألزم المرقى العقاري بالتعاقد مع مهندس معماري من أجل تحقيق شرط إعداد مشاريع البناء الخاصة برخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع وتقديم الدراسات التقنية المرتبطة بالهندسة المدنية وعلى هذا الأساس فهو ملزم بالتعاقد مع المهندس .

المرقى العقاري ملزم أن تتوفر لديه القدر الكافي من العمال و الفنيين و المختصين المؤهلين لإنجاز مشروع العقاري والذين يكون تدخلهم مهم لتنفيذ الأشغال الأساسية المرتبطة بعملية البناء ، طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 على أنه : " يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه بصفة دائمة الوسائل المالية الضرورية لإنهاء مشاريعه العقارية "

---

(1). القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.

### 3- الالتزام باكتتاب ضمان عملية الانجاز:

فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري ضمانات قانونية في عقد البيع وفقا للقواعد العامة وأما بالنسبة عقود الترقية العقارية فقد فرض المشرع ضمانات خاصة على المرقي العقاري بصفته بائعا ورب العمل المسؤول على عملية الانجاز، وخصوصا في إطار عقد البيع على التصاميم الذي يقوم على الالتزام بإتمام الانجاز ونقل ملكية كل جزء منجز بالتدريج.

يقوم المكتتب بدفع الاقساط بانتظام تبعا لمراحل تقدم انجاز المشروع العقاري ومن أجل حماية اموال المكتتبين و من أجل توفير الحماية القانونية قبل التعاقد و بعد الانتهاء من الانجاز و تسليم بنايات المشروع العقاري ، استحدث المشرع مجموعة من الضمانات منها ضمان عملية الانجاز و ضمان التسبيقات أو الاقساط المدفوعة .

و على هذا الاساس انشاء المشرع الجزائري صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، يقوم هذا الصندوق مقام المقتنين في المطالبة بحقوقهم، طبقا المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 1997/11/03 و المتضمن إحداث هذا الصندوق والمعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/07/05 و طبقا لأحكام المواد من 55 الى 59 من القانون رقم 04-11 الذي ليضمن مشاريع بيع على التصاميم الممولة بأموال المشتريين، أما باقي المشاريع التي تمول فقط بأموال المرقي العقاري، فهو مسؤول عنها، لهذا يلتزم المرقي العقاري باكتتاب ضمان على هذه المشاريع.

إلزامية اكتتاب الضمان قبل الشروع في انجاز المشروع العقاري من أجل بيع بنايات هذا المشروع قبل الانتهاء منه، بصيغة البيع على التصاميم أوفي إطار عقد حفظ الحق ، وعلى هذا الاساس أصبح مجال الضمان أوسع بكثير حيث لم يعد يقتصر على ضمان استرداد الدفعات المدفوعة من قبل المكتتب (المقتني) ، حيث أصبح بموجب نص المادة 54 من القانون 04-11 على أنه : " .... تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ،

- إتمام الأشغال،

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية."

و تعتبر هذه حالات الضمان على الخصوص وليس على سبيل التحديد والتي حددها التنظيم بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 .

يلتزم الصندوق بضمان التزامات المرقى العقاري المهنية والتقنية اتجاه المقتني لاسيما إتمام الإنجاز و هذا طبقا لنص المادة 644 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم على انه :  
الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه .

و تؤكد نص المادة 57 من القانون رقم 04-11 على إلزامية ضمان إنهاء الانجاز من قبل الصندوق حيث تنص على " يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الاسباب المحددة أدناه ، ولأي سبب آخر ، إلى حلول الصندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرقى آخر على حساب المرقى الاصلي وبدلا عنه وذلك حدود الاموال المدفوعة. وفي هذا الاطار، يمنع على كل مقتني من مواصلة إتمام انجاز البناء، بدلا من المرقى الذي كان موضوع سحب الاعتماد.  
تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".

يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية محل المقتنين في المطالبة بحقوقهم بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 على أنه: "... الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالالتزام مرقى العقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزامه وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة... " ،

يتم حلول الصندوق في حالتين إما إفلاس المرقى العقاري أو التصفية القضائية، ويتم سحب الاعتماد منه لإخلاله بالالتزامات بعد نفاذ طرق الطعن الممنوحة له، ليتم إتمام الانجاز من طرف صندوق الضمان وهذا ما تؤكد نص المادة 58 من القانون 04-11 على أنه : " في حالة الإفلاس والتصفية القضائية المرقى عقاري قام بالبيع على التصاميم ، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين ، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية و/ أو المفلس. يترتب على سحب الاعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان".

## ثانيا : الالتزام بتمويل عملية إنجاز السكن الترقوي

ركزت الدولة على قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية وعملت على توفير موارد مالية كبيرة التي تستخدم في تمويل عملية إنجاز السكنات بمختلف أنواعها، ونجد أن إنجاز السكن الترقوي يكلف رأس مال كبير كونه يبني بمعايير معمارية ذات جودة عالية فهو موجه لذوي الدخل المحترم.

وعليه اشترط المشرع على المرقي العقاري ضمان توفير موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه حتى يضمن عدم الوقوع في عجز مالي يحول دون إتمام أشغال البناء ويعرضه للإفلاس بصفته تاجر.<sup>1</sup>

لذلك نجد أن المشرع ترك للمرقي العقاري الحرية في تقديره رأس المال الواجب توفيره لإنجاز مشروع السكن الترقوي ، غير أنه يتحمل مسؤولية التمويل من خلال توفير رأس المال الكافي من موارده الشخصية وكذلك من المؤسسات المالية منها القروض البنكية أو الاستفادة من دفعات مقتني السكن الترقوي والتي سنفصل فيها على النحو الموالي:

- 1- مصادر التمويل عن طريق المؤسسات المالية
- 2-مصادر التمويل عن طريق المقتني -المستفيد-

### 1 -مصادر التمويل عن طريق المؤسسات المالية :

مرت المصادر التمويلية للسكن في الجزائر بعدة مراحل بحسب النظام الاقتصادي ، ففي ظل النظام الاشتراكي كانت الخزينة العامة تتحمل عبء تمويل عملية إنجاز السكنات المتمثلة في السكنات الاجتماعية ، والمرحلة الثانية بعدما عجزت على تلبية الطلب المتزايد على السكن لذلك انتقلت الدولة الى النظام الرأسمالي مع الاعتماد على مساهمة القطاع الخاص لذلك أسست الدولة صناديق خاصة بالسكن كالصندوق الوطني للسكن و الصندوق المعدات الاجتماعية و كذلك التسهيلات المقدمة من طرف البنوك من أجل المساهمة في تمويل السكن، لان المشرع أدرك أخيرا

(1). المادة 01 من القرار المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري

، ج ر العدد 02 المؤرخة في 2013/01/13، ص10.

بأن التمويل هو المحرك الأساسي لتنمية السكن في البلاد ، لذلك ساهمت الدولة بمواردها و تدعم البنوك و المؤسسات المالية المختصة بتوفير المال الكافي لتجسيد المشاريع السكنية ، تساهم المؤسسات المالية بتمويل إنجاز السكنات لصالح المرقي العقاري عن طريق منح قروض مقابل فائدة سنوية و على المرقي اثبات ملكية الوعاء العقاري محل الانجاز ما عد الاحكام الجديدة لعقد الامتياز ، فرغم عدم ملكية سوى لحق الانتفاع فقد سمح المشرع بإنشاء رهن رسمي كضمان لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري بما يخالف القواعد العامة .

لذلك يلتزم المرقي العقاري بتسديد مبلغ القرض و سعر الفائدة و المصاريف المترتبة على القرض المنفق عليها ، مع منحه لعدة امتيازات لتشجيعه على الاستثمار في قطاع السكن لتسهيل في إجراءات التمويل و إعفاءات جبائية ، و كذلك من تخفيض في نسبة الفائدة لعملية القرض التي تمنحها الدولة في إطار إنجاز السكنات الترقية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 2010/07/30 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات ذلك يستفيد المرقي العقاري من تخفيض على كل مشروع الترقية العقارية و من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة <sup>1</sup>، و من تخفيضات نسبة الفائدة الى 4% و يمثل الفارق بين نسبة الفائدة المدنية و نسبة معدل التخفيض. <sup>2</sup>

## 2-مصادر التمويل عن طريق مقتني -المستفيد -

تنص المادة 36 من القانون 04-11 : " لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه ، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء" ، و عليه إبرام هذا العقد يحرمه من الاستفادة من طرق التمويل من المؤسسات المالية ، بالمقابل منح المشرع للمرقي العقاري في هذه الحالة الحق في استعمال الاقساط المدفوعة من مقتني العقار على التصاميم بحسب تطور مراحل الإنجاز، و من الدعم الممنوح له في إطار السكن الترقوي المدعم، حتى يساهم في تمويل عملية إنجاز مسكنه تبعا لتقدم أشغال البناء ، يمكن للمرقي العقاري اختيار

(1). المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-167 مؤرخ في 30/06/2010 ، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة

للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه ، ج ر عدد 41، مؤرخة في 04/07/2010 ، ص 11

(2). المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167.

الاستفادة من القروض لتمويل مشروعه، وعليه إبرام عقد حفظ الحق<sup>1</sup> في هذه الحالة، غير أن هذا العقد يجرمه من الاستفادة من التسبيق المدفوع من قبل صاحب حفظ الحق ومن أي دفعات أخرى التي لا تستحق إلا بعد نهاية إنجاز البناء عند تحرير عقد البيع<sup>2</sup>.

نستخلص من ذلك أن المرقي العقاري لديه خيارين بين طريقتين للتمويل، إما عن طريق دفعات المستفيد في إطار البيع على التصاميم أو القروض في حالة إبرام عقد حفظ الحق. ويلزم المشرع في نص المادة 36 من قانون 04-11 المرقي العقاري لعدم طلب قرض بنكي حتى يستفيد من الأقساط المدفوعة من قبل المقتني في عقد البيع على التصاميم بهدف حماية المستفيد من خطر توقف المرقي العقاري عن تسديد القرض والذي قد يؤدي إلى إفلاسه بصفته تاجرا، لكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يكفل من أجل ضمان هذه الحالة، إضافة إلى تنفيذ جميع التزامات المرقي العقاري في حالة عجزه أو تخلفه عن إتمام الإنجاز.

و لقد سمح المشرع للمستفيد بأن يلجأ إلى المؤسسات المالية لإقراض ما بقي من الأقساط بهدف تغطية ثمن السكن و هذا بدفع مبلغ القرض مباشرة في حساب المرقي العقاري .

تمنح البنوك للمستفيد مبلغ القرض بشرط توافر القدرة المالية لتسديده مع الفوائد المترتبة عنه بالنظر لسن المقترض وامكانية توفير الضمانات القانونية المطلوبة و يشترط أن يكون للمقترض دخل دائم ومنتظم، مع تقديم ملف يثبت دخله الشهري ووضعته الجبائية .

كما استحدث المشرع الجزائري لدعم الأسر ماليا في إطار نشاطات الترقية العقارية والسكنات المدعمة تطبيقا لأحكام نص المادة 109 من الامر 01-09 المتضمن قانون المالية التكميل لسنة 2009 والمتممة بنص المادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2010<sup>3</sup> ، والمرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 2010/03/10 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخصيص في نسب الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك

(1). المادة 27 من القانون 04-11

(2). المادتين 33 ، 35 من القانون 04-11

(3). ج ر العدد 78 المؤرخة في 2009/12/31 ص 26

العمومية والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين<sup>1</sup> ، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات ، الأمر الذي يشجع المواطن الإقبال على هذا النوع من السكنات لصعوبة شراء مسكن من السوق الموازية بسبب ارتفاع تكاليف الشراء والدفع المباشر للثمن.

تم تحديد شروط الاستفادة من هذا القرض بموجب التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2010/04/22 للمديرية العامة للخرينة العمومية التي أصدرت تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 87-10 ، تتحمل الخزينة العمومية دفع الفارق بين نسبة الفائدة المطبقة من طرف هذه الأخيرة ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد عملاً بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 87-10 . و لدعم القدرة الشرائية للمشتري فإنه يستفيد في إطار السكنات الترقية المدعمة من مساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة بواسطة البنك الوطني للإسكان ( الصندوق الوطني للسكن سابقاً ) ، كما يستفيد أيضاً العمال الأجراء من إعانة مالية مقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS الذي يهدف إلى تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح هذه الفئة وقد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75-96 مهامه المتمثلة في ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

#### الفرع الثاني : الالتزام باحترام النظام العام العمراني

المركبي العقاري بصفته الملزم بالبناء احترام النظام العام العمراني الذي نقصد من خلاله الالتزام بتطبيق هذه القواعد والقيود والسعي نحو تطوير وسائل توفير سكنات احترمت فيها مخططات وعقود التعمير ومعايير الرفاهية والجمالية المطلوبة، ولذلك من بين الالتزامات التي يجب على المركبي العقاري احترامها هي الالتزام باحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير و الالتزام باحترام استخراج عقود التعمير المطلوبة.

(1). المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 87-10 ، ج ر العدد 17 ، ص 04

## أولا - احترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير:

تدخل المشرع الجزائري من أجل ضبط النظام العام العمراني من خلال قواعد التعمير عموما و أحكام القانون 04-11 و المراسيم التنظيمية المطبقة له خصوصا ، لذلك يجب على المرقى العقاري احترام مخططات و القواعد العامة للتهيئة و التعمير<sup>1</sup> و من جانب اخر يجب الاهتمام بالانسجام المعماري و العمراني و الطابع الجمالي عند التصميم و انجاز السكنات طبق للنصوص المواد 08 و 10 من القانون 04-11 و المادة 09 من ملحق دفتر الشروط النموذجي المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85.

و قواعد التهيئة و التعمير هي عبارة عن مجموعة من القواعد العامة المنظمة لفن ترتيب المباني للمدينة و ضواحيها و الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بهدف تحقيق التوسع العمراني مع حماية المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية . و عملت الدولة الجزائرية على تهيئة المدن من أجل إنشاء مدن عصرية تتماشى و المطالبات العمرانية الحديثة و بين حاجات السكان بهدف إحداث توازن و تكامل و تناسق بين المدن. عملا بأحكام القانون رقم 02-08 المؤرخ في 28/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها<sup>1</sup> ، و القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون التوجيهي للمدينة<sup>2</sup> تهدف الى تنظيم التوسع الحضري و توجيهه و التخفيف من الضغط حول المدن الكبرى ، ترقية الخدمة العمومية و وسائل النقل ، اعادة الهيكلة و تأهيل النسيج العمراني و الحفاظ على المساحات العمومية و المساحات الخضراء.

ألزم المشرع المرقى العقاري بالتقيد بأحكام القواعد العامة للتهيئة و التعمير عند إعدادة للمشروع السكن الترقوي وكذلك مراعاة توجهات الدولة في قطاع السكن من اجل التنمية المستدامة

---

(1).انظر ، المادة 5 من قانون 04-11

## ثانيا :استخراج عقود التعمير :

أكد المشرع في نص المادتين 06 و 11 من القانون رقم 11-04 و الذي يؤكد على ضرورة توفر الرخص و شهادات التعمير لكل عملية انجاز كشرط أساسي للانطلاق في المشروع العقاري ، ويعتبر نظام الترخيص الإداري من أهم وسائل الضبط الإداري التي تهدف إلى ضبط الحق في البناء وحركة التوسع العمراني وفقا للقوانين المنظمة له.

تنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تنص في فقرتها الأولى : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية "، بمعنى أن المرقي العقاري يستطيع أن يستخرج شهادة التعمير ، كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ( الملغى ) التي تنص : " ... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية "

بموجب نص المادة 02 الفقرة الثانية للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، تمنح صاحب الطلب الخيار بين بطاقة المعلومات وشهادة التعمير دون أن تحل محل هذه الشهادة بخلاف القانون الملغى الذي لا يسمح سوى باستخراج شهادة التعمير، غير أن المشرع في القانون الجديد لم يبين الفرق بينهما ومجالات استخدام كل واحد منهما.

و كما تنص المادة 02 الفقرة الثانية من نفس المرسوم المذكور أعلاه : " زيادة على ذلك، يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكن بأي حال من

(1). ج ر العدد 34 المؤرخة في 2002/05/14

(2). المادة 21 من القانون رقم 06-06 ج ر العدد 15 المؤرخة في 2006/03/12

الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير" لكن الفرق بينهما من حيث مدة الصلاحية، فمدة صلاحية بطاقة المعلومات، ثلاثة أشهر، أما شهادة التعمير مرتبطة بمدة صلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

ولهذا القانون رقم 04-11 و المراسيم المنظمة له تلزم المرقي العقاري استخراج عقود التعمير المطلوبة دون إلزامه باستخراج شهادة تعميم و يشترط على المرقي العقاري قبل ممارسة حقه في البناء استخراج الرخص الادارية اللازمة ، كاستخراج رخصة التجزئة من أجل تجزئة عقاره قبل البناء و رخصة البناء قبل البدء في عملية الانجاز، حيث ينص المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 2013/12/18 المتعلق بتحديد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها<sup>1</sup> نجده قد حدد الوثائق المرجعية المرفقة بهذا العقد التي من بينها رخصة التجزئة و كذلك تنص كل من المادة 57 من القانون رقم 90-29 و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة من هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد البناية ، و في حالة ما إذا لم يكن المرقي العقاري بحاجة لتقسيم ملكيته العقارية محل الإنجاز فانه لا يحتاج لاستخراج رخصة التجزئة . إذن رخصة التجزئة إلزامية لكل عملية تقسيم ملكية العقار ، و الزامية استخراج رخصة البناء من طرف المرقي العقاري ليكون له حق البناء فوق هذه الملكية حيث تنص كل من المادة 06 و المادة 11 من القانون رقم 04-11 فإن المرقي العقاري ملزم باستخراج رخصة البناء مع تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 431-13.

(1). مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 يحدد نموذجي عقد حفظ وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها، ج ر العدد 66، ص 11.

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، و المادة 75 من القانون رقم 90-29 ، أنه يتعين على المرقي العقاري عند انتهاء اشغال البناء و التهيئة ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، لا يمكن تسليم السكنات للمستفيدين في غياب شهادة المطابقة ، طبقا للمادة 34 الفقرة الثانية من القانون 11-04 يتم تسليم المسكن المنجز من طرف المرقي العقاري للمستفيد بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب الموثق (الذي قام بإعداد عقد البيع على التصاميم) و هذا في وجود شهادة المطابقة ، و اكدته المادة 39 من نفس القانون السابق على أنه : في حالة عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليه في القانون رقم 90-29 و القانون رقم 08-15.

## الفصل الثاني

علاقة المرقى العقاري بالأطراف المتدخلة

## الفصل الثاني

### علاقة المرقى العقارى بالأطراف المتدخلة

إن علاقة المرقى العقارى بالأطراف المتدخلة في مجال الترقية العقارية تعتبر علاقة أساسية الزامية من أجل انشاء المشاريع الترقية ، لان المرقى العقارى لا يقوى على إنجازه بمفرده ، يجب الاستعانة و اللجوء إلى مختصين آخرين حتى يتمكن تحقيق الهدف الرئيسي ، إنجاز المشروع الترقوى مرهون بتكافؤ جهود المرقى العقارى و المتدخلين الاخرين من المهندس المعماري و المقاول ، ولأنهم يتدخلون في عملية بناء مشروع العقارى ، فهم مسؤولون عن الانجاز وما يظهر فيه من عيوب ، فإن للمتدخلين في عملية البناء مسؤولية قبل التسليم المشروع وبعد تسليمه، ولهذا هذا تنتج التزامات بين المرقى العقارى و المتدخلين كل حسب اختصاصه ومجال تدخله في المشروع . وقصد تغطية كل ما يتعلق بعلاقة المرقى العقارى بالأطراف المتدخلة والفعالة في عملية انجز المشروع الترقوى ، قسمنا هذا الفصل الى مبحثين ، الاول خصصناه لعمل المرقى العقارى المتعلق بإنجاز السكنات الترقية ، اما المبحث الثاني فخصصناه للعقود المتعلقة بملكية السكن الترقوى ، مركزين على الالتزامات الناتجة مع الاطراف المتدخلة .

---

(1). حنان مازة ، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية ، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 ، العدد 8 ، 2016، ص116.

## المبحث الاول : عمل المرقى العقارى المتعلق بإنجاز السكنات الترقية

من أجل إبراز مهمة المرقى العقارى تجه عملية انجاز المشروع الترقوى ، قسمنا هذا المبحث الخاص بعمل المرقى العقارى المتعلق بإنجاز السكنات الترقية الى مطلبين ، المطلب الاول سنتطرق إلى عقد المقاوله في مجال الترقية العقارية ، أما المطلب الثاني إلى التزامات المرقى العقارى الناتجة عن عقد المقاوله .

### المطلب الاول : عقد المقاوله في مجال الترقية العقارية

بموجب المادة من 16 القانون 04-11 حدد المشرع العقد الرابط بين المقاول و المرقى العقارى بشكل واضح وصريح وجعل منه عقد مقاوله وذلك من أجل تحديد طبيعة هذه العلاقة خاصة وأنه توجد عقود أخرى يشبه محلها محل عقد المقاوله من حيث أنها ترد هي الأخرى على أداء عمل معين، إلا أنه يبقى لعقد المقاوله ما يمتاز به من خصوصيات.

ونظرا لما تحتاج إليه عملية بناء المشاريع العقارية التي يبادر بها المرقى العقارى من ضرورة القيام بدراسات خاصة حول هذا المشروع، فإن المرقى العقارى يستعين بالمختصين في هذا المجال من مهندسين معماريين أو ما أصبح يعبر عنه حاليا بمكاتب الدراسات، كما يحتاج أيضا المرقى العقارى لتجسيد هذه الدراسات إلى القيام بتنفيذ أشغال البناء، وفي هذه المرحلة يستعين المرقى العقارى بمقاولين للقيام بهذه المهمة.

وسواء تعلق الأمر بالمرحلة الأولى أو الثانية، فإن ما يربط المرقى العقارى بهؤلاء المتدخلين هو عقد مقاوله، غير أن المرقى العقارى قد يرتبط أيضا بموجب هذا العقد مع متدخلين آخرين كالمقاولين من الباطن لتنفيذ بعض الأشغال على اعتبار أنه المقاول الأصلي في المشروع، ذلك أن المشرع من خلال المادة 16 لم يلزمه بالاستعانة بخدمات مقاول في جميع المشاريع التي يبادر بها، بل ربط هذه المسألة بحسب أهمية المشروع وإن كان لم يوضح المقصود من هذه الأهمية. يقوم المقاول المكلف من طرف المرقى العقارى في إطار عقد المقاوله المبرم بينهما بالقيام بتنفيذ أشغال البناء، فيكون موضوع العقد عبارة عن عمل يؤديه المقاول لمصلحة المرقى العقارى، وإن

كان عقد مقاوله الأبنية يتميز ببعض الخصائص من حيث أن العمل الذي يقوم به المقاول عبارة عن عمل مادي يؤديه المقاول بكل استقلالية عن المرقى العقاري، مع ذلك يختلط هذا العقد مع بعض العقود الأخرى التي تنصب هي الأخرى على أداء عمل معين، لهذا فضلنا توضيح مفهوم هذا العقد ثم تمييزه عن بعض العقود الأخرى.

### الفرع الأول : عقد المقاوله

خص المشرع الجزائر عقد المقاوله في الباب التاسع تحت عنوان "العقود الواردة على العمل" في المواد من 549 إلى 570 من القانون المدني الجزائري ، و يعتبر عقد المقاوله من العقود المسماة ، ويحض بتنظيم قانوني مستقل ضمن أحكام القانون المدني .

### أولاً: مفهوم عقد المقاوله :

تعددت المفاهيم في عقد المقاوله و هذا راجع لأهميتها البالغة، ولذلك أقدم المشرعون في معظم التشريعات على وضع أحكام مستقلة لهذا العقد تنسجم مع جميع حالاته، ووضع تعاريف مختلفة تهدف إلى بيان عقد المقاوله،

### 1-التعريف التشريعي لعقد المقاوله :

عرف المشرع الجزائري المقاوله من خلال نص المادة 549 من القانون المدني على أنه :  
" المقاوله هي عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يدفعه له المتعاقد الآخر. " ، عقد المقاوله هو اتفاق بين المقاول و رب العمل ، حيث عرفة النظرية العامة للالتزام بأن العقد هو اتفاق بين الطرفين.

وكذلك من خلال المادة 16 من قانون 04-11 ، على أنه : " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بـ بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة"، نجد أن المشرع من خلال هذه المادة أراد أن يجعل لعقد مقاوله الأبنية في مجال الترقية العقارية تنظيمياً خاصاً به، إلا أنه لم يتطرق إلى تعريف عقد المقاوله ، بالرغم من أهميته في تأطير العلاقة بين المرقى العقاري والمقاول في هذا المجال،

## 2- التعريف الفقهي لعقد المقاولة :

- عرف الأستاذ عبد الرزاق حسين ياسين عقد المقاولة على أنها "عقد يتعهد طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر مستقلا عن إدارته وإشرافه"<sup>1</sup>
- عرف الاستاذ محمد لبيب شنب عقد المقاولة على أنها "عقد يقصد به أن يقوم شخص بعمل معين لحساب شخص آخر في مقابل أجر ودون أن يخضع لإشرافه وإدارته"<sup>2</sup>.
- عرف بعض الفقهاء عقد المقاولة بأنها "عقد يرد على عمل مطلوب من شخص نحو شخص آخر، على ألا يعمل هذا الأخير تحت إشراف الأول ويكون ذلك غالبا مقابل أجر"<sup>3</sup>.
- عرف الفقه الفرنسي عقد المقاولة في مجال البناء بأنه "العقد الذي يتضمن بالنسبة لأحد الأطراف والذي يطلق عليه تسمية مقاول، التزاما بالقيام بتنفيذ عمل بناء عقاري لمصلحة المتعاقد معه والذي يطلق عليه تسمية رب العمل مقابل ثمن محدد"<sup>4</sup>،
- و عرف ايضا بأنه "العقد الذي عن طريقه يتعهد شخص يقال له المقاول أو مؤجر العمل في مواجهة شخص آخر يقال له رب العمل أو العميل، بأن ينفذ له عملا مقابل أجر ، مستقلا عنه ودون أن تكون له صفة تمثيلية"<sup>4</sup> ،

(1). عبد الرزاق حسين ياسين. المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاولة البناء. شروطها. نطاق تطبيقها و الضمانات المستحدثة فيها. دراسة مقارنة في القانون المدني. ط. 1. دار المعارف. أسبوط. مصر. 1987. ص 87

(2). محمد لبيب شنب، شرح أحكا عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء، ط الثانية، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004 ، ص 15.

(3). أحلام نواري، الخطأ العقدي لكل من المقاول المهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، ص 318

(4) « Le contrat de louage d'ouvrage ou le contrat d'entreprise est consisté pour une partie, dénommée l'entrepreneur, à s'engager à exécuter pour un cocontractant, dénommée maître de l'ouvrage, un ouvrage de construction immobilière moyennant un prix convenu ». voir, - Christophe Ponce, op cit , p 28.

(4). محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص 84 .

## ثانيا - خصائص عقد المقابلة:

على غرار العقود الاخرى و من خلال نص المادة 549 من القانون المدني يتميز عقد

المقابلة بعدة خصائص أهمها أنه :

### 1- عقد المقابلة عقد رضائي:

حيث يقع التراضي في عقد المقابلة على عنصرين الأول ، هو الشيء المطلوب صنعه أو العمل المطلوب تأديته من قبل المقاول ، و هو أحد المتعاقدين أما الثاني هو الأجر الذي يدفعه رب العمل وهو المتعاقد الآخر<sup>1</sup> ،

لا يوجد شكل معين لانعقاد عقد المقابلة بل يكفي بالإيجاب والقبول ، امكانية إبرام العقد كتابيا أو شفاهيا ، فالكتابة ضرورية من أجل الإثبات ، ولكن ليس هناك ما يمنع من ان يكون عقد المقابلة عقدا شكليا إذا اشترط نص خاص لوجود الكتابة، والعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين<sup>2</sup>.

وفق لما جاء في المادة 59 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص على ما يلي: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية." ، و تطبيقا لما جاء في عقد المقابلة تنعقد وفقا للقواعد العامة في العقود الرضائية ، بمجرد تبادل التعبير عن الإرادتين.

### 2-عقد المقابلة عقد ملزم لجانبين :

يترتب عن انعقاد عقد المقابلة التزام متبادل بين طرفيه ، حيث يلتزم المقاول بإنجاز العمل المتفق عليه واحترام آجال استلامه ويقع عليه الضمان ، كما يلتزم لرب العمل (المركبي العقاري) بتسليم العمل بعد إنجازه وتقديم مقابل مادي للمقاول ، وهذا وفقا لمبادئ العامة وأحكام القانون المدني الجزائري حيث نصت المادة 55 منه على ان " يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل

(1).عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، الجزء السابع من المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009 ، ص 6

(2). خالد غازي أبو عرابي، المقابلة من الباطن، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2009 ، ص 21

المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا. " ، حيث ينطبق هذا الالتزام من حيث إلزاميته للجانبين متى تبادل المتعاقدان الالتزام في عقد المقاولة.

**3- عقد معاوضة:** تتمثل المعاوضة في عقد المقاولة ، بأن الطرفان يلتزمان بأخذ مقابل لما يعطي ، على اعتبار أن المقاول يقدم عمله ويتلقى عوضا، وصاحب العمل يدفع الأجر مقابل انجاز العمل، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 58 من القانون المدني: " **العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما.**"

الخاصية الأساسية للعقد المقاولة التي تميزه على باقي العقود بأنه عقد وارد على العمل ويعتبر عقد مستقل بالنسبة لطرفيه (المقاول – صاحب العمل) وذلك دون إشراف وتوجيه من أحد، أي أنه يتصرف بكل استقلالية في علاقته معه ، و لا يمارس أية سلطة أو أية إدارة على القائمين بالعمل، حيث لا يتدخل فيما يتعلق بكيفية التنفيذ أو في اختيار الوسائل اللازمة من أجل تحقيق العمل المتفق عليها.

كما يجب على المرقى العقاري الذي تعاقد مع المقاول من أجل إنجاز العمل المتفق عليه أن يحترم الاستقلال المهني للمقاول في مباشرته لأعماله في النطاق المعين لاختصاصه، ولكن يمكن للمرقى العقاري بصفته صاحب المشروع من رقابة حسن تنفيذ المقاول لأشغال.

خاصية أخرى للعقد المقاولة وهي عدم تمثيل رب العمل من قبل من يرتبط بهم بعقد مقاولة أي أن عقد المقاولة لا يعطي للمتعاقدين بموجبه الصفة التمثيلية لرب العمل في علاقته مع الغير سواء من السلطات العمومية أو من المتدخلين الآخرين في المشروع أو غيرهم،<sup>3</sup> فالمقاول يعمل باسمه الخاص وتنصرف آثار تصرفاته بمناسبة تنفيذ عقد المقاولة إليه لا إلى المرقى العقاري باعتباره رب العمل، وإذا كان المرقى العقاري مسؤولا عن العمال الذين يتعاقد معهم المقاول فإن ذلك لا يجاوز القدر الذي يكون فيه هذا الأخير مسؤولا اتجاهه.

## الفرع الثاني: العقود المشابهة لعقد المقاولة.

هذه الخصائص التي يتميز بها عقد المقاولة تقودنا إلى تمييزه عن عقود أخرى تتشابه معه وإن كانت من حيث نظامها القانوني تختلف عنه، ونجد كذلك تعريف المشرع لعقد المقاولة الوارد في المادة 549 من القانون المدني لم يكن دقيقا فإن هناك عدة عقود تظهر من الناحية العملية أنها تقترب من عقد المقاولة لذلك فإننا سنركز على عقدين اثنين يشتهر معهما عقد المقاولة باعتبارهما واردين على عمل، وهما عقد الوكالة وعقد العمل.

### أولا- التمييز بين عقد المقاولة و عقد الوكالة:

عرف المشرع عقد الوكالة في المادة 571 من القانون المدني على أنه "عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"، ولقد أدرج المشرع هذا العقد ضمن الباب الذي أدرج فيه عقد المقاولة والمتعلق بالعقود الواردة على العمل، ومن التعريف السابق لعقد المقاولة وهذا التعريف لعقد الوكالة يظهر أن كلاهما محل القيام بعمل لحساب شخص آخر، إلا أن ما يغييب في عقد المقاولة هو خاصية تمثيل المقاول لرب العمل كما رأينا وهي الخاصية الأساسية التي يتميز بها عقد الوكالة، أين يقوم الوكيل بتمثيل الموكل فيتصرف مع الغير باسمه ونيابة عنه، حيث تنص المادة 585 من القانون المدني على أنه: "تطبق المواد من 74 إلى 77 الخاصة بالنيابة في علاقات الموكل والوكيل الذي يتعامل مع الموكل".

من خلال المادة 572 من القانون المدني التي تنص على أن: "يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة..."، يظهر أن العمل موضوع عقد الوكالة ذو الطبيعة القانونية عكس عقد المقاولة هو عمل ذو الطبيعة المادية.

### ثانيا- التمييز بين عقد المقاولة و عقد العمل:

إن المشرع الجزائري لم يعرف العمل على غرار التشريعات الأخرى، بينما عرف الفقه الحديث أجمع لعقد العمل بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه العامل بالعمل لصالح صاحب العمل و المستخدم، تحت إشراف وتوجيه مقابل أجر محدد ولمدة محددة أو غير محددة".<sup>1</sup>

(1). بشير هدي، الوجيز في شرح قانون العمل علاقات العمل الفردية، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثالثة، 2015 ص 54

وعرفه أيضا " هو عقد يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر تحت إشرافه وإدارته مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " <sup>1</sup>

من المهم التمييز بين عقد المقاولة وعقد العمل، فإنه إذا كان كل من العقدين يرد على العمل إلا أن القواعد التي يخضع لها العقد الآخر. <sup>2</sup>

فإذا كان عقد العمل وعقد المقاولة يتفق من حيث شكله لرئيسي وهو أداء عمل معين لصالح طرف آخر مقابل مبلغ من الثمن، فإن شروط أداء هذا العمل تختلف بين العقدين، فالمقاول يتدخل لأداء عمله بكل استقلالية بينما يتميز عقد العمل بتبعية العامل للمستخدم، حيث يقوم العامل بتنفيذ عمله تحت سلطة المستخدم الذي يكون له صلاحية إعطاءه الأوامر ومراقبته في تنفيذ العمل، كما له حق معاقبته لغيابه، وهو في كل الحالات يقوم بأداء العمل بالمواد والأدوات التي يقدمها المستخدم.

---

(1). عبد الرازق السنهوري، المرجع السابق، ص 13

(2). عبد الرازق السنهوري، المرجع السابق، ص 10

## المطلب الثاني : التزامات المرقى العقارى الناتجة عن عقد المقاولة

يترتب عن انعقاد عقد المقاولة بين طرفيه العقد عدة التزامات ، و كما ذكرنا سابقا تعتبر من العقود الملزمة للجانبين ، لهذا سوف نتطرق الى التزامات المرقى العقارى تجاه المقاول (الفرع الاول) و كذلك التزامات المقاول تجاه المرقى العقارى (الفرع الثانى).

### الفرع الاول : التزامات المرقى العقارى تجاه المقاول

تتمثل التزامات المرقى العقارى نحو المقاول فيما يلى:

#### أولا : الالتزام بتمكين المقاول من إنجاز المشروع العقارى :

يعهد المرقى العقارى بصفته صاحب المشروع بتمكين جميع الأشخاص المتدخلة فى عملية إنجاز المشروع العقارى بالقيام بالمهام المنوطة بهم والمتفق عليها ، وعلى هذا الأساس يلتزم المرقى العقارى على توفير المناخ المناسب لجميع المقاولين والمهندسين المعماريين للقيام بتنفيذ هذه العملية، حيث يمكنهم من جميع الترخيص الادارية وجميع المواد والآلات والمعدات التى يكون قد اتفق عليها المقاول أو المهندس المعماري على توفيرها من طرفه ، كما يمكن أن يكون بالإعلام والإفصاح للمقاول عن كل المعلومات الضرورية التى تساعده فى التنفيذ أو بكل تصرف آخر يؤدي إلى تسهيل عمل الأشخاص المهنية.

تنص المادة 550 من القانون المدنى " يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله

فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التى يستخدمها أو يستعين بها فى القيام بعمله " ، يكون المرقى العقارى ملزم بتقديم المواد والوسائل للتنفيذ المتفق عليها و المقاول يتعهد بتقديم عمله .

و يلتزم المرقى العقارى بتقديم جميع البيانات أو المخططات أو الرسومات الرخص من

أجل انجاز المشروع العقارى وفق للموصفات المطلوبة ، فهو بالتالى ملزم بتقديمها فى الوقت المناسب كأن يتطلب منه تحديد نوع البناء الذى يريده أو شكله الخارجى وجميع المواصفات المتعلقة بتشيد البناية، ويلتزم إلى جانب ذلك بترك المقاول ينجز العمل ، فلا يقيم أمامه عقبات فى سبيل ذلك، ولا يسحب منه إنجاز العملية إلا لسبب مشروع ، فهو لا يستطيع أن يرجع بإرادته وحده عن العقد وأن يتحلل منه إلا فى الحدود وطبقا للشروط المنصوص عليها قانونا، كما يجب على المرقى

العقاري إعلام المقاول بكل معلومة تؤدي إلى تسهيل تنفيذ العمل ، كما يجب أن يعلمه بكل الصعوبات المتعلقة بإنجاز العمل والمعروفة لديه.

### ثانيا : الالتزام بدفع الأجر

نص المشرع الجزائري من خلال القسم الثاني المنظم لالتزامات رب العمل في عقد المقاولة عن طريق المادة 559 التي أكدت على أنه : " تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق خلاف ذلك " ، حيث يعتبر التزام المرقى العقاري بدفع الأجر أهم التزام يقع على عاتقه في مواجهة الاطراف المتدخلة في عملية إنجاز المشروع العقاري خاصة المقاول والمهندس المعماري، لذلك فإن دفع الأجر في عقد المقاولة يقع على عاتق المرقى العقاري باعتباره رب العمل بالنسبة للمشاريع المبادر بها من طرفه في إطار نشاطات الترقية العقارية، وذلك في المواعيد التي تم الاتفاق عليها مسبقا بين أطراف العلاقة سواء تم الاتفاق على دفع المستحقات المالية دفعة واحدة أو على نفقات متقطعة حسب سيرورة أشغال بناء المشروع العقاري.

يجب على المرقى العقاري أن يوفي بالتزامه اتجاه المقاول بتمكينه من مستحقاته المادية كلها أو المتبقية في مواجهة انجاز أو تشييد مشروع عقاري سواء أكان ذات طابع سكني أو مهني أو تجاري... الخ، اذا عقد المقاولة القائم بين المقاول و المرقى العقاري يعتبر التزام متبادلة بين الطرفين ، يلتزم الاول بتسليم المشروع و الثاني بدفع المستحقات المادية.<sup>1</sup>

- إمكانية تخفيض أجر المقاول :

لا يجوز تعديل الأجر المتفق عليه بين المقاول و المرقى العقاري إلا في حالة إتفاق الطرفين على ذلك، من الغير الممكن لاحد الأطراف تعديل في الاجر سواء بالزيادة أو بالنقصان طبقا للقواعد العامة، بموجب نص المادة 106 من القانون المدني الجزائري على أنه : " العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله الا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون " ، ومنه نجد أن المشرع أقر بجوز تعديل الأجر المتفق عليه بين المقاول و المرقى العقاري دون حاجة لإتفاق الطرفين و ذلك بالزيادة أو النقصان وفق للحالات التالية:

(1). مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري،رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في

القانون الخاص ، قانون عقاري ،السنة الجامعية 2014-2015،ص 255

-إبرام عقد بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة القياسية (حسب نص المادة 560 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري).

- الإتفاق على أجر جزافي على أساس تصميم إتفق عليه المقاول مع المرقى العقاري (حسب نص الفقرة 1 من المادة 561 من القانون المدني الجزائري).

- عدم الاتفاق على الاجر يتم تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول طبق لنص المادة 562 من القانون المدني الجزائري: " إذا لم يحدد الاجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول " ، عدم تحديد الاجر الذي يستحقه المقاول مقابل عمله لا يؤثر على العقد ، و من أجل تحديد مقدار الأجر المستحق من قبل المقاول يجب الاعتماد على عنصرين هما : قيمة العمل الذي باشر المقاول إتمامه ، و ما تحمله المقاول من نفقات في إنجاز البناءات .

لم يرد في القانون الجزائري نص خاص بشأن المكان الذي يجب فيه على المرقى العقاري دفع الأجر للمقاول مقابل عمله ، مما يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة في مكان الوفاء بالإلتزام ، و بالتالي يجب التمييز بين الأجر شيئاً معيناً بالذات ، كالإتفاق أن يكون الأجر الذي يدفعه المرقى العقاري مقابل عمل المقاول، هو قطعة أرض أو شقة من بين البناءات التي يقوم المقاول بإنجازها، لوجب تسليم الأجر و دفعه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت إبرام عقد المقاول، أما إذا كان الأجر مبلغاً من النقود ، فالوفاء بالدين يكون في موطن المدين.<sup>1</sup>

و بالتالي يلتزم المرقى العقاري بدفع الأجر المحدد سواء باتفاق الطرفين أو عن طريق القانون ، في حالة سكوت المتعاقدين عن تحديده مع ما يلحق به ، ويشمل ذلك نفقات دفع الأجر إذا كان دفعه يقتضي نفقات خاصة، ويتم دفع الأجر إلى المقاول الذي قام بالعمل أو إلى ورثته أو إلى خلفه الخاص كما لو حوّل حقه في الأجر إلى الغير، إذ يجب الوفاء به إلى المحال له<sup>2</sup> .

(1). عدنان إبراهيم سرحان، العقود المسماة في المقاول، الوكالة، الكفالة، الطبعة الأولى، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1996، ص. 79 .

(2). توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاول على ضوء الأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة حاج لخضر، باتنة 2010 ، ص 60 ،

وهذا ما نصت عليه المادة 570 من القانون المدني على انه : " اذا انقضى العقد المقاول  
وجب على رب العمل أن يدفع للتركة قيمة ما تم من الاعمال وما اتفق لتنفيذ ما لم يتم . وذلك بقدر  
النفع الذي يعود عليه من هذا الاعمال و النفقات .  
و يجوز لرب العمل في نظير ذلك أن يطالب بتسليم المواد التي تم إعدادها و الرسوم التي بدئ في  
تنفيذها ، على أن يدفع عنها تعويضا عادلا. وتسري هذه الأحكام أيضا إذا بدأ المقاول في تنفيذ  
العمل ثم أصبح عاجزا عن إتمامه لسبب خارج عن إرادته " .  
كما أنه يمكن أن يحل محل المقاول في المطالبة بالأجر المقاول من الباطن والعمال الذين  
يشتغلون لحسابه في تنفيذ المشروع العقاري، طبقا لما شرعه المشرع الجزائري في نص المادة  
565 من القانون المدني على أنه : " يكون للمقاولين الفرعيين والعمال الذين يشتغلون لحساب  
المقاول في تنفيذ العمل حق مطالبة رب العمل مباشرة بما يجوز القدر الذي يكون مدينا به إلى  
المقاول الأصلي وقت رفع الدعوى، ويكون لعمال المقاول الفرعي مثل هذا الحق اتجاه كل من  
المقاول الأصلي ورب العمل".

فالمشرع من خلال نص هذه المادة 559 من القانون المدني سابقة الذكر قام بربط زمن دفع  
المستحقات في عقد المقاولة جميعا بتسلم المشروع العقاري من طرف صاحب المشروع ، غير أن  
هذه القاعدة العامة بها استثناء يتمثل في إمكانية اتفاق أطراف العلاقة العقدية على مواعيد أخرى  
لدفع الأجر، حيث أنه يمكن أن يتم الاتفاق على دفع جزاء من المستحقات المالية مقدما قبل البدء في  
عملية الإنجاز ويحصل باقي الأجر على حسب مراحل عملية البناء.

إذا أتم المقاول البناءات و سلمها للمرقي العقاري، ينتهي عقد المقاولة .كما ينتهي عقد المقاولة  
باتفاق الطرفين ،سواء قبل بداية تنفيذ البناءات أو بعد ذلك، وحسب ما نصت عليه الفقرة الاولى من  
المادة 566 من القانون المدني: " يمكن لرب العمل أن يتحلل من العقد و يوقف إنجاز البناءات في  
أي وقت، على أن يعوض المقاول عن جميع ما انفقته من مصروفات و ما أنجزه من الأعمال و ما  
كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل".

كما أجاز المشرع تخفض مبلغ التعويض طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 566 من القانون  
المدني " غير أنه يجوز للمحكمة تخفيض مبلغ التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب، إذا  
كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا، و يتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون

المقاول قد أقتصده من جراء تحلل المرقى العقاري من العقد و ما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر".

أما في حالة هلاك البناءات بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه للمرقى العقاري، فليس للمقاول أن يطالب بثمن عمله و لا برد نفقاته، و يكون هلاك المواد على من قام بتوريدها من الطرفين عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة 568 من القانون المدني ، أما في حالة اذا كان المقاول قد أعذر بتسليم البناءات أو كان هلاك البناءات أو تلفها قبل التسليم راجع إلى خطئه ، و جب عليه أن يعرض المرقى العقاري وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 568 من القانون المدني .

أما إذا كان المرقى العقاري هو الذي أعذر بأن يتسلم البناءات أو كان هلاك هذه الأخيرة أو تلفها راجع إلى خطأ من المرقى العقاري أو إلى عيب في المادة التي قام بتوريدها ، كان هلاك المادة عليه ، و للمقاول الحق في الأجرة و في إصلاح الضرر عند الاقتضاء طبقاً لمنصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 568 من القانون المدني على أنه : "...فإن كان رب العمل هو العمل الذي أعذر بأن يتسلم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه راجعاً إلى خطأ منه أو إلى عيب في المادة التي قام بتوريدها كان هلاك المادة عليه و كان للمقاول الحق في الاجر و في إصلاح الضرر عند الاقتضاء".

## الفرع الثاني : التزامات المقاول تجاه المرقى العقاري

تتمثل التزامات المقاول نحو المرقى العقاري في :

### أولا : الإلتزام بحسن إنجاز المشروع العقاري:

يقع على المقاول ضمان حسن تنفيذ الأشغال ، الذي نص عليه المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 04-11 ، التي تنص على أن المرقى العقاري يكون ضامنا لمدة سنة الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، و بما ان المرقى العقاري يتعاقد مع المقاول لإنجاز البناءات و لا يمكنه القيام بها بنفسه، فيصبح المقاول ضامنا لحسن تنفيذ البناءات وفق ما ورد في عقد المقاوله و وفق التصاميم المقدمة، لمدة سنة من تاريخ تسليم البناءة، و بالتالي يلتزم بإصلاح كل خلل يظهر بالبناء خلال سنة كاملة، لكن المشرع الجزائري لم يحدد العيوب التي تدخل في نطاق هذا الضمان ، و لم يحدد مدة إصلاح العيب، و ترك تحديدها لإرادة الأطراف، إذ أن مدة الإصلاح تختلف من عيب لآخر.<sup>1</sup>

طبقا للمادة 551 من القانون المدني التي تنص على أن: " إذا تعهد المقاول بتقديم مادة

العمل كلها أو بعضها ، كان مسؤولا عن جودتها و عليه ضمانها لرب العمل" ، إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل أن يقوم بتوريد مواد البناء كلها أو البعض منها، يكون المقاول مسؤولا عن جودتها و عليه ضمانها للمرقى العقاري عن العيوب الخفية ، و بالتالي هو ملزم بتقديم أحسن الأنواع التي تستعمل في البناءات الحديثة و طبقا للمواصفات الفنية المعمول بها ، كما عليه توفير اليد العاملة المتخصصة الكافية لضمان حسن سير عملية انجاز المشروع العقاري.

يلتزم المقاول ببذل الجهد و العناية للزم في تنفيذ الأشغال الانجاز وفق للمخططات و التصاميم المتفق عليها في عقد المقاوله و هذا من أجل تحقيق النتيجة المطلوبة حسب الاتفاق. كما أن للمرقى العقاري حق مراقبة أعمال المقاول بنفسه أو بالاستعانة بمهندس معماري ، يتم تعيينه من طرف المرقى العقاري، و على المقاول إتباع إرشاداته، مع أن هذا لا ينفى مسؤولية المقاول اتجاه المرقى العقاري<sup>1</sup> ، فإذا ثبت أنه يقوم بعمل بناء على وجه معيب أو مناف لشروط العقد ، يجوز للمرقى العقاري أن ينذره بتصحيح ما هو معيب خلال أجل معقول يعينه له،

(1). إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، 2011 ، ص9 .

و في حالة انقضاء هذا الأجل دون تصحيح المقاول جاز للمرقي العقاري أن يطلب إما فسخ العقد و إما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز البناءات على نفقة المقاول الأول<sup>1</sup> ، بعد أن يطلب المرقي العقاري ترخيصا من القاضي في تنفيذ البناءات محل التعاقد، على نفقة المقاول الأول حسب نص المادة 170 من القانون المدني الجزائري على أنه : " في الإلتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ إلتزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيص من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا."

#### ثانيا : الإلتزام بتسليم المشروع العقاري :

أوجب المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون المدني المرقي العقاري باعتباره صاحب المشروع العقاري المنجز بضرورة تسلمه بمجرد انتهاء المقاول من إنجازهِ ، طبقا لما أكده المشرع في نص المادة 558 من القانون المدني الجزائري على أنه : " عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات ، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار."

وبالتالي فإنه وحسب نص هذه المادة فإن المرقي العقاري باعتباره رب العمل في المشاريع المنجزة في إطار عمليات الترقية العقارية ملزم بتسليم العمل ووضع يده عليه في الأجل المتفق عليها ، وذلك نظرا لأهمية هذه العملية والتي يترتب عليها آثار قانونية مقترنة بفعل التسليم. ومنه فالمرقي العقاري هنا لا يلتزم فقط بتسليم العمل الذي قام به المقاول تنفيذا لتعاقدتهما، بل يلتزم أيضا بالقبول ، ويقصد بذلك أن يقوم المرقي العقاري بمعاينة المشروع العقاري وتأكد من مطابقة للمواصفات والرسومات والمخططات المتفق عليها قبل إبرام عقد المقاوله بينه وبين الأشخاص المهنية المتدخلة في عملية البناء.

---

(1).. قدرى عبد الفتاح الشهاوى، عقد المقاوله، منشأة المعارف ، ص305.

يمكن أن تتخذ عملية التسلم التي تتم بين أطراف العلاقة العقدية عدة أشكالاً مختلفة يكون<sup>1</sup>:

- تنفيذ هذا الالتزام بشكل مؤقت أو نهائياً .

- بصورة صريحة أو ضمنية.

- حكماً أو تضامنياً .

- كلياً أو جزئياً .

لقد جرت العادة لاسيما في مقاولات البناء أن تتضمن الصفقة المبرمة بين المقاول و صاحب المشروع شرطاً يتم بموجبه تسلم العمل المنجز على مرحلتين<sup>2</sup>، فالمرحلة الأولى يتم فيها التسلم مؤقتاً وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية حين نص من خلال المادة 03 على ضرورة أن يكون التسليم المؤقت بين المقاول والمرقي العقاري بناءً على محضر يتم إعداده والتوقيع عليه من طرف هذا الأخير بعد الانتهاء الكامل للأشغال.

يكون التسليم المؤقت هو إفصاح المرقي العقاري عن إرادته في تقبل العمل بصفة مؤقتة حتى تتم عملية المعاينة والتأكد من مطابقة هذا المشروع العقاري للشروط والمعايير المتفق عليها في عقد المقولة، وفي حالة اكتشاف المرقي للعيوب والنقائص من خلال التحقق و التفحص للعمل المنجز يعين علي المرقي العقاري إخبار المقاول و يأمره بإتمام كامل الأشغال الناقصة مع رفع جميع التحفظات للأشغال، وإصلاح عيوب البناء وذلك قبل الإستلام النهائي للمشروع العقاري<sup>3</sup>. أما المرحلة الثانية فتتمثل في التسلم النهائي للمشروع العقاري من طرف المرقي العقاري وذلك بمجرد الانتهاء من الإصلاحات التي تحفظ عليها في محضر التسليم المؤقت، وذلك بإصلاح كل العيوب وإكمال جميع النقائص التي كانت محل تحفظات خلال المدة المتفق عليها، ليتم بعد ذلك الاستلام النهائي للعمل المنجز حيث يقر المرقي العقاري بتسلمه إياه وتقبله بصفة نهائية ويثبت ذلك في محضر التسليم والتسلم.

(1). مهدي شعوة ، مرجع سابق، ص253.

(2). توفيق زيداني ، مرجع سابق، ص76.

(3). مهدي شعوة ، مرجع سابق، ص254.

طبقا لما جاء في نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على ما يأتي: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء سلامته" ،ومنه فهذه المادة حملت المسؤولية أو الضمان العشري عن تهديم أو تعيب المباني ، فيبقى المقاول مسؤولا لمدة 10 سنوات في حالة زوال كل البناية أو جزء منها نتيجة عيوب في البناء، أو جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس ، هذا ما جاء في نص المادة 46 من القانون رقم 11-04 على أنه: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد ، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس." .

## المبحث الثاني : العقود المتعلقة بملكية السكن الترقوي

أحدث المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط

الترقية العقارية مجموعة من العقود المتعلقة بالملكية السكن الترقوي و تتمثل في :

-عقد بيع عقار مبني وهو بيع عقار منجز أو تام أي أن البيع يأتي بعد الانتهاء من البناء، طبقا لنص المادة 26 الفقرة 1 منه على أنه: " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحوّل بموجبه المرقي العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة. " .

-العقد الثاني يتمثل في عقد البيع على التصاميم الذي كان أول ظهور له من خلال المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالترقية العقارية ، هو عقد بيع لسكن غير مبني أو في طور الانجاز. -العقد الثالث هو عقد حفظ حق الذي عن طريقه يتم تخصيص سكن مقرر انجازه أو في طور الانجاز، و عند الانتهاء من الانجاز يبرم عقد بيع نهائي ، و الذي استحدث من خلال القانون رقم 04-11 و كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ،

و من أجل دراسة العقود المتعلقة بملكية السكن الترقوي باعتبارهم من العقود المستحدثة ارتأينا لتعرض الى الصيغ القانونية للتعاقد مع المرقي العقاري في مجال بيع السكنات الترقوية (المطلب الاول) و الالتزامات التعاقدية لتسلم و نقل ملكية السكن الترقوي (المطلب الثاني).

## المطلب الاول :الصيغ القانونية للتعاقد مع المرقي العقاري في مجال بيع السكنات الترقية

من خلال نص للمادة 35 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و على أنه : ( " باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون ، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية ، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان ، شكل عقد البيع على التصاميم" ) ، نظم المشرع عدة أشكال من العقود حتي يتسنى للمكتتب التعاقد مع المرقي العقاري من أجل اكساب سكن ترقوي ، أما درستنا تقتصر على عقد البيع على التصاميم (الفرع الاول) و عقد حفظ الحق(الفرع الثاني).

### الفرع الأول : مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم

عقد البيع على التصاميم من أهم البيوع العقارية الحديثة التي اعتمدها المشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية وهذا بهدف حل أزمة السكن التي تمر بها البلاد منذ زمن . فهو صيغة جديدة مستحدثة، لا من حيث التنظيم ولا من حيث الممارسة، إلا بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>1</sup>. إلا أن الأحكام التي تضمنها هذا المرسوم جاءت بنصوص جديدة تضمنت مجموعة من الضمانات للمقتني و مجموعة من الالتزامات على المرقي العقاري، لكن لم يوفق المشرع بتوفير الحماية المرجوة للمقتني بسبب ما يكتنفه من الغموض وعدم الدقة إلى جانب الممارسات العملية التي جعلت المقتنين يتعرضون للاحتيال والغبن من قبل المرقيين العقاريين، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى إلغائه بموجب القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.<sup>2</sup> ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم<sup>3</sup> ، وكذلك القواعد العامة للقانون المدني.

من خلال هذا الفرع ارتأينا الى التطرق الى التعاريف الخاصة بعقد البيع على التصاميم

(أولاً) و خصائصه (ثانياً)

(1). المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ،مرجع سابق.

(2). القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(3). المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ، مرجع سابق.

## أولاً : تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

عقد البيع على التصاميم هو من العقود الترقية العقارية الجديدة ، استحدثها المشرع

الجزائري من أجل المساهمة في حل أزمة السكن و حماية حقوق المقتني .

وقد عرفه المشرع الجزائري بموجب قانون الترقية العقارية رقم 04-11 و لذلك سوف

نتطرق الى تقديم تعريف التشريعي (1) ثم نعرض بعض ما جاء به الفقه من تعاريف ( 2).

### 1- التعريف التشريعي لعقد البيع بناء على التصاميم :

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم

07-86 الملغى و لا حتى في ظل المرسوم التشريعي رقم 93- 03 بالرغم من ظهور هذا العقد و

التعامل به في عملية بيع السكنات الترقية العقارية نجد أن المشرع في المادة 09 من المرسوم

التشريعي رقم 93-03 نص على ما يلي: " يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد

المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما

تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه ، وفي حالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية

بعقد بيع على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل"، نستخلص من

نص هذه المادة أن المشرع حدد العناصر و الاركان الاساسية لتكوين عقد البيع على التصاميم ،

وحدد أطراف هذا العقد و أكدت على أن يكون الطرف الثاني في العقد متعاملا في الترقية العقارية

، كما وضحت المادة 09 محل هذا العقد الذي لا يستكمل بصيغة البيع على التصاميم إلا إذا كان

متعلقا ببناية أو جزء من بناية قبل تمام الانجاز ، بالإضافة إلى هذا أكدت المادة المذكور أعلاه على

ضرورة تمكين المتعامل في الترقية العقارية المشتري من جميع الضمانات التقنية و المالية اللازمة

لتسليم البناية في الآجال ووفقا للمعايير المتفق عليها.<sup>1</sup>

قام المشرع بتعريف عقد البيع على التصاميم بموجب المادة 28 من القانون 04-11 المحدد

للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص كما يلي : " عقد البيع على التصاميم لبناية أو

جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق

الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازرة مع تقدم الأشغال، وفي

المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، ومن خلال تعريف المشرع لعقد البيع

على التصاميم الذي جاء في نص المادة 28 نلاحظ أنه أغفل الإشارة وجوب الضمان و الحماية من

طرف المرقى العقاري كما كان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، واكتفى بتعريف

(1). لامية كتو ، المرجع السابق، ص 35

عقد البيع على التصاميم على أنه العقد الذي يكرس تحويل ملكية البناءات وحقوق الأرض من طرف المرقي العقاري<sup>1</sup>. لفائدة المقتني و في المقابل يقع على عاتق المقتني تسديد الثمن للمتعامل العقاري كلما تقدم نسبة الانجاز .

## 2- التعريف الفقهي لعقد البيع بناء على التصاميم :

تعرض الفقهاء لتعريف عقد بيع العقار على التصاميم وذلك بتقديمهم عدة تعاريف فقهية ، فهناك من عرف عقد البيع على التصاميم بأنه : "بيع لعقار لم يشيد بعد ، فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع"<sup>2</sup> وعرف أيضا : " أنه عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي البائع بأن يتم تشييده في الآجال المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق"<sup>3</sup>.

وعرف فقيه آخر : " أنه عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز، يشترط تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع، الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل المتفق عليه، وتسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها، والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات والدفعات الجزأة على مراحل تقدم الإنجاز مخصصة من ثمن البيع، وتحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق"<sup>4</sup>.

(1). لامية كتو ، المرجع السابق، ص 35

(2). محمد لموسخ ،الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني ،عدد 06 ، ص56

(3). عقيلة نوي ،النظام القانوني لقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ،2004، ص 16 و17.

(4). إيمان بوسنة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري،المرجع السابق، ص74

## ثانيا :خصائص عقد البيع بناء على التصاميم

يتصف عقد البيع على التصاميم بعدة خصوصيات مرتبطة بالقواعد العامة من الامر 58-75<sup>1</sup> بخصوصيات مرتبطة بالقواعد الترقية العقارية<sup>2</sup>.

### 1- خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة:

إن عقد البيع على التصاميم له خصائص مشتركة مع البيع التقليدي منها:

#### - عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة :

يعد من العقود المسماة التي نظمها القانون المدني ، ووضع له المشرع اسما خاصا به وتكفل ببيان أحكامه<sup>3</sup> ، وخصه بتنظيم قانوني بموجب القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

#### - عقد البيع على التصاميم من العقود البسيطة: يعتبر من العقود البسيطة ، حيث يشمل عقد البيع

على التصاميم على أحكام عقد واحد و المنصوص عليها في المادة 28 من القانون 04-11.

#### - عقد البيع على التصاميم هو عقد ملزم لجانبين :

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة للطرفين طبقا لنص المادة 55 من القانون المدني الجزائري على أنه : " يكون العقد ملزما لجانبين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا" ، ومنه فالعقد ملزم لجانبين ، حيث يلتزم البائع (المركي العقاري) بالقيام بكتابة العقد أمام الموثق وشهره والالتزام بحسن الإنجاز ومطابقته طبقا للمخططات الهندسية ، وبالضمان وتسليم المبيع محل الإنجاز للمكاتب ، كما يلتزم المكاتب بدفع الثمن وتسلم العقار محل الإنجاز.

#### - عقد البيع على التصاميم هو عقد معاوضة : نصت المادة 58 من القانون المدني الجزائري على

أنه : " العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما" ، يحصل كل من

البائع (المركي العقاري) و المشتري (المكاتب) على مقابل ، فالمركي العقاري يحصل على ثمن

المبيع و المكاتب يحصل على السكن محل العقد.

(1). الامر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم، يتضمن القانون المدني.

(2). علال قاشي ، إلتزامات المركي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى- الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، ص . 04

(3). محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، دار الهدى، عين-مليلة، الطبعة الثانية، 2004 ، ص51

- **عقد البيع على التصاميم هو عقد ناقل للملكية**: أنه عقد ينقل الملكية من البائع إلى المقتني ، مقابل ثمن نقدي حيث تنتقل ملكية العقار محل الانجاز بمجرد التوقيع على العقد.

- **عقد البيع على التصاميم هو عقد شكلي** : يعتبر عقد البيع على التصاميم عقدا شكليا ، على خلاف البيع العادي الذي يعتبر عقدا رضائيا، إن كان القانون يشترط الشكلية في البيع العقار من أجل إثبات المبيع و ليس شرط للانعقاد العقد، كما نظم المشرع الجزائي شكل العقد في نموذج خاص به نص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، يحدد نمودجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية ، حيث ألزم المشرع الكتابة أمام الموثق وشهره في المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية من البائع للمشتري.

## **2-خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد الخاصة:**

بالإضافة الى خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة ، هناك خصائص أساسية ينفرد بها عقد البيع على التصاميم عن باقي عقود البيع الأخرى ، وتتمثل في خصائص طبقا للقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهي أنه :  
- **يرد على عقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا** : يرد على عقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا، فهو يشمل البنايات التي لم تنجز أصلا، أو التي في طور الإنجاز بشروط وإجراءات و ضمانات خاصة.

- **يضع القيد على التصرف** : لا يستطيع المكتب (المستفيد) التصرف في العقار محل الإنجاز، إلا بعد تسديد كافة الأقساط والتسليم النهائي للبنية والتوقيع على محضر التسليم وشهره.  
- **يرتبط حصريا بنشاط الترقية العقارية** : حيث أن عقد البيع على التصاميم لا يمكن أن يبرمه إلا البائع الذي له صفة المرقي العقاري.

- **يستفيد المقتني من الضمانات الخاصة والعامة** : يستفيد المقتني من الضمانات الخاصة والعامة، منها الضمان العشري والحصول على مبلغ الكفالة المدفوع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.  
- **يستفيد المقتني من حق إمتياز من الدرجة الأولى**: يستفيد المقتني أو المقتني من امتيازات خاصة، منها حصوله على امتياز من الدرجة الأولى، في حالة افلاس المرقي العقاري.

- **يسهل للمقتني عملية دفع الثمن**: يستفيد المقتني من الدفع على أقساط تبعا لتقدم الإنجاز، ليسلم القسط الأخير عند تسلم المشروع العقاري بعد انتهاء الأشغال حماية لحقوق المقتني.

## الفرع الثاني : مفهوم عقد حفظ الحق :

عقد حفظ الحق هو من بين البيوع العقارية الحديثة التي اعتمدها المشرع الجزائري في مجال الترقية. و يظهر **عقد حفظ الحق** بصيغة جديدة مستحدثة نظمها المشرع الجزائري في ظل القانون 07-86 المؤرخ في 01/03/1986 المنظم لنشاط الترقية العقارية و الذي ألغى بموجب المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية ، وبصدور القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي جاءت بنصوص جديدة تضمنت مجموعة من الضمانات للمقتني و مجموعة من الالتزامات على المرقي العقاري من خلال هذا الفرع ارتأينا الى التطرق الى التعاريف الخاصة بعقد حفظ الحق (أولا) و خصائصه (ثانيا)

### أولا :تعريف عقد حفظ الحق

يعد عقد حفظ الحق من حيث التنظيم القانوني في الجزائر عقد حديث النشأة في الجزائر، حيث نظم لأول مرة بمقتضى القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية ، ثم ألغى هذا العقد بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم أعاد المشرع الجزائري تنظيمه مرة أخرى بمقتضى القانون رقم 04-11 المؤرخ في 11/04/2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقاري. و لذلك سنتطرق الى التعريف التشريعي لعقد حفظ الحق (1) و التعريف الفقهي لعقد حفظ الحق (2)

### 1:التعريف التشريعي لعقد حفظ الحق :

المشرع الجزائري تناول لعقد حفظ الحق لأول في الفصل السادس من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية لكن لم يرقم بتعرفه بل أعطى امكانية استعمال هذه الصيغة التعاقدية الجديدة بالبيع لأجل، حيث نصت المادة 29 من القانون رقم 07-86 على أنه : " يمكن الهيئة العمومية ، التي يخولها قانونها الاساسي انجاز عمليات الترقية العقارية ، أن تقترح البيع بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير.

كما يمكن المكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر شروط".

و تطرق المشرع الى الشكلية و البيانات الالزامية الواجب ذكرها في عقد حفظ الحق طبقا في ذلك لنصوص المواد 30 و 31، حيث نصت المادة 30 على أنه: " يجب أن يسبق كل تنازل ، في إطار البيع الأجل ، تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية ..."

ضبط المشرع دفتر الشروط النموذجي و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق بإصدار مرسوم تنظيمي رقم 86-38 المؤرخ في 4 مارس 1986 يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية، ويضبط دفتر الشروط النموذجي و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق.

لكن استدرك المشرع الجزائري وقام بتعريف عقد حفظ الحق من خلال نص المادة 27 من القانون رقم 11-04 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بأنه: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون".

وقد عرفه المشرع الفرنسي في المادة 261/15 من القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 المتضمن قانون البناء والسكن<sup>1</sup>. بأنه عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي، والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقارا أو جزءا من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغا ماليا كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقا لنص المادة 34 من نفس القانون<sup>2</sup>.

من خلال هذا القانون 11-04 قام المشرع الجزائري باستحداث نوع خاص من العقود حيث

(1). LOI 67-03 du 03/01/1961. JORF du 04/01/1967 . p 103

(2). نجية بن همام ، عقد حفظ الحق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، ص . 06 يراجع كذلك آسيا دوة، عقد حفظ الحق، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع والأفاق"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، ص03

يعمل على حفظ حقوق المكتتبين عن طريق الزام المرقى العقاري بتوثيق الاتفاق مع المكتتبين من أجل حجز السكنات في طور الانجاز و تسليمها لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من الانجاز. وبالتالي فان الالتزام الرئيسي الذي يقع عاتق المرقى هو حجز السكن لصاحب حفظ الحق و عدم بيعه أي شخص آخر.

جاء في نص المادة 167 من القانون المدني الجزائري أن " **الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم**"، نستخلص من نص هذه المادة أن الالتزام بالتسليم طبقا للقواعد العامة يعد تحصيل حاصل عن الالتزام بنقل الملكية.

يعد عقد حفظ الحق في بيع سكن في طور الانجاز عقد غير ناقل للملكية طبق لنص المادة 31 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: " **يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به**" ومنه أن نقل الملكية العقار في طور الانجاز لا يترتب إلا بعد إبرام عقد البيع النهائي مع تسديد الثمن الكلي من طرف صاحب حفظ الحق.

نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية<sup>1</sup>، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، في الملحق الثاني الخاص بنموذج عقد حفظ الحق، وبالأخص في الفقرة الخاصة بموضوع العقد ما يلي: "يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق، في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة".<sup>2</sup>

(1). المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد66، الصادرة بتاريخ 2013/12/25 .

(2). الملحق رقم2، المتعلق بنموذج عقد حفظ الحق، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 السابق ذكره.

من خلال نص المادة 27 من القانون رقم 04-11 و المرسوم التنفيذي رقم 431/13 ، قام  
المشرع باستبدال كلمة " تسليم " بكلمة " تخصيص(حجز) " ولهذا نستخلص بأن الالتزام الأساسي  
الذي يقع على عاتق المرقى العقاري بموجب هذا العقد هو الحجز العقاري (المسكن) بدلا من التسليم  
العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق.

## 2: التعريف الفقهي لعقد حفظ الحق:

لم نجد هناك تعاريف لفقهاء خاصة بعقد حفظ الحق ، حيث أن عقد حفظ الحق من العقود  
المستحدثة التي تركز على التعاملات المستقبلية ، لكن هناك بعض شراح القانون الذين تعاملوا مع  
عقد حفظ الحق و من بين هؤلاء الشراح نجد ه :

- الدكتور خليل حسن قداد الذي يقر بجواز التعاقد في الاشياء المستقبلية كأن يشتري شخص دار من  
شخص آخر لم يبدأ البناء فيها بعد كون المحل هنا أمر مستقبلي<sup>1</sup> ،

-الدكتورة زهية سي يوسف ترى أن الاموال المستقبلية يجوز التعامل فيها ، بحيث يمكن للمشتري  
بموجب هذا النوع من التعاقد أن يجازف بمقدار المبيع و كميته لا في وجود المبيع .كما هو الحال  
بالنسبة لعقد حفظ الحق ، و بالتالي يكون بيع صحيحا<sup>2</sup>

-الدكتور عبد الناصر توفيق العطار أن بيع الاشياء المستقبلية مبني على المجازفة في وجود المبيع  
ذاته أو في مقداره، فهي مسألة ترجع للظروف التي لا دخل لإرادة البائع فيها<sup>3</sup> .

- الدكتورة جبار جميلة عرفة عقد حفظ الحق على النحو التالي : " عقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي  
رسمي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتخصيص ملك عقاري مقرر بناؤه أو في طور البناء وفق  
الموصفات المتفق عليها ، مقابل دفع صاحب حفظ الحق مبلغ مالي كضمان بإسميه يودع لدى  
صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة".

(1).خليل أحمد حسن قداد ، الوجيز في شرح القانون المدني ،الجزء الاول مصادر الالتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة

الرابعة سنة2010،ص74-75

(2) زهية حورية). سي يوسف ،عقد البيع ،الطبعة الثالثة ، دار الاقل تيزي وزو الجزائر ، طبعة سنة 2000، ص 52

(3).عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام البيع، بدون رقم طبعة أو سنة، توزيع دار الفكر العربي مصر، ص37،36

## ثانيا : خصائص عقد حفظ الحق

تتمثل خصائص عقد حفظ الحق في:

### 1- عقد ملزم للجانبين :

عرف المشرع الجزائري بموجب المادة 55 من القانون المدني الجزائري كما يلي: " يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا "، كما يعرف العقد الملزم لجانبين أو العقد التبادلي بأنه العقد الذي ينشئ التزامات متبادلة في ذمة كل من المتعاقدين<sup>1</sup>.

### 2- عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية :

يعتبر عقد حفظ الحق صورة من صور العقود التمهيديّة السابقة لعقد النهائي، فهو عقد غير ناقل للملكية العقار المحجوز، حيث بموجب نص المادة 31 من القانون 04-11 على أنه: " يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به". رغم أن عقد حفظ الحق عقد رسمي يحرر من قبل موثق ويخضع لعملية التسجيل، إلا أنه غير ناقل للملكية، لأنه لا يخضع لعملية الشهر العقاري، لكن يترتب عنه التزامات شخصية بين طرفي العقد، فالمرقي العقاري يلتزم بتخصيص محل العقد لفائدة صاحب حفظ الحق (المكاتب)، مقابل التسديد الكلي لثمن العقار المحجوز. تنتهي اجراءات نقل ملكية العقار المحجوز بتحرير العقد في الشكل الرسمي أمام الموثق وبتسجيله و شهره في المحافظة العقارية.

(1).العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني، "العقد والإرادة المنفردة"، ج 1،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ب س، ص 48.

## المطلب الثاني : الالتزامات التعاقدية لتسلم و نقل ملكية السكن الترقوي

سنتطرق في هذا المطلب حول التزام أطراف عقد بيع على التصاميم (الفرع الاول) و كذلك التزام أطراف عقد حفظ الحق (الفرع الثاني)

### الفرع الاول : التزام أطراف عقد بيع على التصاميم

يتميز عقد البيع على التصاميم بأنه عقد ملزم للطرفين بمجرد إبرام العقد ينشأ التزامات في ذمة المرقى العقاري وأخرى في ذمة المكنتب، سنتطرق إلى التزامات المرقى العقاري (أولا) ثم التزامات المكنتب (ثانيا).

#### أولا : التزامات المرقى العقاري

##### 1- الالتزام بالإنجاز :

إن من أهم الالتزامات التي تقع عاتق المرقى العقاري في إطار البيع بناء على التصاميم هو الالتزام بالإنجاز خلال الأجل المتفق عليها مع المكنتب ، إذ كان المرقى العقاري يلتزم بالتسليم البناء خلال مدة معينة فيتوجب عليه تنفيذ هذا الالتزام و العمل على الانتهاء من عملية الانجاز ، لان الالتزام ببناء عقار ما هو الا وسيلة لتنفيذ الالتزام بالتسليم و نقل الملكية<sup>1</sup>.

حيث أقر المشرع الجزائري بالالتزام بالإنجاز بموجب المادة 17 من القانون 04-11 :  
يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الابحاث و تعبئة التمويل ، و كذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري. كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون."

وكذلك بالمرسوم التنفيذي 13-431 عندما نص على أجل التسليم في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم اعتبار أن الالتزام له علاقة وطيدة بالتسليم فلا يتم هذا التسليم الا اذا كان العقار تام الانجاز، حيث يتجسد الانتهاء بحصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع.

(1). زاهية حورية سي يوسف ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق، ص 64

## 2- الالتزام بالمطابقة :

لا يتم نقل الملكية أو حيازة بناية بدون المطابقة اذا المرقي العقاري ملزم بمطابقة البناء بعد الاتمام الكامل للأشغال ، حيث نص المشرع الجزائري في المادة 39 من القانون 04-11 على أنه :  
" في حالة عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكورين أعلاه".

ومنه لا يمكن للمرقي العقاري بدون استخراج شهادة المطابقة لا يمكن اتمام عملية نقل الملكية للمقتني عبرة انجاز محضر تسليم البناية امام نفس الموثق الذي قام بتحرير عقد البيع على التصاميم طبقا لنص المادة 34 الفقرة 2 من قانون 04-11 : " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق ، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية".

لذلك يحرص المرقي العقاري على اتمام الانجاز البناء وفق لقواعد البناء و التعمير و مطابقة لتصاميم المهندس المعماري و المصادق عليها من طرف الجهات المعنية وكذلك وفق لرخصة البناء ، من أجل الحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام اشغال البناء ، من طرف الجهات المختصة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ، من أجل إثبات مطابقة البناء ومع رخصة البناء .  
يعد استخراج شهادة المطابقة طبقا للمبادئ العامة في الترقية العقارية، التي تقضي بأن نشاط الترقية العقارية يخضع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء طبقا لنص المادة 5 من القانون رقم 04-11 على أنه : " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به و كذا أحكام هذا القانون.  
لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق عليها قانونا".

### 3- الالتزام بنقل الملكية :

يعتبر الالتزام بنقل الملكية من طرف المرقي العقاري الى المكتتب من بين أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري وذلك وفق للقواعد العامة في نقل ملكية المبيع حيث تنص المادة 361 من القانون المدني الجزائري أنه : "يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع الى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا" ، وكذلك نص المشروع على أن انتقال الملكية لا يتم إلا بإتمام إجراءات الشهر العقاري و التسجيل وفقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري .

و التزام المرقي العقاري بنقل الملكية في عقد البيع على التصاميم الذي يخضع الى أحكام القانون المدني و كذلك الى أحكام القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، تنص المادة 34 الفقرة 1 من نفس القانون على أنه : " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ، ويخص في نفس الوقت ، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء" ، نجد أن المشروع ألزام المرقي العقاري بالقيام بجميع الاجراءات للزمنة من أجل نقل ملكية البناء الى المقتني الذي يتم عن طريق ابرم العقد الرسمي وهو عقد البيع على التصاميم الذي يخضع الى الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الاشهار.

و لإتمام عملية نقل ملكية البناء لهذا العقد يلتزم المرقي العقاري بإعداد محضر الحيازة من طرف نفس مكتب التوثيق طبق لنص المادة 34 الفقرة 2 : "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق ، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية" .

### 4- الالتزام بالتسليم :

يلتزم المرقي العقاري بعد الانتهاء من عملية انجاز المشروع و تمكنه من شهادة المطابقة و فورا استلم لمحضر معاينة الحيازة يقوم بتسليم البناء محل عقد البيع على تصاميم الى المكتتب و هذا طبقا للقواعد العامة التي حددها نص المادة 364 من القانون المدني الجزائري على: " يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع" .

و يتعين على المرقي العقاري تمكين المكتتب من محل العقد حتي يتسنى له استغلاله و الانتفاع به و هو ما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني : "يوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن هذا الاخير من حيازته و الانتفاع به دون عائق"

### ثانيا : التزامات المكتتب

تتمثل التزامات المكتتب في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن و التسليم .

#### 1-الالتزام بدفع الثمن :

يعتبر دفع الثمن من الالتزامات الرئيسية للمكتتب في عقد بيع العقار على التصاميم ، لأنه يعتبر من أهم مصادر تمويل المشروع العقاري للمرقي العقاري ، و على المكتتب تنفيذ لالتزامه التعاقدية بدفع الثمن المتفق عليه على دفعات حسب نسبة تقدم الأشغال ، حيث تنص المادة 1/28 من القانون 04-11 على : " ... يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز " و كذلك تنص المادة 1/38 على : " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم ، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم . " ، و عليه يجب ضبط ثمن البيع في عقد البيع على التصاميم وكذلك مبالغ الدفعات المتفق عليها في العقد التي أصبحت التزام بالنسبة للمكتتب حيث يقوم بتسديدها حسب تقدم الأشغال ، حيث تنص المادة 53 من القانون 04-11 على : " يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها " .

يستطيع المكتتب دفع الثمن دفعة واحدة دون تجزئته وهذا يكون باتفاق اطراف العقد ، أما إذا كان عن طريق دفعات فيجب تحديد ذلك بدقة في العقد طبقا لنص للمادة 37 من القانون 04-11 : " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم ، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال .

كما يجب عليه ، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه ، تحديد كفيات ذلك ."

## 2-الالتزام بالتسليم :

المشرع الجزائري ألزم المكنتب بالتسليم و هو التزام مكمل لالتزام المرقي العقاري بتسليم البناء محل العقد حتي يتمكن المكنتب من حيازته و الانتفاع به دون عائق و القيام بجميع الاعمال القانونية و المادية ، ويشترط لصحة التسليم توفر مجموعة من الشروط منها ما هو موضوعي و منها ما هو شكلي، فالشروط الموضوعية تتعلق بمحل التسليم منها الانتهاء من انجاز البناء محل التعاقد و مطابقته للموصفات المتفق عليها، و نجد أن المشرع نص في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المتضمن نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم في بند كفيات الحيازة على : "تجدر الاشارة الى أن حيازة البناية أو جزاء من البناية من طرف المكنتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الانجاز الذي تم اثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول به "

أما الشروط الشكلية تتم عن طريق ابرم سند حيازة لإثبات حيازة الملكية من المرقي العقاري و تسلم البناء محل العقد لان المشرع اشترط بإعداد محضر الحيازة من طرف نفس مكتب التوثيق طبق لنص المادة 34 الفقرة 2 من القانون 11-04 السالف الذكر.

## الفرع الثاني : التزام أطراف عقد حفظ الحق

يترتب على انعقاد عقد حفظ الحق العديد من الالتزامات قانونية بين المرقي العقاري و صاحب الحق (المكنتب) ، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد خصصه في الفرعين الثاني و الثالث من الفصل الثالث من قانون 11-04 التزامات موجهة للمرقي العقاري(أولا) و التزامات أخرى موجهة لصاحب حفظ الحق (المكنتب) (ثانيا).

## أولا : التزامات المرقي العقاري

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتخصص (حجز) البناء محل العقد لصاحب حفظ الحق (المكنتب) ، كم يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي بعد إتمام إنجاز المشروع العقاري .

## 1-الالتزام بحجز البناء محل العقد :

يعتبر التزام المرقي العقاري بحجز البناء محل العقد لفائدة صاحب حفظ الحق (المكاتب) جوهر عقد الحفظ ، كنتيجة حتمية لهذا الالتزام بالاتفاق سينتج عقد نهائي.

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق بحجز البناء محل العقد لصاحب حفظ الحق بغرض تملكه عند إتمام الانجاز ، وبموجب نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية ، ففي معرض موضوع العقد نص على أنه : " يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا ، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه ، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء ، الذب تم وصفه أدناه ، بغرض اقتنائه عند إتمامه ... " ، نجد أن المشرع الجزائري ألزم المرقي العقاري بتخصيص أو بحجز البناء محل العقد لصاحب حفظ الحق (المكاتب) الذي يملكه دون غيره عند الانتهاء من الانجاز ، ولذلك يمنع المرقي العقاري القيام بأي تصرف قد يحول دون ذلك ، كبيعه أو استئجاره لشخص آخر ، كل هذا يعد إخلال بالالتزامات التعاقدية .

## 2-الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي :

عقد حفظ الحق في بيع البناء محل العقد يعد عقد غير ناقل لملكية العقار المحفوظ لذلك يتعين على المرقي العقاري بعد الانتهاء من الانجاز و تمكنه من شهادة المطابقة ، أن يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي و هذا من أجل نقل ملكية البناء محل العقد لفائدة صاحب حفظ الحق (المكاتب) طبق لنص المادة 31 من القانون رقم 04 -11 على أنه : " يتعين على المرقي العقاري ، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى ، على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها ، بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة ، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق. " حيث يلتزم المرقي العقاري بعد إتمام إنجاز البناء محل العقد بإبرام عقد البيع النهائي وذلك خلال أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ الاستلام المؤقت للمشروع العقاري.

## ثانيا : التزامات صاحب حفظ الحق ( المكتب )

يعد صاحب حفظ الحق الطرف الضعيف مقارنة بالمرقي العقاري، لا بد على المشرع من إحاطة هذا النوع من العقود بضمانات ووسائل قانونية كافية لحماية صاحب حفظ الحق من المخاطر التي قد يتعرض لها كعدم استطاعة المرقي العقاري استكمال البناء أو نقل الملكية ، لذلك يترتب عن عقد حفظ الحق مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب الحق منها ما يجب عليه تنفيذها قبل الانجاز ومنها بعد الانجاز العقار.

### 1-التزام بدفع مبلغ التسبيق

من بين التزامات صاحب حفظ الحق (المكتب ) التي تقع عليه بموجب عقد حفظ الحق التزامه بدفع مبلغ التسبيق و يعتبر كدليل أو إثبات على رغبته في الحصول على البناء محل العقد بعد الانتهاء من الانجاز ، و بالمقابل يلتزم المرقي العقاري بحجز البناء محل العقد و عدم التصرف فيه للغير ، طبق لنص المادة 27 الفقرة 1 من القانون رقم 04-11 على أنه : "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق ، فور إنجائه ، مقابل تسبيق بدفعه هذا الاخير"

كما نص المشرع الجزائري من خلال النموذج الخاص بعقد حفظ الحق الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 على أنه : " يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا ، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه ، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء ، الذي تم وصفه أدناه ، بغرض اقتنائه عند إتمامه ، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم ..... مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان و الكافلة المتبادلة" ، حيث يقوم صاحب حفظ الحق (المكتب) بدفع مبلغ التسبيق بناء على أمر بالدفع معد من طرف المرقي العقاري في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان و الكافلة المتبادلة ، وبعد إتمام عملية دفع مبلغ التسبيق يتعين على المرقي العقاري إبرام هذا العقد.

بموجب نص المادة 52 من القانون 04-11 على أنه: " في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية ، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه ، لا يتجاوز عشرين في المائة (20 %) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين " ، نجد أن المشرع طبقا لنص هذه المادة حدد و سقف نسبة التسبيق بعشرين بالمائة من السعر التقدير للبناء محال العقد .

## 2. الالتزام بالتسليم ودفع الثمن النهائي :

قام المشرع الجزائري بربط عملية إبرام العقد النهائي أمام موثق بضمان و فاء صاحب حفظ الحق بالمبلغ المتبقي لسعر البناء محل العقد ، لان إبرام العقد النهائي يتوقف على تسديد المبلغ الكلي لسعر البيع و عدم التسديد يحرم صاحب حفظ الحق من الحصول على العقد النهائي و الناقل للملكية لان عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 31 من القانون 04-11 على أنه: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به".

يعتبر الالتزام بدفع المبلغ المتبقي لسعر البناء محل العقد من أهم الالتزامات فإذا تخلف هذا الأخير عن التسديد بقية المبلغ المستحق فيبطل التزام المرقي بإبرام عقد البيع النهائي ، فلا تتم عملية انتقال الملكية ، مما يستوجب على المرقي العقاري فسخ العقد حفظ الحق مع اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوعة ، و نجد أن المشرع الجزائري نص عليها في المادة 32 من القانون 04-11 على أنه: " يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري :

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ،
- بطلب من صاحب حفظ الحق ، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع ،
- بطلب من المرقي ، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين (2) ، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما ، يبلغان عن طريق محضر قضائي. "

## الخاتمة :

من خلال دراستنا لموضوع التزامات المرقى العقاري لبيع السكنات الترقية تبين لنا أن الدولة أهتمت بالدور الذي يلعبه المرقى العقاري من أجل المساهمة في القضاء على أزمة السكن .

ف نجد أن المشرع قد أولى عناية جدا هامة لنشاط الترقية العقارية لذلك فقد سعى المشرع الجزائري عبر مختلف القوانين و المراسيم التشريعية و التنظيمية التي مرت بها الترقية العقارية ، نجد أن القانون الحالي رقم 04-11 اهتم بتنظيم نشاط الترقية العقارية و تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري مع مختلف الاطراف ،المكتب (المستفيد) و المتدخلين في عملية الانجاز ، ومن أجل تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري و المكتب (المستفيد) ، انشاء المشرع نموذجين يتعلق النموذج الاول بعقد حفظ الحق وشكل تعاقد جديد و يتعلق النموذج الثاني بعقد البيع على التصاميم .

نظم المشرع عدة ضوابط تجاه المرقى العقاري منها التحديد الدقيق و الصارم للالتزامات ومسؤوليات المرقى العقاري لذلك أخصه المشرع بدفتر الشروط ، يتعهد بمقتضاه باحترام القوانين و التنظيمات التي تحكم نشاط الترقية العقارية و الوفاء بكل الالتزامات اتجاه مؤسسات الدولة و كذلك تجاه أطراف العقد المكتب (المستفيد) و الاطراف المتدخلة في عملية الانجاز كالمقاول و المهندس المعماري .

شدد المشرع على التزام المرقى العقاري بالضمان القانوني لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبدلة و الاعتماد ، كما قام بالزام المرقى العقاري بضمان الانهاء الكامل للأشغال و حتي عندما يتعلق الامر بالعيوب الظاهرة أو بالعيوب الخفية ، كما أن المرقى العقاري ملزم بالضمان العشري ، مهما بلغت شدة هذه النصوص التشريعية أو التنظيمية وما تميزت به من دقة و تنظيم ، لذلك تبقى هذه الالتزامات ناقصة تتطلب المرجعة و إعادة تنظيمها من جديد ، ونجد التطبيق العملي لهذه الالتزامات غير موفقة و كافية لوحدها لمواجهة خرقات المرقى العقاري و هذا في غياب الرقابة و المسائلة القضائية التي تضمن حسن تطبيقها.

و بالرغم من كل هذه الالتزامات إلا أن المرقى العقاري يتحايل على الدولة و المكتب .

من خلال النتائج الدراسة المتحصل عليها ، سنقوم بتقديم بعض الاقتراحات منها:

- 1- جمع النصوص القانونية للترقية العقارية المتناثرة في قانون واحد شامل .
- 2-إلزام المسؤول الاول على قطاع السكن بالولاية (مديرية السكن و هي صاحبة جميع المشاريع السكنية على مستوى الولاية) على متابعة المشاريع الترقية و مراقبة تقدم الاشغال و مراقبة المواد المستعملة في الانجاز.
- 3-إلزام المرقي العقاري بالتقيد بالدفتر الشروط و المخططات من أجل بناء سكن لائق و محترم.
- 4-انشاء هيئة بنكية مهمتها توفير و مراقبة و تسيير التمويل المالي للمشاريع العقارية ، مع الزام المرقي العقاري اداع المساهمة الشخصية للمشروع المبينة في البطاقة التقنية للمشروع و التي تقدر نسبتها ما بين 20% و 25% من قيمة المشروع قبل البدء في المشروع ، حتي يتمكن المرقي العقاري من البدء في إنجاز المشروع ، و حفظ حقوق المكتتبين من المساهمات الشخصية أو الاعانات المالية .
- 5-الزام مديريةية السكن بمرافقة المرقي العقاري و التدخل مع الادارة الاخرى لتمكينه من جميع الوثائق الادارية و العقود و الرخص من أجل التسهيل و التسريع في عملية الانجاز .
- 6-اشاء مصلحة على مستوى مديريةية السكن مهمها المتابعة القضائية للمرقي العقاري المخل بالتزاماته تجه المكتب لحماية من الابتزاز و التعسف .
- 7-توسيع سلطة شرطة العمران من اجل الحد من العشوائية و التماطل في الانجاز مع استعمال العقوبات القانونية (كالغرامات المالية) من أجل ضبط مهنة الترقية العقارية و الزام المرقي العقاري بالتقيد بالتزاماته المهنية .
- 8-تفعيل التعليلة رقم 6185 المؤرخة في 2016/05/25 عن المدير العام لأملاك الدولة ، و الموجهة إلى المدراء الولائيين لأملك الدولة و مدراء الحفظ العقاري، و التي تستند على إرسالية وزير السكن و العمران و المدينة رقم 1179 المؤرخة في 2015/12/30، محتواها تسريع إجراءات نزع ملكية العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع المدعمة من المرقيين العقاريين العاجزين عن اتمام الانجاز ، مع تسهيل اجراءات التعويض بالمرقي العقاري العمومي .

9- اعلان افلاس المرقى العقارى العاجز على اتمام انجاز المشروع العقارى ، و تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من أجل اتمام ما تبقى من الاشغال عن طريق منح المشروع لمقاول بوسطة عقد مقاوله من أجل تمكين المكتتب من سكنه المبرم مع المرقى العقارى المتقاعس.

10- تفعيل سلطة رئيس البلدية و المصالح التقنية للبلدية للمتابعة الدورية لهذه المشاريع المنجزة على مستوى البلدية.

11- دورات تكوينية للقضاة و الموثقين من أجل التصدي للتجاوزات المرقى العقارى المتقاعس أو على ممارساته الابتزازات على المكتتبين.

12- تحسس جميع الادارات المساهمة في المشاريع العقارية مثل شركة الكهرباء و الغاز و مديرية أملاك الدولة ، مسح الارضى ، الحفظ العقارى من أجل تسهيل عمل المرقى العقارى للإسراع في انجاز المشروع العقارى.

وفي الاخر نرجو أن نكون قد اصبنا في تسليط الضوء على التزامات المرقى العقارى من أجل بيع السكنات الترقية.

# قائمة

## المصادر و المراجع

## قائمة المصادر و المراجع

أولا : قائمة المصادر

### I.النصوص القانونية :

#### 1-الداستاتير:

-الدستور المؤرخ في 1989/02/23 ، ج ر العدد 02 الصادرة في 1989/03/01.

#### 2-الاوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،الذي يتضمن القانون المدني،المعدل والمتمم،ج ر،العدد 78  
- الامر رقم 76-93 المؤرخ في 29 شوال 1396 هـ الموافق ل 23 نوفمبر 1976 م، المتعلق بتحديد شروط  
إحداث وتنظيم وتسيير مكاتب ديوان الترقية والتسيير العقاري، ج ر، للـج ج د ش، العدد 13.

#### 3-المراسيم التشريعية و التنظيمية :

- مرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد14، الصادرة في  
1993/03/03.

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بتطوير وترقية الاستثمار جاء استجابة من  
السلطة العمومية لاشتراطات صندوق النقد الدولي بعد إبرام اتفاقية التعديل الهيكلي من أجل فتح المجال للاستثمار  
الخاص في معظم النشاطات الاقتصادية وتحفيزه من أجل دعم الاستثمار، ج ر العدد 64 الصادرة في  
1993/10/10، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بالاستثمار ج ر  
العدد 47 الصادرة في 2001/08/22،المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/06/22  
المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر العدد 44 الصادرة في 2009/07/26 ، بموجب الأمر رقم  
01-10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر العدد 49 الصادرة في  
2010/08/29 ،

- مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 18 ماي 1994 ، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى  
الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس  
المعماري.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر ، عدد25، ص 888.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط و كفيات التنازل على الاراضي العارية أو المبنية التابعة للأملك الدولة الخاصة و المخصصة لعمليات التعمير و التهيئة العقارية ، ج ر العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991 .

- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمركبي العقاري ، ج ر ، عدد11.

- مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 يحدد نموذجي عقد حفظ وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفيات دفعها، ج ر العدد 66، ص11.

#### **4-القوانين :**

- قانون رقم 83-16 ممضي في 02/07/1983 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28 ، ص 1830.  
- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، الملغى، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05/03/1986.

- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49، ص1560  
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.

- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادرة في 06/03/2011.

## ثانيا : قائمة المراجع

### المراجع باللغة العربية:

#### 1-الكتب :

- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري التصرف القانوني، "العقد والإرادة المنفردة"، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ب س،
- إيمان بوسته ، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، 2011 ،
- بشير هدفي، الوجيز في شرح قانون العمل علاقات العمل الفردية، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثالثة،2015
- حنان مازة ، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية ،حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2 ، العدد 8 ، 2016.
- خالد غازي أبو عرابي، المقالة من الباطن، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2009 ،
- خليل أحمد حسن قدامة ، الوجيز في شرح القانون المدني ،الجزء الاول مصادر الالتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الرابعة سنة2010،
- زاهية حورية سي يوسف ،عقد البيع ،الطبعة الثالثة ، دار الافل تيزي وزو الجزائر ، طبعة سنة 2000،
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع ، العقود الواردة على العمل والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964 ،
- عبد الرزاق السنهوري ، نظرية العقد، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، 1998 ،
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، الجزء السابع من المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009 ،
- عبد الرزاق حسين يس .المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء .شروطها .نطاق تطبيقها و الضمانات المستحدثة فيها .دراسة مقارنة في القانون المدني .ط. 1. دار المعارف .أسيوط .مصر . 1987 .
- عبد الرزاق حسن يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسيوط مصر، 1997 ،
- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام البيع، بدون رقم طبعة أو سنة، توزيع دار الفكر العربي مصر،
- عدنان إبراهيم سرحان، عدنان إبراهيم سرحان، العقود المسماة في المقاوله، الوكالة، الكفالة، الطبعة الأولى، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن،1996

- علي فيلالي، نظرية الحق ، موفم للنشر، الجزائر 2011، ص284

- قدري عبد الفتاح الشهاوي، عقد المقاوله، منشأة المعارف،

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

-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، دار الهدى، عين- مليلة، الطبعة الثانية، 2004 ، ص51

- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه و القضاء، ط الثانية، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004،

## 2- أطروحات الدكتوراه :

- إيمان بوسته ، الترقية العقار الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016 ،

- سهام مسكر ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الادارية قسم القانون الخاص ،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ،2015-، 2016 ،

- مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري،رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، قانون عقاري ،السنة الجامعية 2014-2015،

## 3- رسائل الماجستير:

- إيمان بوسته ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم والسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2008-2009.

- توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاوله على ضوء الأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة حاج لخضر، باتنة ، 2010 .

- حياة أو محمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري – تيزي وزو، 2015 ،

- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010 ،

- عقيلة نوي، النظام القانوني لقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ،2004،

- فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة لنيل ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة،
- لامية كتو ، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013 ،
- محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2016-2017
- نجية بن همام ، عقد حفظ الحق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ،

#### 4- المقالات و المداخلات :

- ابراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول طبقا للمادة 554 من القانون(المدني الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، الجزء 33 ، رقم 1995، 03،
- أحلام نواري، الخطأ العقدي لكل من المقاول المهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي
- أم الخير بوقرة ، مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010.
- زاهية حورية سي يوسف ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد التجريبي، 2013 ،
- علال قاشي ، إلتزامات المرقي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ،
- محمد حجاري ، مداخلة أقيت في اطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق المنظم من قبل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة ، 2011.
- محمد لموسخ ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني ، عدد 06 ،
- نادية قادري ، المسؤولية العشرية للمقاول و المهندس المعماري في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والحريات ، الملتقى الوطني حول: اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقدة يومي 17/18 فيفري 2013، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة .

- يوسف زروق ، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقارى الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، العدد 08 ، الجزء 022 ، 2017،

**المراجع باللغة الفرنسية :**

## **1-Les lois**

LOI 67-03 du 03/01/1961. JORF du 04/01/1967

## **2-Les ouvrages :**

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

-Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition , Dalloz, Paris,1995,

-« Le contrat de louage d’ouvrage ou le contrat d’entreprise est consisté pour une partie, dénommée l’entrepreneur, à s’engager à exécuter pour un cocontractant, dénommée maitre de l’ouvrage, un ouvrage de construction immobilière moyennant un prix convenu ».

## الملخص

ان توفير السكن من أصعب الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة ، لهذا السبب اشركت الدولة المرقى العقاري في عملية انجاز السكنات ذات الطابع الترقوي التي نظمها قانون نشاط الترقية العقارية رقم 04-11،

اخترنا هذا الموضوع المتعلق بالالتزامات المرقى العقاري في مجال بيع السكنات الترقوية ، من أجل عرض التزامات المرقى العقاري ، الالتزامات المهنية و الالتزامات التعاقدية التي قررها المشرع الجزائري، من أجل حماية و ضبط العلاقة بين المرقى العقاري مع جميع الاطراف الداخلة ، الهدف هو تحديد المسؤوليات و العقوبات المترتبة عن الاخلال بالالتزامات .

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية، المرقى العقاري، التشريع الجزائري.

## Résume :

La fourniture du logement est considérée comme étant l'un des plus difficiles engagements de l'état, c'est pour cette raison que l'État a impliqué le promoteur immobilier dans le processus de réalisation de logements résidentiels à caractère promotionnel, qui était réglementé par la loi de l'activité de promotion immobilière n°11-04.

Nous avons choisi ce thème lié aux obligations du promoteur immobilier dans le domaine la vente de logements promotionnels, afin d'exposer les obligations du promoteur immobilier, les obligations professionnelles et les obligations contractuelles décidées par le législateur algérien, afin de protéger et contrôler la relation entre le promoteur immobilier et toutes les parties impliquées, l'objectif est de déterminer les responsabilités et les pénalités résultant du manquement aux obligations.

**Mots clés:** promotion immobilière, promoteur immobilier, législation algérienne.

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الشكر
	الإهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
5	الفصل الاول: ماهية الترقية العقارية والتزامات المرقى العقاري
6	المبحث الاول : الاطار المفاهيمي و القانوني للترقية العقارية
7	المطلب الاول : مفهوم الترقية العقارية وإطارها القانوني
7	الفرع الاول : تعريف الترقية العقارية و طبيعتها القانونية
7	أولا : التعريفات المتعلقة بالترقية العقارية
7	1 : التعريف الفقهي للترقية العقارية :
8	2 : التعريف التشريعي للترقية العقارية:
10	ثانيا : الطبيعة القانونية للترقية العقارية
10	1-الطابع المدني للترقية العقارية :
11	2- الطابع التجاري للترقية العقارية :
12	الفرع الثاني : مراحل التطور القانوني للترقية العقارية
12	اولا : الترقية العقارية في ظل الامر 86-07
12	ثانيا : الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 03-93
13	ثالثا : الترقية العقارية في ظل القانون 11-04
14	المطلب الثاني : أطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية
14	الفرع الاول : الأطراف الاصلية في نشاط الترقية العقارية
14	أولا : المرقى العقاري
16	ثانيا : المستفيد في إطار نشاط الترقية العقارية:
17	الفرع الثاني : الاطراف المتدخلة في إطار نشاط الترقية العقارية

17	أولا :صاحب المشروع:
18	ثانيا :المهندس المعماري
19	ثالثا :المقاول
19	المبحث الثاني : المرقى العقاري والتزاماته
22	المطلب الأول :مفهوم المرقى العقاري
22	الفرع الأول :تعريف المرقى العقاري
22	أولا: التعريف الفقهي للمرقى العقاري
24	ثانيا :التعريف التشريعي للمرقى العقاري
25	الفرع الثاني : شروط المرقى العقاري وحقوقه
25	أولا : شروط اكتساب صفة المرقى العقاري
26	1: الحصول على الاعتماد
28	2: التسجيل في السجل التجاري
29	3: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
30	4 : الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
31	ثانيا : حقوق المرقى العقاري
31	1:الحق في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه
31	2:الحق في فسخ العقد
33	المطلب الثاني : الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوي
34	الفرع الاول : الالتزام بالإجراءات القانونية و المالية
35	أولا : الالتزام بالإجراءات القانونية التي تنبثق عن عملية إنجاز السكن
35	1:الالتزام باقتناء الوعاء العقاري محل المشروع :
38	2:الالتزام اختيار المتدخلين في المشروع العقاري :
40	3: الالتزام باكتتاب ضمان عملية الانجاز:
42	ثانيا : الالتزام بتمويل عملية إنجاز السكن الترقوي

42	1:مصادر التمويل عن طريق المؤسسات المالية :
43	2:مصادر التمويل عن طريق مقنتي –المستفيد –
45	الفرع الثاني : الالتزام باحترام النظام العام العمراني
46	أولا : احترم مخططات وقواعد التهيئة والتعمير
47	ثانيا :استخراج عقود التعمير
50	الفصل الثاني : علاقة المرقي العقاري بالأطراف المتدخلة
52	المبحث الاول : عمل المرقي العقاري المتعلق بإنجاز السكنات الترفوية
52	المطلب الاول : عقد المقاول في مجال الترقية العقارية
53	الفرع الاول : عقد المقاول
53	أولا: مفهوم عقد المقاول
53	1:التعريف التشريعي لعقد المقاول
54	2:التعريف الفقهي لعقد المقاول
55	ثانيا : خصائص عقد المقاول
55	1: عقد المقاول عقد رضائي
55	2:عقد المقاول عقد ملزم لجانبين
56	3: عقد معاوضة
57	الفرع الثاني : العقود المشابهة لعقد المقاول
57	أولا: التمييز بين عقد المقاول و عقد الوكالة
57	ثانيا: التمييز بين عقد المقاول و عقد العمل
59	المطلب الثاني : التزامات المرقي العقاري الناتجة عن عقد المقاول
59	الفرع الاول : التزامات المرقي العقاري تجاه المقاول
59	أولا : الالتزام بتمكين المقاول من إنجاز المشروع العقاري
60	ثانيا : الالتزام بدفع الاجر

64	الفرع الثاني : التزامات المقاول تجاه المرقى العقاري
64	أولا : الإلتزام بحسن إنجاز المشروع العقاري:
65	ثانيا : الإلتزام بتسليم المشروع العقاري:
68	المبحث الثاني : العقود المتعلقة بملكية السكن الترقوي
69	المطلب الاول :الصيغ القانونية للتعاقد مع المرقى العقاري في مجال بيع السكنات الترقوية
69	الفرع الأول : مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم
70	أولا : تعريف عقد البيع بناء على التصاميم
70	1:التعريف التشريعي لعقد البيع بناء على التصاميم
71	2:التعريف الفقهي لعقد البيع بناء على التصاميم
72	ثانيا :خصائص عقد البيع بناء على التصاميم
72	1:خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد العامة:
73	2:خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا للقواعد الخاصة:
74	الفرع الثاني :مفهوم عقد حفظ الحق
74	أولا :تعريف عقد حفظ الحق
74	1:التعريف التشريعي لعقد حفظ الحق
77	2:التعريف الفقهي لعقد حفظ الحق
78	ثانيا : خصائص عقد حفظ الحق
78	1:عقد ملزم للجانبين
78	2:عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية
79	المطلب الثاني : الإلتزامات التعاقدية لتسلم ونقل ملكية السكن الترقوي
79	الفرع الاول : التزام أطراف عقد بيع على التصاميم
79	أولا : التزامات المرقى العقاري
79	1:الإلتزام بالإنجاز

80	2:الالتزام بالمطابقة
81	3:الالتزام بنقل الملكية
81	4:الالتزام بالتسليم
82	ثانيا : التزامات المكتب
82	1:الالتزام بدفع الثمن :
83	2:الالتزام بالتسلم
83	الفرع الثاني : التزام أطراف عقد حفظ الحق
83	أولا : التزامات المرقي العقاري
84	1:الالتزام بحجز البناء محل العقد
84	2:الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي
85	ثانيا : التزامات صاحب حفظ الحق ( المكتب )
85	1:التزام بدفع مبلغ التسبيق
86	2:الالتزام بالتسلم ودفع الثمن النهائي
87	الخاتمة
90	قائمة المصادر و المراجع
97	الملخص
98	الفهرس