

جامعة الشاذلي بن جديد-الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

الآليات القانونية لحماية المکتب في مجال الترقية العقارية

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون الأعمال

إشراف الأستاذ الدكتور:

بن صالحية صابر

إعداد الطالبة:

فريحة أمال

لجنة المناقشة:

الصفة:	الهيئة المستخدمة:	الرتبة:	الإسم واللقب:
رئيسا	جامعة الشاذلي بن جديد	أستاذ مساعد . أ .	العايب نصر الدين
مشرفا ومقررا	جامعة الشاذلي بن جديد	أستاذ محاضر . أ .	بن صالحية صابر
ممتحنا	جامعة الشاذلي بن جديد	أستاذ محاضر . أ .	أحمد حسين

السنة الجامعية: 2022/2021

شكر وتقدير:

قال الله تعالى: ﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾، أشكر الله تعالى وأحمده حمدا كثيرا يليق بجلالته وعظيم سلطانه أن وفقتني على إتمام هذه المذكرة، فإن أخطأنا فمن أنفسنا وإن أصبنا فمن الله وحده، وما توفيقني إلا بالله العلي القدير.

اعترفا مني لأهل الفضل وتعبيرا عن عميق امتناني:

أتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف الدكتور "بن صالحية صابر" الذي منحني من وقته ورافقتني خلال مرحلة الإشراف على مذكرتي، فقد كان نعم الأستاذ الموجه والمرشد الذي ساهم في إثراء الجانب القانوني لمذكرتي بملاحظاته القيمة ومساعدتي بالمراجع المتخصصة، أسأل الله أن يبارك له في حياته ويديم عليه نعيم الصحة والعافية.

والشكر موصول إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين بالرغم من انشغالهم المهني قبلوا بصدور رحب مناقشة هذه المذكرة وتصويبها وإثراء مضمونها بكل موضوعية وجدية، فجازاهم الله كل الخير، وأدامهم ذخرا ثمينا ونبراسا منيرا لدرب كل طالب باحث.

كما أشكر جميع الأساتذة الذين تكونت على أيديهم بجامعة الشاذلي بن جديد. الطارف، وكذا كل موظفيها وأعاونها الإداريين على اختلاف صفاتهم ورتبهم.

وأشكر كل أفراد عائلتي الذين شجعوني وساعدوني بالدعم المادي والمعنوي، وكل من ساعدني لإنجاز هذا العمل المتواضع من قريب أو بعيد قولاً أو فعلاً أو دعاء.

إلى كل هؤلاء، خالص شكري وفائق تقديري وامتناني.

إهداء:

قال الله تعالى: ﴿رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ﴾ الآية ١٩ من سورة النمل.

اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا، ولا باليأس إذا أخفقنا، وذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح ... اللهم إذا أعطيتنا نجاحا فلا تأخذ تواضعنا، وإذا أعطيتنا تواضعا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا.

جميل أن يسعى المرء للنجاح، لكن الأجل أن يتذكر من كانوا سببا في تحقيقه، وإن الله قد حباني بأشخاص هم أجدر من يستحق الإهداء ...

إلى الشمعة التي انصهرت بتضحياتها لتتبر مسار حياتي ... والدتي الحبيبة.

إلى من فطمت على قوته وكان سندي للمضي قدما ... والدي العزيز.

إلى قرة عيني ومصدر بهجتي ... شقيقتي الغالية.

قائمة المختصرات:

أولا/ المختصرات باللغة العربية:

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د.س.ن: دون سنة نشر

ص: صفحة

ص.ص: صفحة من ... إلى صفحة ...

ع: عدد

ثانيا/ المختصرات باللغة الأجنبية:

Aadl : L'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement .

CNL : La caisse nationale du logement .

Enpi : Entreprise nationale de la promotion immobilière .

FGCMPI : Le fond de garantie et du caution mutuelle de promotion immobilière .

Lpa : Logement promotionnel aidé .

Lsp : Logement social participatif .

Lpp : Logement promotionnel public .

Opgi : Office de promotion et de gestion immobilière .

P : Page .

Pdau : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme .

Pos: Plan d'occupation des sols .

مقدمة

1. مدخل تمهيدي عن موضوع الدراسة:

يعد قطاع السكن في الجزائر من بين القطاعات الاستراتيجية الهامة، نظرا للدور البارز الذي يلعبه في رفع وتيرة النمو والدفع بعجلة التنمية الاقتصادية وكذا بعث مختلف المشاريع الاستثمارية، على نحو يكرس أحد أهم الحقوق الأساسية للمواطن ألا وهو الحق في الحصول على سكن لائق يحفظ كرامته، وفقا للمسعى الذي نادى به مختلف الدساتير والمواثيق الدولية وكذا القوانين الوطنية، باعتباره أساسا للاستقرار والأمن المجتمعي والرفاهية الاجتماعية.

وقد عرف قطاع السكن في الجزائر أزمة مستعصية منذ الاستقلال، لتزداد حدتها إثر إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي، سيما خلال فترة الثمانينيات نتيجة الأزمة الاقتصادية العالمية وكذا خلال فترة التسعينيات نتيجة العشرية السوداء، الأمر الذي دفع بالدولة إلى احتكار قطاع السكن وجعله أولوية اقتصادية وسياسية واجتماعية، فبرز دور المؤسسات العمومية كفاعل رئيسي في إنجاز وتمويل وتسيير المشاريع السكنية، التي كانت غالبا تجسد في شكل صيغة واحدة هي صيغة السكن الإجتماعي استفادت منها كل الفئات الاجتماعية على اختلاف مداخيلها، نتيجة عجز الدولة عن تلبية متطلبات السوق العقاري لما خلفه التراجع في حجم المداخيل من المحروقات.

غير أن انتهاج الدولة للنظام الرأسمالي شكل منعرجا محوريا في تنظيم وتسيير قطاع السكن في الجزائر، مما فرض حتمية إعادة النظر في كفاءات وآليات تعبئة واستغلال الموارد المالية والتقنية والبشرية المتاحة قصد القضاء على السكنات الهشة والفوضوية المنتشرة عبر مختلف ربوع الوطن، بهدف تنظيم النسق العمراني ومنح المواطنين فرص متكافئة على قدم المساواة في الحصول على سكن لائق، ومن هنا تخلت الدولة جزئيا عن دورها كفاعل رئيسي في إنجاز وتمويل وتسيير المشاريع السكنية، ليفعل دور القطاع الخاص للإستثمار في قطاع السكن.

وتبعا لتهافت مختلف فئات المجتمع على اقتناء العقارات دون مراعاة لحالتها القانونية أو قيمتها المالية في السوق العقاري، الأمر الذي أوجب تدخل المشرع الجزائري لإرساء قواعد قانونية صارمة تكفل حماية الحافظة العقارية وتبين حدود التعامل فيها، تلبية للمتطلبات الاجتماعية للمواطنين وفقا لمقدرتهم المالية بما يتماشى وقاعدة العرض والطلب، ومن هنا أرسيت معالم الإطار القانوني لنشاط الترقية العقارية، بدء بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، وهو أول نص قانوني فسح المجال أمام المستثمرين من القطاع الخاص للاسهام في إنجاز وترقية المشاريع السكنية المسطرة من قبل الوزارة الوصية.

غير أن القانون سالف الذكر لم يحقق الأهداف المرجوة منه بشكل فعال، سيما وأن صدوره كان متزامنا ومرحلة التحول السياسي من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي إثر انتهاج الدولة لنظام إقتصاد السوق الحر، هذا الأخير فرض على كل فرد في المجتمع عبء المشاركة في التمويل المالي للمشاريع السكنية إلى جانب الدولة التي اتجهت شيئا فشيئا نحو التخلي عن دعمها الكلي.

وتبعا لذلك، ألغي القانون رقم 07/86 بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، هذا الأخير شكّل نقلة نوعية وإنطلاقة فعلية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر وفقا للتعديلات الهيكلية في المنظومة العقارية وكذا الأهداف الاستراتيجية المسطرة من قبل الدولة الرامية بالأساس إلى ترقية قطاع السكن، من خلال بعث المشاريع الإستثمارية وتشجيع المبادرة الفردية للقطاع الخاص بغرض التخفيف من حدة أزمة السكن.

ورغم كل النتائج الإيجابية التي حققتها الدولة ميدانيا على إثر تفعيلها لنشاط الترقية العقارية، إلا أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 لم يخلو كغيره من النصوص القانونية من الثغرات التي فرضت حتمية إيجاد حلول جذرية وناجعة بشأنها، ليتم إلغاؤه هو الآخر بمقتضى القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهو آخر نص قانوني ساري

المفعول ينظم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، والذي سيكون محور دراستنا، سيما فيما يتعلق بأهم الإشكالات العملية التي لاقاها المكتتبون المتعاقدون مع المرقيين العقاريين.

2. أهمية موضوع الدراسة:

إنّ تطرقنا بالدراسة والبحث لموضوع الآليات القانونية المكفولة لحماية حقوق المكتتب في إطار نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري يكتسي أهمية بالغة من الناحيتين العلمية والعملية، فمن الناحية العلمية سوف نحاول تسليط الضوء على المسائل التالية:

. المبادرات الميدانية التي أرستها الدولة لبعث وترقية المشاريع السكنية، من خلال تنوع الصيغ السكنية المتاحة بما يتماشى والمقدرة المالية لكل فئة مجتمعية، تبعا لما فرضته الزيادات المعتبرة في أسعار مواد البناء وتكلفة اليد العاملة وكذا تطور الأساليب التقنية المعتمدة في عمليات الإنجاز، فضلا عن تبيان آليات تمويل هذه المشاريع على اختلاف صيغها بما يتماشى وحاجيات المكتتب ودخله الشهري.

. الضمانات القانونية التي جسدها المشرع الجزائري بمقتضى أحكام القانون رقم 04/11 لحماية حقوق المكتتب باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية المنبثقة على عقد البيع على التصاميم، من خلال تقييد المرقي العقاري بجملة من الإلتزامات سواء قبل إنجاز المشروع الترقوي أو حتى بعد اكتماله وتسليمه.

وبالنظر إلى تخصصنا المهني في مجال المنازعات القضائية العقارية، فقد حصرنا أهمية هذه الدراسة من الناحية التطبيقية العملية من خلال تسليط الضوء على المسائل التالية:

. الصعوبات الميدانية التي تعترض المكتتب حال اقتنائه لعقار مشيد بناء على التصاميم، بعد دفعه لتسيقات مالية تكون معتبرة القيمة غالبا، ليتعرض بعد عدة سنوات إلى عملية النصب من المرقي العقاري، إما نتيجة عدم إتمامه لأشغال إنجاز المشروع الترقوي، أو نتيجة فرضه على المكتتب تسلم

بناية غير مطابقة للمواصفات التقنية المدرجة في دفتر الشروط أو خرقه للبنود التعاقدية المتفق عليها في مجلس العقد.

. عرض حوصلة عن مجمل الإشكالات القانونية التي تثيرها مسألة تنفيذ عقد البيع على التصاميم . على وجه الخصوص ،، على ضوء المنازعات القضائية التي تطرح على القاضي العقاري والجزائي نتيجة تملص المرقي العقاري من تنفيذ التزاماته التعاقدية التي تربطه بالمكتب.

3. أسباب اختيار موضوع الدراسة:

بالنسبة لأسباب اختيار هذا الموضوع وإفراده بالدراسة، فقد حصرناها في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، أما الأسباب الذاتية فتتمثل أساسا في:

. التخصص العلمي والعملية . في آن واحد . في مجال المنازعات القضائية العقارية لمدة أحد عشرة (11) سنة، وصلة موضوع الدراسة الملازمة لقانون الأعمال، دفعنا إلى تسليط الضوء على أهم المنازعات القضائية التي طرحت علينا في مجال الترقية العقارية، سيما ما تعلق منها بإشكالات المكتب الناجمة عن تنصل المرقي العقاري المتعاقد معه من تنفيذ التزاماته المنبثقة عن عقد البيع على التصاميم بوجه خاص.

. التوجيهات القيمة والمساعدة الأكاديمية التي قدمها لنا بكل موضوعية وأمانة الأستاذ الدكتور المشرف، والتي أسهمت بشكل بارز في إثراء موضوع الدراسة شكلا ومضمونا.

أما الأسباب الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع فتتمثل أساسا فيما يلي:

. موضوع الدراسة يتسم بالجدية والنوعية والأهمية العلمية وقابل للدراسة الأكاديمية النقدية، وفقا للقانون رقم 04/11 باعتباره آخر نص قانوني ينظم نشاط الترقية العقارية وكذا مجمل النصوص التنظيمية له.

. توفر المصادر والمراجع العلمية العامة والمتخصصة إضافة إلى الدراسات والبحوث الأكاديمية ذات الصلة المباشرة بموضوع الدراسة، وذلك راجع إلى الإهتمام المتزايد للباحثين على مختلف تخصصاتهم (أساتذة جامعيين، قضاة، محامين، موثقين...) بهذا الموضوع، تبعا لما يطرحه من إشكالات عملية غالبيتها تحال على المنازعة القضائية.

. محاولة تسليط الضوء على مشكلة واقعية ذات بعد إجتماعي وإقتصادي محض، ألا وهي عدم تحلي غالبية المرقين العقاريين بروح المسؤولية نتيجة خرقهم للإلتزامات القانونية، مستغلين في ذلك الأزمة الحادة التي يشهدها قطاع السكن في الجزائر وتعطل غالبية المشاريع السكنية، وكذا حاجة المواطن الماسة إلى سكن لائق يحفظ كرامته.

4. أهداف موضوع الدراسة:

بالنسبة للأهداف المتوخاة من موضوع الدراسة، فقد حاولنا حصرها في النقاط الآتي بيانها من

خلال:

. تسليط الضوء على مجمل النتائج الإيجابية التي كفلتها الضمانات القانونية المستحدثة من قبل المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم 04/11 لصالح المكتب في مجال الترقية العقارية.

. حصر أهم الثغرات والنقائص المسجلة في النصوص القانونية الضابطة والمنظمة لنشاط الترقية العقارية.

. عرض جملة من المقترحات لسد الثغرات القانونية التي لم يتم تداركها من طرف المشرع الجزائري ضمن القانون رقم 04/11. ساري المفعول ..

5. الإشكالية القانونية للدراسة:

باعتبار أن بعث مختلف البرامج السكنية وفقا لنشاط الترقية العقارية أضحي ضرورة واقعية فرضتها متطلبات إقتصادية وإجتماعية بحتة، فقد ارتأينا من هذا المنطلق طرح الإشكالية القانونية التالية:

ما مدى فعالية الآليات القانونية التي كفلها المشرع الجزائري لحماية حقوق المكتتب المتعاقد مع المرقي العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية؟.

6. المنهج العلمي المتبع في الدراسة:

يقتضي تحقيق أهداف الدراسة - المشار إليها آنفا - والإجابة عن جوهر الإشكالية المطروحة اتباع منهج علمي يتناسب وطبيعة موضوع البحث، وفي هذا السياق فقد اعتمدنا على منهجين، المنهج الوصفي حاولنا من خلاله وصف ظاهرة إجتماعية ذات بعد إقتصادي محض رتبت إشكالات عملية مردها تعطل وتيرة إنجاز غالبية المشاريع السكنية الترقية لأسباب ترجع في غالبيتها إلى إخلال المرقي العقاري بالتزاماته التعاقدية في مواجهة المكتتب المتعاقد معه.

وفضلا عن ذلك، فقد اعتمدنا على المنهج التحليلي الذي أبرزنا من خلاله عرضا تحليليا موضوعيا لمختلف النصوص القانونية الضابطة لنشاط الترقية العقارية بدء بالقانون رقم 07/86 ثم المرسوم التشريعي رقم 03/93 وأخيرا القانون رقم 04/11 - ساري المفعول - فضلا عن النصوص التنظيمية له، للوقوف على أهم الثغرات التي اكتنفته ومحاولة اقتراح حلول جدية وفعالة بشأنها.

7. الخطة المعتمدة في الدراسة:

لدراسة هذا الموضوع والإمام بكل جزئياته بشكل معمق بما يتناسب ومقتضيات الإجابة عن الإشكالية القانونية التي سبق طرحها فقد اعتمدنا على خطة ثنائية، بحيث قسمنا موضوع الدراسة إلى فصلين:

. الفصل الأول: تطرقنا فيه إلى الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكتتب قبل إنجاز المشروع الترقوي، وقسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول تطرقنا فيه إلى الضمانات القانونية المكفولة للمكتتب الضابطة لمرحلة ما قبل التعاقد، أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى الضمانات القانونية المكفولة للمكتتب الضابطة لمرحلة التعاقد.

. الفصل الثاني: تطرقنا فيه إلى الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكتتب بعد إنجاز المشروع الترقوي، وقسمناه بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول أبرزنا فيه الضمانات القانونية المكفولة للمكتتب المرتبطة بمرحلة تنفيذ العقد، وخصصنا المبحث الثاني لآليات الرقابة الإدارية والجزائية عن إخلال المرقبي العقاري بالتزاماته.

الفصل الأول:

الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكاتب قبل إنجاز المشروع الترقوي

الفصل الأول:

الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكتتب قبل إنجاز المشروع الترقوي

فرضت أزمة السكن التي عرفتھا الجزائر لعدة عقود حتمية التفكير في خلق آلية قانونية ناجعة تسهم في تنفيذ البرامج القطاعية المسطرة من قبل الوزارة الوصية، قصد التكفل الميداني بمتطلبات المواطن بما يتوافق وقانون العرض والطلب في السوق العقاري، وهو الأمر الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال استحداثه للإطار القانوني الضابط لنشاط الترقية العقارية، بدء بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية¹، ثم المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري²، وأخيرا القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.³

وعلى اعتبار أن المكتتب في مجال الترقية العقارية يعد الطرف الضعيف في العلاقة العقدية، مما يدفعه غالبا إلى المنازعة القضائية نتيجة خرق المرقى العقاري لإلتزاماته المهنية أو التعاقدية المنبثقة عن العقد المبرم بين الطرفين.

ومن هذا المنطلق، فقد ارتأينا تسليط الضوء على الضمانات القانونية التي كفلها المشرع الجزائري لحماية حقوق المكتتب في إطار الترقية العقارية بدء بالمرحلة السابقة على إنجاز المشروع الترقوي، من خلال الضمانات القانونية الضابطة لمرحلة ما قبل التعاقد (المبحث الأول)، ثم الضمانات القانونية الضابطة لمرحلة التعاقد (المبحث الثاني).

¹ القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 10.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 14.

³ القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 14.

المبحث الأول:

الضمانات القانونية المكفولة للمكتب الضابطة لمرحلة ما قبل التعاقد

عملية التنفيذ الميداني للمشروع الترقوي تسبق بمرحلة تحضيرية تضبط المعالم الأولية للعقد المزمع إبرامه بين المكتب والمرقي العقاري، هذه المرحلة تكتسي أهمية بالغة وتعد حجر الأساس لقيام المشروع نتيجة اتصالها الوثيق بحقوق والتزامات الطرفين المرتبطة بالآليات اللاحقة لإبرام العقد وتنفيذه، باعتبار أن محل التعاقد مستقبلي يتم تجسيده على عدة مراحل متتابعة زمنياً، الأمر الذي أوجب إحاطة حقوق المكتب . باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية . بجملة من الضمانات القانونية الضابطة لمرحلة ما قبل التعاقد.

وفي هذا الإطار، سوف نحدد بدء الإطار المفاهيمي العام لنشاط الترقية العقارية (المطلب الأول)، ثم نبين الشروط المهنية والقانونية المطلوب استيفائها من قبل المرقي العقاري قبل إنجاز المشروع الترقوي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي العام لنشاط الترقية العقارية

نشاط الترقية العقارية يعد إطاراً قانونياً مستحدثاً لتنفيذ البرامج القطاعية للسكن المسطرة من قبل الوزارة الوصية، ونظراً لما يتسم به هذا النشاط من خصائص متميزة سيما تشعب النصوص القانونية المنظمة له، فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، مفهوم نشاط الترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم الأشخاص الفاعلين في نشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

عكس نشاط الترقية العقارية في الجزائر اهتماما ملحوظا من قبل المشرع بسعيه نحو ضبط أحكامه وإطاره القانوني، وهو الأمر الملاحظ من خلال تعاقب النصوص القانونية المنظمة لهذا النشاط، بدء بالقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي ألغي بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وأخيرا صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الأمر الذي يقودنا في هذا الإطار إلى تحديد المفهوم الفقهي والتشريعي لنشاط الترقية العقارية، ثم حصر نطاقه، وأخيرا تبيان طبيعته القانونية.

أولا/ تعريف نشاط الترقية العقارية:

قد يبدو يسيرا للوهلة الأولى إلمام نشاط الترقية العقارية بتعريف جامع مانع، سيما وأن محل التعاقد ينصب على اقتناء عقار مستقبلي يخضع لإنجازه المرحلي لبنود تعاقدية وشروط تقنية محددة مسبقا، غير أن حداثة هذا النشاط في المنظومة القانونية الجزائرية يحتم بدء استجلاء مفهومه في جانبه الفقهي والتشريعي.

1. التعريف الفقهي لنشاط الترقية العقارية:

اختلف الفقه القانوني المقارن في ضبط مفهوم نشاط الترقية العقارية تبعا للمتغيرات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية لكل دولة على اختلاف نظمها القانونية، فالفقه اللبناني من جانبه أخضع هذا النشاط - وفق تصور بسيط - لأحكام عقد المقاولة وربطه بالمهام الأساسية التي يتكفل بها المقاول من خلال إنجاز منشآت بناء على مخطط يعده المهندس المعماري وكذا توفيره لمواد البناء ومتطلبات الإنجاز¹.

¹ علاء حسين علي، "عقد بيع المباني تحت الإنشاء". دراسة قانونية مقارنة، ط 02، منشورات زين الحقوقية والأدبية، لبنان، 2015، ص 15.

فيما انتهج الفقه الإنجليزي منحى آخر، بحيث اعتبر نشاط الترقية العقارية نشاطا عقاريا مستقلا عن نشاط المقاولية، وحصر مهمة المقاول في عملية إنجاز المنشآت لمصلحة المرفي العقاري الذي يتكفل لاحقا ببيعها ونقل ملكيتها للمكتتبين بعد الإتمام الكلي لعملية الإنجاز.¹

أما الفقه الفرنسي فقد استجمع أهم الخصائص التقنية والقانونية التي تصاحب عملية تنفيذ المشروع الترقوي (البناء، دفع الثمن ونقل الملكية)، فعرف نشاط الترقية العقارية على أنه: "تملك الشقق السكنية عن طريق الحجز المقدم قبل تمام التشييد أو البدء فيه مقابل ثمن يتفق عليه من يرغب في السكن كونه مشتريا والمالك بائعا".²

2. التعريف التشريعي لنشاط الترقية العقارية:

إن تحديد مفهوم نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري مقتزن اقترانا وثيقا بالنصوص القانونية المنظمة له، فالمادة 02 فقرة 2 من القانون رقم 07/86 . الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 . نصت على أنه: "تتمثل الترقية العقارية [...] في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد". وأضافت المادة 02 فقرة 3 من نفس القانون . سالف الذكر . بأنه: "يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، [...]".

أما المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 فقد نصت على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو

¹ Emden and Gills, Building contracts and practice, London, 1969, P 248

² Henri et Leone et Jean Mazaud, Lecons de droit civil, tome 3, 12^{ème} volume, principaux contrats, 4^{ème} édition, 1974, N.925, P182.

الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".¹

وفي ظل القانون رقم 04/11 أدرج مفهوم نشاط الترقية العقارية في عدة مواد، فالمادة 03 فقرة 10 منه نصت على أن: "الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"، لتضيف المادة 14 من نفس القانون بأنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري"، وأخيرا المادة 15 من نفس القانون نصت على أنه: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية: إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء، تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات".

بناء على ما سبق، كان حري بالمشروع الجزائري تركيز مفهوم نشاط الترقية العقارية في مادة قانونية واحدة دقيقة وشاملة بدلا من تشتيته بين عدة مواد، وعليه فإننا نقترح من جانبنا التعريف التالي: "نشاط الترقية العقارية هو مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية والتقنية المتكفل بها من طرف مرقى عقاري عام أو خاص، الموجهة لإنجاز وإدارة المشاريع العقارية، عن طريق البناء أو التهيئة أو الترميم أو إعادة التأهيل أو تدعيم هيكلة البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار في شكل محلات معدة للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي".

¹ الملاحظ في هذا المقام، ورود اختلاف في الصياغة بين النصين العربي والفرنسي، تحديدا ضمن المادة 02 فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث وظف المشروع الجزائري في النص العربي مصطلح (النشاط العقاري)، في حين وظف في النص الفرنسي مصطلح (L'activité de promotion immobilière)، والأرجح هو المصطلح الوارد في النص الفرنسي لانسجامه مع نية المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية.

ثانيا/ نطاق نشاط الترقية العقارية:

من خلال استقراء مجمل النصوص القانونية التي سبق ذكرها آنفا، يمكن القول بأن المشرع الجزائري حاول من خلال أحكام القانون رقم 04/11 . كآخر نص قانوني ساري المفعول ، سد الثغرات التي شابت النصوص القانونية التي سبقته سيما القانون رقم 07/86 وكذا المرسوم التشريعي رقم 03/93، عبر إضفاء البعدين الإقتصادي والإجتماعي على نشاط الترقية العقارية، حيث اعتبره نشاطا تجاريا مرتبطا بالنظام العام الإقتصادي.

فنشاط الترقية العقارية في ظل أحكام القانون رقم 07/86 كان منحصرا بالأساس في إنجاز وتحديد المحلات السكنية أما المحلات التجارية والمهنية فكان إنجازها عرضيا، ليتسع نطاق هذا النشاط في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 ويشمل إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والحرفي والصناعي على حد سواء، أما في ظل أحكام القانون رقم 04/11 فقد أعطيت الأولوية لإنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني وعرضيا المحلات المعدة للاستعمال الحرفي والتجاري دون الحديث عن تلك المعدة للاستعمال الصناعي، وهو أمر صائب نظرا لعدم توافق طبيعة العقار الصناعي مع خصوصية المناطق الحضرية العمرانية.¹

ثالثا/ الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية:

تباينت الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية على إثر تعاقب النصوص القانونية الضابطة له، ففي ظل أحكام القانون رقم 07/86 أصبغ على هذا النشاط الصفة المدنية، بحيث أخضعت جميع المشاريع الترقية لأحكام القانون المدني، غير أنه وبعد إلغاء هذا القانون على إثر الإصلاحات الإقتصادية التي نادى بها دستور 1989، أضاف المرسوم التشريعي رقم 03/93 على نشاط الترقية العقارية الصبغة التجارية، وهو ما أكدته المادة 03 منه بنصها: "[...] يعد المتعاملون في الترقية

¹ إيمان بوستة، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017، ص 17.

العقارية تجارا"، كما أكدت المادة 04 من نفس القانون بأنه: "تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها: كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها، كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، كل نشاطات الإدارة أو التسيير العقاري لحساب الغير"، المنحى ذاته كرسه القانون رقم 04/11 ضمن المادة 19 منه بنصها: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية [...]".

من جانبنا، نرى بأن الغاية المتوخاة من تصنيف نشاط الترقية العقارية ضمن خانة الأعمال التجارية بدلا من الأعمال المدنية هو حرص المشرع الجزائري على تغليب البعد الإقتصادي بهدف تطوير المشاريع الترقية بدلا من حصر إهتمام الدولة في الجانب الإجتماعي المحض الذي فرضته أزمة السكن لعدة عقود، وهو الأمر الذي يتجلى من خلال توسيع نطاق النشاطات التي يشملها المشروع العقاري كالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

ضف لذلك، فإن إخضاع المرقين العقاريين والأطراف الفاعلين المتدخلين في إنجاز المشروع الترقوي لأحكام القانون التجاري والمدني . على حد سواء . من شأنه تفعيل آليات الرقابة القبلية والبعديّة على مدى احترام البنود الإتفاقية التعاقدية، انطلاقا من جملة الشروط المهنية والقانونية التي يفرضها القانون على المرقى العقاري قبل إنطلاقه في إنجاز المشروع، كل ذلك بهدف ضبط نطاق المسؤولية المدنية بعد إتمام عملية الإنجاز وضمن مبدأ استقرار المعاملات العقارية وكذا تكريس مبدأ الإئتمان التجاري.

الفرع الثاني: الأطراف الفاعلة في نشاط الترقية العقارية

التجسيد الميداني للمشروع الترقوي لا يتوقف على المرقى العقاري وحسب، بل يفرض عليه قانونا التعاقد مع أشخاص تقنيين بصفتهم أطراف متدخلين في عملية الإنجاز، مع التزام كل طرف متدخل باحترام النظام العمراني العام وقواعد التهيئة والتعمير في الإقليم الحضري.

نتطرق في هذا الفرع إلى الأطراف الأصلية الفاعلة في نشاط الترقية العقارية (المرقى العقاري والمكتب)، ثم الأطراف الثانوية المتدخلة (المهندس المعماري، المقاول الأصلي والمقاولين من الباطن).

أولا/ الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية:

الأطراف الأصلية الفاعلة في نشاط الترقية العقارية تنحصر بشكل مباشر في طرفي العلاقة التعاقدية أي المرقى العقاري والمكتب، ومن خلال هذه الجزئية نحدد الإطار المفاهيمي لكل طرف كمايلي:

1. المرقى العقاري:

أجمع غالبية فقهاء القانون حال تحديدهم لمفهوم المرقى العقاري على حصر أهم الخصائص التقنية والقانونية المصاحبة لعملية إنجاز المشروع وتنفيذ بنود العقد المبرم بشأنه، فورد في تعريف الأستاذين Philippe Malinvaud و Philippe Jestaz : "المرقى العقاري هو العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية"¹، والأستاذ Roger saint-alary عرفه بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية، ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعملها"²، أما الأستاذ Topalov Christian

¹ Malinvaud (PH) et Jestaz (PH), Le droit de la promotion immobilière, 5^{ème} édition, Paris, Dalloz, 1991, P 01

² Saint-alary (R), Le droit de la construction, 2^{ème} édition, Paris, PU F, 1972, P303

فمن جانبه اعتبر المرقى العقاري: "الوكيل الإجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري في مرحلة تحويلية إلى سلعة سكنية"¹، كذلك الأستاذين (G) Stefanni و (G) Leuvasseur عرفاه بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي الذي نشاطه المعتاد المربح يتمثل في فهم وتنظيم وقيادة عملية بناء المبنى الموجه لكي يخصص كملكية مشتركة للمكاتبين"²، وأخيرا الأستاذ "عبد الرزاق حسين" عرف المرقى العقاري بأنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقار تاما خاليا من العيوب"³.

أما في الجانب التشريعي فقد تباين مفهوم المرقى العقاري تبعا لتعاقب النصوص القانونية الضابطة لنشاط الترقية العقارية، فالقانون رقم 07/86 . الملغى . لم يفرد بتعريف محدد بل اكتفى بتعداد الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط ممارسة مهنة الترقية العقارية، حيث نصت المادة 06 من القانون سالف الذكر بأنه: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم: الجماعات المحلية [...] الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص [...]، عمال المؤسسات والإدارات العمومية والمنشآت والمقاولات والهيئات العامة والخاصة [...]".

وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 عرفته المادة 03 بأن: "المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 أعلاه متعاملا في الترقية العقارية، ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".

¹ Topalov (G), *Les promoteurs immobiliers contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris, Mouton, 1974, P 17

² Leuvasseur (G) et Stefanni (G), *Les sociétés de constructions devant la loi pénal*, Paris, LG.D.J, 1972, P 60

³ عبد الرزاق حسين ياسين، "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة فيها)"،

دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسبوط، مصر، 1987، ص 542.

وأخيرا، المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 04/11 عرفت المرقى العقاري بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، وهو ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 بنصها: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04/11".¹

من خلال مجمل التعاريف المذكورة آنفا، يمكن القول بأن المرقى العقاري باعتباره صاحب المشروع يلعب دورا محوريا في عملية إنجاز البنايات بغض النظر عن طبيعتها أو الغرض من تخصيصها، هذا الدور يبرز من خلال تنظيم عملية الإنجاز وكذا توفير الإمكانيات التقنية والفنية والمالية الضرورية للتنفيذ، بالتعاون مع جهات أخرى ذات طابع إداري ومالي فاعلة أو متدخلة في عملية التنفيذ.²

2. المكتب (المقتني):

الطرف الثاني في العلاقة التعاقدية المنبثقة عن نشاط الترقية العقارية هو المكتب، وقد أطلق عليه في ظل القانون رقم 07/86. الملغى. مصطلح "المرشح للملكية"، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 فأطلق عليه مصطلح "المشتري"، في حين أنه استخدم في ظل القانون رقم 04/11 تارة مصطلح "المقتني" وتارة أخرى مصطلح "المكتب".

ورغم أن المشرع الجزائري لم يفرد "المكتب" بتعريف محدد على غرار التعريف الذي أورده بالنسبة للمرقى العقاري والمقاول، إلا أنه ومهما اختلفت الإصطلاحات. على النحو المذكور آنفا. يبقى المقصود منها في نهاية المطاف هو "المقتني"، لأن الهدف من عملية التعاقد في إطار نشاط الترقية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج، ع 11.

² مهدي شعوة، "تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري. فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014/2015، ص.ص 09. 10.

العقارية هو الحصول على عقار مبني وفقا للتصاميم بموجب عقد رسمي مكفول بضمانات قانونية خاصة تميزه عن عقد البيع العادي.¹

ثانيا/ الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية:

إضافة إلى الأطراف الأصلية الفاعلة في نشاط الترقية العقارية، فإن المرقى العقاري ملزم قانونا بالتعاقد مع أطراف آخرين كالمهندس المعماري والمقاولين، الذين يتكفلون بعملية التنفيذ الميداني لأشغال البناء، مع تحملهم للمسؤولية المدنية التضامنية عن الخروقات التي تسجل لاحقا بعد إتمام الإنجاز والتسليم النهائي للمشروع.

1. المهندس المعماري:

يعد المهندس المعماري طرفا متدخلا في عمليات الإنجاز والبناء، حيث توكل له مهمة إعداد التصاميم الهندسية للمنشآت المزمع إقامتها والإشراف على تنفيذها، وقد عرفته المادة 01 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 بأنه: "الشخص الذي يعهد إليه مالك البناء أو صاحب المشروع بإعداد الرسومات بالمباني من حيث المساحة والارتفاع والتقسيمات الداخلية ويعمل على الحفاظ على نوعية البناءات وكيفية إدماجها في المحيط العمراني طبقا لمخططات التعمير والرخص والشهادات الإدارية الممنوحة في هذا الإطار"²، ويشترط قانونا تمتعه بمؤهلات تقنية وعلمية خاصة ترتبط بعلوم الهندسة والبناء تجسد مجهوده الذهني في إعداد التصميم الهندسي للمشروع.³

وفضلا عن ذلك، فالمادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ألزمت المرقى العقاري بصفته رب العمل بالتعاقد مع المهندس المعماري بموجب عقد مقاوله لتسيير المشروع الترقوي، يتضمن

¹ أعمر تسيبة، "الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019/2018، ص 85.

² المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج، ع 32.

³ Ch. ponce, droit de l'assurance construction, 2^{ème} édition Gualino, Lextenso édition, 2011, Paris, p13

إعداد التصاميم الهندسية للموقع والواجهات الخارجية وكذا الدراسات التقنية للهياكل الأساسية والخرسانية والإشراف على أشغال التنفيذ من قبل المقاول المكلف ميدانيا بذلك.

2. المقاول الأصلي والمقاولين من الباطن:

بعد حصول المرقى العقاري على مختلف التراخيص الإدارية فإنه يلتزم كذلك بالتعاقد مع المقاولين قصد تنفيذ مشروعه وفقا للتصاميم الهندسية التي أعدها المهندس المعماري بما يتوافق والقواعد المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير. وفي هذا الصدد فقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 04/11 المقاول بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

فالمقاول هو شخص يتعهد بموجب عقد مقاوله يبرمه مع المرقى العقاري بصفته رب العمل لقاء أجر معين على تنفيذ أشغال إنجاز البناء وفقا للتصاميم الهندسية المعدة مسبقا من طرف المهندس المعماري مع توفير متطلبات ذلك من عمال ومواد البناء والتجهيزات الضرورية¹، وفي حال عدم التزام المقاول بالمهام الموكلة إليه يمكن للمرقى العقاري التعاقد مع مقاول آخر بعد حصوله على ترخيص قضائي²، كما يمكن للمقاول الأصلي التعاقد من الباطن مع مقاولين فرعيين بموجب عقد مقاوله فرعية قصد التنفيذ الجزئي للأشغال الموكلة إليه ما لم يتضمن عقد المقاوله الأصلي المبرم مع المرقى

¹PH. Malinvaud et PH. Jestaz, la promotion immobilière, 4^{ème} édition, 1988, Dalloz , p 138

² قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 152934، بتاريخ 1998/03/11، المجلة القضائية، العدد الأول، 1998،

العقاري بندا يلزمه بالتنفيذ الشخصي لتلك الأشغال¹، وهنا يلتزم المقاول الأصلي بإخطار المرقبي العقاري بصفة وتخصصات المقاولين الفرعيين والجوانب التقنية والفنية لتدخلهم في عملية التنفيذ².

المطلب الثاني: الشروط المهنية والقانونية المطلوبة قبل إنجاز المشروع الترقوي

أثبتت التجربة الميدانية تسجيل عدة خروقات معمارية من قبل المرقبين العقاريين نتيجة عدم إلتزامهم بالأحكام القانونية الضابطة لنشاط الترقية العقارية، وفي سبيل تحسين آليات التنفيذ الميداني للمشاريع العقارية فقد فرض المشرع الجزائري على المرقبي العقاري جملة من الشروط تضبط كل مراحل إنجاز المشروع الترقوي. وفي هذا الإطار نتطرق بدء إلى الشروط المهنية المطلوبة لممارسة نشاط الترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم نستعرض في مقام ثان الشروط القانونية المتصلة بهذا النشاط (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط المهنية المطلوبة لممارسة مهنة الترقية العقارية

فرض المشرع الجزائري على كل شخص طبيعي أو معنوي يمتحن نشاط الترقية العقارية شروطا حصرية تتصل بهذا النشاط، تتمثل أساسا في الحصول على الإعتماد الرسمي لممارسة المهنة، التسجيل في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين، الإنتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وأخيرا اكتتاب عقد التأمين لتغطية المسؤولية المدنية والمهنية.

¹ تنص المادة 564 من القانون المدني: "يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الإعتماد على كفاءته الشخصية، ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل".

² سهام مسكر، "التزامات المرقبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015، ص 155.

أولا/ الحصول على اعتماد رسمي كمرقي عقاري

فرض القانون شروطا لممارسة نشاط الترقية العقارية بعدما كان متاحا أمام المبادرات الخاصة دون قيود أو ضوابط، ولعل المغزى الرئيسي من وراء ذلك هو وضع حدّ للتجاوزات العمرانية التي ألحقت أضرارا معتبرة بالمكاتبين، وأول هذه الشروط هو حصول الشخص الراغب في امتحان الترقية العقارية على اعتماد رسمي من الوزير المكلف بالسكن¹، وفقا للأحكام المقررة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

1. الإعتماد الممنوح للشخص الطبيعي:

يمنح الإعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية لكل شخص طبيعي توفرت فيه الشروط التالية: بلوغ سن خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل، التمتع بالجنسية الجزائرية²، تقديم ضمانات حسن السلوك والسيرة وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع ممارسة المهنة المحددة ضمن أحكام المادة 20 من القانون رقم 04/11، إثبات الملاءة المالية لإنجاز المشروع العقاري، التمتع بالحقوق المدنية، اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، إثبات الكفاءة المهنية المرتبطة بالنشاط من خلال حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بممارسة نشاط الترقية العقارية.³

¹ أنظر الملحق رقم (01) من هذه المذكرة، المتضمن لمقرر وزاري بمنح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.

² من وجهة نظرنا نجد بأن تقييد منح الإعتماد للشخص الطبيعي لممارسة مهنة الترقية العقارية بضرورة تمتعه بالجنسية الجزائرية سوف يشكل عائقا قانونيا أمام المستثمرين الأجانب، على نحو يتعارض مع استراتيجية التنمية الإقتصادية التي يقوم عليها نظام اقتصاد السوق الحر الذي انتهجته الدولة منذ دستور 1989.

³ المادة 06 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

ويرفق طلب الإعتماد المشار إليه بالوثائق التالية: مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12، مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدوره عن ثلاثة (3) أشهر، الوثائق المثبتة للكفاءة المهنية، نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل، شهادة الجنسية وشهادة إقامة الطالب، دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية.¹

2. الإعتماد الممنوح للشخص المعنوي:

يشترط لمنح الإعتماد للمرقي العقاري بصفته شخصا معنويا أن يثبت حيازته للشروط التالية: الخضوع للقانون الجزائري، إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشروع العقاري، تقديم المالك ل ضمانات حسن السلوك² وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع ممارسة المهنة، إثبات وجود محلات ذات استعمال تجاري ملائمة ولائقة لممارسة مهنة المرقي العقاري تكون مجهزة بوسائل الاتصال.³

كما يرفق طلب الإعتماد بالوثائق التالية: نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي، نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة، نسخة من المداورات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، إثبات توفر المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا على الكفاءة المهنية.⁴

وسواء كان مقدم طلب الاعتماد شخصا طبيعيا أو معنويا فإنه يخضع للتحقيق الإداري من طرف مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها خلال أجل أقصاه شهرين (2) ابتداء من

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

² هذا الشرط أثار اللبس حول المقصود بـ "ضمانات حسن السلوك" التي يجب أن يقدمها مالك المشروع بصفته شخصا معنويا، وقد اتجه بعض فقهاء القانون إلى وجوب استدلال الشخص المعنوي عن طريق ممثله القانوني بصحيفة السوابق القضائية رقم 03 التي تثبت عدم وقوعه تحت طائلة الإدانة الجزائية عن جرائم القانون العام وجرائم القانون الخاص.

³ المادة 06 فقرة 2 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

⁴ المادة 08 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

تاريخ مراسلتها، على أن يرد الوزير المكلف بالسكن على الطلبات المستوفية للشروط خلال أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استيلائها.¹

ويتم رفض طلب الإعتماد إذا تبين بأن مقدمه لا يتوفر على الشروط المطلوبة، أو سبق وأن سحب منه الإعتماد بصفة نهائية، أو كان التحقيق الإداري الجرى من طرف المصالح الأمنية سلبيا، ويسبب قرار الرفض ويبلغ إلى المعني برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالإستيلاء، ويكون له الحق في تقديم طعن كتابي لدى الوزير المكلف بالسكن خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ التبليغ بالرفض، على أن يفصل في الطعن خلال شهر الموالي لاستيلائه.²

ثانيا/ التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

إضافة إلى حصول مقدم الطلب على إعتماد وزاري يخوله ممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا القيد في السجل التجاري، فإنه يفرض عليه كذلك التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح على مستوى مصالح وزارة السكن تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 04/11، وتمنح له شهادة التسجيل وفقا للنموذج المحدد في القرار الوزاري المؤرخ في 09/01/2013³، التي تعد ترخيصا لممارسة مهنة الترقية العقارية وتأكيذا لانتسابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.⁴

يدرج في الجدول الوطني للمرقين العقاريين البيانات التالية: مراجع الإعتماد، تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم القيد في السجل التجاري ورقم التعريف الضريبي ووثيقة البنك محل الوفاء، هوية وعنوان حائز أو حائزي رأسمال المؤسسة وكذا هوية وعنوان المسير، المعلومات المتعلقة بالمشاريع

¹ المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

² المادتين 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

³ القرار الوزاري المؤرخ في 09 جانفي 2013، المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 14.

أنظر الملحق رقم (02) من هذه المذكرة، المتضمن لنموذج شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

⁴ المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

العقارية المنجزة أو التي لا تزال في طور الإنجاز وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها المرقي العقاري.¹

ثالثا/ الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

استحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997²، وقد فرض الانتساب لهذا الصندوق بمقتضى المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على أنه: "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10".

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية عبارة عن مؤسسة عمومية، يتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي، يمارس صلاحياته تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، له طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح [...].، فهو يعد هيئة تأمين لحماية المشتري لقاء التسبيقات التي يدفعها³، ويضطلع بعدة مهام تتمثل أساسا في:

- تعويض التسبيقات التي يدفعها المقتنون في إطار عقود البيع على التصاميم.

¹ المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

² المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 73.

³ سعدية قني، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة.

- موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، <http://www.fgpmi.com.dz>، تاريخ زيارة الموقع 2022/02/06.

. الحلول محل المقتنين في حالة سحب الإعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام إنجاز المشروع بالتزام من مرقى عقاري آخر بدلا من المرقى العقاري المخل بالتزاماته التعاقدية وذلك في حدود التسبيقات المدفوعة.

. تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

. ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من طرف أصحاب حفظ الحق.

. القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بالمشروع.

. استحداث فروع وتحصيل المساهمات المتصلة بمجال نشاط الصندوق.

. إنجاز دراسات ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.¹

وتطبيقا لأحكام المواد 54 و 55 و 56 من القانون رقم 04/11 فإن المرقى العقاري الذي تحصل على الإعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية من وزارة السكن واستوفى إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ملزم بضرورة الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية خلال أجل ستة (6) أشهر تسري ابتداء من تاريخ حصوله على الإعتماد، تحت طائلة الوقف المؤقت للإعتماد، وفي حال عدم تسوية الوضعية خلال أجل ثلاثة (3) أشهر الإضافية يتم سحب الإعتماد بصفة نهائية.²

وفضلا عن ذلك، فإن المرقى العقاري ملزم بتسديد حقوق الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وكذا الإشتراكات السنوية، وفي حال عدم تسوية الوضعية بعد

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14، المؤرخ في 05 جوان 2014، المحدد لشروط وكيفيات تسديد الإشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ع، ع 37.

إعذارين يرسلان إليه كل خمسة عشرة (15) يوماً دون رد، يتم إما وقف الإعتماد مؤقتاً، أو سحبه نهائياً بعد إنقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر إضافية.¹

رابعاً/ اكتتاب عقد التأمين لتغطية المسؤولية المدنية والمهنية:

ألزمت المادة 49 من القانون رقم 04/11 المرقي العقاري باكتتاب عقد تأمين لتغطية مسؤوليته المدنية والمهنية، وأن يطالب مكتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، والتي يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية المنجزة.

وتبعاً لذلك، فإن المرقي العقاري والمتدخلين في عملية الإنجاز (المهندس المعماري، مكتب الدراسات، المقاول الأصلي والمقاولين الفرعيين، المراقب التقني) ملزمون جميعاً بتغطية مسؤوليتهم المدنية العقدية أو التقصيرية باكتتاب عقد تأمين إلزامي اتجاه المكتتبين أو الغير عما يصيبهم من أضرار نتيجة تنفيذ أشغال البناء أو التجديد أو الترميم أو التدعيم أو إعادة الهيكلة أو في حال تهدم البناية المنجزة كلياً أو جزئياً، ويسري مفعول عقد التأمين المشار إليه منذ بداية الأشغال أي من تاريخ افتتاح الورشة إلى غاية تاريخ الإنتهاء الكلي للأشغال بتحرير محضر التسليم النهائي بعد رفع جميع التحفظات المسجلة في محضر التسليم المؤقت.²

نطاق التأمين عن المسؤولية المدنية والمهنية يشمل الأضرار المادية والجسمانية الناتجة عن الحوادث التي تطرأ أثناء إنجاز الأشغال بسبب العمال أو المقاول الأصلي أو المقاولين من الباطن والعتاد والسلع المستخدمة في عملية البناء في حدود سقف التأمين الذي تحدده شركة التأمين، وإصلاح العيوب الخفية في البنية التقنية للمشروع العقاري واهتلاك الأملاك المستعملة في عملية الإنجاز، فضلاً عن

¹ المادتين 05 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14.

² المواد 145 و158 و163 إلى 177 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، ج.ج.ج.ج. ع 13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ج.ج.ج.ج. ع 15، وكذا المادتين 01 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 414/95، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، ج.ج.ج.ج. ع 76.

التكاليف المترتبة عن الدراسات والتصاميم والمخططات الهندسية والمراقبة التقنية لنوعية البناء والأخطار التي قد تلحق بالمنشآت والمحلات المستعملة في عملية الإنجاز.¹

الفرع الثاني: الشروط القانونية المفروضة على المرقي العقاري قبل إنجاز المشروع الترقوي

علاوة عن الشروط المهنية المفروضة على المرقي العقاري قبل ممارسته لنشاط الترقية العقارية، استوجب المشرع الجزائري جملة من الشروط القانونية التي تسبق مرحلة التنفيذ الميداني للمشروع الترقوي، تتمثل أساسا في اقتناء الوعاء العقاري، استخراج الرخص والشهادات الإدارية المطلوبة في مجال البناء، وأخيرا احترام مخططات التهيئة والتعمير في الإقليم الحضري.

أولا/ اقتناء الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشروع الترقوي:

يلتزم المرقي العقاري قبل إنطلاقه في عملية التجسيد الميداني لمشروعه الترقوي بتوفير الوعاء العقاري الذي ستنجز عليه المنشآت، مع توفير كل الإمكانيات المالية والتقنية والفنية التي تصاحب كل مراحل الإنجاز. غير أنه قد يواجه في هذا الإطار عدة عراقيل بالنظر إلى صعوبة تسوية الوضعية القانونية لتملك الأرضية نتيجة المضاربة غير المشروعة التي أدت إلى ارتفاع سعر العقارات، وكذا عدم استكمال إجراءات المسح العام للأراضي وتطهير الملكية العقارية على المستوى الوطني.

وفي هذا الصدد، ارتأينا التطرق إلى آليات اقتناء الوعاء العقاري محل إنجاز المشروع الترقوي، ثم تبيان كيفية الحصول على السند العقاري في المناطق غير المسووحة الخاضعة لإجراءات التحقيق العقاري، وأخيرا حصر أهم الإشكالات القانونية التي تعترض مسألة تسوية وضعية الوعاء العقاري محل إنجاز المشروع.

¹ منصور مجاجي، "التأمين في الترقية العقارية"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الدولي حول التأمين، يومي 07 و 08 مارس 2009، المركز الجامعي - بشار.

1. إقتناء الوعاء العقاري عن طريق الإمتياز والتنازل:

تنص المادة 40 من القانون رقم 04/11 بأنه: "يجب أن يكون بيع الأراضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون، ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حق البناء على الأرضية العقارية"، الأمر ذاته أكدته المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".¹

إن اشتراط حصول المرقي العقاري على السند القانوني المثبت ملكية الأرضية المخصصة لإنجاز المشروع الترقوي يعد من بين أهم الضمانات المكفولة للمكتتب، ذلك أنه وقبل صدور القانون رقم 04/11 كان المرقي العقاري غالبا لا يمتلك الأرضية فيسلم المنشآت للمكتتبين بعد إتمام أشغال الإنجاز دون إتمام إجراءات نقل الملكية العقارية مما نجم عنه عدة منازعات قضائية.²

وعلى اعتبار أن المشاريع الترقوية تكتسي طابعا تجاريا ولا تستفيد غالبا من الدعم المباشر للدولة، فقد استحدثت المشرع الجزائري آلية قانونية تحفيزية لدعمها بصورة غير مباشرة من خلال منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابل للتحويل إلى تنازل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 281/15.³

¹ القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، ع 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج، ع 51.

² لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 97.

³ المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج.ر.ج.ج، ع 58، المعدل والمتمم للأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ج.ر.ج.ج، ع 49.

فالإمتياز هو العقد الإداري الذي تبرمه المديرية الولائية لأملاك الدولة المختصة إقليمياً مع شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، تخوله بموجبه حق الإنتفاع لمدة محددة من قطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة قصد إنجاز مشروع ترقية عقارية ذو طابع تجاري مقابل دفع إثاوة سنوية¹. وحسب المادة 02 من الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 فإنه يستثنى من منح حق الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة العقارات التالية:

. القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

. القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانوناً بموجب شهادة المطابقة.

تم الموافقة على منح المرقى العقاري حق الإمتياز بعد مصادقة اللجنة التقنية الولائية بموجب قرار يصدره الوالي المختص إقليمياً، وتعد مديرية أملاك الدولة عقد الإمتياز خلال أجل شهر (1) من تاريخ تبليغها بقرار الوالي، مع تأشير المحافظ العقاري بمراجع عقد الإمتياز في البطاقة العقارية المسوكة في السجل العقاري.

ويخول عقد الإمتياز إمكانية حصول المرقى العقاري على رخصة البناء وإنشاء رهن رسمي لدى هيئات القرض، فضلاً عن إمكانية ترتيب المكتتب لرهن رسمي على البنايات المقرر إنجازها على الأرضية الممنوحة في إطار الإمتياز.

ويمكن كذلك تحويل الإمتياز إلى تنازل بالنسبة للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط وبعد حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة، إذ وبعد الموافقة على طلبه من طرف اللجنة التقنية الولائية تعد مديرية أملاك الدولة العقد الإداري بالتنازل الذي يشهر بالمحافظة العقارية.

¹ حسب ما ورد ضمن ديباجة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15.

وبمجرد تحويل الإمتياز إلى تنازل فإن الحقوق العينية العقارية المرتبطة بالإمتياز الممنوحة للمكتتبين بموجب عقود البيع على التصاميم تتحول تلقائياً إلى حق ملكية بعد تأشير المحافظ العقاري بمراجع الشهر لعقد التنازل في البطاقة العقارية المسوكة في السجل العقاري.

2. رقم السند العقاري في المناطق غير الممسوحة الخاضعة للتحقيق العقاري:

السند العقاري هو الوثيقة الذي يستصدرها المرقي العقاري لحيازة عقد ملكية القطعة الأرضية التي تقع في حدود المناطق التي لم تخضع بعد لإجراء المسح العام للأراضي، وذلك بناء على طلب إجراء تحقيق عقاري في ظل أحكام القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.¹

وتجدر الإشارة، إلى أن القانون رقم 02/07 نص على أن إجراءات التحقيق العقاري التي تباشر بطلب من الحائز تتم تحت رقابة ومسؤولية مدير الحفظ العقاري، ويتولاها المحقق العقاري الذي يعين من بين أعوان مفتشي أملاك الدولة والحفظ العقاري.

عند ثبوت حق ملكية العقار بناء على إجراءات التحقيق العقاري الجرى ميدانياً، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يصدر مقررًا بالترقيم العقاري، ويحول هذا التقييم إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد إشهاره في السجل العقاري، وتبعاً لذلك يسلم لصاحب العقار سند الملكية يسمى "السند العقاري" ويحمل ترقيماً خاصاً، وهو الرقم الذي يطلب من المرقي العقاري وفقاً لمقتضيات المادة 30 من القانون رقم 04/11.²

¹ القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، ع 15.

² قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 1253283، بتاريخ 2020/10/15، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2020، ص 65 وما يليها، (قضية ر.ي ومن معه ضد ر.ط): "يعد التحقيق العقاري الإجراء القانوني الذي يسمح بإثبات ملكية العقارات التي لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي والتي لا يجوز أصحابها على سندات ملكية".

3. الإشكالات القانونية التي تعترض المرقى العقاري في تسوية ملكية الأرضية:

من خلال استقراء مجمل النصوص القانونية وكذا حوصلة المنازعات التي عرضت على مستوى مختلف الجهات القضائية، يمكن حصر أهم الإشكالات القانونية التي تعترض سبيل المرقى العقاري حال مطالبته بتسوية ملكية الأرضية محل إنجاز المشروع الترقوي فيما يلي:

. المضاربة غير المشروعة من طرف سماسة العقارات مما أدى إلى ارتفاع أسعارها في السوق العقاري الحر، على نحو يعارض . غالبا . القدرة الشرائية والملاءة المالية للمكتتبين بالنظر إلى التكلفة الإجمالية للصيغ السكنية المتاحة في إطار تنفيذ البرامج القطاعية المسطرة من قبل الوزارة الوصية.

. عدم استكمال إجراءات المسح العام للأراضي خاصة في نطاق الإقليم الحضري لغالبية البلديات، وكذا التكلفة المالية الباهضة التي تتطلبها الإجراءات الإدارية المتعلقة بحصول المرقى العقاري على رقم السند العقاري في المناطق غير المسوَّحة الخاضعة للتحقيق العقاري وفقا لأحكام القانون رقم 02/07.

. إلزامية خضوع الوعاء العقاري (الأرضية) محل إنجاز المشروع الترقوي لإجراءات الرسمية والتسجيل بمفتشية الضرائب وكذا إتمام إجراء الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، حتى يتمكن المرقى العقاري من نقل الملكية بعد إتمام الإنجاز لفائدة المكتتب المتعاقد معه¹، غير أن غالبية المنازعات القضائية المعروضة على مختلف الجهات القضائية سجلت وجود عدة تجاوزات، سيما ما تعلق منها بتلقي المرقى العقاري لتسبيقات أولية من عدة مكاتب على نفس المسكن أو المحل رغم عدم تملكه لأرضية المشروع، ويسلم لهم بالمقابل مجرد شهادات حجز لا ترقى إلى مرتبة السند القانوني، ولا تخولهم

¹ المادتين 34 و40 من القانون رقم 04/11.

سوى الحق في استرداد التسبيقات المدفوعة في شكل أقساط والتعويض عن الضرر وفقا لأحكام الدفع غير المستحق.¹

ثانيا/ استخراج الشهادات والرخص الإدارية المطلوبة في مجال البناء:

بعد حصول المرقي العقاري على عقد ملكية الأرضية المخصصة لإنجاز مشروعه الترقوي، يفرض عليه القانون استخراج الشهادات والرخص الإدارية التي تعد كآليات للضبط الإداري في مجال العمران ضمانا لاحترام قواعد التهيئة والتعمير، فضلا عن وجوب إحترامه للمخططات الضابطة للنسق العمراني العام في الإقليم الحضري.²

ومن خلال هذه الجزئية نتطرق إلى أهم الشهادات والرخص الإدارية المطلوبة في مجال البناء أو ما تسمى "بعقود التعمير"، التي استوجبت المادة 30 من القانون رقم 04/11 استصدارها من طرف المرقي العقاري قبل إنطلاقه في إنجاز المشروع، والتي تتمثل أساسا في: شهادة التعمير، رخصة التجزئة ورخصة البناء.

1. شهادة التعمير:

شهادة التعمير هي وثيقة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لكل شخص طبيعي أو معنوي (المالك أو موكله) بناء على طلبه قصد تعيين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، بحسب ما نصت عليه المادة 51 فقرة 1 من القانون رقم 29/90 المتعلق

¹ قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 12147789، بتاريخ 2019/10/10، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2019، ص 67 وما يليها، (فضية ق.ف ضد مؤسسة الترقية العقارية بروموسكي): "عدم إفراغ الإتفاق المتضمن بيع عقار في إطار البيع بالإيجار في الشكل الرسمي لا يحرم المشتري من المطالبة باسترداد ثمن البيع والتعويض تطبيقا للقواعد العامة لأن الثمن المقبوض يعد دفعا غير مستحق".

² أنظر الملحق رقم (03) من هذه المذكرة، المتضمن تعليمات السيد وزير العدل حافظ الأختام "عبد الرشيد طي" الموجهة للغرفة الوطنية للموثقين بخصوص إدراج بند في العقود الرسمية باحترام قواعد التهيئة والتعمير.

بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.¹

ويجوز للمعني . لذات الغرض . استصدار بطاقة المعلومات بدلا من شهادة التعمير، رغم أن كلتا الوثيقتين تحددان حقوق البناء في الأرضية والإرتفاقات الواردة عليها، مع تسجيل اختلاف بينهما من حيث مدة الصلاحية، فبطاقة المعلومات مثلا تحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر، في حين أن شهادة التعمير تقترن مدة صلاحيتها بمدة صلاحية مخططات التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي).²

2. رخصة التجزئة:

رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية وأداة رقابية في مجال العمران، تشترط في عملية تجزئة قطعتين أو أكثر غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، قصد تشييد بنايات جديدة، بحيث تنشأ لكل قطعة أرضية حقوق بناء منفصلة، وهو ما نصت عليها المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

تمنح رخصة التجزئة للمالك أو وكيله بعد تقديمه لطلب مرفق بعقد ملكية القطعة الأرضية المعنية والمخططات الهندسية، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالسكن والعمران . كل حسب اختصاصه . بالنسبة للأراضي المجزأة المطابقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، ع 07.

² المادة 05 فقرتين 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

³ المواد 08 و11 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

بعد استصدار المرقى العقاري لرخصة التجزئة، فإنه ملزم كذلك باستصدار شهادة قابلية الاستغلال، هذه الأخيرة يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بموجب قرار إداري، تؤكد تزويد المنشآت بجميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز والهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية¹، وفي ذلك ضمانا إضافية للمكتب بحيث تقوم المسؤولية المدنية للمرقى العقاري عن حسن الإنجاز إذا أغفل تقديم هذه الشهادة حال إتمامه لإجراءات بيع أو تأجير المنشآت المقامة.²

3. رخصة البناء:

فرضت المادة 30 من القانون رقم 04/11 على المرقى العقاري ضرورة استصدار رخصة البناء قبل إنجاز مشروعه الترقوي، كوسيلة قانونية تصدرها الإدارة في شكل قرار إداري لبسط رقابتها في مجال الضبط الإداري عن أشغال البناء المتصلة بالنظام العام العمراني³، وهو ما أكدته المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 بأنه: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الجديدة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

¹ المادة 07 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 والمواد 23 و25 و32 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

² تنص المادة 32 فقرتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15: "يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع شهادة قابلية الاستغلال، لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لاسيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال".

³ بديعة شافية، "رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، مجلة تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، ع 02، جوان 2017، ص 9117.

تمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً¹، بناء على طلب المالك أو الموكل أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية²، كما تمنح لصاحب شهادة الحيازة، والمستثمر صاحب حق الإمتياز تطبيقاً لأحكام القانون رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³.

ثالثاً/ احترام مخططات التعمير في الإقليم الحضري:

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها: "يتناول تحضير الطالب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

من خلال المادة المذكورة آنفاً، فإن كل مشروع عقاري يخضع وجوباً قبل إنجازهِ لمقتضيات المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، تحت طائلة عدم قبول منح الطالب رخصة البناء.

¹ تمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمشاريع التي تتم على مستوى البلدية والتي لا تصنف ضمن المشاريع الكبرى، أما المشاريع الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهيكلها العمومية أو المشاريع المتعلقة بإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية والبنائات الساحلية والسياحية فتمنح الرخصة من طرف والي الولاية المختص إقليمياً، وبالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الجهوية والوطنية (الاستراتيجية) فإنها تمنح من طرف وزير السكن والعمران.

² المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

³ صافية أفلولي أولد رابح، "رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، مداخلة ألقيت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر. الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري والتحديث العمراني¹، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة وآفاق التنمية العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، على ضوء أهداف المخطط الوطني والجهوي للتهيئة والتعمير، وكذا ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يحدد التخصيص العام للأراضي على مستوى إقليم البلدية أو عدة بلديات، كما يحدد توسع المنشآت السكنية ومناطق النشاط والتجهيزات الكبرى على مستوى القطاع الحضري²، مع الإشارة إلى أن المناطق العمرانية تنقسم إلى عدة قطاعات هي:

. قطاعات معمرة: وهي مناطق سبق تعميمها أو جهزت لإستقبال المنشآت المبنية، حيث يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تهيئتها وتعميرها وإعادة البناءات أو تدابير الحماية فيها، وهو ما أكدته المادة 20 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

. القطاعات المبرمجة للتعمير: وتشمل المناطق المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر (10) سنوات، وهنا قد يتم تحويل أراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير وفقا لمستوى التجهيز، وهو ما أكدته المادة 21 من نفس القانون.

. قطاعات التعمير المستقبلي: وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة، وهو ما أكدته المادة 22 من نفس القانون.

¹ شامة سماعين، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004، ص 173.

² الإطلاع على أحكام المواد من 16 إلى 30 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، وأيضا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، ج.ر.ج.ج، ع 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج، ع 62.

أما القطاعات غير القابلة للتعمير كالأراضي ذات الوجهة الفلاحية والغابية... الخ فهي غير قابلة للبناء باستثناء الأوعية العقارية المخصصة لاحتواء مشاريع استراتيجية للإقتصاد الوطني، وفقا للمادة 23 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.

2. مخطط شغل الأراضي (POS):

نظم المشرع الجزائري أحكام مخطط شغل الأراضي ضمن المواد من 21 إلى 38 من القانون رقم 29/90 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 178/91¹، حيث عرفته المادة 31 فقرة 1 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

مخطط شغل الأراضي يحدد قواعد وحقوق استخدام الأراضي من حيث الشكل الحضري للبنىات وحقوق الإرتفاق الواردة عليها والمساحات المشتركة، والحد الأدنى والأقصى لمعامل شغل الأرضية المسموح به، وكذا المناطق المجاورة لها (فلاحية، صناعية، غابية، سياحية)، تماشيا ومقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج، ع 62.

المبحث الثاني :الضمانات القانونية المكفولة للمكاتب الضابطة لمرحلة التعاقد

إضافة إلى جملة الشروط المهنية والقانونية التي فرضها المشرع الجزائري على المرقى العقاري قبل الإنطلاق في إنجاز مشروعه الترقوي، فقد كفل للمكاتب من خلال أحكام القانون رقم 04/11 ضمانات أخرى تضبط مرحلة التعاقد، تتجلى أساسا في الآليات القانونية المحددة للإطار العام للعقد (المطلب الأول)، وكذا الآليات القانونية المحددة لصيغة التعاقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآليات القانونية المحددة للإطار العام للعقد

تكتسي مرحلة التعاقد أهمية بالغة حيث يتم خلالها إفراغ الإتفاق الرضائي الذي تم بين المكاتب والمرقى العقاري في قالب نموذجي ورسمي، وفي هذا الإطار ارتأينا التطرق إلى الآليات التي تحدد الإطار العام للعقد، بدء بالإعلان الإشهاري الذي يدرجه المرقى العقاري بمختلف الطرق المتاحة لإعلام واستقطاب المكاتبين (الفرع الأول)، وبناء على هذا الإعلان يكون للمكاتب حرية اختيار الصيغة السكنية الملائمة لموارده المالية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإعلان الإشهاري عن المشروع الترقوي لإعلام واستقطاب المكاتبين

على اعتبار أن المشروع الترقوي المزمع إنجازه من طرف المرقى العقاري موجه إلى عامة الجمهور، وتكريسا لمبدأ حرية التعاقد، فقد ألزمه المشرع الجزائري بتضمين الإعلان الإشهاري للمشروع كل المعطيات الجوهرية التي تكفل للمكاتب أو الراغب في حجز العقار تكوين صورة واضحة ومتكاملة عن مواصفات البناء محل الإنجاز، فضلا عن إلزامه بتجنب نشر معلومات خاطئة أو وهمية عن المشروع تخالف الواقع، بهدف استقطاب المكاتبين واستنزاف أموالهم بطريقة غير مشروعة نتيجة وقوعهم في الغلط أو التدليس واستغلال حاجاتهم الشخصية للسكن.

أولا/ الإلتزام بصحة المعلومات المدرجة في الإعلان الإشهاري:

كفل المشرع الجزائري للمكتتب أو حاجز العقار المزمع إنجازه حماية قانونية تنظم الإطار العام للعلاقة التعاقدية، حيث ألقى على عاتق المرقى العقاري إلتزاما أخلاقيا ومهنيا مؤداه صحة المعلومات المدرجة في الإعلان الإشهاري لمشروعه، وإعلام وتبصير المكتتب بكل المعطيات والمسائل الجوهرية المرتبطة به، ضمانا لصحة إرادة التعاقد وتحقيقا لمبدأ التوازن العقدي.

ويقصد بالإعلان الإشهاري لغة (La publicité) المجاهرة أي إعلان الأمر وشيوعه وظهوره لعامة الجمهور، ويعتبر من أهم الوسائل الترويجية لاستقطاب المستهلكين والتشجيع على حرية المنافسة قصد تسويق المنتجات والخدمات، من خلال تبيان مزايا المنتجات والخدمات المعروضة بغرض حثهم على التعاقد.¹

وتبعا لذلك، فقد ألزمت المادة 41 من القانون رقم 04/11 المرقى العقاري بضرورة تحري الصدق والموضوعية وتجنب الغش والخداع عند ترويجه لمشروعه بكل جوانبه (التقنية والمالية) في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، تحت طائلة اعتباره إعلانا إشهاريا تضليليا، الأمر ذاته أكدته المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 بأنه: "يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو جزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلان المرئي الواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري، وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى بلدية موقع الإنشاء".²

¹ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 378/13، المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج.ر.ج.ج، ع 58: "يتم إعلام المستهلك عن طريق الوسم أو وضع العلامة أو الإعلان أو بأية وسيلة أخرى مناسبة عند وضع المنتج للإستهلاك، ويجب أن يقدم الخصائص الأساسية للمنتج طبقا لأحكام هذا المرسوم".

² المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 11.

ثانيا/ فتح المجال أمام المكتتبين لحرية التفاوض حول مضمون الإعلان الإشهاري:

يقع على عاتق المرقي العقاري إلزام توخي الصدق والموضوعية حال إعلانه عن مشروعه العقاري، وتجنب التدليس وتضليل إرادة الطرف الآخر (المكتتب)، لمنح هذا الأخير حرية التفاوض ومناقشة البنود التمهيديّة للعقد المزمع إبرامه.

وتجدر الإشارة، إلى أن مفهوم الإعلان يختلف عن مفهوم الإعلام، فالأول يهدف إلى ترويج السلع والخدمات المقدمة للجمهور قصد الإقبال على شرائها، فيما يهدف الثاني إلى تكوين فكرة معينة عن الخدمة أو السلعة المروجة وتدعيمها بسبل الثقة والمصدقية¹. مع العلم بأن الإعلان الإشهاري لا يعد إيجابا باتا بل هو مجرد دعوة للتفاوض، كونه لا يتضمن غالبا كل البنود التفصيلية للعقد المزمع إبرامه، فهو يهدف بالدرجة الأولى إلى استقطاب أكبر قدر ممكن من المكتتبين قصد الوصول إلى مرحلة المفاوضات، من خلال وضع الطرف الراغب في التعاقد ضمن صورة واقعية تعلمه بأهم جوانب إنجاز المشروع العقاري والمخاطر المحتملة المصاحبة لذلك، ومنحه فرصة لتقديم الإقتراحات والتحفظات، وكذا مناقشة الضمانات القانونية المكفولة له خلال مرحلتي التعاقد والتنفيذ.²

ما يجب التنويه عنه كذلك، أن الإلتزام بالإعلام والتبصير بأهم الجوانب التقنية والمالية للمشروع وإن كان إجراء وقائيا أقره القضاء والفقهاء الحديث على عاتق المرقي العقاري، فإن المقتني المستقبلي للعقار يتحمل كذلك من باب الحرص على مصلحته الشخصية مسؤولية الاستعلام عن المشروع المعلن عنه من طرف المرقي العقاري، وهو ما أكدّه الفقيه الفرنسي (Pisod Yves): "أنه في الواقع يجب على كل متعاقد أن يستعلم بحسب قدراته أو مؤهلاته، وأن الجهل يجب أن يكون مشروعا لكي

¹ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 104.

² فائزة برهاني، "التزامات الأطراف السابقة للتعاقد"، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2014، ص 24.

يضحى مقبولا ومسوغا¹، وبالنتيجة فإنه لا يمكن للمرقي العقاري أو المكتتب إبرام العقد النموذجي إلا بعد تحديد والإتفاق حول جميع المسائل الجوهرية المتصلة بالمشروع في شكل بنود تفصيلية تضبط حقوق وإلتزامات الطرفين، سيما ما تعلق منها بالمواصفات التقنية للبناء، آجال الإنجاز والتسليم، الثمن التقديري القاعدي وكيفيات وضوابط مراجعته، العقوبات التأخيرية، وكذا الشروط الفاسخة للعقد والتعويضات المحتملة عند الضرورة.²

كل هذه المسائل أقرها المشرع الجزائري ضمن القواعد العامة للتعاقد تطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة المكرس بحكم المادة 106 من القانون المدني³، رغم أن المادة 140 مكرر من نفس القانون وعند تحديدها لمفهوم المنتج اقتصر على المنقول المادي أو المعنوي ولو كان متصلا بعقار، مما قد يؤدي إلى استثناء المرقى العقاري من الإلتزام بالإعلام وأحكام مسؤولية المنتج، وهو أمر نجده غير منطقي وغير مستساغ، سيما وأن المشرع الجزائري وعلى غرار بقية التشريعات المقارنة يتجه صراحة نحو تكريس الحماية القانونية الفعالة للمستهلك في مواجهة المتدخل، سيما ما أقره ضمن نص المادة 17 من القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش⁴، والمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وكذا المادة 04 من المرسوم

¹ "En effet, tout contractant doit se renseigner selon ses capacités. L'ignorance doit être légitime pour être acceptable".

Mch. Zavaro, la responsabilité des constructeurs, 3^{ème} édition, Lexis Nexis, Paris, 2013, p 298.

² فائزة برهاني، "التزامات الأطراف السابقة للتعاقد"، المرجع السابق، ص 25

³ الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، ع 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج، ع 31.

⁴ المادة 17 من القانون رقم 03/09، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج.ر.ج.ج، ع 15، تنص: "يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للإستهلاك بواسطة الوسم ووضع العلامات أو بأية وسيلة أخرى مناسبة".

التنفيذي رقم 378/13 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك.¹

ثالثا/ الجزء القانوني المترتب عن الإعلان الإشهاري التضييلي:

بالرجوع إلى الأحكام القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية لا نجد إحالة على القوانين المتعلقة بحماية المستهلك وقمع الغش أو للقواعد العامة المحددة لمسؤولية المنتج، خاصة فيما يتعلق بمسألة بيع العقارات، غير أنه يستشف ضمنا اتجاه إرادة المشرع الجزائري إلى توسيع نطاق الحماية القانونية المكفولة لمقتني العقار في مواجهة المرقى العقاري، تحديدا ما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 بأنه: "يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين".

من وجهة نظرنا، فإن التزام المرقى العقاري في هذا الجانب لا يقتصر فقط على صحة الإعلان الإشهاري لمشروعه قصد استقطاب المكتتبين لحملهم على التعاقد مستقبلا، بل يمتد أثره كذلك إلى توخي الموضوعية والمصادقية في إعلامهم بكل المسائل الجوهرية المتصلة بمحل العقد بما يتلاءم وحاجياتهم الخاصة، تفاديا لأية إشكالات خلال مرحلتي التعاقد وتنفيذ العقد.

ضف لذلك، فالجانب الآخر من الإلتزام بالإعلام الصادق والموضوعي يمتد أثره إلى علاقة المرقى العقاري بالأطراف المتدخلين في عملية إنجاز المشروع الترقوي من مهندسين معماريين ومقاولين أصليين أو من الباطن وكذا المؤسسات المالية الممولة للمشروع، باعتبار أن المرقى العقاري هو رب العمل، ويجب إخطاره بكل المسائل التقنية والمالية المتصلة بالمشروع والمخاطر التي قد تترتب خلال مراحل الإنجاز.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 378/13، المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج.ر.ج.ع، ع

الفرع الثاني: حرية المكتتب في إختيار الصيغة السكنية الملائمة

في إطار سياسة الدولة الداعمة لتنمية قطاع السكن فقد سعى المشرع الجزائري إلى تنويع الصيغ السكنية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية، بهدف تجسيد العدالة الإجتماعية وتحقيق مبدأ تكافؤ الفرص بين جميع المواطنين في الاستفادة من سكنات لائقة تحفظ كرامتهم وتماشى ومستوى المداخل العامة لكل الفئات الإجتماعية.

إن أهم الصيغ السكنية المتاحة للاستفادة من قبل المكتتب تتراوح بين الصيغ الإجتماعية الموجهة للفئات ذوي الدخل المتوسط والتي تستفيد من دعم مباشر للدولة، وبين الصيغ التجارية الموجهة للفئات ذات الدخل المرتفع والتي لا تستفيد من هذا الدعم، نذكر بعض الأمثلة كما يلي:

أولا/ صيغة السكن الموجه للبيع بالإيجار:

البيع بالإيجار هو صيغة سكنية موجهة للفئات الإجتماعية ذات الدخل المتوسط، ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01¹، حيث يقتني الطالب المسكن مع خيار مسبق بتملكه بعد إنقضاء مدة الإيجار، وتتكفل بإنجاز هذه السكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL/عدل)، هذه الأخيرة أنشئت بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91²، وتعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتولى مهمة المرفق العمومي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

تضطلع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بمهمة ترقية السوق العقاري من خلال إنجاز سكنات لفائدة الفئات الإجتماعية ذات الدخل المتوسط وكذا إعادة هيكلة المنظومة العمرانية، فضلا

¹ المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 25، المعدل والمتمم.

² المرسوم التنفيذي رقم 148/91، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج.ج، ع

عن إمكانية الشراكة مع أطراف أخرى مثل شركة البركة للتنمية العقارية لإنجاز سكنات بصيغة البيع بالإيجار، وحاليا اتسع نطاق مهامها ليشمل إنجاز مشاريع ترقوية مدعمة وعمومية تستعين في تمويلها بالبنوك كالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والقرض الشعبي الجزائري.¹

تمول هذه الصيغة السكنية عن طريق المساهمة الشخصية للمستفيد إضافة إلى إعانة مباشرة من الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، والاستفادة منها متاحة لكل شخص يتجاوز دخله الشهري مبلغ 24.000 دج أربعة وعشرون ألف دينار جزائري ويساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولم يسبق له وأن تملك هو أو زوجه ملكية تامة بموجب عقد رسمي مشهر قطعة أرضية صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني، ولم يستفيد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، كما لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص.²

ويضاف إلى الشروط سالفة الذكر، وجوب تسديد المستفيد لدفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن³، مع تسديد المبلغ المتبقي على أقساط شهرية خلال أجل لا تزيد مدته عن خمسة وعشرين (25) سنة دون تجاوز المستفيد سن 70 سنة عند تسديد آخر قسط، فضلا عن وجوب

¹ موقع وزارة السكن، <http://www.mhuv.gov.dz>، تاريخ زيارة الموقع 2022/02/15.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، ج.ر.ج.ج، ع 71، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23 أبريل 2001، ج.ر.ج.ج، ع 25.

. قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0785447، بتاريخ 2013/06/13، المجلة القضائية، العدد الأول، 2015، ص.ص 196 . 202: "لا حق في الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار لمن يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة. الملكية على الشيوخ ليست ملكية كاملة".

. قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 0904120، بتاريخ 2015/03/12، المجلة القضائية، العدد الأول، 2015، ص.ص 218 . 221: "لا حق في سكن من وكالة تحسين السكن وتطويره (عدل) لمن يملك مسكنا بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر باسمه الخاص".

³ المادة 07 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

تسديد الأقساط الشهرية في آجال استحقاقها تحت طائلة تطبيق غرامة تأخيرية أو فسخ العقد في حال عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية.

ثانيا/ صيغة السكن الترقوي المدعم:

السكن الترقوي المدعم (LPA) هو صيغة سكنية استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13/325¹، وهو نفس الصيغة السكنية التي كان تعرف سابقا تحت تسمية "السكن الإجتماعي التساهمي .LSP"، وتبرم لفائدة الطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة² في إطار عقود البيع على التصاميم تطبيقا لأحكام المادة 34 فقرة 1 من القانون رقم 04/11.³

تعنى هذه الصيغة بإنجاز سكنات من النمط الجماعي أو الفردي في شكل مجمع من طرف متعهد بالترقية العقارية لفائدة الفئات الإجتماعية من ذوي الدخل المتوسط، ويتم تمويلها بتسديد المقتني لمساهمة شخصية إضافة إلى استفادته من إعانة مالية مباشرة من الدولة، مع إمكانية حصوله على قرض بنكي بنسبة فائدة مخفضة عند الإقتضاء⁴، إذا ما ثبت توفره على الشروط التالية: عدم تجاوز الدخل الشهري للمقتني ست (06) مرات الأجر الوطني المضمون⁵، عدم تملكه هو وزوجه لعقار ذو استعمال سكني أو لقطعة أرض صالحة للبناء، وكذا عدم استفادتهما من سكن إيجاري

¹ المرسوم التنفيذي رقم 235/10، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج، ع 58، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 325/10 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، ج.ر.ج.ج، ع 48.

² المادة 02 فقرة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10.

³ قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 436937، بتاريخ 2008/11/19، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2008، ص.ص 193 . 196: "يحرر عقد البيع على التصاميم وجوبا في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان".

⁴ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10.

⁵ حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 فإنه يمنح للمقتني إعانة مالية مباشرة من الدولة بمبلغ 700.000 دج إذا تجاوز دخله الشهري مرة (1) واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمنح مبلغ 400.000 دج إذا تجاوز الدخل الشهري أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وكان أقل أو يساوي ست (6) مرات الأجر الوطني المضمون.

عمومي أو سكن البيع بالإيجار أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي ولا من إعانة الدولة الموجهة لاقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن.¹

ثالثا/ صيغة السكن الترقوي العمومي:

السكن الترقوي العمومي (LPP) هو صيغة سكنية استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/14²، تتكفل بإنجازها الدولة ممثلة في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)³، بدعم غير مباشر لفائدة المقتنين من خلال التخفيض في سعر الأرضية وتمويل أشغال الطرق والشبكات الرئيسية والثانوية، ويتم تمويلها مباشرة من طرف المقتني إما بتسديد المساهمة الشخصية دفعة واحدة أو في شكل أقساط أو بعد الحصول على قرض بنكي.

يشترط للإستفادة من هذه الصيغة السكنية عدم تملك المقتني هو أو زوجه ملكية تامة لعقار ذو استعمال سكني أو لقطعة أرض صالحة للبناء، وكذا عدم استفادتهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، وأن يتجاوز دخلهما الشهري ست (06) مرات أو يساوي إثني عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.⁴

وتجدر الإشارة، أنه رغم اندراج صيغة السكن الترقوي العمومي ضمن إطار المشاريع الترقوية المنجزة من طرف الدولة تنفيذا للبرامج القطاعية المسطرة من قبل الوزارة الوصية، إلا أنها لا تخضع

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10.

² المرسوم التنفيذي رقم 203/14، المؤرخ في 15 جوان 2014، المحدد لشروط وكيفية شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ج.ج.ع ع 44.

³ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية أنشئت تطبيقا لأحكام المادة 05 من الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصوصتها المعدل والمتمم، وكانت تسمى سابقا بـ "الديوان الوطني للسكن العائلي" هذا الأخير أنشئ بموجب المرسوم رقم 213/80 وحل محل الشركة العقارية الجزائرية (CIA)، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، يعد تاجرا في علاقاته مع الغير ويمسك حساباته في الشكل التجاري وفقا لأحكام الأمر رقم 35/75، ويضطلع في إطار المخطط الوطني للتنمية الإقتصادية والإجتماعية بإنجاز السكنات العائلية تحت وصاية وزير السكن والتعمير.

⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14.

لكيفيات البيع الواردة في نص المادتين 27 و 28 من القانون رقم 04/11 (عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق)، بل تخضع لأحكام خاصة تتمثل في إيداع المقتني لطلب لدى الجهات المحددة بالإعلان مرفقا بالوثائق الثبوتية، وبعد معالجة طلبه يسلم له مقرر البيع في شكل شهادة تخصيص، وبعد الانتهاء الكلي من أشغال الإنجاز وتسديد الثمن الإجمالي للمسكن يحرر لفائدة المعني عقد بيع تام وفقا للقواعد العامة.¹

ومن وجهة نظرنا، فهذه الصيغة السكنية لم تحظ بالنجاح المطلوب في السوق العقاري، مما أدى إلى انسحاب غالبية المكتتبين بعد تسديدهم للشطر الأول من الثمن التقديري القاعدي للمسكن، وذلك راجع بالأساس إلى عدة أسباب نذكر من أهمها:

. التأخر الكبير في الإنجاز الميداني لغالبية المشاريع السكنية المسطرة من قبل الوزارة الوصية، نتيجة عدم احترام المقاولات العمومية والخاصة المعينة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية للآجال التعاقدية المدرجة في دفتر الشروط النموذجي.

. الإرتفاع المبالغ فيه في الثمن الإجمالي للسكنات المباعة وفقا لهذه الصيغة، مما أدى إلى ارتفاع نسبة الفائدة البنكية المفروضة على المكتتبين مقارنة مع السكنات الترقوية الخاصة.

. عدم توفر غالبية السكنات التي سلمت للمكتتبين خلال السنوات الأخيرة على التجهيزات الداخلية المدرجة ضمن دفتر الشروط النموذجي، فضلا عن انعدام أشغال التهيئة الخارجية، رغم أن تكلفتها مشمولة ضمن الثمن الإجمالي المحدد من قبل الجهة البائعة المتعاقد معها.

¹ المواد 10 و 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14، وكذا المادتين 02 و 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 63.

المطلب الثاني: الآليات القانونية المحددة لصيغة التعاقد

صيغة التعاقد لا تقل أهمية عن الإطار القانوني الضابط لها، باعتبارها تعكس الشكل النهائي للإتفاق الرضائي الذي تم بين المكتتب بصفته مقتني والمرقي العقاري بصفته صاحب المشروع. ومن خلال هذا المطلب نستعرض صيغ التعاقد المحددة على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 والمتمثلة أساسا في عقد البيع على التصاميم (الفرع الأول) وعقد حفظ الحق (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعاقد عن طريق إبرام عقد البيع على التصاميم

يعد عقد البيع على التصاميم أهم صيغة تعاقدية استحدثها المشرع الجزائري في إطار نشاط الترقية العقارية بدء بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 ثم بالقانون رقم 04/11، وفي هذا المقام نستعرض مفهوم هذا العقد وخصائصه وكذا طبيعته القانونية.

أولا/ مفهوم عقد البيع على التصاميم:

نستعرض في هذه الجزئية مفهوم عقد البيع على التصاميم على ضوء التعريفات الفقهية وكذا الأحكام التشريعية التي سنها المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم 04/11.

1. التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم:

يعد عقد البيع على التصاميم أو على المخطط من قبيل العقود الخاصة المستحدثة، وأطلق عليه هذا الإصطلاح كون المكتتب يتعاقد لاقتناء عقار وفقا للمواصفات المدرجة في المخطط ودفتر الشروط النموذجي وذلك قبل إنجازه على أرض الواقع، وأول من استحدث هذا النوع من العقود هو المشرع الفرنسي حيث أطلق عليه مصطلح "بيع بناء تحت الإنشاء" La vente de l'immeuble à construire واعتبره من قبيل العقود المسماة بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 03 جانفي

1967 الذي تم تعديله فيما بعد بموجب القانون رقم 547/76 المؤرخ في 07 جويلية 1976 ثم بالقانون رقم 12/78 المؤرخ في 04 جانفي 1978.¹

وقد أورد العديد من الفقهاء تعاريف متباينة لعقد البيع على التصاميم، حاولوا من خلالها عموما الإلمام بأهم الخصائص القانونية التي يتسم بها هذا النوع من العقود، فالأستاذ "علاء حسين علي" عرفه بأنه: ((العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشييد مبان على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري ونقل ملكيتها وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها خلال مدة زمنية متفق عليها أو في مدة معقولة مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة))²، أما الأستاذ "سييل حاجي عمر" فقد عرفه بأنه: ((عقد بيع محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم بتشييده البائع مالك المشروع في الأجل المحدد بالعقد وبالمواصفات المتفق عليها وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع ثمن نقدي يدفع على شكل أقساط دورية بحسب التقدم في أعمال البناء))³، فضلا عن التعريف الذي أوردته الأستاذة "عقيلة نوي" بأنه: ((عقد بيع محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز، يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه هذا الأخير على شكل تسبيقات ودفعات مجزأة بحسب تقدم الأشغال في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العقار))⁴.

¹ Malinvaud (PH) et Jestaz (PH), Op.cit.P248

² علاء حسين علي، "عقد بيع المباني تحت الإنشاء". دراسة قانونية. المرجع السابق، ص 22.

³ سييل حاجي جعفر عمر، "ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء". دراسة مقارنة، ط 01، دار وائل للنشر، عمان، 2014، ص 27.

⁴ عقيلة نوي، "النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير. فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص 17.

2. التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم:

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93، على خلاف القانون رقم 04/11 بحيث نصت المادة 28 فقرة 1 منه على أن: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكسر تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"¹، وتضيف المادة 34 فقرة 1 من نفس القانون بأنه: "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"².

تبعاً لما سبق، ومن خلال الأحكام المذكورة أعلاه، نقترح من جانبنا تعريفاً شاملاً لآلية التعاقد باقتناء المكتب لعقار منجز في إطار الترقية العقارية وفقاً لعقد البيع على التصاميم، بما يتماشى والخصائص المميزة لهذا الأخير، وذلك على النحو التالي:

"عقد البيع على التصاميم هو عقد محرر وفقاً للشكل الرسمي، ينصب محله حول إنجاز عقار أو جزء من عقار بناء على المخطط، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري (البائع) بنقل حقوق الملكية العقارية للأرضية والمنشآت المقامة فوقها بعد الإتمام الكلي للأشغال خلال الأجل المتفق عليه، على أن يلتزم المكتب (المشتري) بتسديد الثمن النهائي للعقار المقتنى وفقاً لدفعات تحدد أقساطها وآجال استحقاقها تبعاً لمراحل تقدم الأشغال".

¹ أنظر الملحق رقم (04) من هذه المذكرة، المتضمن لنموذج عقد بيع على التصاميم لشقة سكنية.

² قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 436937، بتاريخ 2008/11/19، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2008، ص. 193 - 196: "يحرر عقد البيع بناء على التصاميم في شكل رسمي، ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار".

ثانيا/ خصائص عقد البيع على التصاميم:

من خلال المفهومين الفقهي والتشريعي الذين سبق وأن أوردناهما في الجزئية الأولى نخلص إلى تحديد أهم الخصائص التي يتسم بها عقد البيع على التصاميم، وهي كالتالي:

1. عقد تبادلي ملزم لجانبين:

عقد البيع على التصاميم على غرار غيره من العقود يعد من قبيل العقود التبادلية الملزمة لجانبين التي ترتب حقوقا وإلتزامات متقابلة لطرفيه، بحيث يلتزم المرقى العقاري بصفته البائع بإنجاز بناية أو جزء منها خلال أجل معين وتسليمها الفعلي للمكتتب بعد الإلتهاء الكلي من الأشغال، مع نقل ملكية المنشآت والأرضية لفائدته، فيما يلتزم المكتتب بصفته المشتري بالتسديد الكلي للثمن النهائي للعقار المبيع وتسلمه بموجب محضر حيازة حضوري يعده الموثق الذي حرر العقد.

2. عقد مستمر التنفيذ زمنيا:

على اعتبار أن محل العلاقة التعاقدية القائمة بين المرقى العقاري والمكتتب بموجب عقد البيع على التصاميم لها أمد مستقبلي، وخلافا لعقد البيع العادي، فإن حقوق وإلتزامات طرفيه تتسم بالتنفيذ المستمر زمنيا، فالمرقى العقاري يلتزم بإنجاز مشروعه الترقوي على عدة مراحل وفق آجال زمنية تحدد مسبقا في دفتر الشروط النموذجي وتدرج كبنء جوهرى فى العقد، وبالمقابل يلتزم المكتتب بتسديد الثمن النهائي للعقار المقتنى على دفعات تتناسب قيمتها ونسبة تقدم أشغال الإنجاز.

3. عقد رسمي ناقل للملكية العقارية:

عقد البيع على التصاميم هو عقد رسمي ناقل للملكية العقارية، بحيث اشترط المشرع الجزائري وجوب تحريره من قبل الموثق وفقا للنموذج الرسمي المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، علاوة عن وجوب إستيفائه لإجراء الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حتى يترتب الأثر العيني فى مواجهة

الطرفين المتعاقدين وكذا في مواجهة الغير، وهو ما أكدته المادة 34 فقرة 1 من القانون رقم 04/11 بنصها: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".¹

غير أن الإشكال الذي يطرح في هذا الشأن هو ربط المشرع الجزائري مسألة انتقال حقوق الملكية العقارية للأرضية والمنشآت المقامة عليها بمسألة تقدم مراحل الإنجاز.

من جانبنا، نرى بأن ذلك أمر غير مستساغ من الناحية القانونية، سيما وأن عقد البيع على التصاميم يعد من قبيل العقود النموذجية التي ينصب محل التعاقد بشأنها حول أرضية المشروع والمنشآت المقامة فوقها. على حد سواء، كما أن انتقال الملكية العقارية يتم بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري، وعليه فمن غير المتصور فصل انتقال ملكية الوعاء العقاري عن انتقال ملكية المنشآت المقامة فوقه.

ثالثا/ الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

تبعا لما عرفته الممارسات الميدانية من استغلال غالبية المرقين العقاريين حاجة المواطنين الماسة للسكن نتيجة عدم استقرار النظام الإقتصادي العام للدولة، وسعيهم الدائم نحو احتكار المشاريع السكنية في ظل المنافسة التجارية، فهناك من اعتبر عقد البيع على التصاميم عملا تجاريا يصنف ضمن خانة عقود الإذعان المستحدثة، كون المرقى العقاري غالبا ما يفرض بنودا تعسفية تحول دون إمكانية مناقشتها من قبل المكتتب كأجال إنجاز المشروع أو آليات مراجعة الثمن القاعدي للعقار المبيع.²

¹ أحمد دغيش، عقد البيع على التصاميم في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، عدد 04، مارس 2017، ص 167.

² راضية العيطاوي، "معالجة الشروط التعسفية في إطار القانون رقم 02/04 المتعلق بالممارسات التجارية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير حقوق. فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2010/2011، ص 93.

التساؤل الذي يطرح في هذا المقام: هل عقد البيع على التصاميم يرتب الأثر القانوني للعمل التجاري أم المدني؟ وكيف يمكن للقاضي . في حالة المنازعة . تكييف هذا العقد إذا ما تضمن بنودا تعسفية لإعادة التوازن العقدي حماية لمصلحة المكتتب باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية؟

من خلال استقراء نص المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 04/11 يستشف بأن عقد البيع على التصاميم المنبثق عن نشاط الترقية العقارية يعد عملا مختلطا، فهو عمل تجاري بالنسبة للمرقي العقاري، كون هذا الأخير يبادر بعمليات الترقية العقارية قصد بيع بناية أو جزء منها أو تأجيرها، أما بالنسبة للمكتتب فهو يعد عملا مدنيا بغض النظر عن طبيعة العقار المقتنى والغرض من تخصيصه.

ومهما يكن من الأمر، فإذا ما تبين من خلال المنازعة القضائية أن عقد البيع على التصاميم قد تضمن بنودا تعسفية تتنافى وحقوق المكتتب أو تنتقص منها، أو كان الغرض منها إعفاء المرقي العقاري كليا أو جزئيا من الآثار القانونية المترتبة عن مسؤوليته المهنية والتعاقدية، فإن لقاضي الموضوع السلطة التقديرية في إعادة التوازن العقدي وفقا للقواعد العامة من خلال إبطال البند التعسفي مع إبقاء العقد صحيحا عملا بنص المادة 104 من القانون المدني.¹

¹ خيرة لعبيدي، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، ع 07، جوان 2016، ص 35.

الفرع الثاني: التعاقد عن طريق إبرام عقد حفظ الحق

إضافة إلى عقد البيع على التصاميم فقد استحدثت المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 04/11 عقد حفظ الحق كآلية أخرى للتعاقد في إطار نشاط الترقية العقارية، وفي هذا الإطار سوف نتطرق إلى مفهوم هذا العقد مع تبيان أهم خصائصه.

أولا/ مفهوم عقد حفظ الحق:

نصت المادة 27 فقرة 1 من القانون رقم 04/11 على ما يلي: "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 يدفعه هذا الأخير".

من وجهة نظرنا، ومن خلال المادة المذكورة آنفا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يوفق بالشكل الكافي في ضبط مفهوم دقيق وواضح لعقد حفظ الحق، وهو الأمر الذي نحصره في جانبين:

. الجانب الأول هو الإصطلاح الذي اعتمده فيما يتعلق بطرفي العلاقة التعاقدية، بحيث اعتمد مصطلح "صاحب حفظ الحق" بدلا من مصطلح "المكتتب" رغم أن المشروع المتعاقد بشأنه يندرج ضمن إطار نشاط الترقية العقارية.

. الجانب الثاني هو إقرانه لهذا النوع من العقود بالإلتزام بتسليم العقار المبيع، رغم أن هذا الإلتزام يعد أحد الآثار القانونية المترتبة عن عقد البيع النهائي، ويتم بعد التسديد الكلي للثمن النهائي للعقار المبيع من طرف المكتتب ولا يترتب عن مجرد إيداع تسبيق مالي أولي.

غير أنه ومن خلال استقراءنا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 431/13 تحديدا البند المتعلق بموضوع العقد المدرج في الملحق الثاني منه، نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد أورد تعريفا أدق لعقد حفظ الحق حيث نص بأنه: "يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص لصاحب

حفظ الحق الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، بغرض اقتنائه عند إتمامه مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة".¹

من خلال ما سبق، يمكن القول بأن عقد حفظ الحق يعد مرحلة أولية للتعاقد، بحيث يخصص المرقي العقاري سكنا في طور الإنجاز مقابل دفع المكتتب لتسبيق مالي أولي، على أن تستكمل إجراءات التعاقد بينهما بعد الإنتهاء الكلي من إنجاز البناية بموجب عقد بيع نهائي.

ثانيا/ خصائص عقد حفظ الحق:

من خلال التحليل المفاهيمي الذي سبق وأن أوردناه في الجزئية الأولى نخلص إلى تحديد أهم الخصائص التي يتسم بها عقد حفظ الحق، وهي كالتالي:

1. عقد تبادلي ملزم لجانين:

عقد حفظ الحق يعد من العقود التبادلية الملزمة لجانين، ترتب إلتزامات متقابلة بين طرفين، بحيث يلتزم الطرف الأول "المرقي العقاري" بتخصيص عقار معين للحاجز "صاحب حفظ الحق"، كما يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي لفائدته بعد الإنجاز الكلي للبناية، فيما يلتزم الطرف الثاني "صاحب حفظ الحق" بإيداع تسبيق مالي أولي بحسابه المفتوح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وتسديد الثمن الإجمالي للعقار المبيع عند تحرير عقد البيع النهائي.

¹ البند المعنون بـ "موضوع العقد" المدرج ضمن الملحق الثاني المتضمن نموذج عقد حفظ الحق المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم

2. عقد مقترن بدفع تسبيق مالي أولي:

المادة 52 من القانون رقم 04/11 حددت الحد الأقصى للتسبيق المالي الأولي بـ 20% من السعر القاعدي التقديري للعقار المتعاقد بشأنه، والذي يستوجب على صاحب حفظ الحق إيداعه في الحساب المفتوح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بناء على أمر بالدفع يحرره المرقي العقاري.

وعليه، فإنه تبقى للطرفين المتعاقدين السلطة المطلقة في تحديد قيمة التسبيق المالي شريطة ألا يتجاوز في كل الحالات الحد الأقصى المشار إليه آنفاً، مع وجوب ذكر قيمة هذا التسبيق وتاريخ الأمر بالدفع على وجه الدقة كبنود من بنود عقد حفظ الحق، باعتبار أن التسبيق المالي المدفوع يعد جزء من الثمن النهائي للعقار المبيع.¹

وفي هذا المقام تجدر الإشارة، إلى أن إخلال صاحب حفظ الحق بالتزامه المتعلق بدفع التسبيق المالي قد يترتب في حقه إمكانية فسخ العقد من طرف المرقي العقاري خلال أية مرحلة من مراحل إنجاز المشروع بعد إعداره رسمياً عن طريق محضر قضائي مرتين (2) متتاليتين يفصل بين كل إعدار وآخر مهلة شهر دون رد، أما إذا كان طلب الفسخ وارداً من جانب صاحب حفظ الحق فإن المرقي العقاري يقتطع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المالي المدفوع.

3. عقد نموذجي غير ناقل للملكية العقارية:

عقد حفظ الحق كغيره من العقود المنصبة على العقارات يحرر وفقاً للشكل النموذجي المدرج بملحق المرسوم التنفيذي رقم 431/13، ويخضع لإجراء التسجيل بمصلحة الضرائب مع إعفائه من إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وبذلك فهو لا يترتب الأثر العيني بل يترتب مجرد حقوق

¹ قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 516800، بتاريخ 2009/04/08، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2009، ص.ص 243 . 247: "لا يعد عقد حفظ الحق الملزم لجانبين عقد إذعان، المستفيد من السكن ملزم بتسديد المبلغ المتفق عليه في عقد حفظ الحق، المستفيد من مسكن موضوع عقد حفظ الحق ملزم بتسديد الثمن الحقيقي للمسكن على ضوء الأشغال المنجزة فعلاً".

شخصية فقط فيما بين الطرفين المتعاقدين، بحيث لا تنتقل ملكية العقار محل التعاقد لفائدة صاحب حفظ الحق.

ما سبق ذكره، أكدته المادة 31 من القانون رقم 04/11 بأن تحويل حق ملكية العقار موضوع هذا العقد يكون عند تاريخ التسديد النهائي للسعر وإعداد عقد البيع النهائي وفقا للشكل الرسمي وإشهاره بالمحافظة العقارية، وهو الأمر ذاته الوارد في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 حيث وردت العبارة التالية: "يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي"، وهذا الأمر نجده منطقيا وسليما من الناحية القانونية، سيما وأن انتقال الملكية العقارية في العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية يخضع لإجراءات الشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان، علاوة عن وجوب إستيفاء إجراءات التسجيل بالمفتشية العامة للضرائب، وكذا إتمام إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، عملا بمقتضيات المواد 324 مكرر 01 و 792 و 793 من القانون المدني.

تبعاً لما سبق ذكره ضمن هذا الفصل، نستخلص بأن المشرع الجزائري ومن خلال مجمل النصوص القانونية التي تنظم نشاط الترقية العقارية قد فَعَلَ آليات قانونية ناجعة تكفل حماية حقوق المكتتب المتعاقد مع المرقى العقاري خلال المرحلة السابقة عن إنجاز المشروع الترقوي، تتمثل في جملة الشروط المهنية المتطلب استيفاؤها لممارسة مهنة الترقية العقارية، فضلا عن الشروط القانونية المتصلة بالآليات اللاحقة لتنفيذ المشروع ميدانيا، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فحماية المكتتب دَعَمَت كذلك من خلال ضبط الإطار القانوني العام المنظم للعلاقة التعاقدية التي تربطه بالمرقى العقاري، بحيث فرض على هذا الأخير قبل الإنطلاق في أشغال إنجاز المشروع بواجب الإعلام الموضوعي عن كل المسائل الجوهرية المتصلة بمحل التعاقد، حتى يتسنى للمكتتب إختيار الصيغة السكنية وآلية التعاقد بشأنها بما يتلاءم وإمكانياته المالية المتاحة وكذا المتطلبات التقنية المرتبطة بإنجاز المشروع لاحقا.

الفصل الثاني:

الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكتتب بعد إنجاز المشروع الترقوي

الفصل الثاني:الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكتتب بعد إنجاز المشروع الترقوي

الحماية القانونية للمكتتب لا تقتصر على مرحلة ما قبل إنجاز المشروع الترقوي وحسب، بل يمتد أثرها إلى مرحلتي الإنجاز والتسليم بعد الإنتهاء الكلي للأشغال، وتبعاً لذلك فقد أحيطت مرحلة تنفيذ العقد . على وجه الخصوص . بضوابط صارمة تحكم الإلتزامات التعاقدية المتقابلة لكل من المرفي العقاري والمكتتب، علاوة عن الضمانات القانونية المتصلة بسلامة البنية التقنية للمنشآت ومدى صلاحيتها للإنتفاع الشخصي بعد التسليم.

وفضلاً عما سبق ذكره، فعملية إنجاز المشروع الترقوي أثارت نزاعات قضائية متشعبة نتيجة التجاوزات المسجلة ميدانيا والتي يثيرها المكتتب غالباً في شكل تحفظات بعد تسلمه للبناء المبعة بناء على التصاميم، سيما ما تعلق منها بعدم مطابقتها للمواصفات التقنية المدرجة في دفتر الشروط النموذجي ومدى صلاحيتها للإنتفاع الشخصي وفقاً لطبيعتها والغرض من تخصيصها، كل ذلك فرض على المشرع الجزائري حتمية تفعيل آليات رقابية ذات طابع إداري وجزائي لحمل المرفي العقاري على احترام مضمون التزاماته المهنية والتعاقدية وفقاً لما هو مقرر قانوناً.

ومن هذا المنطلق، فقد ارتأينا التطرق بدءاً إلى الضمانات القانونية الضابطة لمرحلة تنفيذ العقد (المبحث الأول)، ثم تبيان آليات الرقابة الإدارية والجزائية التي فعلها المشرع الجزائري في حال ثبوت إخلال المرفي العقاري بالتزاماته المهنية والتعاقدية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:الضمانات القانونية المكفولة للمكتتب الضابطة لمرحلة تنفيذ العقد

مما لا شك فيه أن الهدف الرئيسي من التعاقد هو بلوغ مرحلة التنفيذ الفعلي، الأمر الذي يفرض على المرقى العقاري والمكتتب . على حد سواء . واجب إحترام كافة البنود التعاقدية المتفق عليها رضائيا بمجلس العقد، وفي هذا الصدد نستعرض الإلتزامات التي تقع على عاتق الطرفين المتعاقدين خلال مرحلة التنفيذ (المطلب الأول)، لنبين في مقام ثان الضمانات القانونية المكرسة خلال هذه المرحلة والمتصلة على وجه الخصوص بالسلامة التقنية والانتفاع الشخصي بالبنية المنجزة بعد إتمام إنجازها وتسليمها فعليا للمكتتب (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقاري والمكتتب المرتبطة بمرحلة تنفيذ العقد

مرحلة تنفيذ المشروع الترقوي متصلة إتصالا وثيقا بحقوق والتزامات الطرفين المدرجة كبنود في العقد، وعليه فقد ارتأينا في هذا المطلب تحديد الإلتزامات التعاقدية التي تقع على عاتق المرقى العقاري خلال مرحلة تنفيذ العقد، المتمثلة أساسا في إتمام أشغال إنجاز المشروع ضمن الآجال التعاقدية المتفق عليها ومطابقتها لرخصة البناء والمقتضيات التقنية المدرجة بدفتر الشروط النموذجي، ثم التسليم المادي للمنشآت المقامة ونقل ملكيتها بما فيها الأرضية لفائدة المكتتب وفقا للأشكال والإجراءات المقررة قانونا (الفرع الأول).

وفضلا عن ذلك، نسلط الضوء على الإلتزامات التعاقدية المقابلة التي يلتزم بها المكتتب المتمثلة في تسديده للثمن النهائي للبنية المباعة وتسلم هذه الأخيرة وفقا لمخضر تسليم حضوري يعده الموثق الذي حرر العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إلتزام المرقى العقاري المرتبطة بتنفيذ العقد

يعد المرقى العقاري الأساس المحوري في العلاقة التعاقدية المنبثقة عن نشاط الترقية العقارية، باعتباره الطرف الذي يبادر بالإعلان الإشهاري عن المشروع الترقوي المزمع إنجازه مستقبلا، غير أن انفراده بصلاحيّة تحديد كل الجوانب الجوهرية المتصلة بكيفيات إبرام العقد وآليات تنفيذه، يجعل من المكتتب طرفا ضعيفا في العقد، حيث لا يمكنه مناقشة غالبية البنود إلا في حدود ضيقة، الأمر الذي أوجب على المشرع الجزائري حتمية فرض الرقابة القانونية على التزامات المرقى العقاري تحقيقا لمبدأ التوازن العقدي، وهو ما سنوضحه كما يلي:

أولا/ إتمام إنجاز المشروع الترقوي ضمن الآجال التعاقدية

الإلتزام بإتمام إنجاز المشروع هو إلتزام جوهري يقع على عاتق المرقى العقاري تنفيذا للعلاقة التعاقدية التي تربطه بالمكتتب وهو الأساس الذي تبنى عليه إلتزامات الطرفين، ويقصد به إلتزام المرقى العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية مستقبلا لم يكن لها وجود واقعي، فهو التزم بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية فيما عدا حالي القوة القاهرة أو السبب الأجنبي.¹

وقد نصت الفقرة الأولى من البند المتعلق بكيفيات الحياة المدرج في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 على أن: "حياة البناية أو جزء منها من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

غير أنه ومن خلال استقراء مجمل النصوص القانونية المدرجة ضمن أحكام القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 431/13، فإننا نعيب على المشرع إغفاله لمسألة جوهرية تتعلق

¹ شعبان عياشي، "عقد البيع بناء على التصاميم". دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه دولة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2012/2011، ص 160.

بعدم نصه صراحة على اعتبار الإلتزام بإتمام الإنجاز إلتزاما مستقلا عن الإلتزام بتسليم البناية للمكتتب.

ومع ذلك، نرى بأن إلتزام المكتتب بتسديد الثمن النهائي للعقار المقنتى مرتبط ارتباطا وثيقا باللتزام المرقى العقاري بالإتمام الكلي للأشغال، ذلك أن انتهاء كل مرحلة من مراحل الإنجاز يترتب عليه وفاء المكتتب بالقسط المالي المقابل لهذه المرحلة وفقا للآجال والكيفيات المحددة في العقد، وهو ما نصت عليه المادة 37 فقرة 1 من القانون رقم 04/11: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال".

وعموما، فإننا نتصور بأن نسبة تقدم الأشغال لإتمام إنجاز المشروع الترقوي تتم على أربعة مراحل هي: مرحلة إتمام الأساسات، مرحلة إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية، مرحلة إتمام الأشغال الثانوية بما في ذلك التهيئة الخارجية والربط بالطرقات والشبكات الرئيسية، مرحلة الإستيلاء النهائي للمشروع (الإنجاز الكلي)¹، ويثبت إتمام الإنجاز في كل مرحلة بموجب محضر معاينة يعده المهندس المعماري بحضور المرقى العقاري تسلم نسخة منه للمكتتب مقابل وصل.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء قانوني في مواجهة المرقى العقاري عن مخالفته للآجال المحددة لنسبة تقدم الأشغال في كل مرحلة من مراحل الإنجاز بحسب بنود العقد، مكتفيا بتحديد الجزاء عن التأخر في التسليم الفعلي للبناية، وهو الأمر الملاحظ واقعا بوجود عدة مشاريع ترقوية توقفت عند مرحلة إنجاز الأساسات وبقيت على حالها لعدة سنوات.

¹ هذه المراحل مستقاة من البند المتعلق بآجال التسليم المدرج ضمن نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

ثانيا/ مطابقة المشروع الترقوي لرخصة البناء والشروط التقنية

يلتزم المرقى العقاري كذلك بوجوب مطابقة مشروعه الترقوي لرخصة البناء والمخططات الهندسية وكذا للشروط التقنية المدرجة في دفتر الشروط النموذجي، وقد نصت المادة 39 من القانون رقم 04/11 على هذا الإلتزام بأنه: "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 29/90 والقانون رقم 15/08".

وتجدر الإشارة، إلى أن الإلتزام بالمطابقة يصاحب مرحلة الإنجاز الكلي للأشغال، ذلك أن المقاول عند انتهائه من أشغال البناء يحرر محضر استيلاء مؤقت للمشروع، يسلمه إلى المرقى العقاري قصد المعاينة وإبداء التحفظات¹، وبعد رفع التحفظات المسجلة وإصلاح العيوب، يتم تحرير محضر استيلاء نهائي للمشروع من طرف المرقى العقاري، وتسلم له فيما بعد شهادة المطابقة من طرف مصالح البلدية المختصة إقليميا.

ثالثا/ التسليم المادي للبنية بعد الإنتهاء الكلي للأشغال

بعد إتمام المرقى العقاري الإنجاز الكلي للمشروع وحصوله على شهادة المطابقة، فإنه يلتزم بتسليم البناية المتعاقد بشأنها إلى المكتتب وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد، ووضعها تحت تصرفه على نحو يمكنه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق.

ويثبت التسليم في عقد البيع على التصاميم بموجب محضر حيازة يعده الموثق الذي حرر العقد، ويقصد به محضر معاينة مادية للعقار المبيع يتضمن عملية التسليم الفعلي من طرف المرقى العقاري والتحفظات أو النقائص المسجلة من طرف المكتتب . إن وجدت .، وهو ما نصت عليه المادة 34 فقرة 2 من القانون رقم 04/11: "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر

¹ تنص الفقرة الأخيرة من المادة 03 من القانون رقم 04/11 بأن: "الإستيلاء المؤقت هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال".

يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية".¹

من جانبنا، نخلص إلى أن إلزام المرقى العقاري بوجوب إقران عملية التسليم المادي للبناية المنجزة بمحضر معاينة حضوري يلحق بعقد البيع على التصاميم، يعد ضمانا بالغة الأهمية للمكتتب سيما بالنسبة للعيوب التقنية المتصلة بعملية الإنجاز المحلي، وهي ضمانة غير مفعلة في عقد البيع التام، ذلك أن إلزامية تحرير هذا المحضر من قبل الموثق، يؤكد نية المشرع الجزائري في تحصينه بالصبغة الرسمية والقوة الثبوتية القطعية، بحيث لا يمكن دحض ما تضمنه من بيانات إلا عن طريق التزوير.

رابعا/ نقل ملكية البناية والأرضية لفائدة المكتتب بإتمام إجراءات الشهر العقاري

بعد إتمام المرقى العقاري إنجاز مشروعه الترقوي واستيلائه نهائيا فإنه يلتزم بصفته بائعا بنقل ملكية الأرضية والبناية المنجزة فوقها لفائدة المكتتب، وهو التزام عام تخضع له كافة البيوع الرسمية المنصبة على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية بحسب ما تقتضيه المواد 324 مكرر 01 و792 و793 من القانون المدني.

ويقصد بالإلتزام بنقل الملكية العقارية استيفاء عقد البيع على التصاميم المحرر وفقا للشكل الرسمي لإجراء الشهر العقاري، حيث يدرج المحافظ العقاري المختص إقليميا المراجع المسحية للعقار المبيع ضمن البطاقة العقارية الممسوكة لديه، من خلال دمج الصفحة الأخيرة من العقد بخانة تتضمن البيانات التالية: تاريخ الإيداع، تاريخ الشهر، الحجم والتريعة. وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها بحيث أوجبت إخضاع العقد الرسمي لإجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية

¹ الأمر ذاته أكدته الفقرة الثانية من البند المتعلق بكيفيات الحيازة المنصوص عليه في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

واعتبرته إجراء جوهريا من النظام العام يسري بموجبه الأثر العيني لنقل الملكية العقارية سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو حتى في مواجهة الغير.¹

وتجدر الإشارة، إلى أن انتقال الملكية العقارية في عقد البيع على التصاميم يشمل البناية والأرضية المنجزة عليها في آن واحد كوحدة واحدة غير مجزأة، بحسب ما نصت عليه المادة 34 فقرة 1 من القانون رقم 04/11: "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".

أما بالنسبة لما نصت عليه المادة 28 من نفس القانون بأن: "[...] تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب يكون بالموازاة مع تقدم الأشغال"، فمن وجهة نظرنا نجد بأن هذه المادة لا يمكن تفعيل مقتضياتها واقعيًا، وأنه كان حري بالمشروع الجزائري ضبط صياغتها القانونية، فمن الناحية العملية لا يتصور أن يتم نقل الملكية العقارية لفائدة المكتتب على مراحل، على خلاف تسديده للأقساط أو الدفعات المالية التي تكون بالموازاة مع نسبة تقدم الأشغال، سيما وأن إدراج المراجع المسحية للعقار المبيع بمناسبة شهر عقد البيع على التصاميم يتم بإجراء واحد لا غير، بعد تأكد المحافظ العقاري المختص إقليميا من أصل ملكية الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشروع وأنه خضع للإشهار المسبق في البطاقة العقارية المقيدة في السجل العقاري.

¹ قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 271312، بتاريخ 2004/06/23، المجلة القضائية، العدد الأول، 2007، ص 418:

"من المقرر قانونا أن العقد الرسمي المتضمن اكتساب حقوق عقارية لا يحتج به إلا إذا تم إشهاره".

. قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 182360، بتاريخ 1998/10/28، المجلة القضائية، العدد الأول، 1999، ص 81: "لا

تسري شرعية العقود التوثيقية سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو حتى في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية".

الفرع الثاني: الالتزامات المقابلة للمكتتب المرتبطة بتنفيذ العقد

إضافة إلى جملة الإلتزامات التعاقدية التي تقع على عاتق المرقبي العقاري، فإن المكتتب باعتباره الطرف الثاني في العقد ملزم هو الآخر بالالتزامات مقابلة تتمثل أساسا في التسديد الكلي للثمن النهائي للبناء المباعة، وكذا تسلمها بموجب محضر معاينة وتسليم حضوري يعده الموثق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

أولا/ تسديد الثمن النهائي للعقار المقتنى ضمن الآجال التعاقدية

يعد تمويل المشروع العقاري من أهم المسائل التي تصاحب مراحل الإنجاز ومن بين أهم انشغالات المكتتب، وفي هذا الشأن فقد حرص المشرع الجزائري على ضمان تناسب المدخول الشهري للمقتني مع طبيعة وقيمة الصيغ السكنية المتاحة في السوق العقاري، حيث أتاح إمكانية تسديد الثمن القاعدي لحل التعاقد وفقا للآليات التالية:

1. التسديد عن طريق التسبيقات المتزامنة ونسبة تقدم الأشغال:

التمويل عن طريق الدفعات التي يقدمها المكتتب، يقصد به تكفله بتسديد الثمن الإجمالي للعقار المقتنى وفقا لأقساط مالية تحدد قيمتها وآجال وكيفيات تسديدها باتفاق مسبق مع المرقبي العقاري بحسب نسبة تقدم الأشغال، كأن تقسم مثلا على النحو التالي: 20% من سعر البيع عند التوقيع على العقد، 15% عند الانتهاء من الأساسات، 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية، 25% عند الانتهاء من جميع الأشغال المجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة والتهيئة الخارجية، 5% عند إعداد محضر الحيازة.

2. التسديد عن طريق الإعانات المالية المباشرة للدولة:

إضافة إلى المساهمة الشخصية للمستفيد قصد تسديد ثمن لمسكن المقتنى، فإن الدولة تتكفل بتمويل المشروع العقاري في شكل إعانات مالية مباشرة تخصص لفائدة المكتتب في حدود مبلغ معين،

هذه الإعانات تخصص من قبل الصندوق الوطني للسكن أو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

أ/ إعانة الصندوق الوطني للسكن:

أنشئ الصندوق الوطني للسكن (CNL) على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية وزير السكن والعمران¹، ويضطلع بعدة مهام نذكر منها:²

. تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن سيما في مجال الكراء وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن الإجتماعي.

. ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، من خلال تقديم الدعم المالي للأسر باسم الدولة سيما بالنسبة للسكنات الإجتماعية في حدود الموارد المالية المتاحة، في شكل مساعدات مالية أو تخفيض في نسب الفوائد أو تحديد مدة تسديد القرض.

مبلغ المساعدة المالية المباشرة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار تقدر بـ 700.000 دج سبعمائة ألف دينار جزائري إذا كان الدخل الشهري للمستفيد يتجاوز 24.000 دج أربعة وعشرين ألف دينار جزائري وأقل أو يساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون³، أما بالنسبة للسكنات الترقية المدعمة فإن مبلغ الإعانة المالية يقدر بـ 700.00 دج سبعمائة ألف دينار جزائري إذا كان دخل المستفيد يتجاوز مرة (01) واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمنح مبلغ

¹ المرسوم التنفيذي رقم 111/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج.ج، ع 32، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المعدل والمتمم.

³ المادة 03 فقرة 2/1 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم.

400.000 دج أربعمئة ألف دينار جزائري إذا كان دخل المستفيد يتجاوز أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.¹

ب/ إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية:

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية استحدث بموجب القانون رقم 16/83²، وحددت طبيعته القانونية كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80/98³، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الإجتماعي.

يضطلع الصندوق بمهمة تمويل صيغتي السكن الإجتماعي التساهمي (الترقوي المدعم حاليا) والبناء الريفي، لصالح العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق في إطار الخدمات الإجتماعية المحددة ضمن المرسوم رقم 179/82⁴، وكذا التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع الترقوية التي يساهم في تمويلها عن طريق استثمار المساعدات لدى البنوك وشركات التأمين.⁵

الإعانة المالية التي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية تقدر بمبلغ 500.000 دج خمسمئة ألف دينار جزائري، وهي غير قابلة للاسترجاع، ويشترط للإستفادة منها ما يلي:

¹ المادة 03 فقرة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم.

² القانون رقم 16/83، المؤرخ في 02 جويلية 1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، ج.ر.ج.ج، ع 28.

³ المرسوم التنفيذي رقم 80/98، المؤرخ في 25 فيفري 1998، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسييره، ج.ر.ج.ج، ع 12.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 179/82، المؤرخ في 15 ماي 1982، المحدد لمحتوى الخدمات الإجتماعية وكيفية تمويلها، ج.ر.ج.ج، ع 20، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 186/94، المؤرخ في 06 جويلية 1994، ج.ر.ج.ج، ع 44.

⁵ إيمان بوسنة، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 204.

. عدم استفادة الطالب هو أو زوجه من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء ملكية تامة.

. عدم استفادة الطالب أو زوجه مسبقا من خدمات الصندوق.

. أن يكون الطالب أجيلا في حالة نشاط أو متقاعد ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية لمدة لا تقل عن ثلاث (03) سنوات متتالية قبل إيداع ملف الاستفادة.

. عدم تجاوز الدخل الشهري للمستفيد ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

. أن يكون السكن المدعم مكتسبا ضمن برامج السكن الإجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم وأن لا تتعدى قيمته 2.800.000 دج مليونين وثمانمائة ألف دينار جزائري.¹

3. التسديد عن طريق القروض البنكية:

الآلية الثالثة لتمويل الصيغ السكنية سيما الترقوية منها هي القروض العقارية التي تمنحها البنوك أو المؤسسات المالية للمكتتبين أو للمقريين العقاريين، في حدود مبالغ معينة تحدد آجال تسديدها مع نسبة الفائدة وفقا لأقساط شهرية.

وتجدر الإشارة إلى أن البنك أو المؤسسة المالية يرتب على القروض العقارية طويلة المدة تكاليف مالية إضافية يتحملها المقترض، تبعا لخضوعها للتأمين في إطار تعاقد المؤسسة المقرضة مع شركات ضمان القروض العقارية، وكمثال عنها نذكر شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)²، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية تتخذ شكل شركة أسهم، تم اعتمادها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 18 ماي 1999، تختص بتأمين القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية

¹ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تاريخ زيارة الموقع 2022/02/15.

² موقع شركة ضمان القرض العقاري، <http://www.sgci.dz>، تاريخ زيارة الموقع 2022/02/16.

لتغطية المخاطر المالية المحتملة في حالة عجز المقترض كلياً أو جزئياً عن التسديد¹، هذه الشركة تضم شركاء مساهمين هم: الخزينة العمومية والبنوك وشركات التأمين.²

ثانياً/ ضوابط مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى

يتميز عقد البيع على التصاميم بأنه من العقود مستمرة التنفيذ، حيث يكون الفارق الزمني بين تاريخ الإنجاز والتسليم الفعلي طويل نسبياً، وخلال هذه الفترة قد تطرأ تغيرات إقتصادية غير متوقعة كارتفاع أسعار المواد الأولية والعتاد وتكلفة اليد العاملة، وهي تغيرات من شأنها المساس بمبدأ التوازن الإقتصادي للعقد، على نحو يجعل من تنفيذ أحد أطراف العقد لإلتزاماته مرهقا من الناحية المالية، فيدرج في العقد بند يحدد ثمن العقار المقتنى كثمن قاعدي قابل للمراجعة وفقاً للمقتضيات المذكورة آنفاً.

وحسب المادة 38 فقرات 01 و 02 و 03 من القانون رقم 04/11، فإن مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى وإن كانت تهدف إلى إعادة التوازن المالي للعقد في حال اضطراب الأسعار، إلا أنها تكفل حماية حقيقية للمكتتب في مواجهة المرقى العقاري، نظراً لإحكامها بضوابط قانونية صارمة تتمثل في:

- إدراج بند صريح في العقد يفيد إمكانية مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى مستقبلاً.

- تسجيل تغير في سعر التكلفة تحدد وفقاً لتطور المؤشرات الرسمية لأسعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة.

- عدم تجاوز مبلغ المراجعة عتبة 20% كحد أقصى من السعر القاعدي المتفق عليه.

- تبرير المراجعة الواردة بشأن الثمن القاعدي للعقار المقتنى.

¹ Flash foncier, Société de Garantie du Crédit Immobilier, programme de mise a niveau juridique, Crédit hypothécaire, séminaire le 25 septembre 2005, P 05

² لطيفة طالي، "القرض العقاري"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 149.

وفي هذا الصدد، نشير إلى أن المشرع قد أغفل تحديد الجهة التي تقرر مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى، هل هو المرقي العقاري وحده أم باتفاق مع المكتتب، أم القاضي في حالة المنازعة القضائية سيما بشأن مبلغ المراجعة المجاوز للنسبة المحددة قانوناً؟

من خلال استقراء أحكام القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 431/13، نخلص بأن مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى - متى توافرت ضوابطها - تخضع كأصل عام لإتفاق طرفي العقد، ومع ذلك فإن لقاضي الموضوع سلطة إعادة التوازن المالي للعقد في حال تجاوز مبلغ المراجعة للعتبة القانونية المقدرة بـ 20% حماية للمكتتب من تعسف المرقي العقاري.

ثالثاً/ اقتران عملية التسلم المادي للعقار المقتنى بمحضر حيازة حضوري

إن هدف المشرع الجزائري من إقران عملية التسليم المادي للبناء المنجزة وفقاً للتصاميم بموجب محضر تسليم حضوري ليس تمكين المكتتب من حيازتها والانتفاع بها وحسب، بل تمكينه أيضاً من التحقق من مواصفاتها، وبالنتيجة قبول تسلمها بدون تحفظات أو مع التحفظات، علاوة عن أن الآجال القانونية المتعلقة بمسؤولية المرقي العقاري المتصلة بالضمانات المكفولة لصالح المكتتب تسري من تاريخ التسليم الفعلي.¹

وفي هذا الصدد، وخلافاً للمرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي نص صراحة على وجوب تحديد آجال التسليم وعقوبات التأخير في عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان²، فإن القانون رقم 04/11 لم يرتب في هذا الشأن جزاء البطلان، رغم أن ذلك يعد ضماناً هامة لصالح المكتتب، سيما وأن المادة 43 من نفس القانون وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ لامية كتو، "عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية"، المرجع السابق، ص.ص 113.

114.

² المادة 10 فقرة 4 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.

431/13 أوجبتا تحديد عقوبات التأخير في حال عدم تسليم العقار المتعاقد بشأنه ضمن الآجال المتفق عليها.¹

مع الإشارة، إلى أن محضر التسليم الحضوري للبناء الذي يعده الموثق الذي يلحق بعقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 34 فقرة 2 من القانون رقم 04/11، ليس له أثر ناقل للملكية العقارية، بل يعد سندا متما للعقد، يثبت من خلاله الطرفين المتعاقدين في حال قيام منازعة قضائية تاريخ تسليم البناء من طرف المرقى العقاري وكذا تاريخ بداية الحياة الفعلية للمكتتب التي يبدأ منها سريان آجال الضمانات القانونية.²

المطلب الثاني: الضمانات القانونية المتصلة بسلامة البنية التقنية للبناء وصلاحيته للانتفاع

بعد تنفيذ المرقى العقاري والمكتتب لإلتزاماتهما التعاقدية المتقابلة . وفق ما بيناه تفصيلا أعلاه ، وبعد تأكيد عملية التسليم الفعلي للبناء المباعة المنجزة وفقا للتصاميم بموجب محضر معاينة حضوري يعده الموثق الذي حرر العقد، قد يسجل المكتتب بعض التحفظات أو النقائص التي تحول غالبا دون انتفاعه بمحل التعاقد وفقا للغرض الذي خصص له، وفي سبيل ذلك فعل المشرع الجزائري جملة من الضمانات القانونية لحماية حقوق المكتتب في الشق المتصل بسلامة البنية التقنية للمنشآت المقامة (الفرع الأول)، أو بالانتفاع الشخصي بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات القانونية المتصلة بسلامة التقنية للبناء

على اعتبار أن البناء المباعة وفقا للتصاميم تتسم بعملية الإنجاز المرحلي الممتد على سنوات، الأمر الذي يؤثر غالبا وبشكل سلبي على سلامة بنيتها التقنية، ومن هنا كفل المشرع الجزائري للمكتتب عدة ضمانات قانونية تمكنه من المطالبة بالتعويض في حال تسجيل تحفظات لاحقة بعد

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 تنص: "إن أجل تسليم البناء أو جزء من البناء للمقنتي يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم".

² أنظر ملحق رقم (05) من هذه المذكرة، المتضمن لنموذج لمحضر حياة وتسليم عقار منجز في إطار البيع بناء على التصاميم.

التسليم، تتمثل أساسا في ضمان العيوب الخفية، الضمان العشري، وضمن حسن إتمام أشغال الإنجاز.

أولا/ ضمان العيوب الخفية:

أدى سعي غالبية المرقين العقاريين إلى الكسب السريع باستغلالهم لحاجة المكتتبين إلى سكنات لائقة، إلى انحراف المقاولات المكلفة بأشغال الإنجاز عن الهدف القانوني المسطر من طرف المشرع الجزائري، فبدلا من استغلال التطور الإيجابي الذي عرفته الأساليب التقنية في إنجاز المشاريع الترقوية، ظهرت منشآت مخالفة للشروط التقنية للبناء، أثرت على جودة النسيج العمراني وشكلت خطرا حتى على سلامة المكتتبين.¹

وفي سبيل وضع حد لهذه التجاوزات، فقد كفل المشرع الجزائري حماية قانونية للمكتتب من خلال إلزام المرقى العقاري بضمان العيوب الخفية التي تطال البناء المبوع على التصاميم بنصه في المادة 44 من القانون رقم 04/11: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيز البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26".

1. مفهوم العيب الخفي:

لم يعرف المشرع العيب الخفي في القانون رقم 04/11، غير أن المادة 379 من القانون المدني تطرقت له بنصها: "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم للمشتري، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الإنتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع أو حسبما يظهر من طبيعته أو من استعماله فيكون ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها [...]".

¹ لامية كتو، "عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية"، المرجع السابق، ص 116.

ومن بين التعاريف الفقهية للعيب الخفي أنه: "آفة عارضة يخلو عنها الشيء المبيع في أصله ولا تظهر عند البيع بفحص المبيع وإن وجدت وهي تنقص من قيمته ومن الانتفاع به [...]"¹، كما عرفته محكمة ليون الفرنسية: "كل ما يصيب الشيء بطريق عارض ولا يوجد في كل الأشياء المماثلة"².

من خلال التعاريف السابقة، يمكن القول بأن العيب الخفي هو كل عيب يلحق البنية التقنية للبناء ويصعب على المكتتب اكتشافه من خلال المعاينة المادية للرجل العادي، حيث يتطلب الأمر استعانة بذوي الخبرة بالنظر إلى معارفهم التقنية والفنية، أو مرور فترة زمنية كافية تكشف هذا العيب بعد الاستعمال، ومن أمثلة العيوب الخفية في المنشآت المبنية: عدم احترام المقاييس في ارتفاع الأسقف ومداخل الأدوار الموجودة تحت الأرض، استعمال مواد بناء مغشوشة... الخ

2. شروط العيب الخفي:

يشترط في العيب الخفي الموجب لضمان المرقى العقاري وفقا لبنود عقد البيع على التصاميم نفس الشروط التي تدرج في عقد البيع التام وفقا للأحكام العامة، والمتمثلة أساسا في:

. شرط خفاء العيب³: ويقصد به عدم إمكانية اكتشاف العيب من طرف المكتتب بالمعاينة الاعتيادية وفقا لمعيار الرجل العادي، ويستوي الأمر حتى لو كان خفاء العيب راجع إلى تحايل المرقى العقاري وتواطئه مع المقاول المكلف بعملية الإنجاز بستر العيب باستعمال بعض مواد البناء (كالدھانات، الخبز، ... الخ). وفي هذا السياق قيد القضاء شرط الخفاء بمعياري أحدهما شخصي والآخر موضوعي: أما المعيار الشخصي فيقصد به جعل درجة توقع الرجل العادي كمرجع أساسي لمعرفة طبيعة العيب، فإذا لم يتمكن المكتتب من خلال الفحص الأولي للبنية والتجهيزات المرتبطة بها

¹ زاھية حورية سي يوسف، "الوجيز في عقد البيع"، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، د.م.ن، 2008، ص 225.

² Tribunal de Lyon 18/02/1952, Gal, Pal, P322

³ أعمار تسيية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص.ص 240 . 241.

التفطن لوجود عيب فيها بالاستعانة بحواسه ومداركه العلمية، وكان اكتشافه متوقفا على استعانته بخبراء مختصين، فإنه يكيف كعيب خفي يستوجب مسؤولية المرقى العقاري عن الضمان. في حين يقصد بالمعيار الموضوعي استخلاص المحكمة مدى وجود العيب الخفي بناء على معطيات موضوعية مرتبطة بوقائع النزاع والثابتة بمقتضى مستندات القضية وملابساتها.¹

. شرط التأثير الجوهرى للعيب²: العيب المؤثر الموجب للضمان هو الذي يلحق أصل الشيء المبيع فينتقص من قيمته أو من الإنتفاع به بحسب طبيعته أو الغرض من تخصيصه وفقا لما هو مذكور في بنود العقد³، وفي هذا السياق قيد تأثير العيب الخفي كذلك بمعاييرين أحدهما قيمي والآخر وظيفي: أما المعيار القيمي فيقصد به العيب الذي ينتقص من قيمة محل التعاقد على نحو يتعارض مع ثمنه ودرجة الانتفاع الفعلي به من قبل المكتتب. في حين يقصد بالمعيار الوظيفي جسامة العيب ومدى تأثيرها على درجة وصلاحيّة انتفاع المكتتب بمحل التعاقد بحسب طبيعته أو بحسب الغرض من تخصيصه وفقا لبنود العقد.⁴

. شرط قدم العيب⁵: ويقصد بهذا الشرط وفقا للمادة 379 من القانون المدني اقتران العيب بالعقار المبيع وقت تسليمه للمكتتب حتى ولو لم يكن موجودا وقت إبرام العقد، فالمرقى العقاري ملزم بالضمان حتى لو كان العيب الخفي ثابتا قبل تحرير محضر التسليم الذي يعده الموثق، ولعل غاية المشرع من وراء ذلك هو اعتماده للتسليم كوقت لانتقال الحيازة الفعلية والانتفاع من المرقى العقاري إلى المكتتب.

¹ أعرم تسيبة، "الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم"، المرجع السابق، ص. 240 - 241.

² -، المرجع السابق، ص 242.

³ سعيدة رباح، "الحماية العقدية للمستهلك في القانون الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 02، 2013/2014، ص 136.

⁴ أعرم تسيبة، المرجع السابق، ص 242.

⁵ زاهية حورية سي يوسف، "الوجيز في عقد البيع"، المرجع السابق، ص 232.

. شرط عدم علم المكتتب بالعيب¹: مؤدى هذا الشرط أنه متى كان المكتتب على علم بوجود عيب في البناء وقت التسليم سواء بعد إعلامه من طرف المرقمي العقاري أو من طرف الغير، وسكت عنه، فإن ذلك يعد قرينة على قبوله به على نحو يسقط حقه في الضمان، وهو ما أكدته المادة 379 فقرة 2 من القانون المدني.²

ثانيا/ الضمان العشري:

يعد الضمان العشري من أهم الضمانات القانونية المكفولة للمكتتب سيما من حيث مدة سريانه ونطاق تطبيقه، وفي هذه الجزئية نحدد مفهوم هذا الضمان، خصائصه، طبيعته القانونية وكذا أطرافه.

1. مفهوم الضمان العشري:

كأصل عام فإن الضمان العشري مقرر قانونا في مواجهة المقاول والمهندس المعماري عن سلامة المنشآت المقامة لمدة عشر (10) سنوات تسري من تاريخ تسليمها فعليا³، وأن حدوث أي تهم في البناية كليا أو جزئيا يرتب في مواجهتهما المسؤولية المدنية التضامنية، دون تكليف المكتتب عبء

¹ زاهية حورية سي يوسف، "الوجيز في عقد البيع"، المرجع السابق، ص 238.

² تنص المادة 379 فقرة 2 من القانون المدني المعدل والمتمم: "غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري عالما بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من العيوب أو أنه أخفاها غشا عنه".

³ وهو ما أكدته المادة 554 فقرة 1 من القانون المدني المعدل والمتمم: "يضمن المهندس والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهم ناشئا عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان [...] ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته"، وقد اعتبر الفقه والقضاء مدة الضمان العشري كمدة لإختبار السلامة التقنية للبنائة، أي أنها مدة سقوط لا مدة تقادم، بانقضائها يسقط حق مالك البناية في الرجوع على المرقمي العقاري وبقية الأطراف الملزمين بالضمان.

إثبات عنصر الخطأ سواء كان التهدم ناتجا عن وجود عيب في الأرضية أو في السلامة التقنية للمنشآت.¹

غير أن المادة 46 من القانون رقم 04/11 وسعت من نطاق المسؤولية المدنية في الضمان العشري لتشمل مكتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين تربطهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة التهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت، جراء عيب في الإنجاز أو في الأرضية، الأمر ذاته أكدته المادة 30 فقرة 2 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12.

2. خصائص الضمان العشري:

من خلال الأحكام المبينة آنفا، نخلص إلى أن الضمان العشري هو التزام مفترض بقوة القانون لا يجوز للأطراف الملزمين به الاتفاق على مخالفته أو الإعفاء منه كليا أو جزئيا تحت طائلة البطلان²، كما أن التزام المقاول والمهندس المعماري فيه هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزام ببذل عناية، وعلاوة عن ذلك فهذا الضمان يعني المستفيد منه من عبء إثبات خطأ المقاول أو المهندس المعماري وبقية الأطراف المتدخلين في عملية الإنجاز، سواء كان تهدم المنشآت ناجما عن عيب في الأرضية أو عيب في سلامة البنية التقنية للمنشآت.³

¹ عبد الرزاق حسين يس، "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها)". دراسة مقارنة في القانون المدني، ط 01، ب.د.ن، 1987، ص 16.

² تنص المادة 556 من القانون المدني: "يكون باطلا يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"، كما تنص المادة 45 من القانون رقم 04/11: "[...] يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات [...] أو تقييد مداها سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري".

³ محمد الصالح بلعقون، "المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء (أحكامها وإلزامية التأمين منها)"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015، ص.ص 14 . 15 . 16.

3. الطبيعة القانونية للضمان العشري:

السؤال المطروح في هذا المقام: هل يترتب على الضمان العشري المسؤولية العقدية أم المسؤولية التقصيرية؟.

ورد اختلاف فقهي بشأن تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية المترتبة عن الضمان العشري، فالبعض اعتبرها مسؤولية عقدية مؤداها إخلال الطرف الملزم بالضمان بالتزاماته المنبثقة عن العقد ما لم يسلم البناء خاليا من العيوب، أما البعض الآخر فقد اعتبرها مسؤولية تقصيرية على أساس أن العقد ينتهي بمجرد تسليم البناء، وأن الطرف المعني ملزم بالضمان لمدة عشر (10) سنوات من تاريخ التسليم، هذا الاتجاه انتقد كون المسؤولية التقصيرية تقوم على أساس الخطأ، خلافا للخطأ في الضمان العشري الذي يعد مفترضا بقوة القانون ويعني المستفيد من الضمان من عبء إثباته.¹

من جانبنا، نرى بأن المسؤولية المدنية المترتبة عن الضمان العشري هي مسؤولية من طبيعة خاصة منظمة بقواعد قانونية آمرة من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، موسعة النطاق، تقوم في مواجهة أشخاص لا تربطهم بالمكتتب أية علاقة تعاقدية.

4. أطراف الضمان العشري:

نحدد في هذه الجزئية الأطراف الملزمين بأحكام الضمان العشري وكذا الأطراف المستفيدين منه في إطار نشاط الترقية العقارية.

أ/ الأطراف الملزمين بالضمان العشري:

كأصل عام فقد حصرت المادة 554 من القانون المدني الأطراف الملزمون بالضمان العشري في المقاول والمهندس المعماري فقط، مع الإشارة أنه إذا اقتصر دور المهندس المعماري على وضع التصاميم

¹ لخضر ميلودي، "ضمانات المشتري في الترقية العقارية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013، ص 75.

الهندسية دون الإشراف على التنفيذ فإن مسؤوليته العشرية تقتصر فقط على العيوب المرتبطة بالتصاميم دون العيوب المتصلة بالإنجاز أو بأرضية المشروع.¹

بعد صدور قانون التأمينات رقم 07/95 ألزمت المادة 178 فقرة 1 منه المراقبين التقنيين إلى جانب المهندسين المعماريين والمقاولين باكتتاب تأمين عن مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني يسري أجله من تاريخ الاستيلاء النهائي للمشروع.²

وفي إطار نشاط الترقية العقارية وسعت المادة 46 من القانون رقم 04/11 من نطاق الإلتزام بالضمان العشري، ليشمل المرقى العقاري والمقاولين الفرعيين³ ومكتب الدراسات والمتدخلين الآخرين كالعمال القطعيين الذين يربطهم عقد بالمرقي العقاري⁴، وهو ما أكدته المادة 30 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، وكذا نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.⁵

¹ المادة 555 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² زهرة بن عبد القادر، "الضمان العشري للمشيدين في التشريع الجزائري"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2004/2003، ص 79: "يقصد بالاستيلاء النهائي وضع المشروع المنجز بصفة كاملة دون تحفظات تحت حيازة المرقى العقاري أو بعد رفع التحفظات المسجلة أثناء الاستيلاء المؤقت".

³ المادة 554 فقرة 3 من القانون المدني المعدل والمتمم أعفت المقاول الفرعي صراحة من الضمان العشري خلافا للمادة 46 من القانون رقم 04/11 التي ألزمته بذلك، ومن جانبنا نعتبر أن إلزام المقاول الفرعي بهذا الضمان مقصور استثناء على مشاريع الترقية العقارية.

⁴ محجوب بن عمار، "المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص عناصر التجهيز"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013، ص 63.

⁵ قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 64748، بتاريخ 1991/01/23، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992، ص 31: "من المقرر قانوناً أن المهندس المعماري والمقاول يضمنان بالتضامن ما يحدث خلال عشر سنوات من تخدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ومن ثمة فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفة للقانون، ولما كان في قضية الحال أن قضاة المجلس بإخراجهم ديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون".

ب/ الأطراف المستفيدون من الضمان العشري:

حددت المادة 49 فقرة 3 من القانون رقم 04/11 الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري بـ "المالكين المتوالين على البناية"، ومنه فهذا الضمان مرتبط بملكية المكتتب للعقار، وفق ما أكدته المادة 187 فقرة 2 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات¹، مع الإشارة إلى أن دعوى الضمان العشري تتقدم بثلاث (3) سنوات تسري من تاريخ حصول التهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت أو من تاريخ إنكشاف العيب.²

ثالثا/ ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز

إضافة إلى ضمان العيوب الخفية والضمان العشري، كفل المشرع الجزائري للمكتتب ضمنا آخرا متصلا بحسن إتمام أشغال إنجاز البناية، ومن هنا نستعرض أهم جوانب هذا الضمان من حيث مفهومه، نطاقه وآجال سريانه.

1. مفهوم ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

نصت المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 04/11 على أن: "الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان [...] من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة"، كما نص نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 على أن "البائع يضمن التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء [...]".

يقصد بضمنا حسن إتمام أشغال الإنجاز تبعا للمادة 03 فقرة 12 من القانون رقم 04/11 الإتمام الكلي للأشغال ورفع جميع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستيلاء المؤقت للمشروع

¹ تنص المادة 187 فقرة 2 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات: "يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع وملاكه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان".

² المادة 557 من القانون المدني المعدل والمتمم.

وإصلاح عيوب البناء الظاهرة قبل الاستيلاء النهائي، فهو التزام قانوني في مواجهة المرقى العقاري مرتبط بتسليم البناء من طرف المكتتب بما يتوافق والحالة المتفق عليها في بنود العقد.¹

2. نطاق ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

لا يقتصر نطاق ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز على عقد البيع على التصاميم فقط بل يشمل أيضا عقد البيع التام المبرم في إطار نشاط الترقية العقارية تكملة لعقد حفظ الحق، كونه ضمان من النظام العام لا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفته أو الإعفاء أو الإنقاص منه تحت طائلة بطلان كل بند تعاقدي يقرر ذلك، عملا بالمادة 45 من القانون رقم 04/11.

وفضلا عن ذلك، فهذا الضمان ملزم للمرقى العقاري وحده دون بقية المتدخلين خلافا للضمان العشري وفق ما قرره المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 04/11، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد العيوب المشمولة بهذا الضمان، ومنه نستشف بأن كل العيوب التي تخرج عن نطاق ضمان العيوب الخفية والضمان العشري تكون محلا لضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز ويرجع تقدير مدى توفر شروطها لسلطة قاضي الموضوع.²

3. مدة ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

وفقا للمادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 04/11 فإن المرقى العقاري ملزم بضمان حسن إنهاء أشغال الإنجاز لمدة سنة تسري من تاريخ تحرير الموثق لمحضر الحياة المرفق بعقد البيع على التصاميم³،

¹ عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها) - دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسبوط، مصر، 1987، ص 1024.

² عابدة مصطفى، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدى البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، دفا تر السياسة والقانون، مجلة دولية متخصصة محكمة في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، ع 06، 2012، ص 262.

³ قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1007602، بتاريخ 2015/11/19، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2015، ص.ص 31 - 36 (قضية ت.ف ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية الطارف): "عدم تحرير المرقى العقاري محضر معاينة حضوري، يعضى من كلا الطرفين يفيد عدم وجود عيوب أو نقائص في الشقة المسلمة ببقية ملتزما بالضمان، المرقى ضامن لحسن إنجاز المنشآت خلال سنة من تاريخ التسليم".

أما بالنسبة لعقد البيع التام فالمشرع الجزائري لم يحدد أجل سريان مدة الضمان، ومن وجهة نظرنا نرى بأن أجل سريان هذا الضمان هو تاريخ التسليم المادي للبناء لفائدة المكتتب.

الفرع الثاني: الضمانات القانونية المتصلة بالانتفاع الشخصي بالبناء

تعزيرا للإطار القانوني الضابط لبنود العلاقة التعاقدية، فقد كفل المشرع الجزائري فضلا عن الضمانات المتصلة بسلامة البنية التقنية للمنشآت، ضمانات أخرى تحول المكتتب إمكانية الإنتفاع الشخصي بالبناء بما يتماشى وطبيعتها وكذا الغرض من تخصيصها، هذه الضمانات تتمثل في: ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ضمان التعرض الشخصي والتعرض الصادر من الغير، ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة.

أولا/ ضمان حسن سير عناصر التجهيز

من خلال هذه الجزئية نحدد مفهوم ضمان حسن سير عناصر التجهيز، نطاقه وكذا مجال تطبيقه.

1. مفهوم ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

ضمان حسن سير عناصر التجهيز مرتبط بكل عيب يلحق أي عنصر من عناصر التجهيز الضرورية للإنتفاع الشخصي للمكتتب والتي تكون قابلة للفك أو الفصل عن البنية كالأبواب والشبابيك والقواطع والعدادات الكهربائية، والتي تخرج بحكم طبيعتها عن نطاق الضمان العشري، غير أن المادة 26 من القانون رقم 04/11 لم تنص صراحة على ضمان حسن سير عناصر التجهيز، خلافا للمادة 44 من نفس القانون التي أفادت بأنه: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البنية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه".

من خلال ما ورد آنفا، نستشف بأن هذا الضمان مقرر في إطار نشاط الترقية العقارية، سيما وأن نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 في بند ضمان حسن

التنفيذ نص على أنه: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية [...]".

2. نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

ضمان حسن سير عناصر التجهيز من النظام العام، لا يجوز الإتفاق على مخالفته أو الإعفاء أو الإنقاص منه، يسري أثره القانوني في مواجهة المرقى العقاري وحده دون المتدخلين الآخرين، حيث يلتزم بإصلاح العيوب المسجلة في عناصر التجهيز خلال المدة المتفق عليها في العقد.

مدة سريان هذا الضمان هي ذاتها مدة سريان ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز، أي سنة واحدة تسري من تاريخ التسليم المادي للبناية محل عقد البيع التام، أو من تاريخ تحرير محضر الحياة في عقد البيع على التصاميم.

ثانيا/ ضمان التعرض الشخصي والتعرض الصادر من الغير

المكتتب حال تعاقدته لشراء بناية منجزة وفقا للتصاميم لا يهدف إلى تسلمها وتملكها وحسب، بل أن يضمن له المرقى العقاري أيضا الانتفاع الهادي بها دون أي منازعة لاحقة سواء صدرت منه شخصيا أو من الغير¹، ورغم أن القانون رقم 04/11 لم يفرد ضمان التعرض الشخصي وضمان التعرض الصادر من الغير بأحكام خاصة، فإننا نستدل بشأتهما بالقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 371 إلى 378 من القانون المدني المعدل والمتمم.

1. ضمان التعرض الشخصي الصادر من المرقى العقاري:

يقصد بضمان التعرض الشخصي التزام المرقى العقاري بالإمتناع عن أي تصرف قانوني أو عمل مادي يحول دون انتفاع المكتتب كليا أو جزئيا بالبناية المباعة بناء على التصاميم بحسب طبيعتها

¹ لامية كتو، "عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية"، المرجع السابق، ص 118.

والغرض من تخصيصها وكذا حالتها وقت التعاقد، على نحو يتعارض مع إرادة المتعاقدين أو يخل بالتزام المرقى العقاري في الجانب المتعلق بنقل الملكية العقارية لفائدة المكتتب.¹

فالتعرض القانوني يأخذ صفة ادعاء المرقى العقاري بثبوت حق له على محل التعاقد، كأن يبيع البناية للمكتتب وقبل انتقال الملكية العقارية لهذا الأخير أي قبل إتمام إجراءات الشهر العقاري لعقد البيع على التصاميم يرفع ضده دعوى قضائية يدعي بموجبها استحقاق البناية بحجة أنه مالك لها، هنا يدفع المكتتب بعدم جواز الإستحقاق لمن وجب عليه ضمان عدم التعرض الشخصي.

أما التعرض المادي فيأخذ صورة قيام المرقى العقاري بأعمال مادية تنتقص أو تعدم انتفاع المكتتب بالبناية وملحقاتها، كإقتطاعه لجزء من الحديقة المخصصة كأجزاء مشتركة والتي تم الاتفاق على تملكها.

2. ضمان التعرض الصادر من الغير:

يقصد بهذا الضمان التزام المرقى العقاري بضمان التعرض القانوني فقط الصادر من الغير . دون التعرض المادي ، والذي يستند فيه إلى حق ثابت وقت البيع أو آل إليه بعد البيع بفعل المرقى العقاري نفسه في مواجهة المكتتب، ويكون هذا الأخير ملزماً بإخطار المرقى العقاري بالدعوى القضائية التي أقامها الغير في حقه قصد التدخل فيها لصالحه.²

ثالثاً/ ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة:

إدارة وتسيير الملكية المشتركة هو ضمان قانوني مقرر في العقارات المبنية ذات الاستعمال الجماعي، يحدد حقوق الملاك في الأجزاء الخاصة والمشاركة، وقد ألزمت المادة 60 من القانون رقم 04/11 المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وكذا بالتسيير الانتقالي للأماكن العقارية، وهو ما سنوضحه كما يلي:

¹ جعفر حاجي عمر سبيل، "ضمانات عقد بيع المباني قبل الإنشاء . دراسة مقارنة"، دار وائل للنشر، ط 01، 2014، ص 284.

² لامية كتو، "عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية"، المرجع السابق، ص 192.

1. التزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة:

إدارة والتسيير الانتقالي للمشروع الترقوي هو ضمان قانوني يتكفل به المرقى العقاري حصرا من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة، وفي هذا الإطار نستعرض مفهوم هذا الضمان ونطاق تطبيقه.

أ/ مفهوم نظام الملكية المشتركة:

وفقا للمادة 748 من القانون المدني فإن نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية الجماعية يحدد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارتها وتسييرها، فهذا النظام يعد الضابط الأساسي العملي المنظم للتعامل بين الملاك المشتركين.¹

وفي هذا المقام، وتطبيقا لأحكام المادة 38 فقرتين 6 و7 والمادة 61 فقرة 1 القانون رقم 04/11 وكذا المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12 وكذا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية² فإن المرقى العقاري ملزم بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به وكذا الأعباء والإلتزامات التي تقع على عاتق المكتتبين مع تسليمهم نسخة منه عند توقيع العقد.

ب/ نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة:

وفقا لنموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 فإن نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة يقتصر حول تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموع البيانات الجماعية من خلال

¹ سفيان شعلي، "الملكية العقارية المشتركة"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 115.

² المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 04 مارس 2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 14.

تعيين موقعها، استعمالها (سكني، أو مختلط أي سكني - تجاري أو سكني - مهني، أو تجاري) والحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنية بتبيان مفصل للأجزاء الخاصة والمشاركة¹، فضلا عن تحديد قواعد تسيير وإدارة الملكية المشتركة: من خلال تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة على وجه الدقة وتكوينها على النحو التالي:

- الأجزاء الخاصة وتكوينها: يقصد بها الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون سواه، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له، مثل المداخل الخاصة، الغرف، الحمامات والمطابخ، النوافذ والشرفات، ... الخ.

- الأجزاء المشتركة الفاصلة: يقصد بها الأجزاء الفاصلة بين الشركاء المتجاورين في الملكية كالجدران الفاصلة للمحلات السكنية باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

- الأجزاء المشتركة وتكوينها: يقصد بها الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملكية المشتركة كل حسب الحصة العائدة لكل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو لأغلبتهم، قصد استعمالها أو الانتفاع بها، وتقسم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف هي:²

✓ الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: تتمثل في الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملكية، كأرضية المشروع والمرافق ذات الاستعمال المشترك بين جميع البنائيات (موقف السيارات، الحديقة والمساحات الخضراء).

✓ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: تتمثل في الأجزاء المخصصة لاستعمال الشركاء الذين يشغلون بناية واحدة، وهي الأجزاء غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من

¹ يقسم الملك الجماعي المبني إلى حصص، حيث يشتمل كل قسم على أجزاء خاصة تعين وفقا لرقم القسم وحصة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للملكية المشتركة.

² المرسوم التنفيذي رقم 666/83، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج.ر.ج.ع، ع 47.

الأجزاء الخاصة (الأساسات والجدران الضخمة، ممرات الدخول، الدرج، قفص السلام، القنوات والأنابيب).

✓ الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن حصرا المصاعد وتجهيزاتها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات الجماعية.

. تبيان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية على الأجزاء الخاصة والمشاركة من خلال:

✓ استعمال كل شريك للأجزاء الخاصة المملوكة له والانتفاع بها دون المساس بحقوق بقية الشركاء أو بتخصيص البناية وعدم تعريض متانتها للخطر.¹

✓ استعمال الأجزاء المشتركة من طرف كل شريك في الملكية وفقا لغرض الانتفاع المعدة له دون المساس بحقوق بقية الشركاء أو إدخال عليها تعديلات دون موافقتهم.

2. التزام المرقى العقاري بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة:

تطبيقا للمادة 62 من القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14 فإن المرقى العقاري ملزم بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة، من خلال إدارتها لمدة سنتين (2) تسري من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية أو مجموع البنائيات، وبعد إنقضاء الأجل المذكور تحول الإدارة لفائدة المكتتبين أو من يمثلهم في هيئات الملكية المشتركة خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة التي يتم استدعاؤها من طرف المرقى العقاري بناء على طلب أغلبية الشركاء في الملكية.²

¹ البند 11 من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

² الإدارة الانتقالية للملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري لمدة سنتين لم ينص عليها المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، فكان التسيير الانتقالي يوكل إلى أحد الشركاء في الملكية بناء على أمر من رئيس المحكمة المختص إقليميا، ولكن بعد صدور القانون رقم 04/11 ألزم المرقى العقاري بالإدارة الانتقالية للملكية المشتركة لمدة سنتين من تاريخ بيع آخر جزء في البناية كأحد الضمانات القانونية المكفولة للمكتتبين.

المبحث الثاني:آليات الرقابة الإدارية والجزائية عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

بالنظر إلى أن عملية التنفيذ الميداني للمشروع الترقوي تتم على عدة مراحل متعاقبة قد تكون طويلة نسبيا من حيث مدتها الزمنية، وغالبا ما تتخللها تجاوزات نتيجة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية والتعاقدية المنصوص عليها ضمن أحكام القانون رقم 04/11 وكذا النصوص التنظيمية له، الأمر الذي يدفع بالمكاتب غالبا إلى المنازعة القضائية بشأنها، وفي سبيل حفظ حقوقه فقد فعل المشرع الجزائري آليات للرقابة البعدية على المرقى العقاري فيما يتعلق بمدى احترامه للإلتزامات المفروضة عليه قانونا، منها آليات رقابية ذات طابع إداري (المطلب الأول) وأخرى ذات طابع جزائي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آليات الرقابة الإدارية على المرقى العقاري

فعل المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04/11 آليات رقابية ذات صبغة إدارية في مواجهة المرقى العقاري في حال ثبوت إخلاله بالتزاماته المهنية أو التعاقدية تتمثل أساسا في سحب الإعتماد الذي منح له لممارسة المهنة سواء بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية.

الفرع الأول: سحب الاعتماد من المرقى العقاري

حصرت المادة 64 من القانون رقم 04/11 العقوبات الإدارية التي يتعرض لها المرقى العقاري في سحب الاعتماد الوزاري الممنوح له سواء بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية.¹

¹ النص الفرنسي من نفس المادة أشار إلى التعليق المؤقت للإعتماد La suspension provisoire de l'agrément والسحب النهائي للإعتماد Le retrait définitif de l'agrément وأخيرا السحب التلقائي للإعتماد Le retrait de l'agrément est prononcé d'office وفي رأينا أن مصطلح التعليق المؤقت للإعتماد هو الأصح من حيث الصياغة القانونية.

أولا/ السحب المؤقت للإعتماد:

يسحب الإعتماد الممنوح للمرقي العقاري بصفة مؤقتة لمدة ستة (6) أشهر في حال معاينة المخالفات الواردة في المادة 64 فقرة 2 من القانون رقم 04/11 والمتمثلة أساسا في:

- ✓ التقصير غير المبرر في تنفيذ التزاماته تجاه المكتتبين بشكل جزئي.
- ✓ عدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة.
- ✓ تقصيره في تنفيذ التزاماته المحددة في القانون رقم 04/11 والنصوص التطبيقية له.

من خلال الحالات المذكورة آنفا، يمكن القول بأن السحب المؤقت للإعتماد يكون في حال ثبوت تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي لإلتزاماته القانونية أو التعاقدية التي تربطه المكتتب بشكل غير مبرر وعلى نحو مخالف لمقتضيات القانون رقم 04/11 والنصوص التنظيمية له، كتعمده مثلا عدم مواصلة أشغال البناء من خلال عدم مراقبته لورشة الإنجاز التي هجرها العمال المكلفين بالأشغال لمدة زمنية معتبرة رغم الإنطلاق الفعلي للمشروع.¹

ثانيا/ السحب النهائي للإعتماد:

يسحب الإعتماد الممنوح للمرقي العقاري بصفة نهائية في حال معاينة المخالفات الواردة في المادة 64 فقرة 3 من القانون رقم 04/11 والمتمثلة أساسا في:

- ✓ عدم استيفائه للشروط المهنية المتطلبة قانونا لممارسة مهنة الترقية العقارية.
- ✓ تجاهله للإلتزامات الملقاة على عاتقه عن قصد وبصفة جسيمة ومتكررة.²
- ✓ إنحائه لنشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد.

¹ سعيدية رحموني وشهزاد مساهلي، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014، ص 39.

² هذه الحالة تنير نوعا من الغموض، حيث يصعب على المكتتب غالبا إثبات الإخلال الجسيم والمتكرر للمرقي العقاري بالتزاماته المفروضة عليه قانونا ما لم يكن بحوزته أحكاما قضائية نهائية تثبت ذلك سواء في شقها المدني أو الجزائي.

✓ تقصيره في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمكاتب وشركائه.¹

ثالثا/ السحب التلقائي للإعتماد

يسحب الاعتماد من المرقي العقاري بصفة تلقائية في الحالات المنصوص عليها بالمادة 64 فقرة 4 من القانون رقم 04/11 والمتمثلة أساسا في:

✓ وفاة المرقي العقاري الخاص.²

✓ تعرض المرقي العقاري الخاص لعجز جسماني أو مرض عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.

✓ إدانة المرقي العقاري جزائيا عن جريمة الغش الضريبي.³

✓ إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.⁴

يتم تقرير السحب المؤقت أو النهائي أو التلقائي للإعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن وال عمران، وذلك بعد دراسة الملف من طرف لجنة اعتماد المرقيين العقاريين المنشأة لدى مصالحه، عملا بمقتضيات المادة 16 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

وتجدر الإشارة، إلى أن السحب النهائي أو التلقائي للإعتماد من المرقي العقاري يترتب عليه شطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وفقا لما نصت عليه المادة 58 فقرة 2 من القانون رقم 04/11. الأمر الذي يثير اللبس حول آليات زوال أثر السحب المؤقت للإعتماد، فهل يمارس المرقي العقاري نشاطه بمجرد انتهاء مدة ستة (6) أشهر، أم يشترط تقديمه

¹ المشرع الجزائري لم يحدد المقصود من مصطلح "شركائه"، وفي اعتقادنا أن المقصود بهم الأطراف المتدخلين في نشاط الترقية العقارية من مهندسين معماريين ومقاولين أصليين وفرعيين والمراقبين التقنيين وكذا العمال القطعيين.

² بعد وفاة المرقي العقاري الخاص فإن نشاط الترقية العقارية لا ينتقل إلى ورثته الشرعيين، كون الإعتماد الوزاري بممارسة مهنة الترقية العقارية يمنح بناء على معايير شخصية وموضوعية محددة قانونا.

³ الملاحظ في هذا الشرط أن المشرع الجزائري قصر إمكانية السحب التلقائي للإعتماد الممنوح للمرقي العقاري على ثبوت إدانته جزائيا عن جريمة الغش الضريبي، رغم أنه أورد ضمن الفرع الثالث من الفصل السادس من القانون رقم 04/11 عدة جرائم أخرى منها جرائم تتصل بمعطيات جوهرية سابقة عن تنفيذ المشروع وجرائم تتصل بآليات تنفيذ المشروع.

⁴ المشرع الجزائري في هذه الحالة لم يتطرق إلى المرقي العقاري الذي أشهر إفلاسه بمقتضى حكم قضائي نهائي وأدين جزائيا وبصفة نهائية عن جنحتي الإفلاس بالتقصير أو الإفلاس بالتدليس.

لطلب جديد أمام لجنة اعتماد المرقيين العقاريين قصد الترخيص له بمواصلة النشاط، سيما وأن ممارسة مهنة المرقي العقاري مقيدة بشروط مهنية وقانونية صارمة.

الفرع الثاني: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية عند سحب الإعتماد

فرضت الطبيعة الخاصة للمشاريع الترقية حتمية إكتتاب المرقي العقاري لتأمينات متعددة على غرار التأمين على الكوارث الطبيعية والتأمين على المسؤولية المدنية، وفي سبيل إضفاء حماية إضافية للمكاتب، فقد ألزمه المشرع الجزائري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لتغطية المخاطر والتكاليف المالية المتصلة بإنجاز المشروع في حال سحب الإعتماد بصفة نهائية أو تلقائية.

أولا/ حلول الصندوق محل المرقي العقاري لإتمام إنجاز المشروع الترقوي:

يعد اكتتاب المرقي العقاري للتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية التزام قانوني يفرضه التنفيذ المرحلي للمشروع الذي قد تتخله عدة عوائق تحول دون إتمامه ميدانيا، وفي هذا الإطار نحدد مفهوم هذا الصندوق وأهدافه.

1. تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أو ما يسمى باللغة الفرنسية بـ (FGCMPI)¹ أنشئ بناء على المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي نصت بأنه: "يمكن إحداث صناديق الضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الإقتصادي عن طريق التنظيم [...]"²، غير أن إطاره القانوني حدده المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المعدل والمتمم³، ليتم تنصيبه فعليا خلال شهر

¹ Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

² المرسوم التشريعي رقم 01/93، المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ج.ج، ع 04

³ المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 73، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14، المؤرخ في 05 ماي 2014، ج.ر.ج.ج، ع 37.

أوت سنة 2000، إذ وقبل هذا التاريخ كانت شركات التأمين والمؤسسات المصرفية هي من تتكفل بضمان التزامات المرقى العقاري في هذا الشأن.¹

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يعد مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، له طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، ونظرا لأهميته البالغة فقد خصص الفصل الرابع من القانون رقم 04/11 لأحكام هذا الضمان، حيث أكدت المادتين 54 و 55 منه على وجوب انتساب المرقى العقاري لهذا الصندوق قصد تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات وإتمام أشغال الإنجاز وكذا ضمان تغطية أوسع للإلتزامات المهنية والتقنية.

2. أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

حدد المشرع الجزائري الأهداف المنوطة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ضمن المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 وكذا المادة 54 من القانون رقم 04/11 والتي تنحصر على وجه الخصوص فيما يلي:

. استحداث الضمانات عند الاككتاب التي يلتزم بها المرقين العقاريين وتسييرها لا سيما:

✓ تعويض التسبيقات التي يدفعها المكتتبون بعنوان عقد البيع على التصاميم.

✓ إتمام أشغال بناء المشروع الترقوي.

✓ التغطية الواسعة للإلتزامات المهنية والتقنية للمرقى العقاري.

. الحلول محل المقتنين في حالة سحب الإعتماد من المرقى العقاري، واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بإلزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى العقاري المخل بالتزاماته وبدلا عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

¹ سعديّة قني، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، المرجع السابق، ص 116

. تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

. ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق.

. القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه.

. استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.

. إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.

الملاحظ في هذا الإطار، أن المشرع قد وسع من أهداف وصلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب القانون رقم 04/11 وكذا تعديل المرسوم التنفيذي رقم 406/97 الذي تم خلال سنة 2014، بعدما كان دوره الرئيسي ينحصر في ضمان التسديدات التي يدفعها المكتتبون في شكل تسبيقات للمرقي العقاري بعنوان عقد البيع على التصاميم.

ثانيا/ الأخطار المستثناة من تأمين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

بعد أن حددنا في الجزئية الأولى مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، والأهداف المنوطة به فيما يتعلق بالضمان الإجباري الذي يقع على عاتق المرقي العقاري حماية لحقوق المكتتبين في إطار عقود البيع على التصاميم، نتطرق في هذه الجزئية إلى حصر الأخطار التي تستثنى من مجال ضمان هذا الصندوق، والتي نوجزها فيما يلي:

. القسط الأخير الذي يدفعه المكتتب.

. ضمان حسن الإنجاز.¹

. التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة للمكتتب والمنجزة بناء على التصاميم المتفق عليها.

¹ لأن ضمان حسن الإنجاز مشمول بتأمين آخر هو الضمان السنوي.

. الزيادة في الثمن القاعدي في حالة مراجعته.¹

. الغرامات المالية بمختلف أنواعها.

. التعويضات الإتفاقية والقضائية.

. التعويضات عن الكوارث الطبيعية وعن الحرائق والإنفجارات والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال

البناء.²

. حالة فسخ عقد البيع على التصاميم.³

إن الهدف من استثناء الأخطار المشار إليها آنفا من مجال ضمان صندوق الضمان والكفالة

المتبادلة في الترقية العقارية، هو أن المشرع الجزائري قد شملها قانونا بتأمينات خاصة منصوص عليها

قانونا تتكفل بها غالبا شركات التأمين وفقا لعقد تأمين عادي.⁴

¹ هذه الحالة مشمولة بالحماية القانونية من خلال الحد الأقصى لمبلغ مراجعة الثمن القاعدي الذي يجب ألا يتجاوز عتبة 20 %.

² هذه المخاطر مشمولة بتأمينات خاصة، مثل الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ع، ع 40، وكذا الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ع، ع 13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 26 فيفري 2006، ج.ر.ج.ع، ع 15.

³ المشرع الجزائري لم يتطرق في هذا الشأن لحالة فسخ عقد حفظ الحق، رغم أن التسبيق المالي الأولي يودعه المقتني ضمن الحساب المفتوح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وهذا الأخير من بين مهامه تعويض التسبيق التي دفعها المكتتبون في حال ثبوت إخلال المرفقي العقاري بالتزاماته التعاقدية والمهنية.

⁴ ابتسام مسعودي، "التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بجامعة الدكتور يحيى فارس المدينة، 2011/2012، ص 48.

ثالثا/ الآثار القانونية المترتبة عن الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

يترتب على اكتتاب المرقي العقاري للتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية آثار قانونية بالغة الأهمية، تتمثل أساسا في تدخل هذا الصندوق في حال تحقق أحد الأخطار المؤمن عليها، علاوة عن حلوله محل المكتتب ورجوعه على المرقي العقاري بعد إتمامه للمشروع.

1. حلول الصندوق محل المكتتب:

كما سبقت الإشارة آنفا، فإنه من بين المهام الرئيسية التي يضطلع بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هي ضمان الوفاء بالتسبيقات التي دفعها المكتتب للمرقي العقاري وضمان إتمام هذا الأخير لأشغال البناء إذا ما وجد مانع يحول دون ذلك، وهنا يحل الصندوق محل المكتتب، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 05 جوان 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك¹: "يقصد بحلول الصندوق بموجب هذا المرسوم، نيابته:

. قانونا، عن المرقي العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات وفقا للشروط المحددة في المواد أدناه.

. عن المقتنين فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول، في حالة إفلاس أو تصفية المرقي العقاري في حدود ديون هؤلاء المقتنين.

. فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائيا، بحسب المبالغ المدفوعة".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 181/14، المؤرخ في 05 جوان 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 37.

وفي هذا الإطار، فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يحل محل المكتتب لتعويضه عن التسبيقات المالية التي دفعها في حالة عجز المرقى العقاري عن ردها، وهو ما أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 بنصها: "يترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المكتتب، تخلي هذا الأخير عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم"¹.

وعلاوة عن ذلك، فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يحل محل المرقى العقاري المخل بالتزاماته لإتمام إنجاز البناء في حدود التسبيقات التي دفعها المكتتبون، وهو ما أكدته المادة 57 من القانون رقم 04/11 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المعدل والمتمم وكذا المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14. هذا الإلتزام يتعلق فقط بالبنائات التي أنجزت أساساتها القاعدية على الأقل، وبمفهوم المخالفة فإن البنائات التي لم تنطلق فيها الأشغال القاعدية تستثنى من مجال ضمان الصندوق المتعلق بإتمام الإنجاز، حيث يلتزم الصندوق بشأنها في مواجهة المكتتب بدفع التعويضات وحسب.²

¹ هذه المادة يكتنفها نوع من الغموض، فالمشروع الجزائري لم يحدد المقصود من حلول الصندوق محل المكتتب فيما يتعلق بالملك العقاري، فإذا كان المقصود هو الحلول المرتبط بحق ملكية العقار المبيع بناء على التصاميم، فهذا التفسير نراه من جانبنا غير مستساغ من الناحية القانونية، سيما وأن الحقوق المتصلة بالملكية العقارية تنصرف إلى الحق في التمتع والتصرف، والأصح أن حق الحلول ينحصر فقط في الجانب المالي المتصل بالتسبيقات المالية التي دفعها المكتتب بمناسبة اقتنائه للملك العقاري المبيع على التصاميم، وهذا ما يندرج ضمن صميم صلاحيات الصندوق.

² المادة 06 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14.

2. إتمام إنجاز المشروع في حدود التسبيقات المدفوعة:

بعد حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المكتتب لضمان تسديد التعويضات أو التسبيقات التي سبق دفعها لفائدة المرقى العقاري، فإنه يعين مرقى عقاري آخر للتكفل بمهمة إتمام إنجاز المشروع الترقوي على نفقة المرقى العقاري المخل بالتزاماته في حدود التسبيقات المدفوعة.¹

ومن هذا المنطلق، يمكننا القول بأن الصندوق يتمتع بمركز قانوني مزدوج حيث يعد الكفيل الشخصي والعيني للمرقى العقاري في مواجهة المكتتب، ويمكنه وفقا للقواعد العامة ممارسة الحق في الرجوع على المرقى العقاري إما وديا وإما عن طريق دعوى قضائية بعد الإعدار القانوني، قصد المطالبة بالتسبيقات التي وفي بها لصالح المكتتبين والتعويضات المستحقة عند الإقتضاء جبرا للضرر الناجم عن تماطل المرقى العقاري في تنفيذ التزاماته التعاقدية.

المطلب الثاني: آليات الرقابة الجزائية على المرقى العقاري

كفل المشرع الجزائري حماية إضافية للمكتتب في إطار نشاط الترقية العقارية، من خلال ترتيبه للمسؤولية الجزائية في مواجهة المرقى العقاري في حال مخالفته لالتزاماته المهنية أوالتعاقدية²، والتي تشكل بمناسبة إنجاز مشروع الترقوي جرائم معاقب عليها قانونا وترتب المسؤولية الجزائية تطبيقا للمبدأ العام "لا جريمة ولا عقوبة ولا تدبير أمن إلا بنص"، كون هذه الأفعال تمس بالدرجة الأولى بالمصلحة الشخصية والمباشرة للمكتتب، وتشكل في جانب آخر خرقا لقواعد المهنة ومساسا بالسمة التجارية للمرقى العقاري.³

¹ المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14.

² حميد لطيف الدليمي، "المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد". دراسة مقارنة. ط 01، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2015، ص 118.

³ لخضر زارة، "المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري"، مداخلة ألقيت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرياح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

وفي هذا الإطار، ارتأينا التطرق لبعض النماذج من الجرائم التي نص عليها القانون رقم 04/11 ضمن المادة 69 وما يليها، والتي قسمناها إلى فئتين: جرائم متصلة بمعطيات سابقة عن تنفيذ المشروع الترقوي (الفرع الأول)، وجرائم متصلة بآليات تنفيذ المشروع الترقوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجرائم المتصلة بمعطيات تنفيذ المشروع الترقوي

باعتبار أن تنفيذ المشروع الترقوي يسبق بمرحلة أولية تحضيرية، فإن مخالفة المرقى العقاري للشروط المهنية والقانونية المتصلة بمعطيات هذه المرحلة يشكل وقائع تتخذ وصفا جزائيا¹، من بينها جنحة ممارسة مهنة الترقية العقارية دون اعتماد، وجنحة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة عن المشروع.

أولا/ جنحة ممارسة مهنة المرقى العقاري دون اعتماد:

جرم المشرع الجزائري بحكم المادة 77 من القانون رقم 04/11 ممارسة مهنة الترقية العقارية دون اعتماد رسمي، غير أنه وفيما يتعلق بتطبيق العقوبة الجزائية فقد أحال على المادة 243 من قانون العقوبات، هذه الأخيرة نصت: "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من خمسمائة دينار جزائري (500 دج) إلى خمسة آلاف دينار جزائري (5.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين". وعليه نحدد أركان هذه الجريمة والعقوبة الجزائية المقررة لها كما يلي:

¹ ربيعة صبايحي، "الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04/11"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

1. أركان الجريمة:

أ/ الركن المادي:

كما سبقت الإشارة فالمادة 77 من القانون رقم 04/11 اكتفت بتحديد الفعل المجرم وأحالت بشأن العقوبة الجزائية إلى المادة 243 من قانون العقوبات، ومن خلالها يمكن القول بأن السلوك المجرم لهذه الجنحة يقوم على توافر شرطين رئيسيين هما:

. استعمال أو إدعاء لقب متصل بمهنة منظمة قانونا أو شهادة رسمية، وبالنتيجة تقوم هذه الجريمة في حق كل شخص يدعي صفته كمركبي عقاري دون حصوله على اعتماد رسمي لممارسة نشاط الترقية العقارية بحسب ما تقتضيه المواد 06 و 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

. عدم حيازة المنتحل لشروط حمل اللقب المتصل بالمهنة أو الشهادة الرسمية، على نحو يجعل من ادعاءه مخالفا للمقتضيات القانونية.¹

ب/ الركن المعنوي:

خلافًا للجرائم العمدية التي تستوجب توفر القصد الجنائي العام، المتمثل في اتجاه إرادة الجاني الحرة والخالية من العيوب إلى ارتكاب السلوك الإجرامي، مع علمه بأن ذلك يشكل فعلا مجرما معاقبا عليه قانونا، فإن القصد الجنائي في جنحة ممارسة نشاط الترقية العقارية دون اعتماد رسمي يعد مفترضا بقوة القانون متى توفر أحد الشرطين المذكورين بنص المادة 243 من قانون العقوبات.²

¹ محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص 213.

² علال قاشي، "التزامات المرقبي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

2. العقوبة الجزائية المقررة للجنة:

وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات فإنه يعاقب على جنحة ممارسة مهنة الترقية العقارية دون اعتماد رسمي بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من خمسمائة دينار جزائري (500 دج) إلى خمسة آلاف دينار جزائري (5.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

نلاحظ في هذا المقام، أن المشرع الجزائري جعل من العقوبة الجزائية المقررة لهذه اللجنة تتراوح بين العقوبة السالبة للحرية والعقوبة المالية، وخول للقاضي الجزائي السلطة التقديرية في القضاء بهما معا أو بإحدهما فقط بحسب الملابسات والوقائع المعروضة عليه.

ثانيا/ جنحة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة حول المشروع الترقوي

جرم المشرع الجزائري الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة عن المشروع الترقوي بالمادة 75 من القانون رقم 04/11 التي نصت: "يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين".

هذه الجريمة تتصل بمعطيات أولية مرتبطة بتنفيذ المشروع الترقوي، بحيث يصدر من المرقى العقاري سلوك منافي لإلتزاماته المهنية يتمثل في إدلائه بمعلومات خاطئة مخالفة للحقيقة أو غير كاملة حول مشروعه، على نحو يؤدي إلى تضليل المكتتبين وحملهم على التعاقد¹. وعليه نحدد أركان هذه الجريمة والعقوبة الجزائية المقررة لها كما يلي:

¹ محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، المرجع السابق، ص 215.

1. أركان الجريمة:

أ/ الركن المادي:

من خلال استقراء نص المادة 75 من القانون رقم 04/11، فإن السلوك المجرم لهذه اللجنة يقوم على توافر شرطين رئيسيين هما:

. الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة تخالف حقيقة المعطيات المتصلة بالمشروع الترقوي، على نحو يحمل المكتتبين على التعاقد خلافا لإرادتهم، سواء تم ذلك من خلال الإعلانات الإشهارية المرئية أو السمعية البصرية أو من خلال تقديم مستندات ووثائق غير سليمة للجهات الإدارية المختصة بغرض الحصول على الرخص المطلوبة بطريقة غير مشروعة، على نحو يخالف حقيقة المعطيات التقنية والمالية للمشروع الترقوي المزمع إنجازه¹. والملاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري وسع نطاق التجريم، بحيث ينصرف أثر السلوك المجرم إلى كل من تربطه صلة بإنجاز أو تنفيذ المشروع الترقوي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة (المركبي العقاري، المهندس المعماري، المقاول الأصلي والمقاولين من الباطن، مكتب الدراسات، العمال المكلفين بالإنجاز ... الخ).²

. إقتران الإدلاء الخاطيء وغير الكامل بمناسبة إنجاز مشروع ترقوي، ومع ذلك فمتى ارتكب السلوك المجرم خارج إطار نشاط الترقية العقارية، فإن المسؤولية الجزائية لمرتكبه تبقى قائمة وفقا لجرائم القانون العام.³

¹ راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 59.

² علال قاشي، "التزامات المركبي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم"، المرجع السابق.

³ محمد بن عيسى، المرجع السابق، ص 217.

ب/ الركن المعنوي:

تعد هذه اللجنة كذلك من قبيل الجرائم العمدية التي يستوجب فيها توفر القصد الجنائي العام، والذي يتحقق من خلال إتهام الجاني الحرة والخالية من العيوب إلى ارتكاب السلوك المجرم المشار إليه آنفاً، مع علمه بأنه مجرم ومعاقب عليه قانوناً.

2. العقوبة الجزائية المقررة للجنة:

وفقاً للمادة 75 من القانون رقم 04/11 فإنه يعاقب على لجنة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في إطار نشاط الترقية العقارية بالحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج).

ما نلاحظه في هذا السياق، أن المشرع الجزائري أقر العقوبة السالبة للحرية والغرامة المالية كجزاء لمرتكب هذه الجريمة وشدد في الحد الأقصى لكليتهما، ولعل الغاية المتوخاة من وراء ذلك هو حماية المكتتبين من الوقوع كضحايا لعمليات النصب جراء الإعلانات الإشهارية التضليلية أو المعطيات المزيفة المخالفة لحقيقة المشروع الترقوي.

الفرع الثاني: الجرائم المتصلة بآليات تنفيذ المشروع الترقوي

إضافة إلى الجرائم المتصلة بمعطيات تنفيذ المشروع الترقوي، فقد جرم المشرع الجزائري كذلك الأفعال المخالفة للأحكام القانونية في الجانب المتصل بآليات تنفيذ المرقى العقاري لمشروعه¹، والمتضمنة أساساً في عدم إبلاغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية، وكذا مطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

¹ أعمار تسيبة، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 290.

أولا/ جنحة عدم تبليغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة:

تنص المادة 72 من القانون رقم 04/11 على أنه: "يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج)".

مصدر التجريم في هذه الجنحة هو إخلال المرقي العقاري بالتزامه التعاقدية في مواجهة المكتتبين، والذي يفرض عليه إعداد نظام الملكية المشتركة يتضمن كل المعطيات القانونية والمالية والتقنية للبناية المنجزة¹، من خلال تحديد كل الأعباء التي يتحملها المكتتبون وكذا الحقوق التي يتمتعون بها، علاوة عن التزامه بتبليغ هذا النظام لجميع المكتتبين قبل تسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم²، وعليه نحدد أركان هذه الجريمة والعقوبة الجزائية المقررة لها كما يلي:

1. أركان الجريمة:

أ/ الركن المادي:

وفقا لنص المادة 72 من القانون رقم 04/11 فإن الركن المادي لهذه الجنحة يتحقق بمجرد إتيان المرقي العقاري لسلوك إجرامي سلمي، يتمثل في امتناعه عن تبليغ نظام الملكية المشتركة للمكتتبين قبل تسليمهم البناية المنجزة في إطار مشروعه الترقوي، على نحو يخالف مقتضيات المادة 61 من القانون رقم 04/11 والمرسوم التنفيذي رقم 431/13.³

¹ راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، المرجع السابق، ص 60.

² محمد الصغير سعداوي، "المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

³ عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمائتها في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، دون ذكر سنة المناقشة، ص 298.

الملاحظ في هذا الصدد، أن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 72 من القانون رقم 04/11 . سألقة الذكر . جرم فقط السلوك السلبي الذي يصدر من المرقى العقارى والمتمثل في عدم إبلاغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة، لكنه لم يجرم امتناعه عن إعداد هذا النظام¹.

من جانبنا نرى بأن هذا سهو شاب صياغة المادة المذكورة، فالمسؤولية الجزائية تقوم في حق المرقى العقارى في كلتا الحالتين سواء امتنع عن إعداد نظام الملكية المشتركة أو امتنع عن إبلاغه للمكتتبين قبل تسليم البناية، كون الإلتزام بالتبليغ مقترن وجودا وعدما بإعداد نظام الملكية المشتركة.

كما تجدر الإشارة، إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال نفس المادة اشترط لقيام هذه الجريمة أن يقترن امتناع المرقى العقارى عن إبلاغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة بمرحلة التسليم المادى والنهائى للبناية بعد إتمام إنجازها، وبمفهوم المخالفة لا تقوم هذه الجريمة إذا أعد المرقى العقارى نظام الملكية المشتركة ولم يبلغه للمكتتبين وكانت أشغال البناء لا تزال في طور الإنجاز حتى ولو بلغت نسبة هامة ومعتبرة.²

ب/ الركن المعنوي:

يتمثل الركن المعنوي لهذه الجنحة في اتجاه إرادة الجاني (المرقى العقارى) الحرة والخالية من العيوب إلى الإمتناع عمدا عن تبليغ المكتتبين وإعلامهم المسبق بنظام الملكية المشتركة وذلك قبل تسلمهم المادى للبناية المنجزة الذي يثبت قانونا بمحضر التسليم الحضورى الذي يعده الموثق.³

وفي هذا المقام، تجدر الإشارة إلى أن إثبات القصد الجنائى يخضع لكافة طرق الإثبات المقررة قانونا، حيث تقوم المسؤولية الجزائية في مواجهة المرقى العقارى متى اقترن السلوك المجرم بالنية الإجرامية، وتزامن ذلك مع مرحلة التسليم المادى للبناية المنجزة بعد إنتهاء الأشغال، ما لم يثبت المرقى

¹ راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، المرجع السابق، ص 60.

² عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحماتها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 299.

³ سعدية رحموني وشهرزاد مساهلي، النظام القانونى للمتعامل العقارى في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 104.

العقاري بدوره أن عدم إعلام وتبليغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة يرجع إلى سبب أجنبي خارج عن إرادته.¹

2. العقوبة الجزائية المقررة للجنة:

فرضت المادة 72 من القانون رقم 04/11 على المرقى العقاري الذي يمتنع عمدا عن إبلاغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، بغرامة تتراوح ما بين مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج).

الملاحظ في هذا الإطار، أن المشرع الجزائري أقر لهذه اللجنة عقوبة مالية (غرامة) دون العقوبة السالبة للحرية، ولعل الغاية المتوخاة من وراء ذلك هي حمل المرقى العقاري على ضمان مواصلة المكتتبين إدارة وتسيير الأملاك المشتركة المتصلة بمشروعه الترقوي وضمان صيانتها بصفة دورية.²

ثانيا/ لجنة مطالبة أو قبول تسبيقات قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم:

وفقا للمادة 71 من القانون رقم 04/11 فإن كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يعاقب بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج)، وفي هذا الإطار نستعرض أركان هذه الجريمة وكذا العقوبة الجزائية المقررة لها.

¹ أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 295.

² علال قاشي، "التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم"، المرجع السابق.

1. أركان الجريمة:**أ/ الركن المادي:**

يقوم الركن المادي لهذه الجنيحة متى طالب المرقي العقاري أو قبل من المكتتب تسبيقا ماليا أو اكتتابا أو سندات تجارية قبل توقيعها على عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.¹

فالسلك المجرم المشكل لفعل إيجابي قد يتم بأية صورة كانت شفوية أو كتابية، كأن يبادر المرقي العقاري أولا بالطلب أو يوجه عرضا للمكتتب يعبر بموجبه عن إرادته في الحصول على تسبيق مالي أو اكتتاب أو سندات تجارية قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، مخالفا بذلك الإلتزام المفروض عليه بنص المادة 42 من القانون رقم 04/11.²

كما قد يتخذ السلك المجرم شكل فعل سلبي، بحيث تصدر المبادرة شفوية كانت أو كتابية من المكتتب، هذا الأخير يعرض على المرقي العقاري تسبيقا ماليا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، ليقابل المرقي العقاري عرض المكتتب بالقبول على نحو واضح ومفهوم لا يدع أي مجال للشك أو التأويل بشأن الموافقة.³

والملاحظ في هذا الإطار، أن المشرع الجزائري جعل من هذه الجنيحة جريمة شكلية، فلم يشترط لقيام السلك الإجرامي إيجابيا كان أو سلبيا حصول الحيابة المادية للتسبيقات المالية أو وسائل الدفع الأخرى، بل يكفي قيام قرائن تؤكد مطالبة المرقي العقاري أو قبوله بها حتى ولو لم يقبضها فعلا⁴، ولعل الغاية المتوخاة من وراء ذلك هو حماية المكتتب من إمكانية وقوعه كضحية لعملية النصب،

¹ أعرم تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 294.

² الصورة الشائعة للسلك المجرم الإيجابي في هذه الجنيحة هي مطالبة المرقي العقاري بدفع المكتتب لمبلغ مالي قبل إبرام عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق مقابل وصل وأحيانا دون وصل، الأمر الذي جعل العديد من المواطنين يقعون ضحية لعمليات النصب.

³ أعرم تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 296.

⁴ راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، المرجع السابق، ص 62.

سيما وأن التعاقد في إطار نشاط الترقية العقارية يخضع لإجراءات شكلية وقانونية صارمة، بدء من تحرير العقد في شكله الرسمي المنصوص عليه ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 431/13.¹

ب/ الركن المعنوي:

يشترط لقيام جنحة مطالبة أو قبول تسبيق أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، توفر القصد الجنائي المتمثل في إنصراف إرادة الجاني الحرة والخالية من كل العيوب إلى ارتكاب السلوك المجرم مع علمه بأن هذا الأخير معاقب عليه قانونا، حتى ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة منه.

فالنية الإجرامية في هذه الجنحة مفترضة بقوة القانون تقوم في حق المرقى العقاري بمجرد مطالبته أو قبوله للتسبيق المالي من المكتتب حتى ولو لم يتسلمه أو يقبضه فعليا، وهو ما يؤكد تصنيف المشرع الجزائري لهذه الجنحة ضمن فئة الجرائم الشكلية.²

2. العقوبة الجزائية المقررة للجنحة:

شدد المشرع الجزائري في العقوبة الجزائية المقررة لجنحة مطالبة أو قبول تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، من خلال إقرار عقوبة سالبة للحرية بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وبغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج).

من جانبنا، فإننا نثمن اتجاه المشرع الجزائري في تشديده للعقوبة الجزائية عن هذه الجنحة، على نحو يكفل حماية كافية للمكتتب من إمكانية تعرضه للنصب من قبل المرقى العقاري، فيضمن بدء حصوله على عقد بيع على التصاميم محرر وفقا للشكل الرسمي ومستوفي للإجراءات والشكليات

¹ سعدية رحومني وشهزاد مساهلي، النظام القانوني للمتعاقل العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 110.

² محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، المرجع السابق، ص 218.

القانونية (التسجيل والشهر)¹، ثم يدفع الثمن القاعدي المتفق عليه وفقا للأقساط المحددة في العقد بحسب نسبة تقدم الأشغال.

تبعاً لما سبق ذكره ضمن هذا الفصل، نستخلص بأن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الحماية القانونية للمكتتب بعد إتمام المرقى العقاري لأشغال إنجاز المشروع الترقوي وتسليمه الفعلي للبنية المبينة بناء على التصاميم، من خلال الإلتزامات الصارمة التي ألقاها على عاتق المرقى العقاري خلال مرحلة تنفيذ العقد، وتعزيزها بضمانات قانونية تتصل بالسلامة التقنية للمنشآت وكذا بصلاحياتها للإنتفاع، والتي أدرجها من حيث نطاقها ومدة سريانها ضمن فئة القواعد القانونية الآمرة المتعلقة بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها أو الإعفاء من أحكامها كلياً أو جزئياً.

وعلاوة عن ذلك، فقد كرست حماية إضافية للمكتتب من خلال تفعيل آليات رقابية بعدية تحمل المرقى العقاري المسؤولية المدنية والمهنية في شقيها الإداري والجزائي، بالنظر إلى أن ما تتخلله عملية التنفيذ المرحلي للمشروع الترقوي من تجاوزات تتعلق في غالبيتها بآجال التسليم وعدم احترام المواصفات التقنية المدرجة بدفتر الشروط، على نحو قد يشكل عائقاً أمام المكتتب نتيجة حرمانه من الإنتفاع بالبنية المبينة كلياً أو جزئياً.

¹ وفق ما تستوجبه مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة، توصلنا من خلال مجمل النصوص القانونية الضابطة لنشاط الترقية العقارية وآخرها القانون رقم 04/11 والمراسيم التنظيمية التطبيقية له، بأن المشرع الجزائري قد فعل آليات قانونية ناجعة لحماية حقوق المكاتب من البنود التعسفية التي قد يفرضها عليه المرقى العقاري، هذه الآليات شملت كل مراحل إنجاز المشروع الترقوي، بدء بالمرحلة التحضيرية إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز وتسليم العقار المقتنى للمكتب، ويتضح ذلك جليا من خلال فرضه لشروط المهنية والقانونية تضمن في إجمالها تنفيذ المشروع ضمن أحسن الآجال بما يتوافق والبنود الإتفاقية والشروط التقنية، على نحو يمكن السلطات المختصة من فرض الرقابة ومتابعة نشاط المرقين العقاريين ميدانيا. وقد ارتأينا تسليط الضوء على هذه الآليات على النحو التالي:

1. تقييد ممارسة نشاط الترقية العقارية سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي بشروط مهنية صارمة يتطلب استيفؤها قبل الإنطلاق في أشغال إنجاز المشروع الترقوي، تتمثل أساسا في حصول المرقى العقاري على مقرر وزاري بمنح الإعتماد، وإثبات تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، إضافة إلى اشتراط تقديمه لضمانات مالية وتقنية مدروسة مسبقا تغطي تكلفة إنجاز المشروع والأخطار المستقبلية الناجمة عن أشغال التنفيذ بوجود انتسابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وكذا اكتتابه لعقد التأمين لتغطية المسؤولية المدنية والمهنية التي يتحملها الأطراف الفاعلين المتدخلين في أشغال الإنجاز من مهندسين معماريين ومقاولين أصليين وفرعيين ومسؤولين تقنيين.

2. تدعيم حماية حقوق المكتب بشروط قانونية تتمثل أساسا في إثبات المرقى العقاري اقتنائه للأرضية المخصصة وعاء عقاري لإنجاز المشروع بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، واستخراجه لمختلف الشهادات والرخص الإدارية المعمول بها في مجال البناء كشهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة القابلية للإستغلال ورخصة البناء، علاوة عن وجوب احترامه للمقتضيات العمرانية في الإقليم الحضري المدرجة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

3. ضبط الإطار القانوني المنظم للعلاقة التعاقدية القائمة بين المكتب والمرقي العقاري، من خلال إلزام المرقي العقاري بتحري الصدق والموضوعية عند إعلام المكتب بالمسائل الجوهرية المتصلة بمحل التعاقد، وكذا تعيينه الدقيق للبنية المتعاقد بشأنها وثنائها القاعدي قبل إبرام عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

4. ضبط آليات تسديد الثمن القاعدي للعقار المقتنى، من خلال حظر إيداع المكتب لتسبيقات مالية قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، واشتراط تسديد الثمن وفق أقساط مالية تحدد قيمتها وآجال دفعها بحسب نسبة تقدم أشغال البناء، فضلا عن اشتراط إيداع التسبيق المالي الأولي الذي يدفعه المكتب بمناسبة تحرير عقد حفظ الحق ضمن حساب خاص يفتح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كل ذلك تكريسا لحماية فعالة لصالحه من خطر تهرب المرقي العقاري من إنجاز المشروع.

5. ضبط آليات مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى من خلال اشتراط تضمين عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لبند يحدد صراحة ما إذا كان الثمن القاعدي المتفق عليه قابلا للمراجعة من عدمه، وفي حالة الإيجاب تبيان كيفية وآليات المراجعة، مع تقييد مبلغ المراجعة بحد أقصى قدره 20% لا يجوز لطرفي العقد تجاوزه ولو بعقد تعديلي لاحق.

6. رغم أن القانون رقم 04/11 حصر إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق في طرفين هما المرقي العقاري والمكتب، إلا أنه لم يعف بقية الأطراف المتدخلين في إنجاز المشروع (المهندس المعماري، المقاول الأصلي والمقاولين الفرعيين، المراقب التقني، مكتب الدراسات) من تحمل المسؤولية المدنية المهنية المترتبة عن تنفيذ أشغال البناء، وهو ما يعد ضمانا هامة للمكتب فيما يتعلق بآليات تنفيذ العقد.

7. إخضاع عقد البيع على التصاميم لإجراءات الشكلية الرسمية والشهر العقاري، ضمانا لمبدأ استقرار المعاملات، وفي ذلك حماية إضافية للمكتب، فتنقل له ملكية العقار المقتنى والأرضية المشيد فوقها وفقا لإجراءات قانونية سليمة لا لبس فيها إعمالا لمبدأ الشهر العيني.

8. إلزام المرقى العقاري بإتمام أشغال إنجاز المشروع الترقوي ضمن الآجال التعاقدية المتفق عليها ووفقا للشروط والمواصفات التقنية المدرجة ضمن دفتر الشروط النموذجي بما يتلاءم وقواعد التهيئة والتعمير، تحت طائلة ترتيب المسؤولية المدنية والمهنية، ضمانا لحقوق المكتب في الانتفاع الشخصي بالعقار المقتنى بما يتماشى ومضمون العقد.

9. إلزام المرقى العقاري بتسليم العقار المنجز للمكتب ضمن الآجال المتفق عليها في العقد، وإخضاع عملية التسليم المادي لإجراء جوهري من خلال تحرير الموثق لمحضر استيلاء حضوري، يكفل للمكتب حيازة العقار ويتضمن كل التحفظات المسجلة بشأنه ويعد تاريخ تحريره هو تاريخ بداية سريان الضمانات القانونية المتصلة بالسلامة التقنية للبناء والانتفاع الشخصي به.

10. تفعيل المشرع الجزائي للضمانات القانونية المتصلة بالسلامة التقنية للبناء (ضمان العيوب الخفية، الضمان العشري، ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز)، وكذا الضمانات المتصلة بالانتفاع الشخصي بالبناء (ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ضمان التعرض الشخصي والتعرض الصادر من الغير، ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة)، هذه الضمانات أدرجت في فئة القواعد الآمرة من النظام العام التي لا يمكن الاتفاق بشأنها على إعفاء المرقى العقاري منها أو الإنتقاص من آثارها القانونية، وهو ما يكفل للمكتب الانتفاع الكلي بالعقار المنجز وتحصينه من العيوب والأضرار.

11. ترتيب أحكام المسؤولية المدنية والجزائية في مواجهة المرقى العقاري المخل بالتزاماته التعاقدية كآلية إضافية من آليات الرقابة البعدية على مدى احترامه لبنود العقد المبرم مع المكتب، من خلال إمكانية تسليط عقوبات ذات طابع إداري كسحب الإعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية، وحتى إمكانية

تسليط عقوبات جزائية غالبيتها تتسم بالطابع الردعي في حال ثبوت ارتكابه لأفعال من شأنها أن تحمل وصفا إجراميا.

تبعاً للنتائج المسجلة ورغم كل الآليات القانونية التي سبق ذكرها آنفاً، والتي نجدها كافية إلى حد معقول لخلق نظام قانوني يحمي حقوق المكتتب في إطار الترقية العقارية بصفته الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، إلا أننا سجلنا بعض الثغرات القانونية التي لم يتدركها المشرع الجزائري والتي طرحت غالبيتها بمناسبة منازعات قضائية، الأمر الذي دفعنا إلى عرض جملة من المقترحات قد نجدها ضرورة لتدراك النقص المسجل في النصوص القانونية الضابطة لنشاط الترقية العقارية، وذلك في النقاط التالية:

1. حذف الشرط المتعلق بوجود تمتع مقدم طلب الحصول على الإعتماد بالجنسية الجزائرية سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وفقاً ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، باعتبار أن هذا الشرط يشكل عائقاً أمام تشجيع الإستثمارات الأجنبية في إطار المشاريع الترقية ويتعارض مع سياسة الدولة الرامية إلى النهوض بالإقتصاد الوطني من خلال التفتح على التجارة الخارجية.

2. ضبط آجال سقوط الحق في المطالبة بضمان الإنتهاء من أشغال الإنجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز وضمان العيوب الخفية، على غرار ما أقره المشرع الجزائري بالنسبة للضمان العشري، من خلال تحديد الأجل القانوني الذي يلتزم فيه المرقي العقاري بإصلاح العيوب المسجلة في أشغال البناء تحت طائلة تسليط غرامة تأخيرية في حال إخلاله بذلك.

3. تعديل المادة 44 من القانون رقم 04/11 وجعل العيوب الظاهرة في أشغال الإنجاز مشمولة بالضمان على غرار العيوب الخفية، سيما إذا ما تبين وفقاً لخبرة تقنية بأن هذه العيوب معتبرة القيمة وتحول دون الانتفاع الكلي والفعلي بالعقار المكتنى وفقاً لطبيعته أو وفقاً للغرض الذي خصص لأجله.

4. إدراج نص قانوني صريح يحمل المكتتبون المتعاقدون فيما بينهم بالتساوي وفقا لنظام الملكية المشتركة الأعباء المالية الإضافية المترتبة عن تكفل المرقى العقاري بتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة للمجمع العقاري لمدة سنتين على نفقته الخاصة، واعتبار هذه النفقات جزء من الثمن القاعدي للعقار المقتنى.

5. وجوب استصدار المرسوم التنفيذي الذي نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد الأنشطة الإضافية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، باعتبار هذا الأخير يعد أهم آلية لإستكمال إنجاز المشروع بحلوله محل المرقى العقاري في حالة وفاته أو إفلاسه، مع توسيع نطاق الضمان الذي يتكفل به الصندوق من خلال تمكين المكتتب من المطالبة بالتعويض في حال ثبوت استحالة التنفيذ الميداني للمشروع الترقوي، وجعل الصندوق في مرتبة الجهة الضامنة للتعويض بمقابل عن أشغال التنفيذ.

6. تحديد تاريخ انتقال الملكية العقارية للمكتتب فيما يتعلق بالبنية والأرضية المشيدة عليها، لرفع اللبس في حالة المنازعة بين من يتمسك بكون انتقال الملكية العقارية يتم من تاريخ شهر عقد البيع على التصاميم، وبين من يتمسك بتأجيل إجراء شهر العقد إلى غاية التسليم المادي للعقار المقتنى بموجب محضر تسليم حضوري.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً/ المصادر والمراجع باللغة العربية:

1/ النصوص القانونية:

أ/ القوانين والأوامر:

- . الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، ع 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج، ع 31.
- . القانون رقم 16/83، المؤرخ في 02 جويلية 1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، ج.ر.ج.ج، ع 28.
- . القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 10.
- . القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، ع 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج.ج، ع 51.
- . الأمر رقم 07/95، المؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، ع 13، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 26 فيفري 2006، ج.ر.ج.ج، ع 15.
- . الأمر رقم 04/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم.
- . الأمر رقم 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج، ع 40.
- . القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، ع 15.
- . القانون رقم 03/09، المؤرخ في 25 فيفري 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج.ر.ج.ج، ع 15.

. القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 14.

ب/ المراسيم والقرارات:

المراسيم التشريعية:

. المرسوم التشريعي رقم 01/93، المؤرخ في 19 جانفي 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ج.ج، ع 04.

. المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 14.

. المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج، ع 32.

المراسيم التنفيذية:

. المرسوم التنفيذي رقم 179/82، المؤرخ في 15 ماي 1982، يحدد محتوى الخدمات الإجتماعية وكيفية تمويلها، ج.ر.ج.ج، ع 20، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 06 جويلية 1994، ج.ر.ج.ج، ع 44.

. المرسوم التنفيذي رقم 666/83، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج.ر.ج.ج، ع 47.

. المرسوم التنفيذي رقم 148/91، المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج.ج، ع 25.

- . المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، ج.ر.ج.ج، ع 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج، ع 62.
- . المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج، ع 62.
- . المرسوم التنفيذي رقم 111/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج.ج، ع 32، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991.
- . المرسوم التنفيذي رقم 414/95، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، ج.ر.ج.ج، ع 76.
- . المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 73، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14، المؤرخ في 05 ماي 2014، ج.ر.ج.ج، ع 37.
- . المرسوم التنفيذي رقم 80/98، المؤرخ في 25 فيفري 1998، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسيره، ج.ر.ج.ج، ع 12.
- . المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 25.
- . المرسوم التنفيذي رقم 235/10، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج، ع 58، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، ج.ر.ج.ج، ع 48.

- . المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج، ع 11.
- . المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 11.
- . المرسوم التنفيذي رقم 432/12، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 25، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01.
- . المرسوم التنفيذي رقم 378/13، المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، يحدد الشروط والكفاءات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج.ر.ج.ج، ع 58.
- . المرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكفاءات دفعها.
- . المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 14.
- . المرسوم التنفيذي رقم 181/14، المؤرخ في 05 جوان 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفاءات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 37.
- . المرسوم التنفيذي رقم 182/14، المؤرخ في 05 جوان 2014، يحدد شروط وكفاءات تسديد الإشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع 37.

- . المرسوم التنفيذي رقم 203/14، المؤرخ في 15 جوان 2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر.ج.ج، ع 44.
- . المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، ع 07.
- . المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج.ر.ج.ج، ع 58، المعدل والمتمم للأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ج.ر.ج.ج، ع 49.

القرارات الوزارية:

- . القرار الوزاري المؤرخ في 09 جانفي 2013، يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمركبي العقاري، ج.ر.ج.ج، ع 14.
- . القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع 63.

2 / المؤلفات:

أ/ الكتب العامة:

- . برهاني فايزة، "التزامات الاطراف السابقة للتعاقد"، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2014.
- . سماعين شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004.

. سي يوسف زاهية حورية، "الوجيز في عقد البيع"، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، د.م.ن، 2008.

ب/ الكتب المتخصصة:

. الدليمي حميد لطيف، "المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد". دراسة مقارنة . ط 01، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.

. سي يوسف زاهية حورية، "دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

. علي علاء حسين، "عقد بيع المباني تحت الإنشاء". دراسة قانونية مقارنة . ط 02، منشورات زين الحقوقية والأدبية، لبنان، 2015.

. عمر سبيل جعفر حاجي، "ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء". دراسة مقارنة . ط 01، دار وائل للنشر، عمان، 2014.

. ياسين عبد الرزاق حسين، "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة فيها)"، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسيوط، مصر، 1987.

3/ المداخلات العلمية والمقالات:

أ/ المداخلات العلمية:

. أوقلوي أولد رابح صافية، "رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر. الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

. زرارة لخضر، "المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

. سعداوي محمد الصغير، "المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

. صبايحي ربيعة، "الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04/11"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

. قاشي علال، "التزامات المرقي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع والآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

. قنى سعدية، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائري المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013.

. مجاجي منصور، "التأمين في الترقية العقارية"، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات المنتدى الدولي حول التأمين، يومي 07 و08 مارس 2009، المركز الجامعي - بشار.

ب/ المقالات:

. بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

. دغيش أحمد، "عقد البيع على التصاميم في إطار الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، عدد 04، مارس 2017.

. شايفة بديعة، "رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، مجلة تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، ع 02، جوان 2017.

. لعيدي خيرة، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، ع 07، جوان 2016، ص 35.

. مصطفى عايدة، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، دفاتر السياسة والقانون، مجلة دولية متخصصة محكمة في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، ع 06، 2012.

4/ الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

. بوستة إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017.

. تسبية أعمار، "الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018/2019.

. شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري - فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014/2015.

. عياشي شعبان، "عقد البيع بناء على التصاميم" . دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي ، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه دولة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2012/2011.

. مسكر سهام، "التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.

ب/ مذكرات الماجستير:

. العيطاوي راضية، "معالجة الشروط التعسفية في إطار القانون رقم 02/04 المتعلق بالممارسات التجارية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير حقوق . فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2011/2010.

. بلعقون محمد الصالح، "المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء (أحكامها وإلزامية التأمين منها)"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015.

. بن عبد القادر زهرة، "الضمان العشري للمشيدين في التشريع الجزائري"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2004/2003.

. بن عمار محبوب، "المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص عناصر التجهيز"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013.

. بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2016.

. دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، دون ذكر سنة المناقشة.

. رباح سعيدة، "الحماية العقدية للمستهلك في القانون الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 02، 2014/2013.

. شعلي سفيان، "الملكية العقارية المشتركة"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007.

. طالي لطيفة، "القرض العقاري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002/2001.

. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013.

. ميلودي لخضر، "ضمانات المشتري في الترقية العقارية"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013.

. نوي عقيلة، "النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير. فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004.

ج/ مذكرات الماستر:

. رحموني سعيدة ومساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعاقل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.

. مسعودي ابتسام، "التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق بجامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2012/2011.

5/ المجلات القضائية للمحكمة العليا:

- . المجلة القضائية، العدد الرابع، لسنة 1992.
- . المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1998.
- . المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 1999.
- . المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2007.
- . المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 2008.
- . المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 2009.
- . المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2010.
- . المجلة القضائية، العدد الأول، لسنة 2015.
- . المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 2019.
- . المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 2020.

6/ التقارير والدراسات:

. وزارة العدل، "الترقية العقارية"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و16 ديسمبر 1993، زيرالدة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، د.س، ص 137.

7 / المواقع الإلكترونية:

. موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، <http://www.fgpmi.com.dz>، تاريخ زيارة الموقع 06 فيفري 2022.

. موقع وزارة السكن، <http://www.mhuv.gov/dz>، تاريخ زيارة الموقع 15 فيفري 2022

. موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تاريخ زيارة الموقع 15 فيفري 2022.

. موقع شركة ضمان القرض العقاري، <http://www.sgci.dz>، تاريخ زيارة الموقع 16 فيفري 2022.

ثانيا/ المراجع باللغة الأجنبية:

- Emden and Gills, Building contracts and practice, London, 1969.
- (CH).Ponce, droit de l'assurance construction, 2^{ème} édition Gualino, Lextenso édition, 2011, Paris
- (G).Leuvasseur et (G).Stefanni, Les sociétés de constructions devant la loi pénal, Paris, LG.D.J,1972.
- Flash foncier, Société de Garantie du Crédit Immobilier, programme de mise a niveau juridique, Crédit hypothécaire,séminaire le 25 septembre 2005.
- Henri et Leone et Jean Mazaud, Lecons de droit civil, tome 3,12^{ème} volume, principaux contrats, 4^{ème} édition, 1974, N.925.
- (PH).Malinvaud et (PH).Jestaz, Le droit de la promotion immobilière, 5^{ème} édition, Paris, Dalloz, 1991
- _____, la promotion immobilière, 4^{ème} édition, 1988.
- (R).Saint-alary, Le droit de la construction, 2^{ème} édition, Paris, PU F, 1972.
- (G).Topalov, Les promoteurs immobiliers contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Paris, Mouton, 1974.
- (Mch). Zavarro, la responsabilité des constructeurs, 3^{ème} édition, Lexis Nexis, Paris, 2013.

العلاج في:

ملحق رقم (01): مقرر وزاري بمنح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme



Decision n° 0501P1139 du
pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

portant agrément
19 AVR 2013
مقرر رقم 0501P1139 مؤرخ في 19 أفريل 2013
اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme :

إن وزير السكن و العمران:

- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;
- Vu le décret présidentiel 12-326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers;
- Vu l'arrêté n° 04/SPM du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;
- Après avis favorable de la commission d'agrément réunie en date du 27/03/2013

Décide

المادة 01: يفتح اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري إلى:

Article 1^{er}: Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à:
Nom et prénom ou dénomination sociale : MESSAOUD Abdelrazak
Né (e) le 13/06/1973 à Oum El Bouaghi.
Siège social : Lotissement Hachachena Moukabil 1200 Logis,
Commune de BATNA, Wilaya de BATNA.

القبلي والاسم أو التسمية الاجتماعية: مسعودي عبد الرزاق
المولد (و) في 13/06/1973 ب أم البواحي
المكان المهني: تجزئة حياضنة عقيل 1200 مسكن،
بلدية عقيلة ولاية باتنة
عند الإقضاء.

Article 2 : la gérance de l'activité de la promotion immobilière est assurée par Mr/Mme :

المادة 02: يتم تشغيل نشاط المرقي العقاري لقطاع السيد (و) الأستة:

Nom et prénom :
Né (e) le :
à :

الاسم والأسم:
المولد (و) في:
في:

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

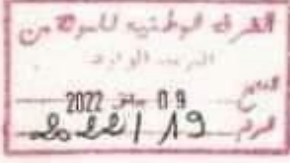
المادة 03 : يعتبر الإعتد شخصيا، قابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه. لا يمكن تغييره بأي شكل من الأشكال.

Fait à Alger le 19 AVR 2013
Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

وزير السكن و العمران
سيد وزير السكن و العمران
19 AVR 2013



ملحق رقم (03): تعليمة وزير العدل حافظ الأختام للغرفة الوطنية للموثقين بخصوص إدراج بند في العقود الرسمية باحترام قواعد التهيئة والتعمير



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

06 جوان 2022

وزير العدل، حافظ الأختام

السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين

رقم: 000817/2022 و ج ا

الموضوع: ب/خ انتشار الترقبات العقارية وآثارها على العمران

في إطار تنفيذ التوصيات التي خلصت إليها أشغال اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بدراسة ظاهرة انتشار الترقبات العقارية وأثرها على تحضر المدن و على إثر إبداء رأيكم بالموافقة على التوصية الرامية لإدراج بند في سندات الملكية يهدف للإلزامية احترام المواصفات العمرانية والحضرية بدفتر الشروط للتجزئات أو المناطق العمرانية والحضرية، الأمر الذي من شأنه إلزام الترقبات العقارية بوجود احترام النسيج العمراني المتناسق حسب خصوصية كل منطقة، يشرفني أن أدعوكم إلى توجيه مذكرة عمل للسادة الموثقين بضرورة إضافة بند يلزم باحترام المواصفات العمرانية والحضرية بدفتر الشروط للتجزئات أو المناطق العمرانية والحضرية وذلك بغرض الحد من ظاهرة تشييد ترقبات عقارية في المحيط العمراني المخصص للسكنات الفردية .

تقبلوا فائق التقدير والاحترام

تفضلنا عندنا بحفظ الأختام
عبد الرشيد طيبي



ملحق رقم (04): نموذج لعقد بيع شقة سكنية بناء على التصاميم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
عقد بيع شقة سكنية بناء على التصاميم

مكتب التوثيق بالطارف

للأستاذ/...

عقد مرفس تحت رقم: 2022/...

مؤرخ في: 2022/..

أمامنا نحن الأستاذ/... الموثق المختص بهذه الصفة لدى مكتب التوثيق الكائن مقره بالطارف بشوارع... بلدية ودائرة وولاية الطارف الموقع أدناه.

حضر:

السيد/...، المزداد بعنابة بتاريخ...، حسب شهادة ميلاده رقم...، مرفي عقاري، الساكن بعنابة بشوارع... بلدية ودائرة وولاية عنابة، جزائري الجنسية حسب رخصة قيادة السيارات رقم... الصادرة عن دائرة عنابة بتاريخ...، الكائن مقر مكتبه بالطارف ب... بلدية ودائرة وولاية الطارف، المالك للسجل التجاري رقم... المقيد بالسجل التجاري المحلي لولاية عنابة بتاريخ...، والمقيد جبائيا تحت رقم... البائع من جهة أولى

الذي صرح للموثق الموقع أدناه أنه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية في إطار الترقية العقارية، لاسيما القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/01/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، والقانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

إلى السيد/...، المزداد بقسنطينة بتاريخ...، حسب شهادة ميلاده رقم...، موظف بإدارة عمومية، الساكن بقسنطينة بشوارع... بلدية ودائرة وولاية قسنطينة، جزائري الجنسية + حسب بطاقة التعريف الوطني رقم... الصادرة عن بلدية قسنطينة بتاريخ... المشتري من جهة ثانية

الحاضر والقابل لشراء الشقة السكنية في إطار السكن الإجتماعي التساهمي الآتي تعيينها فيما بعد وعرضا قبل الشروع في مضمون هذا العقد ما يلي:

[العرض]

تصريح البائع: باشر البائع المذكور أعلاه بناء تجمع عقاري مخصص للبيع في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وطبقا للأحكام القانونية لمشار إليها أعلاه.

وصف التجمع العقاري:

1/ تحديد الموقع والقوام:

يتمثل العقار المبيع بموجب هذا العقد جزء من التجمع العقاري الذي هو في طور الإنجاز الكائن بالطارف بالمكان المسمى سيدي بلقاسم بلدية ودائرة وولاية الطارف، مشروع إنجاز 60 مسكن اجتماعي تساهمي من نوع ثلاث غرف و 36 مكتب و 44 محلا تجاريا، يشتمل على 08 عمارات ذات طابق أرضي + 04 مجموع 08 مداخل، وهي مبنية بعقد الجدول الوصفي للتقسيم المحلل أدناه.

2/ وصف البنايات:

- ✓ وصف العمارة الأولى: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 01، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 01، تحتوي على 07 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 01 إلى 07، و 04 مكاتب مرقمة من 01 إلى 04 كائنة بالطابق الأول، و 09 شقق سكنية مرقمة من 01 إلى 09، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 54،286 م²
- ✓ وصف العمارة الثانية: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 02، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 02، تحتوي على 04 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 08 إلى 11، و 05 مكاتب مرقمة من 05 إلى 09 كائنة بالطابق الأول، و 06 شقق سكنية مرقمة من 10 إلى 15، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 21،168 م²

- ✓ وصف العمارة الثالثة: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 03، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 03، تحتوي على 04 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 12 إلى 15، و05 مكاتب مرقمة من 10 إلى 14 كائنة بالطابق الأول، و06 شقق سكنية مرقمة من 16 إلى 21، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 21،168م²
- ✓ وصف العمارة الرابعة: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 04، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 04، تحتوي على 07 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 16 إلى 22، و04 مكاتب مرقمة من 15 إلى 18 كائنة بالطابق الأول، و09 شقق سكنية مرقمة من 22 إلى 30، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 54،286م²
- ✓ وصف العمارة الخامسة: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 05، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 05، تحتوي على 07 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 23 إلى 29، و04 مكاتب مرقمة من 19 إلى 22 كائنة بالطابق الأول، و09 شقق سكنية مرقمة من 31 إلى 39، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 54،286م²
- ✓ وصف العمارة السادسة: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 06، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 06، تحتوي على 04 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 30 إلى 33، و05 مكاتب مرقمة من 23 إلى 27 كائنة بالطابق الأول، و06 شقق سكنية مرقمة من 40 إلى 45، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 21،168م²
- ✓ وصف العمارة السابعة: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 07، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 07، تحتوي على 04 محلات تجارية بالطابق الأرضي، مرقمة من 34 إلى 37، و05 مكاتب مرقمة من 28 إلى 32 كائنة بالطابق الأول، و06 شقق سكنية مرقمة من 46 إلى 51، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 21،168م²
- ✓ وصف العمارة الثامنة: ذات طابق أرضي + 04، تحمل رقم 08، تتكون من مدخل واحد يحمل رقم 08، تحتوي على 07 محلات تجارية بالطابق الأرضي مرقمة من 38 إلى 44، و04 مكاتب مرقمة من 33 إلى 36 كائنة بالطابق الأول، و09 شقق سكنية مرقمة من 52 إلى 60، المساحة المبنية لهذه العمارة تقدر بـ 54،286م²

ملاحظة:

1. المساحة الغير مبنية متكونة من مساحات خضراء وموقف السيارات المتواجدة ضمن المشروع كلها ضمن الأجزاء المشتركة من النوع الأول.
 2. المرحاض والاستقبال والرواق (WC/Réception/Hall) الموجودة في الطابق الأول المخصص للمكاتب تبقى تابعة للأجزاء المشتركة.
 - . إن مشروع التجمع العقاري السابق وصفه بما اشتمل عليه سيتم تشييده بالكامل على وحدة عقارية ملك للمرقي العقاري الآتي تعيينها:
 - 3/ تعيين القطعة الأرضية الأساسية (وعاء المبنى):
- قطعة أرضية تقع بالطارف بالمكان المسمى سيدي بلقاسم بلدية ودائرة وولاية الطارف، تتربع على مساحة أربعة آلاف وخمسمائة مترا مربعا (4500م²)، تدرج ضمن مجموعة الملكية رقم 15 من القسم المسحي رقم 117 من مخطط المسح الحضري لبلدية الطارف، الكل محدود في مجمله كما يلي:
- ✓ من الشمال: القطعة الأرضية رقم 16 من القسم المسحي رقم 117
 - ✓ من الجنوب: الطريق البلدي المؤدي إلى سيدي بلقاسم
 - ✓ من الشرق: فائض القطعة الأرضية رقم 15 من القسم المسحي رقم 117
 - ✓ من الغرب: القطعة الأرضية رقم 17 من القسم المسحي رقم 117
- كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية العقارية الذي أودع لدى الموثق الموقع أدناه والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإحاطها على أساسه.

[النصوص القانونية السارية على العقد]

يخضع هذا البيع على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات التي تتممها أحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية خاصة مادته السادسة المتعلقة بمحل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية والبنود المضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبنية أدناه، وأن هذا البيع يتم في إطار البناء الإجتماعي التساهمي طبقا للقوانين الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

فضلا عن أحكام المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 التي تحظر على كل مستفيد من السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عليها لشاغليها وكذا السكنات الإجتماعية المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بمساعدة الدولة من أجل التمليك لمدة لا تقل عن عشر (10) سنوات كاملة باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

[الوثائق المرجعية]

يستند الطرفان فيما يخص مدى وحدود التزامهما زيادة على النصوص سالفه الذكر، للنسخ الأصلية للوثائق الآتي ذكرها التي سبق إيداعها ضمن أصول مكتبنا وهي:

- 1/ عقد ملكية القطعة الأرضية: محرر في الشكل الإداري تلقاه السيد المدير الولائي لأملاك الدولة لولاية الطارف بتاريخ ... المفهرس تحت رقم ... من سجل العقود الإدارية لسنة ... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالطارف بتاريخ ... مجلة ... صحيفة ... رقم ... والمشهد بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...
- 2/ قرار رخصة البناء: صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الطارف بتاريخ ... تحت رقم ...
- 3/ البيان الوصفي للتقسيم في إطار البيع على التصاميم: ملحق بنظام الملكية المشتركة الذي يحدد قوائم العقارات المعروضة للبيع الذي تلقاه الموثق الموقع أدناه بتاريخ ... المفهرس تحت رقم ... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالطارف بتاريخ ... مجلة ... صحيفة ... رقم ... والمشهد بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...
- 4/ شهادة الضمان: الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المؤرخة في ... بوليصة التأمين رقم ... (نسخة منها بقيت مرفقة بأصل العقد).
- 5/ رسالة البيع على التصاميم: مؤرخة في ... تحت رقم ... مصادق عليها من قبل طرفي العقد.

[تصريح المشتري]

صرح المشتري أنه اطلع على ملف التجمع العقاري الذي يكون الشقة المباعة بموجب هذا العقد جزء منه، وكذلك التصاميم والمقاطع والكشوف التقديرية الوصفية للبناء وتجهيزاتها المقصودة في هذا العقد، وأدلى صراحة التزامه بدون أي تحفظ احترامه لجميع القواعد والشروط السارية على الملكية المشتركة. بعد هذا العرض شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الإتفاقية التي أقرها الطرفين، حيث أكد البائع الحاضر من جهة أولى أنه يبيع الشقة السكنية الموصوفة أدناه، ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا الشأن، وخاصة منها المنصوص عليها بموجب هذا العقد، وكذا الوثائق والمراجع المشار إليها للمشتري الحاضر من جهة ثانية والذي قبل بالعقار الآتي تعيينه:

[المادة الأولى: تعيين الشقة السكنية محل التصرف]

عند إنجاز التجمع العقاري يصبح المشتري السيد/ ...، مالكا ل:

- 1/ الملكية الخاصة: شقة معدة للسكن كائنة بالطارف بالمكان المسمى سيدي بلقاسم بلدية ودائرة وولاية الطارف، تنتمي إلى مشروع 60 مسكن إجتماعي تساهمي + 44 محلا تجاريا + 36 مكتب، تحمل رقم 10، كائنة بعمارة ذات ملكية مشتركة تحمل رقم 02، المدخل رقم 02، الطابق الثاني يمين، تتكون من غرفتين وقاعة استقبال ومطبخ وحمام ومرحاض ورواق وخزانة ومنشقة وشرفة، الكل يتربع على مساحة 60*67 م²
- 2/ الملكية المشتركة: جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالحصة المباعة التي تمثل نسبة 105/39،1000 في الأجزاء المشتركة من النوع الأول، ونسبة 105/64،1000 في الأجزاء المشتركة من النوع الثاني للتجمع العقاري الذي تتبعه الشقة السكنية المباعة التابعة لها الحصة رقم 30 من الجدول الوصفي للتقسيم المشهور بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ...

[المادة الثانية: أصل الملكية العقارية]

- 1/ بالنسبة للقطعة الأرضية: تعود ملكية القطعة الأرضية المعنية أعلاه للمرقي العقاري الحالي، والذي انتقلت إليه عن طريق الشراء بموجب عقد محرر في الشكل الإداري تلقاه السيد/ المدير الولائي لأملاك الدولة لولاية الطارف بتاريخ ... المفهرس تحت رقم ... من سجل العقود الإدارية لسنة ... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ ... مجلة ... صحيفة ... رقم ... والمشهد بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... إيداع حجم ... رقم ...
- تم هذا الشراء على ثمن أصلي قدره ... دينار جزائري (... دج) المسدد بتاريخ ... وصل رقم ...
- 2/ بالنسبة للبناء: رخص للمرقي العقاري تشييده حسبما هو ثابت من خلال قرار رخصة البناء الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الطارف بتاريخ ... تحت رقم ... (رخصة من القرار بقيت مرفقة بأصل العقد).

[المادة الثالثة: الملكية والانتفاع]

1/ نقل الملكية العقارية: عملا بمقتضيات القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يصبح المشتري ابتداء من تاريخ توقيع هذا العقد مالكا للشقة المباعة حاليا بناء على التصاميم، ويخول له حق الانتفاع بمجرد إنهاؤها والتوقيع على محضر التسليم الذي يجره حضوريا الموثق الموقع أدناه عملا بمقتضيات المادة 34/2 من القانون سالف الذكر.

2/ انتهاء الأشغال: يلتزم البائع بمواصلة البناء وبضمان حسن الإنجاز في الآجال المقررة في هذا العقد، ويثبت الإنتهاء من الأشغال بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والتي يلتزم البائع بإيداعها ضمن أصول الموثق الموقع أدناه بمجرد استيلائها من مصالح التعمير المؤهلة قانونا، وليس للحيازة وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية القائمة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة.

[المادة الرابعة: آجال التسليم وعقوبات التأخير]

يلتزم البائع بتسليم الملك المبيع بناء على التصاميم في أجل ستة وثلاثون (36) شهرا تحسب ابتداء من يوم اكتمال التسديد التام لثمن الشقة موضوع البيع بما في ذلك المساهمة الشخصية وإعانة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والقرض البنكي بنسبة 100 % في حالة عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه وبعد إمهال البائع أجل ستة (06) أشهر اتفق الطرفان على أن يدفع البائع للمشتري عقوبة التأخير التي تحسب بنسبة 01,0 % من الثمن الرئيسي التقديري القاعدي للبيع عن كل يوم تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات 01 % من الثمن الرئيسي التقديري القاعدي.

[المادة الخامسة: الإستيلاء والتسليم]

تثبت حيازة المكتتب (المشتري) وتسليم المتعامل في الترقية العقارية بمحضر يجر حضوريا حسب الكيفيات المحددة بالمادتين 01 و 03 من هذا العقد، ويتم تسليم البناية في أجل أقصاه ستة وثلاثون (36) شهرا كما هو مبين بالمادة 04 المذكورة أعلاه، ويلتزم المتعامل في الترقية العقارية بتدارم العيوب الظاهرة أو حسن سير عناصر تجهيز البناية في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إنذاره بصفة رسمية عن طريق محضر قضائي.

[المادة السادسة: الثمن وكيفيات البيع]

تم هذا البيع بين الطرفين مقابل ثمن رئيسي تقديري قاعدي قدره مليونين وسبعمائة ألف (2.700.000 دج) دينار جزائري، موزع كما يلي:

1/ المساهمة الشخصية للمكتتب (المشتري): قدرها خمسمائة وأربعون ألف (540.000 دج) دينار جزائري.

2/ إعانة الدولة: المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن المقدره بسبعمائة ألف (700.000 دج) دينار جزائري، كما هو ثابت بالقرار المتضمن منح الإعانة من طرف الدولة بتاريخ ... تحت رقم ...

3/ مبلغ مليون وأربعمائة وستون ألف (1.460.000 دج) دينار جزائري يبقى بذمة المشتري مع إمكانية حصوله على قرض بنكي من أي بنك في أجل أقصاه شهرين.

وعملا بمقتضيات المادة 363 من القانون المدني فقد اتفق الطرفان على أن يستتقي البائع على سبيل التعويض 20 % من مجموع المبالغ المدفوعة من الثمن في حالة فسخ عقد البيع بعد إعدادين يوجهان للمكتتب (المشتري) عن طريق المحضر القضائي بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط.

[المادة السابعة: كيفيات مراجعة الثمن]

يكون ثمن البيع المحدد بالمادة 06 قابلا للمراجعة بالزيادة أو بالنقصان بتطبيق بيانات الأجور ومواد الأشغال العمومية والبناء المصادق عليها والمنشورة، لأنه لا يمكن تحديد الكلفة الإجمالية للمشروع بصفة دقيقة، ولا يمكن أن تتجاوز هذه الزيادة نسبة 3 % من الثمن الرئيسي التقديري القاعدي للعقار المبيع، وعلاوة لما ذكر أعلاه فإنه تضاف للثمن الرئيسي القاعدي عند نهاية الأشغال كل الأعباء غير المحتسبة (أي أعباء تهيئة الحي والمرافق الضرورية كشبكات المياه وإيصال الغاز والكهرباء والهاتف وغيرها) مع تقديم التبريرات الحسابية اللازمة عند الإقتضاء حيث يتحملها المكتتبون (المشترون) بالتساوي فيما بينهم.

[المادة الثامنة: التكاليف والشروط]

تم هذا البيع بالتكاليف والشروط القانونية والعادية المعمول بها في مثل هذا الشأن وخاصة تلك الواردة في القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وحسب الشروط الآتي ذكرها التي يلتزم المكتتب (المشتري) بتنفيذها وهي:

1/ الإنضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ وبمجرد القبول.

2/ تحمل ارتفاعات الخصوم والتمتع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة ما عدا حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تحويل أي حق أكثر مما تحوله العقود العادية التي لم يقررها القانون، وفي هذا الصدد صرح البائع

أنه شخصيا لم ينشئ أي حق إرتفاق ولم يسمح للغير اكتساب أي حق من هذا القبيل على العقار المبيع، وأنه لا يوجد حسب علمه أي حق إرتفاق من غير الذي يمكن أن يحدث بموجب القانون.

3/ في حالة وفاة المكتب (المشتري) قبل الإبراء التام لذمته من ثمن البيع المذكور أعلاه، تكون الإلتزامات الناجمة عن هذا العقد تكليفا تضامينا غير قابل للإنقسام بين ورثته أو ممثليهم أو كل شخص ملزم بالوفاء أو بالإلتزام الذي لا يمكنهم التنصل أو الإعفاء منه عملا بمقتضيات المادتين 236 و237 من القانون المدني، ويتحملون نفقة الإخطار الذي يوجه لهم طبقا للقانون.

4/ دفع ابتداء من تاريخ الشروع في الانتفاع كل المساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذا جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المكتب (المشتري).

5/ دفع كل المصاريف والحقوق الناتجة عن هذا العقد وكذا كل توابعها العادية والقانونية التي تكون على نفقة المكتب (المشتري) حسب القانون.

6/ وأخيرا، الإلتزام بتطبيق مقتضيات المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 التي تحظر على كل مستفيد من السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عليها لشاغلها وكذا السكنات الإجتماعية المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بمساعدة الدولة من اجل التملك لمدة لا تقل عن عشر (10) سنوات كاملة باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

[المادة التاسعة: التأمينات]

1/ التأمين عن المسؤولية المدنية والمهنية: يرر التعامل في الترقية العقارية تأمينه عن المسؤولية المدنية والمهنية وفقا للتنظيم المعمول به، بموجب شهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، التي أرفقت نسخة منها بعقد نظام الملكية المشتركة.

2/ التأمين العشري: يتكفل التعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء، ويصرح أنه يقبل تحمل المسؤولية المدنية بالتضامن معهم إزاء المكتب (المشتري) والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

[المادة العاشرة: المصاريف]

يتحمل المكتب (المشتري) جميع المصاريف الناشئة على هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن، بما في ذلك الحقوق التوثيقية الخاصة بالأجزاء المشتركة التابعة للشقة السكنية محل عقد البيع، وهذا ما تم الإتفاق عليه من قبل الطرفين المتعاقدين.

[المادة الحادية عشرة: الوثائق]

يقر المكتب (المشتري) الطرف الثاني الحاضر بأنه تسلم من السيد/... المرقى العقاري الحاضر من جهة أولى نسخة من عقد البيع على التصاميم ونظام الملكية المشتركة المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم للعقار السكني المبيع المعد بمبادرة من البائع مع تحمل المكتب (المشتري) مصاريفها.

[المادة الثانية عشرة: الموطن]

تنفيذا لهذا العقد وتوابعه اختار كل واحد من الطرفين المتعاقدين محل سكنه المذكور أعلاه موطن له.

[المادة الثالثة عشرة: التصريحات]

صرح البائع بصفته المذكورة أعلاه تحت طائلة العقوبات القانونية أن القطعة الأرضية الأساسية وعاء للتجمع العقاري الذي يتبعه العقار السكني المبيع على التصاميم ليست محل أية مصادرة، وأنها ليست مثقلة بأي قيد إمتياز أو رهن، وأنها ليست محلا لأية منازعة قضائية، وأنه يضمن المكتب (المشتري) من أي نزع لليد.

[المادة الرابعة عشرة: الشروط الفاسخة]

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الآخر بتعويض يساوي 01,0% من الثمن الرئيسي التقديري القاعدي المنصوص عليه أعلاه.

ويبقى زيادة على ذلك للطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي أحقق بمن تعاقد معه، ويحدد القاضي هذا التعويض بطلب من الطرف المتضرر وفقا لدرجة الضرر بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير.

ترد المبالغ التي دفعها المكتب (المشتري) في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال إثني عشرة 12 شهرا الموالية لتاريخ الفسخ سواء كانت البناءة محل بيع جديد أم لا.

إذا كان المشتري هو الطرف الفاسخ فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله بعد خصم التعويض المقدّر بـ 50,0%، وإذا كان البائع هو الطرف الفاسخ فتزداد عليه فوائد التأخير، ويجب أن يجرى عقد الفسخ مهما كانت صيغته أو أسبابه لدى الوثوق أو بقرار قضائي ويخضع لإجراء الشهر العقاري، ويجب أن يحتوي على محالصات الرصيد الباقي بين الطرفين.

[المادة الخامسة عشرة: الشروط الخاصة]

يبقى هذا البيع خاضعا للشروط الخاصة المبينة أدناه:

- 1/ يتعين على المشتري احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد، وفي هذا الصدد أعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار الذي تندرج فيه الشقة السكنية المباعة والمشاركة فيها وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.
- 2/ لا يقبل بتاتا إجراء أي تغيير أو هدم أو تحويل للمداخل أو الواجهة الخارجية للعقار، كما يمنع وضع خزانات الماء فوق مسافة سطح العمارات والهوائيات الفردية الخاصة بالتقاط أمواج التلفزيون أو غيرها.
- 3/ لا يجوز أن تمارس في المحلات ذات الاستعمال التجاري الواقعة بالطابق الأرضي من العمارات أية تجارة يمكن أن تنطوي على مخاطر الانفجار أو الحريق أو التي من شأنها إحداث مضايقة للسكان لما يصدر عنها من ضوضاء أو ابعث الروائح الكريهة والتي تحتاج إلى استقصاء عن الملائمة أو عدم الملائمة.

[تلاوة القوانين]

قبل الختام، وطبقا للقانون تلا الوثائق الموقع أدناه على مسامع الطرفين المتعاقدين المعترفين بذلك نصوص المواد 113 و 114 و 133 و 134 من قانون التسجيل، ونص المادتين 123 و 124 من قانون العقوبات، وأحكام قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من الضريبة الخاصة على فائض قيمة العقارات المبنية وأجزاء منها والعقارات غير المبنية وكذا الحقوق العقارية المرتبطة بهذه الأملاك المنصوص عليها بالمواد من 192 إلى 197 من القانون رقم 19/83 المؤرخ في 18/12/1983 المتضمن قانون المالية لسنة 1984 المعدل بالمواد من 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990. وأكد الطرفان المتعاقدان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل أن هذا العقد يعبر عن كامل الثمن المتفق عليه. وأكد الموثق الموقع أدناه زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه لم يعدل ولم يعارض فيه بأي سند قانوني مضاد يتضمن زيادة في ثمن البيع المذكور أعلاه.

[التسجيل]

يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل طبقا للمادة 258 الفقرة 07 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2005.

[الإشهار العقاري]

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالطارف بسعي من الموثق الموقع أدناه.

[إثباتا لما ذكر:

حرر بمكتب التوثيق الكائن مقره بالطارف بشارع

بتاريخ ...

بعد التلاوة، وقع وبصم كل من البائع والمكاتب (المشتري) ووقع الموثق.

يتبع التوقيعات الموجودة بأصل العقد التأشير التالية:

سجل مفتحية التسجيل والطابع بالطارف بتاريخ ... مجلة ... صحيفة ... رقم ...

وأشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...

ملحق رقم (05): محضر حيازة وتسليم عقار سكني منجز في إطار عقد البيع على التصاميم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

محضر حيازة وتسليم شقة سكنية منجزة في إطار البيع على التصاميم

المكتب العمومي للتوثيق

الأستاذ: ... موثق بالطارف

فهرس رقم: 2022/...

بتاريخ: 2022/03/22

أمامنا نحن الأستاذ/... الموثق المختص بهذه الصفة لدى مكتب التوثيق الكائن مقره بالطارف بشوارع...، بلدية ودائرة وولاية الطارف، الممضي أدناه.

حضر:

السيد/... المولود بالطارف بتاريخ...، حسب شهادة ميلاده رقم...، الساكن ب...بلدية ودائرة وولاية الطارف، جزائري الجنسية حسب رخصة السياقة رقم... الصادرة عن دائرة... بتاريخ...، بصفته مرقي عقاري وفقا للسجل التجاري الصادر عن المركز الوطني للسجل التجاري لولاية الطارف تحت رقم... المؤرخ في...، والمقيد جبائيا تحت رقم...، والمسير للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة شركة (أمل تور) للترقية العقارية، الكائن مقرها الإجتماعي ب... حسب قانونها الأساسي المحرر أمام الموثق/... بتاريخ... تحت رقم... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ... البائع (من جهة أولى)

السيد/... المولود بعنابة بتاريخ...، حسب شهادة ميلاده رقم...، موظف، الساكن ب...بلدية ودائرة وولاية عنابة، جزائري الجنسية حسب بطاقة التعريف البيومتري رقم... الصادرة عن بلدية عنابة بتاريخ... المشتري (من جهة ثانية) الذين حضرا وطلبا من الموثق الممضي أدناه بأن يجر لهما في شكل رسمي محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار البيع بناء على التصاميم قبل تاريخ اليوم، وذلك بموجب العقد المحرر لدى نفس الموثق وبذات المكتب، وفقا للكيفيات والشروط المنصوص عليها قانونا، على النحو التالي:

[العرض]

بموجب عقد بيع بناء على التصاميم محرر أمام الأستاذ/... موثق بالطارف، بتاريخ... تحت رقم الفهرس... مسجل مجانا بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ... صحيفة... رقم... وصل... ومشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ... حجم... تربيعة... إيداع حجم... رقم... باعت الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة شركة (أمل تور) للترقية العقارية الممثلة من طرف مسيرها السيد... الحاضر من جهة أولى بصفته مرقي عقاري تخضع في نشاطها إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما أحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذس يجدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يجدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 الذي يجدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث قبل المشتري ذلك البيع على المخطط الوارد على العقار الآتي تعيينه:

إلى السيد:.... الحاضر من جهة ثانية لاقتناء الشقة السكنية المبينة أدناه في باب التعيين كما يلي:...

وحدد ثمن البيع النهائي المقدر ب... دينار جزائري (... دج) حسب شهادة التبرئة المسلمة للمشتري من طرف المرقي العقاري شركة (الأممل تور) للترقية العقارية بتاريخ... تحت رقم...، وأن هذا الثمن ناتج عن الترقية المالية التالية:

1. المساهمة الشخصية الإجمالية المقدرة ب... دينار جزائري (... دج)

2. إعانة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن المقدرة ب... دينار جزائري (... دج) الممنوحة للمكتب بموجب المقرر الصادر بتاريخ... تحت رقم...، تتم في شكل خمسة (05) أقساط حسب نسبة تقدم الأشغال، وفقا لمحضر المعاينة المصادق عليه من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية المختصة إقليميا كما يلي:

20% من سعر البيع عند التوقيع، 15% عند الانتهاء من الأساسات، 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية، 25% عند الانتهاء من جميع الأشغال المجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة والتهيئة الخارجية، 5% عند إعداد محضر الحيازة.

[التعيين]

1. الملكية الخاصة: ...

كما يمتد هذا العقار ويسترسل بجميع منافعه وحقوقه وارتفاعاته الظاهرة والباطنة الجارية والمتوقفة المترتبة أو التي سوف تترتب على الشقة السكنية المباعة السالف تعيينها.

2. الملكية المشتركة: جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالحصة المباعة رقم ... تمثل .../1000 من الأجزاء المشتركة للبناء، حسب الجدول الوصفي للتقسيم المحرر من طرف الموثق/ ... بتاريخ ... تحت رقم الفهرس ... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ ... والمشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...

[أصل الملكية العقارية]

أنجز المجمع العقاري الذي تندرج فيه الشقة السكنية المباعة على وعاء عقاري (الأرضية) تملكته الشركة البائعة بموجب عقد إداري يتضمن التنازل بمقابل عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، لإنجاز مشروع 100 مسكن ترقوي و20 محلا تجاريا، صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية الطارف بتاريخ ... مفهرس تحت رقم ... من سجل العقود الإدارية لسنة ... مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ ... ومشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...

كما صرح الممثل القانوني للجهة البائعة أن شركة الترقية العقارية (أمل تور) ممثلة في مسيرها السيد ... قد أنجز المشروع الترقوي الذي تندرج فيه الشقة السكنية المباعة وتحصل على شهادة المطابقة المسلمة له من مديرية السكن والعمران والبيئة لبلدية الطارف بتاريخ ... تحت رقم ...، التي تثبت مطابقة المشروع المنجز للمقاييس الفنية والتقنية المحددة في المخططات الهندسية المعدة من طرف مكتب الدراسات المعمارية ... الكائن مقره ب ...، التي تبين الأجزاء الخاصة المتمثلة في المساحة النافعة والمساحة العقارية لكل حصة محل البيع على المخطط وكذا مشتملات كل حصة فضلا عن الأجزاء المشتركة من الصنفين الأول والثاني، قصد تسليم العقار المبيع لفائدة المشتري وتمكينه من حيازته وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. وبعد ما تم ذكره آنفا، واستجابة لطلب الطرفين الحاضرين، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير محضر حيازة وتسليم الشقة السكنية المباعة في إطار عقد البيع بناء على التصاميم لفائدة المكتتب وذلك على النحو التالي:

[الوثائق المرجعية]

استند الطرفان المتعاقدان زيادة على النصوص سالف الذكر والتشريعات سارية المفعول المنظمة لمثل هذه المحاضر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والمرفقة بأصل هذا المحضر:

1/ عقد إداري يتضمن التنازل بمقابل عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة (أمل تور) للترقية العقارية لإنجاز مشروع 100 مسكن ترقوي و20 محلا تجاريا، صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية الطارف بتاريخ ... مفهرس تحت رقم ... من سجل العقود الإدارية لسنة ... مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ ... ومشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...

2/ إيداع الجدول الوصفي للتقسيم المحرر من طرف الموثق/ ... بتاريخ ... المفهرس تحت رقم ... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ ... صحيفة رقم ... وصل ... والمشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...

3/ نظام الملكية المشتركة المحرر من طرف الموثق/ ... بتاريخ ... المفهرس تحت رقم ... المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ ... صحيفة رقم ... وصل ... والمشهر بالمحافظة العقارية بالطارف بتاريخ ... حجم ... تربيعة ... إيداع حجم ... رقم ...

4/ المخططات الهندسية المعد من طرف مكتب الدراسات المعمارية ... الكائن مقره ب ... الخاصة بمشروع 100 مسكن ترقوي و20 محلا تجاريا، المصادق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء لولاية الطارف بتاريخ ...

5/ المخططات الهيكلية ومخططات الموقع المعدة من طرف مكتب الدراسات المعمارية سالف الذكر.

6/ القرار رقم ... المؤرخ في ... الصادر عن بلدية الطارف المتضمن شهادة التعمير.

7/ إرسالية مديرية التهيئة والتعمير رقم ... المؤرخة في ... المتضمنة التقسيم الجغرافي لبلدية الطارف.

8/ إرسالية مفتشية أملاك الدولة لولاية الطارف رقم ... المؤرخة في ... المتضمنة تحقيق عقاري ميداني حول تثبيت موقع الأرضية المستوعبة لمشروع 100 مسكن ترقوي و20 محلا تجاريا.

9/ القرار الولائي رقم ... الصادر عن ولاية الطارف بتاريخ ... المتضمن الترخيص ببناء 100 مسكن ترقوي و20 محلا تجاريا الكائن مقره ب ... بلدية ودائرة ولاية الطارف.

10/ الإلتزام المؤرخ في ... طبقا للتعليمة رقم ... المؤرخة في ... المحددة لشروط وكيفيات منح الإعانات المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المؤرخ في 2002/04/09.

11/ المحضر الولائي رقم ... المؤرخ في ... المتضمن المصادقة على القائمة الإسمية لمشروع 100 مسكن ترقيوي و20 محلا تجاريا.

12/ شهادة الضمان المسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لولاية الطارف بتاريخ ... تحت رقم ...

13/ شهادة المطابقة المسلمة للمرقي العقاري . الشركة ذات المسؤولية المحدودة (أمل تور) للترقية العقارية . بتاريخ ... تحت رقم ... بالنسبة لمشروع 100 مسكن ترقيوي و20 محلا تجاريا.

14/ شهادة التبرئة المسلمة للمكتب (المشتري) من طرف المرقي العقاري . الشركة ذات المسؤولية المحدودة (أمل تور) للترقية العقارية . بتاريخ ... تحت رقم ...

15/ محضر تسليم المفاتيح المحرر من طرف المرقي العقاري . الشركة ذات المسؤولية المحدودة (أمل تور) للترقية العقارية . والمسلم للمكتب (المشتري) بتاريخ ... تحت رقم ...

. جميع الوثائق المشار إليها أعلاه تبقى محفوظة بأصل هذا العقد بعد التأشير عليها بصحة الإيداع.

[المادة الأولى: مقدمة محضر حيازة وتسليم الشقة السكنية]

تعتبر مقدمة هذا المحضر جزء لا يتجزأ منه و متممة له.

[المادة الثانية: إلتزام المرقي العقاري بتسليم الشقة السكنية للمكتب]

تلن الجهة البائعة الحاضرة من جهة أولى أمام الموثق الموقع أذناه أنها تسلم وتمكن المشتري السيد ... الحاضر من جهة ثانية في مجلس العقد الذي حرر فيه هذا المحضر من الشقة السكنية المبينة أعلاه في باب التعيين، والتي كانت موضوع عقد البيع بناء على التصاميم كما يثبت ذلك العقد المحرر من طرف نفس الموثق والمبين أعلاه في باب العرض والمرفق بأصل هذا المحضر.

[المادة الثالثة: تمكين المكتب من شهادات الضمان عن المسؤولية المدنية العشرية]

ذكر الموثق في إطار واجباته المهنية كما هي مبينة في المادة 08 من قانون التوثيق المعدل والمتمم الجهة البائعة بالإلتزام الواقع على عاتقها والمتمثل في توجيه طلب للمهندسين والمقاولين الذين كلفوا بإنجاز المشروع الترقوي بأن يقدموا شهادات تأمين عن مسؤولياتهم المدنية العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، وكذا المواد من 94 إلى 99 من قانون التأمينات، وتبليغ نسخة منها إلى المكتب (المشتري) يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.

[المادة الرابعة: العيوب الظاهرة والخفية في الشقة السكنية المبينة]

صرح كل من الجهة البائعة والمكتب (المشتري) بعدم وجود عيوب ظاهرة تقتضي إصلاحها خلال ثلاثة (03) أشهر المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم، حيث تم الاتفاق على أن يقوم بإصلاح أي عيب خفي يكون سببه طريقة إنجاز الأشغال وذلك خلال اجل سنة اعتبارا من تاريخ تحرير محضر التسليم الأول للبناية وفقا للتنظيم المعمول به، وفي هذا الصدد فقد تم إعداد محضرا أوليا بينهما بتسليم المفاتيح محرر من طرف مسير الشركة ذات المسؤولية المحدودة (أمل تور) للترقية العقارية بتاريخ ... تحت رقم ...

[المادة الخامسة: الإبراء النهائي من ثمن الشقة السكنية المبينة]

بخصوص ثمن الشقة السكنية المبينة فقد حدد إجمالا بمبلغ ... دينار جزائري (... دج)، وقد تم تسديده كاملا حسب تصريح الطرفين طبقا لشهادة التبرئة المسلمة للمكتب (المشتري) من طرف المرقي العقاري . الشركة ذات المسؤولية المحدودة (أمل تور) للترقية العقارية بتاريخ ... تحت رقم ...، وذلك على النحو التالي:

1. المساهمة الشخصية الإجمالية المقدرة ب ... دينار جزائري (... دج)

2. إعانة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن المقدرة ب ... دينار جزائري (... دج) الممنوحة للمكتب بموجب المقرر الصادر بتاريخ ... تحت رقم ...، سددت على خمسة (05) أقساط حسب نسبة تقدم الأشغال، وفقا لمحضر المعاينة المصادق عليه من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية المختصة إقليميا كما يلي:

20% من سعر البيع عند التوقيع، 15% عند الانتهاء من الأساسات، 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية، 25% عند الانتهاء من جميع الأشغال المجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة والتهيئة الخارجية، 5% عند إعداد محضر الحيازة.

وتطبيقاً لأحكام المادة 257 من قانون التسجيل فقد تم إيداع القسط الأخير المقدّر بـ ... دينار جزائري (... دج) بحساب الزبائن بالخرزينة العمومية لولاية الطارف ليسلم إلى الجهة البائعة بعد إنقضاء الأجل القانونية. وبناء على ذلك، فإن الجهة البائعة تبرىء المكتب (المشتري) إبراء تاماً من كل الإلتزامات المالية المترتبة عن اكتساب الشقة السكنية المباعة نظراً لتسديده للثمن النهائي المقدّر بـ ... دينار جزائري (... دج) ولتمام المخالصة بينهما بصفة نهائية.

[المادة السادسة: التحفظات والشروط الخاصة]

لم تسجل أية تحفظات أو شروط خاصة بشأن الشقة السكنية المباعة بناء على التصاميم.

[التسجيل]

يسجل هذا المحضر بمفتشية التسجيل والطابع بالطارف طبقاً لقانون التسجيل المعدل والمتمم.

[الموطن]

اختار الطرفان موطنهما في عناوينهما المتابعة المذكورة أعلاه قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية.

[المصاريف]

إن مصاريف هذا العقد وتوابعه القانونية تقع على عاتق المكتب (المشتري) وفقاً للقانون.

[إثباتات لما ذكر:

سنة ألفين وإثنين وعشرين في الخامس والعشرون من شهر مارس.

وبعد التحرير والتلاوة أمضى هذا المحضر من قبل الممثل القانوني للجهة البائعة والمكتب (المشتري) مع الموثق في اليوم والشهر والسنة.

التسجيل: سجل بمفتشية التسجيل والطابع بالطارف بتاريخ ... صحيفة ... وصل ...

فهرس المحتويات:

ص	العنوان
	شكر
	إهداء
	قائمة المختصرات
01	المقدمة
08	الفصل الأول: الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكاتب قبل إنجاز المشروع الترقوي
09	المبحث الأول: الضمانات القانونية المكفولة للمكاتب الضابطة لمرحلة ما قبل التعاقد
09	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي العام لنشاط الترقية العقارية
10	الفرع الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
10	أولا/ تعريف نشاط الترقية العقارية
13	ثانيا/ نطاق نشاط الترقية العقارية
13	ثالثا/ الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية
15	الفرع الثاني: الأطراف الفاعلة في نشاط الترقية العقارية
15	أولا/ الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية
18	ثانيا/ الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية
20	المطلب الثاني: الشروط المهنية والقانونية المطلوبة قبل إنجاز المشروع الترقوي
20	الفرع الأول: الشروط المهنية المطلوبة لممارسة مهنة الترقية العقارية
21	أولا/ الحصول على اعتماد رسمي كمرفقي عقاري
23	ثانيا/ التسجيل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين
24	ثالثا/ الإنتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
26	رابعا/ اكتتاب عقد التأمين لتغطية المسؤولية المدنية والمهنية
27	الفرع الثاني: الشروط القانونية المفروضة على المرفقي العقاري قبل إنجاز المشروع الترقوي
27	أولا/ اقتناء الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشروع الترقوي

32	ثانيا/ استخراج الشهادات والرخص الإدارية المطلوبة في مجال البناء
35	ثالثا/ احترام مخططات التعمير في الإقليم الحضري
38	المبحث الثاني: الضمانات القانونية المكفولة للمكتب الضابطة لمرحلة التعاقد
38	المطلب الأول: الآليات القانونية المحددة للإطار العام للتعاقد
38	الفرع الأول: الإعلان الإشهاري عن المشروع الترقوي لإعلام واستقطاب المكتتبين
39	أولا/ الإلتزام بصحة المعلومات المدرجة في الإعلان الإشهاري
40	ثانيا/ فتح المجال أمام المكتتبين لحرية التفاوض حول مضمون الإعلان الإشهاري
42	ثالثا/ الجزء القانوني المترتب عن الإعلان الإشهاري التضليلي
43	الفرع الثاني: حرية المكتب في اختيار الصيغة السكنية الملائمة
43	أولا/ صيغة السكن الموجه للبيع بالإيجار
45	ثانيا/ صيغة السكن الترقوي المدعم
46	ثالثا/ صيغة السكن الترقوي العمومي
48	المطلب الثاني: الآليات القانونية المحددة لصيغة التعاقد
48	الفرع الأول: التعاقد عن طريق إبرام عقد البيع على التصاميم
48	أولا/ مفهوم عقد البيع على التصاميم
51	ثانيا/ خصائص عقد البيع على التصاميم
52	ثالثا/ الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
54	الفرع الثاني: التعاقد عن طريق إبرام عقد حفظ الحق
54	أولا/ مفهوم عقد حفظ الحق
55	ثانيا/ خصائص عقد حفظ الحق
58	الفصل الثاني: الآليات القانونية الضامنة لحقوق المكتب بعد إنجاز المشروع الترقوي
59	المبحث الأول: الضمانات القانونية المكفولة للمكتب المرتبطة بمرحلة تنفيذ العقد
59	المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقاري والمكتب المرتبطة بمرحلة تنفيذ العقد

60	الفرع الأول: إلتزامات المرقي العقاري المرتبطة بتنفيذ العقد
60	أولا/ إتمام إنجاز المشروع الترقوي ضمن الآجال التعاقدية
62	ثانيا/ مطابقة المشروع الترقوي لرخصة البناء والشروط التقنية
62	ثالثا/ التسليم المادي للبناية بعد الإلتهاء الكلي للأشغال
63	رابعا/ نقل ملكية البناية والأرضية بإتمام إجراءات الشهر العقاري
65	الفرع الثاني: الإلتزامات المقابلة للمكتب المرتبطة بتنفيذ العقد
65	أولا/ تسديد الثمن النهائي للعقار المقتنى ضمن الآجال التعاقدية
69	ثانيا/ ضوابط مراجعة الثمن القاعدي للعقار المقتنى
70	ثالثا/ إقتران عملية التسلم المادي للعقار المقتنى بمحضر حيازة حضوري
71	المطلب الثاني: الضمانات القانونية المتصلة بالسلامة التقنية للبناء وصلاحيته للإنتفاع
71	الفرع الأول: الضمانات القانونية المتصلة بسلامة البنية التقنية للبناء
72	أولا/ ضمان العيوب الخفية
75	ثانيا/ الضمان العشري
79	ثالثا/ ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز
81	الفرع الثاني: الضمانات القانونية المتصلة بالإنتفاع الشخصي بالبناء
81	أولا/ ضمان حسن سير عناصر التجهيز
82	ثانيا/ ضمان التعرض الشخصي والتعرض الصادر من الغير
83	ثالثا/ ضمان إدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة
87	المبحث الثاني: آليات الرقابة الإدارية والجزائية عن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته
87	المطلب الأول: آليات الرقابة الإدارية على المرقي العقاري
87	الفرع الأول: سحب الإعتماد من المرقي العقاري
88	أولا/ السحب المؤقت للإعتماد
88	ثانيا/ السحب النهائي للإعتماد
89	ثالثا/ السحب التلقائي للإعتماد

90	الفرع الثاني: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عند سحب الإعتماد
90	أولاً/ حلول الصندوق محل المرقى العقارى لإتمام إنجاز المشروع الترقوى
92	ثانياً/ الأخطار المستثناة من تأمين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
94	ثالثاً/ الآثار القانونية المترتبة عن الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
96	المطلب الثاني: آليات الرقابة الجزائية على المرقى العقارى
97	الفرع الأول: الجرائم المتصلة بمعطيات تنفيذ المشروع الترقوى
97	أولاً/ جنحة ممارسة مهنة المرقى العقارى دون اعتماد
99	ثانياً/ جنحة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة حول المشروع الترقوى
101	الفرع الثاني: الجرائم المتصلة بآليات تنفيذ المشروع الترقوى
102	أولاً/ جنحة عدم تبليغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة
104	ثانياً/ جنحة مطالبة أو قبول تسبيقات قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق
108	خاتمة
113	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	ملحق رقم (1): مقرر وزارى بمنح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى
	ملحق رقم (2): شهادة التسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين
	ملحق رقم (3): تعليمة وزير العدل حافظ الأختام للغرفة الوطنية للموثقين بخصوص إدراج بند فى العقود الرسمية باحترام قواعد التهيئة والتعمير
	ملحق رقم (4): نموذج عقد بيع شقة سكنية بناء على التصاميم
	ملحق رقم (5): محضر حيازة وتسليم عقار سكنى منجز فى إطار عقد بيع على التصاميم
125	فهرس المحتويات
	الملخص

الملخص:

نشاط الترقية العقارية نشاط قانوني مستحدث يرمي إلى تجسيد مختلف البرامج السكنية القطاعية المسطرة من قبل الوزارة الوصية، بموجب عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق الذي يبرم بين المرقى العقاري والمكاتب، قصد تمليك بناية لم تشيد بعد أو لا تزال في طور الإنجاز، سواء كانت ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري، بحيث يلتزم المرقى العقاري بإتمام الإنجاز، مع تقديم ضمانات تقنية ومالية كفيلة بالتسليم خلال الآجال التعاقدية وبالمواصفات المطابقة لقواعد البناء والتعمير، مقابل تسديد المكاتب لتسبيقات مالية مجزأة تتناسب ونسبة تقدم الأشغال. وبالنظر إلى المخاطر التي تصاحب هذا النشاط سيما ما تعلق منها بآجال التسليم وعدم مطابقة البناية للمواصفات التقنية، فقد أحاطه المشرع الجزائري بجملة من الآليات القانونية التي تكفل حماية حقوق المكاتب خلال مرحلة إنجاز المشروع الترقوي وكذا خلال مرحلة ما بعد الإنجاز.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية . عقد البيع على التصاميم . عقد حفظ الحق . المرقى العقاري . المكاتب . الضمانات القانونية.

Abstract :

The real estate promotion activity is a new legal activity aimed to embody various regulated sectoral programs, by the design sale contract or the right-keeping contract, which concluded between promoter and subscriber, in order to own a building that hasn't been constructed yet, or is still in the process of being completed whether it is for residential, professional or commercial use. Where the promoter is obliged to complete the construction with provision of technical and financial guarantees, in order to deliver the building to the buyer within the deadlines agreed upon in the contract and according to the specific rules of construction and conformity. In return, the buyer pays partial financial advances, proportional to the progress percentage of the works.

In view of the risks which surround this activity, especially those related to delivery deadlines and non-conformity of the completed building to technical specifications. The Algerian legislator has sentenced legal mechanisms that ensure the protection of buyer' rights during all the steps of project.

Key words : Real estate promotion. Design sale contract. Right-keeping contract. Promoter. Subscriber. Legal guarantees.