



جامعة غرداية



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# إلتزامات المرقي العقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

في مسار: الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ :

زرباني محمد مصطفى

من إعداد الطالبة:

حويشيتي نورهان

الرقم	اسم ولقب الأساتذة	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	خنان أنور	أستاذ مساعد "أ"	غرداية	رئيسا
02	زرباني محمد مصطفى	أستاذ محاضر "أ"	غرداية	مشرف و مقرر
03	لغلام عزوز	أستاذ مساعد "أ"	غرداية	مناقشا
04	طبي الطيب	أستاذ مساعد "أ"	غرداية	مناقشا

الجامعية: 1436هـ - 1437هـ / 2015م - 2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾

(سورة النساء، الآية: 29)

﴿وَمَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدُلُّوا بِهَا إِلَى  
الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾

﴿سورة البقرة، الآية: 188﴾

## شكر و تقدير

الحمد لله نحمده و نستعين به و نستهديه ، و الصلاة و السلام على سيدنا محمد أشرف المرسلين .

قبل كل شيء نشكر الله الذي قدرنا على إنجاز هذا العمل المتواضع و عرفانا بالجميل لا بد أن نتقدم بأسمى آيات التقدير و المحبة إلى كل من قدم لنا يد العون و المساندة في إعداد هذه المذكرة.

ونخص بالذكر كل أساتذتي الذين درسوني بكل اخلاص و أمانة و أخص بالذكر الأستاذ المشرف على مساعدتي لإتمام هذا العمل .

كما أتقدم بفائق الاحترام و التقدير و الشكر إلى كل من لم يبخل علينا وأفادنا بمعلومات خاصة:

- ديوان الترقية و التسيير العقاري .
- الوكالة العقارية ( ببلدية الضاية بن ضحوة ) .
- مكتبة جامعة غرداية .
- المكتبة البلدية ببلدية الضاية بن ضحوة .

و إلى كل زملائي في الدراسة شكرا على دعمكم و مساندتكم

شكرا لكم.

نورهان

## الإهداء

الحمد لله الذي أنعم علينا بنور العلم و أعاننا على إتمام هذا العمل.

أما بعد :

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى من كان مربيا و حارسا و شغوفا على

مستقبلي وإلى مثلي الأعلى في هذه الحياة إلى أبي.

و إلى من ضحت بكل شيء من أجل إسعادنا و إلى من سعت و

تسعى دوما من أجلنا إلى من كانت دعواتها نورا على الدرب أمي

الغالية ، بالإضافة إلى إخوتي بشير و ابتهاج .

و إلى كل أهلي و أصدقائي دون استثناء خاصة : أحلام ، نادية ،

كلثوم ، حليلة ، رباب ، وهيبة ، سليمة ، مستورة ، هاجر ، صفية،

مريم ، و فاطمة ، إكرام ، منال . و إلى كل طلبة سنة ثانية ل م د

ماستر عقاري .

نورها

قائمة أهم المختصرات

✓ ق : قانون .

✓ م : مادة .

✓ ج ر : جريدة رسمية .

✓ ص : صفحة .

للمرقي العقاري دور أساسي في عمليات الترقية العقارية، التي تهدف إلى المساهمة في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة في مختلف المجالات كالبيع والإيجار والافتناء والتجديد.

و المرقي العقاري في نظر القانون هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو تدعيم بناية قصد البيع أو الإيجار أو تلبية حاجيات خاصة، كما يمكن أن تكون هذه المشاريع عبارة عن محلات ذات استعمال سكني أو مهني و بصفة عرضية يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، و هذا بالتقييد بالقوانين العمرانية حيث عمل قانون الترقية العقارية لسنة 2011م، على وضع آليات وقواعد تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية ، وقد حدد مسؤوليات والتزامات المرقي العقاري، حيث قام المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، بمحاولة سد الفراغات القانونية السابقة التي تسببت في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، و عمل هذا القانون على تنظيم نشاط الترقية العقارية، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، و وضع قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني، وذلك لتحقيق أهداف سياسة الترقية العقارية وحل أزمة السكن.

Pour de vrai instrumental mis à niveau dans les promotions immobilières, qui vise à contribuer à la réalisation de projets immobiliers personnalisés dans divers domaines tels que la vente et location, acquisition et renouvellement.

Et loi hypothécaire amélioré est toute personne physique ou morale à lancer de nouveaux projets ou bâtiment restauration ou réhabilitation, renouvellement ou renforcer le bâtiment de l'intention de vendre ou de louer ou de répondre à des besoins particuliers, ces projets pourraient également être un usage résidentiel ou professionnels commerces et parfois peuvent être un littéral ou usage commercial magasins et cette limitation des lois de la physique en tant que véritable mise à niveau code pour 2011, élaborent des mécanismes et des règles pour régir et régler Immobilier promotions, immobilier responsabilités définis, mis à jour le législateur algérien dans le règlement numéro 11-04 activité de promotion immobilière règles stipulées, essayez de brancher les lacunes du précédent juridique chaos causé et problèmes rencontrés a été le travail réel et mise à niveau du secteur, cette loi pour réguler l'activité de promotion immobilière et préciser les conditions qui doivent être remplies par les projets immobiliers et d'élaborer une loi fondamentale pour l'immobilier mis à niveau ajuster le contenu des relations entre l'immobilier et acquérir mis à niveau, afin de parvenir à des objectifs de réel mise à niveau politique et résoudre La crise du logement.

عرف نشاط الترقية العقارية نموا كبيرا في السنوات الأخيرة، حيث اهتمت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال بعملية البناء و التشييد بما في ذلك مجال السكن<sup>1</sup>، إذ يعتبر السكن من ضمن أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ طوال الزمن، و مازالت توليه اهتماماً خاصاً باعتباره المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد .

وتولت الدولة هذه العملية بنفسها تماشياً مع نظام الاقتصاد الموجه الذي سنته آنذاك و لكن بعد تعرض الدولة في سنوات الثمانينات إلى أزمة اقتصادية صعبة حيث أصبحت غير قادرة على مباشرة كافة المهام المتعلقة بتوفير السكن لكل مواطن و هذا خاصة مع تزايد عدد السكان و نقص في موارد الخزينة العمومية مع انهيار أسعار البترول، و على هذا الأساس بدأت الدولة الاصلاحات السياسية و الاقتصادية<sup>2</sup> و ذلك مع نهاية الثمانينات و بداية التسعينات و كان الهدف من هذه الاصلاحات تحلي الدولة عن الكثير من نشاطات الاقتصادية و الاجتماعية الممنوحة لها في مقابل اشتراك القطاع الخاص في ذلك ، وفي مجال السكن حاولت الدولة تحرير سوق إنجاز و بيع سكن باشتراك المتعاملين العقاريين أو بما يعرف بالمقرنين العقاريين .

و تتمثل الترقية العقارية في وجود جهاز يقوم بإنجاز بناءات و تكون هذه البناءات إما مخصصة للسكن أو من أجل البيع أو الإيجار حيث أن المرقي العقاري يقوم بإبرام عقود في ضل نشاط الترقية العقارية، وهو كل شخص طبيعي مهمته القيام بعمليات الانجاز و ترميم و اعادة التأهيل وذلك بعد ما منحتة الدولة فرصة المشاركة في هذا المجال الذي كان محتكراً من قبلها، وهذا يدل و يؤكد على التوجه الجديد التي تنتهجها الدولة ألا و هو الاقتصاد الحر، وحتى تضمن الدولة إنجاز سكنات ذات نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية فإنها قامت بتشجيع المهنيين الحقيقيين لإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة التي كانت لفترة طويلة غير خاضعة لأي قاعدة قانونية تنظمها ، و هذا ما جعل المشرع يقوم بتنظيم مهنة المرقي العقاري، ذلك بداية من مراقبة نشاط الترقية العقارية من خلال المراقبة القبيلية ، حيث أصدر بتاريخ 04 مارس 1986 و قد اعتبر هذا القانون نشاط الترقية العقارية مجرد اكتتاب بحيث لم تكن وثيقة الاتصال بأعمال و نشاطات الترقية العقارية بمعناها الحقيقي حيث وجد في ظل هذا القانون المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية<sup>3</sup> ، و وقد

<sup>1</sup> - ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية)، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية مدنية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص 01 .

<sup>2</sup> - ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 01 .

<sup>3</sup> - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10.

عدل المرسوم التشريعي الصادر بتاريخ 03 مارس 1993 تحت رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري الإطار العام للترقية العقارية حيث عرف المتعامل في الترقية العقارية في المادة 03 " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات، التي تساهم في إنجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع و الايجار أو تلبية حاجيات خاصة"<sup>1</sup>. إلا أن هذا المرسوم لم يعد قادرا على مواكبة نشاط الترقية العقارية بالرغم من اعترافه بالطابع التجاري لهاته المهنة في ظل تبني الجزائر لاقتصاد السوق، و ذلك نظرا لأزمة السياسية التي مرت بها الدولة الجزائرية طيلة سنوات التسعينات و التي يطلق عليها مصطلح العشرية السوداء وهذا ما جعل المشرع الجزائري يقوم بإصدار القانون 04-11 المحدد للقواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية، و الذي جاء لسد الفراغات القانونية التي تسببت في أزمة سكن نضرا لعدم تنظيم القانونين السابقين لقواعد وشروط ممارسة النشاط العقاري، بالإضافة إلى عدم تحديد التزامات وحقوق الأطراف المتدخلين في إنجاز المشاريع العقارية.

وهذا ما أدى إلى ظهور فوضى كبيرة وما يخص الحصول على السكنات و الذي بسبب الاحتمالات التي يتعرض لها المواطنين من طرف المرقيين العقاريين ، حيث قام هذا القانون بتنظيم نشاط الترقية العقارية من خلال تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع العقارية ، وكذلك وضع قانون أساسي خاص بالمرقي العقاري بالإضافة إلى ضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري و التقني<sup>2</sup>.

يظهر لنا مما سبق مدى أهمية الدور الذي يقوم به المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية و بالتالي تظهر لنا أهمية دراسة النظام القانوني الذي يخضع له المرقي العقاري، وذلك بتحديد حقوقه و التزاماته.

ولقد جاء اهتمامنا للموضوع وفق اعتبارات موضوعية قائمة على العناصر التالية:

-التشابك و عدم الانسجام الذي تعاني منه الأنظمة التي تحكم النشاط العقاري، بين الأنظمة التقليدية و أخرى غير مستكملة الجوانب.

-إثراء المكتبة القانونية في الجامعة ليكون كمرجع لطلاب و باحثي القانون خاصة في القانون العقاري.

-تحديد دور و مهام المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية وذلك للحد و التخفيف من أزمة السكن الخائفة التي عرفتها الجزائر على مدى سنوات.

<sup>1</sup>-نص المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

<sup>2</sup>- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.

و تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى:

- إعطاء مفهوم شامل للمرقي العقاري و ذلك لتجنب الغموض الذي يشوبه .

- تمييز المرقي العقاري عن أشخاص مهن الأخرى و تحديد طبيعته القانونية.

- بيان شروط اكتساب صفة المرقي العقاري و إبراز حقوقه و التزاماته ومدى المسؤولية التي تقع على عاتقه في

حال الإخلال بالتزاماته و تقصيره في أداء مهامه ، و تحديد نشاطه في الترقية العقارية .

و تجدر الإشارة إلى أن أهم مشكل واجهنا هو نقص الكبير للمراجع المتخصصة و عدم توفرها سواء

في المكتبات الجامعية أو المكتبات العمومية كذلك صعوبة الموضوع في حد ذاته ، لم ألقى المساعدات الخارجية

رغم اني طرقت كل الأبواب و خاصة من الجهات المعنية .

و من خلال توضيح أسباب اختيار هذا الموضوع و أهدافه فإنّ الإشكالية تكون كالتالي:

- كيف نظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري ؟ وماهي الإلتزامات الواقعة عليه ؟

و تنفرع عن هذه الاشكالية مجموعة من التساؤلات الأخرى أهمها فيما يلي :

- ما مفهوم المرقي العقاري ؟

- ما هو دور المرقي العقاري ؟ وفيما تتمثل مهامه في مجال الترقية العقارية ؟

- ما هي التزامات المرقي العقاري ؟ و ما مدى مسؤوليته في حال تقصيره في أداء مهامه ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأصح، و كذلك

المنهج الاستقرائي والتاريخي في بعض الجوانب، حيث اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل

علاقة المرقي العقاري بأشخاص المهن المشابهة، وكذلك تحليل طرق تمويل المرقي العقاري، كما اعتمدنا على

المنهج الاستقرائي من خلال تحديد طبيعة عمل المرقي العقاري، اما المنهج التاريخي فقد اعتمدناه من خلال

بيان مراحل تنظيمه، و لمعالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على الخطة التالية :

نظرا لحدثة الموضوع و سعته و تشعبه، بحيث يشمل العديد من المسائل القانونية، فإننا ارتأينا توزيع خطة

البحث حسب ما يقتضيه الموضوع إلى فصلين خصصنا الاول إلى دراسة النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري

وقسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم المرقى العقاري و في المبحث الثاني دور المرقى العقاري في مجال الترقية العقارية اما بالنسبة للفصل الثاني فقد خصصناه لدراسة أحكام ممارسة مهنة المرقى العقاري حيث قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول حقوق و التزامات المرقى العقاري في الترقية العقارية أما عن المبحث الثاني فقد تعرضنا فيه إلى نشاط المرقى العقاري.

في الأخير نختم موضوع بحثنا بخاتمة لاستخلاص إجابة التساؤلات المطروحة في المقدمة و التي تكون حوصلة لأهم النتائج المتحصل عليها.

**الفصل الأول:**  
**النظام القانوني لمهنة**  
**المرفقي العقاري**

تمهيد:

يعتبر المرفقي العقاري اللبنة الأساسية في عمليات الترقية العقارية، إذ يقوم ب البناء قد تكون للسكن أو لممارسة مهنة ما، و قد يكون هذا المتعامل من القطاع العام كالجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية او نجده من القطاع الخاص ، و هم الأشخاص الطبيعيون أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص<sup>1</sup>. و بما أن الترقية العقارية موضوع نشاط المرفقي فقد مرت بعدة مراحل من خلال المنظومة القانونية المنظمة لها في الجزائر إذ استحدثت بموجب القانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، و الذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، حيث حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عمالياتها، أما المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري قام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز او تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار أو تلبية الحاجيات الخاصة فإذا ساعد كلا القانونين السابقين في إظهار أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة، وذلك كحلول لأزمة السكن، فإنهم لم يضعوا قواعد وشروط مفصلة لممارسة النشاط العقاري كما لم يحددوا التزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية، وقد أدى ذلك إلى فوضى كبيرة ومشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات، بسبب الاحتمالات العديدة التي تعرض لها المواطنين من طرف المتعاملين في الترقية العقارية. أمام هذا الوضع، ولوضع حد لذلك<sup>2</sup>، قام المشرع الجزائري في قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، بمحاولة سد الفراغات القانونية التي تسببت في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، حيث عمل هذا القانون بتنظيم نشاط الترقية العقارية، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، و وضع قانون أساسي للمرفقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرفقي العقاري والمقتني<sup>3</sup>. و من خلال هذا سنتطرق في هذا الفصل الى تحديد مفهوم المرفقي العقاري و تحديد أصنافه و مهامه.

<sup>1</sup> - م 6 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق .

### المبحث الأول: مفهوم المرقى العقاري

تتطلب ممارسة الترقية العقارية وجود أشخاص محترفين في مجال البناء للقيام بالمهام التي تميزهم عن غيرهم من المتدخلين في هذا الميدان، و يطلق على هؤلاء المحترفين مصطلح المرقى أو المتعامل في الترقية العقارية، و بنا اننا بصدد البحث حول دراسة موضوع المرقى العقاري فإننا سندرس ما يلي:

### المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري

إن إعادة الاعتبار لمهنة " المرقى العقاري " أمر ضروري يسمح بتشجيع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة، وفي نفس الوقت ضمان نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية إذا أن هذه المهنة كانت لفترة طويلة غير خاضعة لأية قاعدة قانونية تنظمها.

### الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي

يطلق مصطلح المرقى العقاري بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء، في النظام الفرنسي للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل و بناء العمارات، كما يعرف في التشريعات العربية بتسميات مختلفة، فسمي في الجزائر بالمتعامل في الترقية العقارية ثم بالمرقى العقاري. وعلى هذا سنعرض المقصود بالمرقى العقاري في القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني

رأى المشرع الحاجة إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري فهو الذي يبادر ويراقب هذه العمليات من خلال المراقبة القبليّة، فأصدر قانونا رقم 86-07 بتاريخ 4 مارس 1986 واعتبرت هذه المهنة مجرد اكتتاب ولم تكن وثيقة الاتصال بأعمال ونشاطات الترقية العقارية بمعناها الحقيقي.<sup>2</sup>

ولقد حدده المشرع في المادة 8 من قانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 : " يفتح الاكتتاب، قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادرا على التفاوض والتعاقد بالتزام و إبرام الاتفاقية، ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي

<sup>1</sup> -سالمي عيسى، الاطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011-2012، ص 07 .

<sup>2</sup> - عبد الحليم بن المشري -فريد علوش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، جامعة محمد خيضر، ملتقى فيفري 2012، ص 2 .

ذلك، وكذلك المستفيدون في البناء الذاتي والمنتظمون في تعاونيات عقارية ، الذين يقعون خاضعين للإجراءات المطبقة عليهم...<sup>1</sup>

وقد عدل المرسوم التشريعي الصادر بتاريخ 03 مارس 1993 تحت رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الإطار العام للترقية العقارية و عرف المتعامل العقاري في المادة 3 منه على أنه: " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية"<sup>2</sup>

أما القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فنص في مادته الثالثة على أن المرقي العقاري " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>3</sup>.

أما باللغة الفرنسية جاء تعريفه كما يلي:

Toute personne physique qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier.

Promoteur dans " promotion immobilière la " تصبح باللغة الفرنسية "Promoteur" متعامل إلى أما إذا اعتبرنا أن النص الفرنسي هو الأصل والعربي هو الترجمة فيصبح حسب الترجمة الحرفية متعامل عقاري فحسب المعاجم نجد Promoteur immobilier يقابلها باللغة العربية مرقي، مروج، متعهد، ممول، منمي .

فحسب المشرع الجزائري أن كل شخص يقوم بالنشاطات التجارية المحددة قانونا في الميدان العقاري يعد متعاملا في الترقية العقارية أي إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. لا يطلق فقط على القائم Promoteur لكن حسب المشرع الفرنسي لفظ Promoteur بالتبادلات التجارية بل على القائم بنشاط معين وخاصة ترقيته يعني أي القائم بالترقية العقارية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نص م 08 من القانون رقم 86-07 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - نص م 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - نص م 03 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - عبد الحليم بن مشري، فريد علوش ، مرجع سابق ، ص 4.

نستنتج أن لفظ متعامل لا يشمل كل الأعمال التي يقوم بها كل شخص طبيعي أو معنوي في عملية الترقية العقارية وإنما يشمل أحد وظائف أو نشاطات الأشخاص من مجموع المهام التي تتكون منها. فإضفاء الصفة التجارية على مهنة "المرقى" أو القائم بالبناء ما هي إلا وسيلة لمراقبتها . أعتبر المشرع المتعاملين في الترقية العقارية تجاراً في المادة 3 فقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93 يعني أن كل مهام المتعامل في الترقية العقارية تخضع للقانون التجاري ، بل قد يخضع للقانون المدني إذا كان نشاطه مدنياً وللقانون التجاري إذا كان نشاطه تجارياً فما تحديد الصفة إلا للمراقبة القانونية لأنشطة المتعامل العقاري وقد وجدنا هذه الترجمة أقرب من تعاملها في الترقية العقارية ولكن نجد أن لفظ مرقى أقرب إلى مجموع الأعمال التي يقوم به أي شخص طبيعي أو معنوي في الترقية العقارية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: تمييز المرقى العقاري عن أشخاص المهن المشابهة.

يقوم المرقى العقاري في الترقية العقارية بإبرام العقود مع مجموعة من الأطراف المتدخلين اللذين يمتازون بأدوار لا يمكن الاستغناء عنها ، في تكملة دور المرقى في الترقية العقارية وذلك في كل من الجانب التقني و الجانب التنفيذي للعمليات الترقية ، إضافةً إلى الجانب الإداري و القانوني لضمان نجاح نشاط الترقية العقارية ، لأنه لا يمكن في كل الأحوال أن تتم هذه العملية بدون هؤلاء المتدخلين ، ولتوضيح أكثر سنحاول التمييز بين المرقى العقاري وبعض أشخاص المهن الأخرى المجاورة الذين لهم علاقة به وتختلط مهنتهم بمهنته إذ سنركز في التمييز على المهندس المعماري و المقاول باعتبارهما الأكثر مشاركة في عمليات الترقية العقارية إلى جانب المرقى العقاري .

### الفرع الأول: تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري.

المهندس المعماري هو ذلك المهني الذي يعهد اليه بوضع التصميم و الرسوم و النماذج لإقامة المنشآت وصيانتها و تزيينها و الإشراف على حسن التنفيذ هذا حسب تعريف الدكتور محمد حسين منصور<sup>2</sup> ، و قد عرفه الدكتور عبد الرزاق حسين يس أنه هو الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية و قدرته على الابتكار و الإبداع في التصميم و وضع الرسومات و الخرائط و المقاسات و تعيين الأبعاد و النسب و الاتجاهات و كل

<sup>1</sup> - نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2003 ، ص 89 .

ذلك بما يتناسب و ظروف البيئة و مقتضياتها، و أن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا و لحسابه، و أنه يجمع بين صفة الفنان و الفني و يمارس مهنة حرة غير تجارية.<sup>1</sup>

و عرفه عبد الرزاق السنهوري على أنه من يعهد عليه إدارة العمل و الإشراف على تنفيذ و مراجعة حسابات المقاول، و يقوم بالتصديق عليها و صرف المبالغ المستحقة إليه.<sup>2</sup>

ولا يقتصر دوره على مجرد وضع التصميم و الرسومات، بل يتعدى ذلك إلى التنفيذ نفسه و قام بتوريد الموارد أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ، فإنه يعتبر مقاولاً و يصدق عليه وصف التاجر، لأنه يمارس عملاً تجارياً.

و للمهندس المعماري علاقة وطيدة بعملية الترقية العقارية ، من حيث إنجاز التصميم البناء و العمل على متابعة تنفيذها، و هذا طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>3</sup>، و لأهمية الدور الذي يقوم به المهندس المعماري سواء كان في الترقية العقارية أو في المشاريع المعمارية بصفة عامة فاللجوء إليه أمر ضروري، و يعد المهندس المعماري صاحب العمل المدافع عن مصالح المتعامل في الترقية العقارية عند إنجاز مهمته، و يقوم أيضاً بإعلام المرقى وتوعيته بالتراث المعماري، إذ يتحمل جميع الأعمال المكلف بالقيام بها، و في حالة قيامه بعمل دون الآخر فإنه يسأل في حدود هذا العمل فقط، طبقاً لما نصت عليه المادة 555 من القانون المدني على أنه " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم . "

حيث يتعين على المرقى أن يطلب من المهندس المعماري المكلف بإنجاز المنشآت، شهادة التأمين تحمله المسؤولية المدنية العُشرية للمباني و المنشآت التي أشرف عليها ، إذا ظهرت لها عيوب و ترتب عنها تهديد متانة البناء و سلامته، وهذا نتيجة الخطأ في وضع التصميم أو الإهمال في المتابعة، فيرجع المتعامل في الترقية العقارية باعتبارها رب العمل على المهندس المعماري بعد التسليم، لأن مسؤوليته تبقى قائمة حتى بعد التسليم و هذا هو الأصل في المسؤولية العشرية، التي تبدأ من وقت تسلم العمل نهائياً، أما قبل تسليم البناء في حالة إحلال

<sup>1</sup> - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، (دراسة تحليلية) دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر ، 2011 ، ص 53 إلى 54 .

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الأول ، العدد 7، العقود الواردة على العمل ، المقاول ، الوكالة و الوديعة و الحراسة ، دار إحياء التراث العربي 1964، بيروت ، لبنان ، ص 109.

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2010/2009، ص 65.

المهندس المعماري بمهامه فإن رجوع المتعامل في الترقية العقارية على المهندس يكون على أساس المسؤولية التصديرية<sup>1</sup>.

هكذا يتجلى دور المهندس المعماري في مشاريع الترقية العقارية و علاقته بالمتعامل، كما أنه يلعب دور الوسيط بين المرقى العقاري و بين المقاول، فيعمل على تزويد المقاولين و كل البيانات التي تمكنهم من حسن تنفيذ أعمالهم و تنسيق بين مختلف المقاولين<sup>2</sup>.

و من هذا نستخلص نقاط اختلاف بين المهندس المعماري و المرقى العقاري المتمثلة فيما يلي:

1- يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم و الرسوم و يشرف على حسن تنفيذها ، أما المرقى العقاري فلا يتدخل و لا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري .

2- المهندس المعماري شخص طبيعي دائما يعتمد في عمله دائما على مجهوده الذهني، أما بالنسبة للمرقى العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي.

3- المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك، أما المرقى العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية لإنجاز المشروع و ليس بتكليف من الغير.

4 المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية، على خلاف المرقى العقاري الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في الحالات الاستثنائية المحددة على سبيل الحصر. كما أن ممارسة مهنة المهندس المعماري تتعارض بصفة خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الانتخابية في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير<sup>3</sup>.

و بناء على ما قدم يمكن القول أن المرقى العقاري له سلطة الإشراف و المتابعة و التمويل أما المهندس المعماري فله الإبداع الهندسي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -محمد شكري سرو ،مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى ، دراسة مقارنة في القانون المصري و القانون الفرنسي دار الفكر العربي ، مصر 1985 ، ص 29.

<sup>2</sup> - محمد شكري سرو ،المرجع السابق ،ص 38.

<sup>3</sup> -بوستة إيمان ،مرجع سابق ،ص 54 ، 55 .

<sup>4</sup> -عبيكشي عثمان ، الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2012/2011 ، ص 26.

الفرع الثاني: تمييز المرقى العقاري عن المقاول.

عرفت المادة 03 من القانون رقم 11-04 المقول على أنه " هو كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية "<sup>1</sup> حسب المادة 03 نجد ان المقاول هو الشخص الذي يُعهد إليه إقامة المباني و المنشآت الثابتة الأخرى، وتمثل مهمته في تنفيذ الأعمال طبقاً للتصاميم الذي وضعها المهندس، و اعتمادها كل من رب العمل و السلطات المختصة بمنح التراخيص و عليه أن يتقيد بالمواصفات و الشروط التي تضمنها العقد الذي أبرمه مع رب العمل.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 550 من القانون المدني الجزائري على أنه " يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب، علة أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله "<sup>3</sup>، أي سواء في حالة تقديم المقاول للموارد الخاصة بإقامة المباني بنفسه، أو قدمها رب العمل فيقوم بالالتزام بالضمان الخاص بوصفه مقاولا في كلا الحالتين، حيث يكون مؤولا عن جودة المادة التي يقدمها في العمل و عليه ضمانها لرب العمل.

أما "إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقول أن يحرص عليها ويراعي أصول الفن في استخدامه لها و إن يؤدي حسابا لرب العمل عما استعملها فيه و يرد إليه ما بقي منها "<sup>4</sup>.

كما يمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز مشروع بنفسه أو يلجأ إلى ثانويين الذين ليس لهم رابطة تعاقدية مع صاحب المشروع هذا في حالة عدم وجود شرط في العقد يمنعه من ذلك أو أن طبيعة العمل لا تتطلب الاعتماد على الكفاءة الشخصية، و يكون هؤلاء المقاولون الفرعيون مسؤولين أمام المقاول الأصلي، و يظهر علاقة المقاول و تدخلها في عمليات الترقية العقارية وذلك من خلال المادة 06 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية. حيث أنشئت مقاولات عمومية محلية بهدف المساهمة في إنجاز مخطط التنمية الاقتصادية

<sup>1</sup> نص المادة 03 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 63 و 64 .

<sup>3</sup> نص المادة 550 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78، المعدل و المتمم بالأمر 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 44، المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31 .

<sup>4</sup> المادة 552 من الأمر 75-58، المرجع نفسه .

للولاية أو البلدية<sup>1</sup>، بما فيها مشاريع الترقية العقارية حيث كانت تخضع في تنظيمها و تسييرها إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-201.<sup>2</sup>

و لقد سمح المرسوم التشريعي رقم 93-03 شأنه شأن القانون 1-04 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بتوسيع مجال الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي، فأصبح مجال تدخل المقولة واسع، بما فيها المقاول من القطاع الخاص و هذا بتحرير مبادرته و إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قِبَل الجماعات المحلية.<sup>3</sup>

باعتبار أن للمقاول دور هام في عملية الترقية العقارية ، فإن عمله مكمل لعمل المرفقي العقاري و هذا ما أكدته المادة 16 من القانون 11-04 التي تنص على "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الايجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل حسب أهمية المشروع العقاري ، و تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة ، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

حيث أن المرفقي هو صاحب العملية، و يأخذ زمام المبادرة في الإنجاز و لكنه لا يبنى بنفسه حيث أن وضعه يقتصر على وضع برنامج البناء، ثم يأتي دو المقول بتقديم عمل مادي مقابل أجر يلتزم به المرفقي.<sup>4</sup>

و يعتبر المرفقي صاحب القطعة الأرضية المقام عليها البناء، و إن كان البعض يرى بأن العقد يتردد بين البيع و المقاوله، و هذا عندما يتعهد المقاول بأن يقيم بناء بمواد من عنده على أرض مملوكة لرب العمل ألا وهو المرفقي العقاري<sup>5</sup>، لكن يبقى العمل المقدم من طرف المقاول ذو قيمة كبيرة ، لهذا يكيف العقد بعقد مقاوله، لذا نصت المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه " ... يتعين على المتعامل في الترقية العقارية، أن يطلب من المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت، شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية في أحكام القانون المدني، لاسيما المادة 554 منه و طبقا للقانون

1- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المتعلق بإنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها و تسييرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 12.

2- مادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي .

3- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومو ، الجزائر، 2002 ، ص 128 .

4- بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 55 .

5- عمر حدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومو للطباعة و النشر ، الجزائر 2003 ، ص 269 .

المتعلق بالتأمينات لاسيما موارده من 94 إلى 99 . حيث يُسأل المقاول عن مخالفته للشروط المتفق عليها مع المرقى العقاري، او عند انحرافه عن أول الفن، و في حالة نقص كفاءته الفنية في البناء أو إساءة اختيار المادة المستخدمة في العمل، أو تأخره في إنجاز و إتمام العمل دون تدخل او جود سبب أجنبي، فإنه بذلك تتحقق مسؤوليته نتيجة ذلك .

كما يمكن للمهندس المعماري أن يشترك مع المقاول في المسؤولية، و هذا في حال تقصيره عن أداء واجبه المتمثل في رقابة تنفيذ عمل المقاول، مما يؤدي إلى انحرافه، حيث نص القانون المدني الجزائري في المادة 554 منه على التضامن بين المقاول و المهندس المعماري، و هذا ما استقر عليه أغلب الفقهاء من حيث التضامن بين المقاول و المهندس المعماري في المسؤولية و التعويض.<sup>1</sup>

و هذا ما نصت عليه المادة 46 من القانون رقم 11-04 على " تقع المسؤولية العشرية علة عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب البناء، بما في ذلك جـراء النوعية الرديئة للأرضية الأساس ."

كما يتعين على المقاول عدم الانسياق وراء التعليمات الخاطئة المقدمة من طرف المهندس المعماري أو رب العمل لأنه في حالة انسياقه للتعليمات الخاطئة فإنه لا يعفى من المسؤولية، لذا يتعين عليه رفض متابعة التنفيذ إذا استلزم الأمر ذلك، و هو ملزم بتنبية رب العمل بالخطأ، و في حالة إصرار رب العمل على التنفيذ، فإنّ المقاول لا يكون مسؤولاً عمّا يحدث من تدمر نتيجة الخطأ في التصميم، و يتحمّل رب العمل المسؤولية الكاملة . و تجدر الإشارة إلى ان المقاول يعتبر تاجرا في تنفيذ أعماله التي تصدر على وجه المقاول، و بذلك فهو يختلف عن المهندس المعماري الذي لا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري، و يشترك إذن مع المرقى العقاري في اكتساب الصفة التجارية، و هذا ما يتطلب خضوعه إلى التزامات التاجر المهنية ، من حيث القيد في السجل التجاري و إمساك الدفاتر التجارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 236 .

<sup>2</sup> -أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980، ص 131.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرفقي العقاري.

تختلف الطبيعة القانونية للمرفقي العقاري بين الصفة المدنية و الصفة التجارية كما يلي:

أولا : الصفة المدنية

حسب نصوص المواد 13 ، 14 و 15 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ، لأنه يزبح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص و الموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا .

و بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري يضفي الصفة المدنية على المرفقي العقاري الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

ثانيا: الصفة التجارية.

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 أضفى المشرع الجزائري الطابع التجاري على عمليات الترقية العقارية، حيث نصت المادة 3 منه على " و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا... " و هو الأصل ، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك .

كما تبنى المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في اعتبار عمل المتعامل في الترقية من قبيل الأعمال التجارية، و ذلك من خلال المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.<sup>1</sup>

كذلك و انطلاقا من المادة 02 من القانون التجاري التي تحدد الأعمال التجارية، بحسب الموضوع كما اشترط فيمن يمارس نشاطات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي او معنوي و أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لممارسة النشاط التجاري، و اعتبار الأعمال التالية من قبيل الأعمال التجارية بحسب غرضها بغض النظر عن الشخص الذي يمارسها و هي :

1- كل نشاطات الاقتناء او التهيئة لأوعية قصد بيعها أو تأجيرها .

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 56 ، 57 .

2- كل نشاطات الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير .

3- كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لاسيما بيع الاملاك العقارية أو تأجيرها .<sup>1</sup>

و بصدر قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد المشرع الجزائري قد اضى الصفة التجارية على المرقى العقاري و اعتبره تاجرا في كل عملياته في الترقية العقارية .

و هذا ما نصت عليه المادة 19 منه " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية ..."<sup>2</sup>.

و كذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20/02/2012 التي تنص على " يتعين على المرقى العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين و التنظيمات التي تنظم النشاط التجاري"<sup>3</sup> وقد وضع المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري وفق نظام خاص بها و أخضعها لشروط و إجراءات من بينها إلزامية التسجيل في السجل التجاري<sup>4</sup> هذا ما يوضح أن المرقى العقاري يحمل صفة التاجر بقوة القانون .

### المطلب الثالث: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري.

نظرا لحساسية مهنة المرقى العقاري و المسؤوليات المترتبة عن ممارسة هذه المهنة و للمشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية وضع المشرع الجزائري بعض لشروط التي يجب ان تتوفر في الشخص الذي يريد مزاول مهنة المرقى العقاري ، و تنقسم هذه الشروط إلى شروط عامة و مستمدة من الصفة التجارية للمرقى العقاري و هذا ما سنحاول دراسته في الفرع الأول و كذلك هناك شروط خاصة المتعلقة بمزاول مهنة المرقى العقاري و هذا ما سنعرضه في الفرع الثاني .<sup>5</sup>

### الفرع الأول: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري.

<sup>1</sup> - مادتين 03 و 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المرجع نفسه .

<sup>2</sup> - أن عبارة " المؤهل بأعمال التجارة" في نص المادة 19 من القانون 11-04 تفيد بأن الشخص الذي لا يملك الأهلية التجارية لا يمكن ان يكون مرقى عقاري

<sup>3</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 85-12 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ، المؤرخ في 20-02-2012 ، ج ر ، العدد 11 ، المؤرخة في 26-02-2012 .

<sup>4</sup> - المادة 04 من المرسوم 84-12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر ، العدد 11 ، المؤرخة في 26-02-2012 .

<sup>5</sup> - عبد الحليم بن المشري ، وفريد علوش ، المرجع السابق ، ص 11 .

باعتبار أن المرفقي العقاري يمارس عملا تجاريا يجب ان تتوفر فيه ثلاثة شروط حتى يأخذ صفة التاجر و هي الأهلية التجارية و إلزامية القيد في السجل التجاري و إلزامية مسك دفاتر التجارية .

#### أولاً: الأهلية التجارية

القانون التجاري الجزائري و قانون 04-11 لم يتطرقا إلى اهلية التاجر أو المرفقي العقاري و بالرجوع إلى القواعد العامة للأهلية ذلك حسب نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري التي تنص على " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه ، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية .

و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة " <sup>1</sup>.

فكل من بلغ سن لرشد يعتبر أهلا لممارسة لتجارة ما لم تصب أهليته بعارض من عوارض الأهلية أما بالنسبة للقاصر اشترط القانون التجاري ثلاثة شروط حسب نص المادة 5 منه:

- وجوب بلوغه سن الثامنة عشر (18) كاملة.
- إلزامية حصوله على إذن كتابي من والده أو امه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة المختصة
- وجوب تقديم ذلك الإذن دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري. <sup>2</sup>

و أكدت المادة 19 من القانون 04-11 على: " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية... " <sup>3</sup>.

كذلك تجدر الإشارة إلى أن اكتساب الشخص المعنوي الأهلية التجارية تكون من يوم قيده في السجل التجاري.

#### ثانياً: القيد في السجل التجاري

<sup>1</sup> -الامر 58/75 المعدل و المتمم بالأمر 05/07 ، المتضمن القانون المدني ، المشار اليه سابقا .

<sup>2</sup> -بوستة إيمان، المرجع السابق ، ص 58 .

<sup>3</sup> - المادة 19 من قانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، مرجع سابق.

يقيد المرقى العقاري في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري و يسلم له مستخرج السجل الذي يعد سندا رسما يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي أو معنوي لممارسة نشاط تجاري .

كما نصت المادة 04 من قانون 04-11 على أنه لا يمكن الترخيص إلا للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، هذا ما يؤكد إلزامية التسجيل في السجل التجاري.<sup>1</sup>

### ثالثا: إلزامية مسك دفاتر تجارية

و هي دفتر اليومية و دفتر الجرد مع امكانية مسك دفاتر أخرى متى استدعت الضرورة إلى ذلك غير أن هذه الأخيرة خاضعة لحرية التاجر، و تكمن اهمية ذلك في بيان المركز المالي للتاجر و كذا حقوقه و ديونه المترتبة علة تجارته ، و تحفظ هذه الدفاتر لمدة عشر سنوات هذا تطبيقا للمادة 12 من القانون التجاري.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري.

نظم قانون 04-11 مهنة المرقى العقاري و اخضعها لشروط حيث اشترط لممارستها الحصول على اعتماد مسبق، و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

### أولا : إلزامية الحصول على اعتماد مسبق .

إن شرط الحصول على اعتماد مسبق لممارسة مهنة المرقى العقاري جاء به المشرع الجزائري من اجل تضيق الخناق علة الذين يمارسون النصب و الاحتيال بانتحالهم صفة المرقى العقاري و قد أورد المشرع عقوبات جزائية على ذلك وهذا ما جاءت به المادة 77 من القانون 04-11 اذ نصت على " يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم " <sup>3</sup>

وقد جاء في نص المادة 04 الفقرة 2 من نفس القانون انه " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري او يمارس هذه المهنة ما لم يكن حاصلًا على اعتماد مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

<sup>1</sup> - 04م من القانون رقم 04-11 ، المرجع نفسه .

<sup>2</sup> - عبيكشي عثمان، المرجع السابق، ص29.

<sup>3</sup> -م 77 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق .

حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون <sup>1</sup> . وعليه فإن الاعتماد إجراء إجباري لممارسة مهنة المرقي العقاري و لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عنه.<sup>2</sup>

و بما أن الاعتماد شرط لممارسة مهنة المرقي العقاري فلا يمكن لأي كان على هذا الاعتماد إلا إذا توفرت فيه شروط جاء بها المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك السجل الوطني للمرقيين العقاريين و بالتحديد نص المادة 6 منه ، و يمكن إجمال هذه الشروط فيما يلي :

- 1- اذا كان طالب الاعتماد شخص طبيعي فيجب أن يكون عمره خمسة و عشرين سنة (25) على الأقل ، و من جنسية جزائرية و إذا شخص معنوي يجب أن يكون خاضع للقانون الجزائري .<sup>3</sup>
- 2- سواء كان طالب الاعتماد شخص طبيعي أو معنوي يجب أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو احد موانع الممارسة و المتمثلة في عقوبات على الأفعال التالية :

- التزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو بنكية .
- سرقة وإخفاء أشياء مسروقة و خيانة الأمانة و التفليس و ابتزاز و أموال و القيم أو التوقعات.
- النصب و إصدار شيك بدون رصيد .
- رشوة موظفان عموميين.
- شهادة الزور و اليمين الكاذبة و الغش الضريبي.<sup>4</sup>

إضافة إلى ذلك يمنع الأشخاص المشطوبين تأديبيا و بصفة نهائية بسبب نزاهة المهن المشكلة في النقابات .

- 1- إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع العقارية .

- 2- التمتع بكافة الحقوق المدنية .

<sup>1</sup> - م 04 الفقرة 2 من نفس القانون .

<sup>2</sup> - م 13 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - م 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 ، المرجع نفسه .

<sup>4</sup> - المادة 20 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق.

3- إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط و يعني ذلك حيازة صاحب طلب الاعتماد شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو اي مجال تقني يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري، غير أن المشرع أورد استثناء لأشخاص الذين لا يجوزون مثل هذه الشهادات و منح لهم إمكانية الاستعانة بمسير يتوفر فيه شرط الكفاءة بشرط أن تكون هذه الاستعانة بصفة دائمة ، و بالنسبة للشخص المعنوي فيجب توفر شرط الكفاءة في مسيره .

4- اکتتاب عقد التأمين ضد العواقب المالية و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته .

إضافة إلى هذه الشروط جاءت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور سابقا بشرط آخر و هو ضرورة توفر لطالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري مجهزة بوسائل اتصال و تكون ملائمة لممارسة مهنة المرقى العقاري.

على حسب ما تم ذكره يمكن القول أن كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي و تتوفر فيه الشروط السابقة يمكنه طلب اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري لكن وفق إجراءات معينة عليه اتباعها و تتمثل في تقديم طلب لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، و يكون هذا الطلب مرفقا بالوثائق التالية :

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 .
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدورها على ثلاثة أشهر.
- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية .
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار المحل.
- شهادة الجنسية و شهادة الإقامة للطالب .
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري و مسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي<sup>1</sup>.

بالنسبة للشخص المعنوي يجب تقديم ما يلي :

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي .
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

<sup>1</sup>م 08 من المرسوم التنفيذي 12-84، المرجع السابق.

- نسخة من المداوات التي تم خلالها تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير ما لم يكن هناك مؤسسين قانونا.
- دفتر الشروط و كذا إثبات الكفاءة المهنية للمدير أو المسير.<sup>1</sup>
- و يخضع الطلب إلى تحقيق الإداري تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها خلال أجل شهرين (02) من تاريخ مراسلتها.<sup>2</sup>
- و يجب على الوزير المكلف بالسكن الرد علة الطلب المقدم له و الذي يستوفى جميع الشروط القانونية في اجل ثلاثة أشهر من تاريخ تقديمه.<sup>3</sup>

كما نص القانون على انشاء لجنة أدى الوزير المكلف بالسكن مكلفة باعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثلين كل من الوزير المكلف بالمالية، و الوزير المكلف بالتجارة و المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و تتولى دراسة طلبات الاعتماد و الطعون و كذلك دراسة قرار سحب الاعتماد.<sup>4</sup>

ثانيا: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

أحدث المشرع الجزائري في قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجدول الوطني للمرقين العقاريين حيث نص في المادة 23 منه على " يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و يعد ترخيصا لممارسة المهنة ... " و جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة أن الجهة المخولة بمسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين هو الوزير المكلف بالسكن و العمران.<sup>5</sup>

كذلك المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين لتوضيح مهام هذا الجدول حيث نص عليه في الفصل الثالث تحت عنوان "مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين" و قد وضحت المادة 24 منه على أنه يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن .

<sup>1</sup> - م 8 من المرسوم التنفيذي 12-84 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - م 10 من المرسوم التنفيذي 12-84 ، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - م 09 من نفس المرسوم .

<sup>4</sup> - المادة 14 من مرسوم 12-84، المرجع السابق .

<sup>5</sup> - المادة 23 من القانون 11-04 ، المرجع السابق .

و يتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل.<sup>1</sup>

من خلال ما سبق يتبين لنا أن صفة المرقى العقاري لا تكون إلا بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و أن مباشرة العمل لا تتم إلا بالحصول على شهادة التسجيل ، و قد ترك المشرع تحديد شكل و مضمون هذه الشهادة للوزير المكلف بالسكن و كذلك لا يتم الاكتتاب لدى صندوق الوطني للكفالة المتبادلة للترقية العقارية إلا على أساس هذه الشهادة .

### المبحث الثاني: دور المرقى العقاري في مجال الترقية العقارية.

أعطى المشرع الجزائري أولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع و الهدف من القانون 86-07 هو بناء مساكن و بيعها إضافة إلى مجموعة من المهام أسندت إلى القائم بعملية الترقية و تتمثل في التمويل و التخطيط و بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 أصبح المرقى العقاري يملك مجالا واسعا في الترقية العقارية من حيث المهام من بين هذه المهام إنجاز و تجديد الأملاك العقارية ، و بصور القانون 11-04 أصبح المرقى العقاري يملك مجال أوسع من ذي قبل ، إذ لا يكتفي بالبناء و التجديد فقط و إنما امتدت مهامه إلى مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء و التهيئة العمرانية و الإصلاح و الترميم و التجديد و إعادة التأهيل و الهيكلة كذلك تدعيم البنايات المخصصة للبيع و الايجار بما فيها الأرضيات لاستقبال أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني او التجاري أو الحرفي و المعدة للبيع أو الايجار و لتوضيح أكثر سأتناول المطلب الاول لأصناف المرقى العقاري و المطلب الثاني مهامه .

### المطلب الأول: في مجال القطاع العقاري العام .

عرفنا أن الترقية العقارية نوعان عامة و خاصة، تبعا للشخص القائم بها إن كان شخصا معنويا عاما، أو شخصا من أشخاص القانون الخاص. لذلك فالمرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، و يسمى المرقى في الترقية العقارية العام و قد يكون من أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و يسمى المرقى في المرقى العقاري الخاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 12-84، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> -بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص59.

ويتمثل المرقى في الترقية العقارية بصفة أساسية في: الجماعات الإقليمية (الولاية و البلدية )، دواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، مؤسسة ترقية السكن العائلي، نتناولها فيما يلي:

#### أولاً: الجماعات الإقليمية.

الجماعات الإقليمية حسب دستور سنة 1996 هي البلدية و الولاية ، و تنص المادة 01 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتضمن قانون البلدية على : " البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و تتمتع بالشخصية المعنوية و بالاستقلال المالي و تحدث بموجب قانون. " أما المادة 01 من القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07-04-1990 المتضمن قانون الولاية فتعرف الولاية كما يلي : " الولاية هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ". و قد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية، و هذا بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي : " تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية : الجماعات المحلية ، طبقاً للقوانين و التنظيمات المعمول بها ... " <sup>1</sup>

كانت البلديات تمارس احتكار على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني، وهذا بموجب الامر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الشيء الذي جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية. غير أنه بصدور دستور سنة 1989 الذي كرس مبدأ الحرية الاقتصادية، بدأ تقليص دور البلديات، و نلمس هذا التقليص من خلال إصدار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية، وألغى أحكام الأمر 74-26، وبتحرير السوق العقارية لم تعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم و تأطير عمليات الترقية العقارية بعدما كانت تمارس الاحتكار على القطع الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية، كما نلمس تقليص دور الجماعات المحلية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد، مع الاعتراف له بالطابع التجاري فالقانون الجديد يفتح المجال أمام بروز المهنيين و بالتالي تقليص دور الجماعات المحلية. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 59.

<sup>2</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق، ص 60.

و بالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا انها لا تزال تقوم ببعض العمليات، فبالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية ، بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) دون السكنات الترقية . كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنحزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك على : "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنحزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا ، توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف .<sup>1</sup>

أما قانون البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 يتعلق بالبلدية يؤكد على توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية ، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن وتشجع و تنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة و ترميم المباني أو الأحياء .<sup>2</sup>

ثانيا: دواوين الترقية العقارية و التسيير العقاري (OPGI).

### 1- نشأة الديوان:

أنشأت هذه الدواوين بموجب الأمر 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، و كما جاء في عنوان الأمر كانت تدعى بمكاتب الترقية و التسيير العقاري غير أن هذا الأمر لم يعمر طويلا و ذلك بإلغائه بموجب الأمر 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط أحداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية العقارية للولاية و تنفيذ ذلك صدر مرسوم 76-143 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن إنشاء و تنظيم سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنحزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، العدد 25 .

<sup>2</sup> - مادة 119 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 ، يتعلق بالبلدية، العدد 37 .

## 2- الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري:

إن احكام القانونية المتعلقة بدواوين الترقية و التسيير العقاري تأرجحت بين أمرين، الأمر الاول 76-93 و المرسوم 76-143 المذكورين أعلاه اعتبر مكاتب الترقية التسيير العقاري و مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي، اما الامر الثاني تجلى بصور مرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 المتعلق بتحويل تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري، الذي بموجبه تم تحويل الطبيعة الادارية لهذه الدواوين و بموجب المادة 02 من هذا المرسوم اعتبرت دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي ، تتميز بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و تماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية ثم تنظيم الديوان مرة أخرى بموجب المرسوم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الذي عرف فيما بعد تعديلا بموجب المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02-01-1993 وتطبيقا لهذه النصوص فديوان الترقية و التسيير العقاري هو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن ، كما يتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، و يعد تاجرا في علاقته مع الغير و بذلك تسري على معاملاته أحكام القانون التجاري، أما في علاقته مع الهيئات السلمية يخضع للقانون الإداري.<sup>1</sup>

## 3- مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، فإن ديوان الترقية يقوم بترقية و التسيير الأملاك العقارية المسندة إليه:

أ- مهمة الترقية : فيما يتعلق بمهمة الترقية فإن دواوين الترقية و التسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ، تتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكلف على سبيل التبعية بما يلي :

<sup>1</sup> - سلمى عيسى، المرجع السابق، ص18، 19.

- ترقية البناءات.
  - الإنابة عن اي متعامل في الإشراف علة المشاريع المسندة إليها .
  - الترقية العقارية.
  - عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها وصيانتها .
  - كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.<sup>1</sup>
- ب- مهمة التسيير:** تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في إطار مهمة التسيير بما يلي:
- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المني و التجاري و الحرفي، أو التنازل عنها.
  - تحصيل مبالغ الايجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها .
  - المحافظة على العمارات و ملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
  - إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه، ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات .
  - تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها و تنسيق ذلك .
  - ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
  - كل العمليات العقارية الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري.<sup>2</sup>

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) .

### 1- نشأت الوكالة:

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) في سنة 1991، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره. حيث تنص المادة الأولى منه على " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري

<sup>1</sup> -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها .

<sup>2</sup> -م 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المرجع السابق .

وفقا للتشريع المعمول به ، وكالة لتحسين السكن و تطويره وتدعى في صلب النص الوكالة ،تقوم الوكالة بمهمة المرقي العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي " .

حسب هذه المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجارى و تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي .

أما عن مقر الوكالة فيوجد في مدينة الجزائر ، و تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، و تعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تاجرة في علاقاتها مع الغير و تحدد اتفاقية شروط التدخل و كفاءاته، و أجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة و الجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك . وقد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992.<sup>1</sup>

## 2- مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره على : " يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية و تطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها:

\* القضاء على السكن غير الصحي، \* تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها، \* تغيير البنية الحضرية.

\* إنشاء مدن جديدة، \* إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها.

\* تصور الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية ( المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات و الجمعيات...)".<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup>-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

يتضح من نص هذه المادة أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره متخصصة في ترقية كلا من العقار غير المبني و العقار المبني، و ذلك هو اهم مهامها.

بالنسبة للعقار غير المبني فإن ذلك يكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص و الهيئات التي تريد إنجاز السكنات، أي أنها موجهة للمواطنين و المتعاملين في الترقية العقارية العموميين (مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسة ترقية السكن العائلي، المقاولات العمومية المختلفة...) و كذا المتعاملين في الترقية العقارية الخواص.

أما بالنسبة للعقار المبني فيمكن للوكالة مشاركة هيئات أو أشخاص أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و اتخاذ تقنية البيع بالإيجار الذي حدده إطاره القانوني المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك.<sup>1</sup>

#### رابعاً: مؤسسات ترقية السكن العائلي.

أنشأت مؤسسات ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) سنة 1984 بصدور مرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي و تحويل أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه. فهي تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و تكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية. و تجدر الإشارة إلى أن مؤسسات ترقية السكن العائلي في نهاية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسات عمومية اقتصادية، و من حيث الشكل القانوني شركات مساهمة، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية.

و تتولى مؤسسات ترقية السكن العائلي في إطار إنجاز جميع العمليات إلى الحصول على مسكن فردي عائلي مايلي:

- جمع رؤوس الاموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها، سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة.
- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية، لجمع حصص المترشحين و الجمعيات و الجماعات المحلية.

<sup>1</sup> - سالمى عيسى ، مرجع سابق ، ص 22 .

- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله، أو تمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية، تحدد مبلغ الاموال المرصودة وكيفيات استعمالها، ودفعها، وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- اقتناء الأراضي الضرورية وتجهيتها، لتحقيق اهدافها طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخصها.
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية، وتجزئتها طبقا للقانون المعمول به و بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات و تعاونيات عقارية و مساعدتها إداريا و تقنيا.<sup>1</sup>
- التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات.

### خامسا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته متعامل عمومي في الترقية العقارية

غداة الاستقلال كانت هناك حاجة ماسة لإنشاء مؤسسات مالية و يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من اهم الهيئات الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصورة خاصة.

#### 1- نشأة الصندوق:

أنشأ بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10-08-1964، و يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير و تطبق عليه أحكام القانون التجاري ما لم يقض القانون الذي ينظمه بغير ذلك .

#### 2- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

بعد إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط سنة 1964 كان نشاطه يقتصر على جمع الادخار من المواطنين، مع منح قروض اجتماعية رهنية، هذه الاخيرة لا يمكن ان تتجاوز موارد التوفير التي يجمعها، لأنه عبارة عن صندوق ادخار لا يمكنه اللجوء إلى الآليات البنكية، غير أنه لأسباب اقتصادية وقانونية تغيرت طبيعته القانونية من صندوق لادخار إلى بنك، و ترجع أهم الأسباب القانونية هي صدور القانوني رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 المتعلق بالقرض و النقد بحيث جاء بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية، كما أدخل قاعدة جديدة تتمثل في عدم تخصص البنك، أن البنوك و المؤسسات المالية تخضع لنظام

<sup>1</sup>-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص67،68 .

قانوني واحد، وبذلك أصبح الصندوق يتساوى مع البنوك و المؤسسات المالية الأخرى، وفقا لنظام قانوني يحقق المنافسة المنتظمة و الحيوية و المرونة مما يساعد على تنشيط الاستثمار في مجال السكن و بالفعل تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك سنة 1997 بناء على المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك صادر عن البنك المركزي، وبذلك تم اعتماد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بصفته بنك يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عملية التجارة الخارجية.<sup>1</sup>

### 3- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال الترقية العقارية:

حدد القانون دور نشاط الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و المتمثل في:

- جمع الادخار من المواطنين و استغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.
- تمويل السكن الاجتماعي.
- الترقية العقارية.

وقد لعب الصندوق التوفير دور فعال في مجال السكن بطريقة مباشرة و غير مباشرة تمثلت الأولى بإعطاء قروض مقابل تقديم ضمان مع احتساب نسبة الفوائد تستغل في عدة مجالات لاسيما شراء مسكن، أو بناءه، أو تهيئته، أو توسيعه، كما قام بتمويل عدة مشاريع لإنجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار و شراء أراضي مشاريع الترقية العقارية.

أما عن طريقة المباشرة تمثلت في قيام الصندوق بنشاط الترقية العقارية بصفته مرقي و ممول في نفس الوقت، وذلك من خلال إنشاء شركى الترقية العقارية للمدخرين سنة 1992.

وبعد اعتماد صندوق التوفير والإحتياطيات بصفته بنك سنة 1997 إلى الشركة رسميا اعتماد التسمية التالية شركة الترقية العقارية CNEP.Immo و الهدف من إنشاء هذه الشركة إنجاز سكنات و بيعها لمدخري الصندوق، وقد بلغ عدد السكنات الترقية المنجزة من طرف الصندوق خلال المدة من 1990 إلى 2003 بـ 33526 سكن ترقوي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-سالمى عيسى، المرجع السابق، ص 22، 23 .

<sup>2</sup>-المرجع نفسه ، ص 23، 24 .

المطلب الثاني: في مجال القطاع العقاري الخاص.

ظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لذا كان يكتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيين والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني يخصص للاشتراك وصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتب القيام بأنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص<sup>1</sup>. كما يمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منتظمين في التعاونيات العقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون إلى القانون الخاص.<sup>2</sup>

أما في إطار قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن المرقى العقاري الخاص هو شخص طبيعي كان أم معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار<sup>3</sup> وعلى هذا يكون المتعامل الخاص أنه كل شخص طبيعي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة وفق ما جاء به هذا القانون. أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر رقم 92/76 سابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية والتسيير العقاري بمفهوم القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في أن واحد كشركة بناء وشركة بيع. أو شركة تجديد وإنجاز طبقا للقانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن المرقى الخاص قد يظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية، وتعتبر هذه الأخيرة من أبرز الصور المتعارف عليها كمرقي خاص في ميدان الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تتضمن الشركات التجارية في الشكل والموضوع<sup>4</sup>، بحكم أنها تعتبر تجارة في علاقتها مع الغير، أما

<sup>1</sup> م-08 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> م-09 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> م-03 الفقرة 14 من قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

<sup>4</sup> م-544 من الأمر رقم 75/59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78.

الأشخاص الطبيعية سواء كانوا فرادى أو منتظمين لتعاونيات عقارية فان أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون لأحكام القانون المدني.

### المطلب الثالث: مهام المرقى العقاري في الترقية العقارية.

يتولى المرقى العقاري السيطرة التامة و الاشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية الترقية العقارية ، سواء عملية التشييد و إبرام العقود مع أهل الاختصاص من ناحية وضع الرسومات و التصاميم كذلك من ناحية المقولين و الفنيين، بالإضافة إلى التنسيق بينهم في عملية التنفيذ و القيام بتمويل المشروع و إتمام الإجراءات القانونية و الإدارية، كل هاته المهام، سنحاول دراستها بشكل مفصل كالتالي:

### الفرع الأول: المهام العادية للمرقى في الترقية العقارية

#### أولاً: عمليات البناء و الإنجاز.

أشار المشرع الجزائري لعمليات البناء و الانجاز بداية في ضل القانون رقم 86-07 بمصطلح البناء ما نص على هاته العمليات في المرسوم التشريعي رقم 93-03 في المادى 02 منه و التي تتضمن عمليات المباني في إطار الترقية العقارية أما القانون رقم 11-04 فقد نص في المادة في المادة 15 فقرة 02 علة مهمة الإنجاز وهي كما يلي: 2...-انجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية و المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات ..."

و من خلال ما نصت عليه المواد السالفة الذكر نلاحظ أن نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، التي اعتبرت النشاط العقاري مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز الأملاك العقارية إذ أنه وبالمطابقة مع نص المادة 03 من نفس المرسوم و التي ربطت مفهوم المتعامل في الترقية العقارية بالنشاط العقاري<sup>1</sup> نجد وكأن مهام المرقى العقاري تكمن في المساهمة في إنجاز البناءات و في هذه الحالة نكون أمام احتمالين: الاحتمال الأول يتمثل في أن مساهمة المرقى دون أن يكون دوره أساسي في هذه العملية، وإذا اعتبرنا الأمر كذلك فإنه يصبح كل متدخل في عمليات الترقية العقارية، كالمقاول و مكاتب الدراسات التقنية، و المهندسين المعماريين وغيرهم من المتدخلين بمثابة مرقّيين عقاريين بحكم مساهمتهم في إنجاز الأملاك العقارية، وهذا لا يمكن تصوره، أما الاحتمال الثاني فإنه يتمثل في أن المقصود من مساهمة المرقى في إنجاز الأملاك

<sup>1</sup> -المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

العقارية هو الإشراف على إنجاز البناءات، و هذا بإتخاذ زمام المبادرة في إنجاز المباني و العناية الرئيسة بها، و هذا هو الأرجح في ما قصده المشرع الجزائري من ذلك بحيث يجعل مهام المرقى تختلف عن مهام بقية المتدخلين في الترقية العقارية.<sup>1</sup>

#### ثانيا: عمليات التجديد.

حصر القانون رقم 86-07 مهام المرقى العقاري في البناء فقط، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية، فإننا نلاحظ أن المشرع أعطى للمرقى العقاري مفهوما جديدا وذلك من خلال توسيع مجال عمله الذي لم يعد يقصر فقط على عمليات البناء وإنما امتد إلى عمليات التجديد حيث أضاف للمرقى العقاري مهام أخرى تضاف إلى مهمة الإنجاز و التجديد، وهي إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة أو الترميم وتدعيم البنايات، وهذا يدل على أن عمليات البناء لوحدها لم تكن كافية لإنجاح الترقية العقارية حيث أن عمليات التجديد يقصد بها أيضا الترميم وهي عملية هدم البناءات القديمة و إعادة بناء سكنات أخرى تكون أكثر راحة و رفاهية، وقد تكون عملية الترميم تتمثل في إعادة بناء سكنات قديمة دون هدمها وهذا بإصلاح الأجزاء الفاسدة منها، ونشير هنا بأن ما يقال عن المساهمة في الإنجاز يُقال كذلك أيضا عن المساهمة في التجديد، أي أن دور المرقى في الترقية العقارية ومهامه في هذه العملية يكون دائما دوره رئيساً، وذلك بإتخاذ زمام المبادرة في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية ومتابعة العملية وتوجيهها ولكن حتى يقوم بماته المهام لابد من أن يحصل على رخص إدارية وذلك طبقا للقانون 90-25 المتعلق بالتهيئة و التعمير وهذه الرخص تتمثل في رخصة البناء أو التجزئة<sup>2</sup> بالإضافة إلى حقه في الحصول على شهادة التعمير لتبيان حقوقه في البناء.

ويجدر الإشارة الى أن المرقى في الترقية العقارية قبل أن ينطلق في عمليات البناء، فإن أول ما يجب أن يقوم به هو دراسة كل المسائل المتعلقة بالأرض محل البناء، بالإضافة إلى دراسة البناءات محل التجديد من حيث قابليتها للإنجاز أو الترميم، كما أن المرقى العقاري يقوم بمهام أخرى غير المهام التي سبق ذكرها، وهذه

1- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص24.

2- المادة 50 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.

المهام تعتبر مكملة لبعضها لبعض، مثل مهام البيع الإيجار وهي مهام تجارية و هناك أيضا مهام مالية تتمثل في تدعيم المشاريع المكلف بها.<sup>1</sup>

ثالثا: وظيفة الترقية.

تتمثل في وضع أرض لرأس مال، وتسيير رأسمال في المرحلة التي يتحول فيها إلى سلعة و بعبارة قانونية، يتكفل بضبط المشروع أي إمكانية تحويل رأس المال إلى أرض و لتطوير هذه الوظيفة بسبب الاقتناء الخاص لأراضي القابلة للتعمير، أصبحت ذات أهمية كبيرة تسيير رأس مال الترقية المستثمر في أرض وفي بناية وهي وظيفة ثانية أصبحت ضرورية، بوجود هذا الرأس مال التجاري وتنقسم إلى مرحلتين: مرحلة تسيير الأشكال القانونية لرأسمال وتحتوي على مجهود التخفيض من المخاطر، التي تعد من مظاهر ارتفاع الربح و مراقبة هذه الأخيرة وهناك مخاطر رئيسية تظهر عند تحويل السلعة إلى رأس مال، و مخاطر ثانوية تظهر عند تحويل رأسمال نقد إلى سلعة ، ومن خلال هذا التحليل فإن وضعية الترقية تتكون من كل العمليات التي تتكفل بتحويل الرأس مال العقاري المتداول إلى سلعة بناية ، فوظيفة الترقية يمكن أن يقوم بها شخص واحد برأسمال واحد ضروري لفتح مكتب ووجود هاتف بمعنى انه يمكن أن يقوم بها شخص أو شركة متخصصة أو مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تمثل الدولة.<sup>2</sup>

رابعا: وظيفة الدراسة التقنية

المطلوب في المرقى العقاري أن يعرف قواعد و قوانين البناء و كذا الأسعار في السوق و ذلك حتى يتمكن من اختيار المؤسسات المتخصصة و الأكثر ممارسة وخبرة، حيث تكون له القدرة على محادثة ومناقشة المهندسين و مكاتب المراقبة، لأنه هو من يقوم بوضع المشروع بدقة و يتابع التنفيذ و الإنجاز ويقدم ملاحظاته، و يتدخل لدى المشرف على المشروع صاحب العمل ليطلع على بعض الأخطاء أو التأخيرات في المشروع، أما في الميدان التقني فإنه يتحمل جزءاً من المسؤولية في حالة ظهور عيوب، حيث أن يكون حاضرا وقت القيام بالخبرة، لأنه يعتبر من طرف المؤمنين محترف، و بالتالي لا يمكنه أن يزعم عدم معرفته لقواعد البناء التقنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -عربي باي يزيد، مرجع سابق ، ص 25،26 .

<sup>2</sup> -عبد الحليم بن المشري، فريد علوش، مرجع سابق ، ص 08.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه ، ص 09،08 .

خامسا: وظيفة التمويل و التسيير

هي وظيفة تعد من المهام الرئيسة التي يقوم بها المرقى العقاري، حيث يضع خطة مالية محتملة، تحتوي على المناصب الخاصة بالعمليات في وثيقة تساعد على تحديد هامش الربح المحتمل، و الذي يجب أن يساوي 7 إلى 15% من سعر المبيعات وبعدها يقوم بوضع خطة التمويل مع احتمالات تطور الأعمال، ويمكن تمويل العمليات بطرق مختلفة تعتبر ضمانات للمستثمرين في المستقبل قد تكون ضمانات ظاهرية و خارجية، وقد تكون ضمانات جوهرية أساسية كما أنه لا بد أن يكون قادرا على فهم المتخصصين في القانون و المتخصصين في الضرائب و فهم خصائص المهنة، و يقوم أيضا بإمضاء عقود مع المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وقد يلجأ إلى متخصصين بهدف ترجمة بعض الوثائق.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: المهام الغير العادية للمرقى في الترقية العقارية.

وتتمثل هذه المهام في:

أولاً: اكتساب علاقات عامة.

يضطر المرقى العقاري إلى اكتساب علاقات عامة حتى يتمكن من بيع مشروعاً إلى مجموعات من المستثمرين الخواص أو الشركات، وفي بعض الحالات يكون بحاجة إلى جمع رأس مال حتى يقوم بإنجاز مشروعه، و هذا يتطلب منه المصادقية في معاملاته أمام البنوك و المؤسسات الأخرى، بالإضافة إلى التفاوض مع الإدارات و الجماعات المحلية بخصوص الرخص الضرورية في عملية الترقية العقارية.

ثانياً: معرفة السوق.

يجب على المرقى في الترقية العقارية معرفة السوق، من خلال اختبار المنطقة والقطعة الأرضية التي تناسب نوعية المشروع المراد إنجازه، وقد يكون سكنات جماعية فاخرة أو سكنات عادية في الجبال أو على مستوى الشواطئ أو داخل المدن، كما قد يكون المشروع عبارة عن تجديد عقارات أو إنجاز مكاتب أو محلات ذات استعمال تجاري أو صناعي، لأن معرفة السوق هي التي تحدد نجاح المشروع أو إخفاقه، وبعد اختيار المرقى للمنطقة و الأرض المناسبين، فإنه يشرع في دراسة ميدانية و تحليل دقيق للبيوع التي تمت من قبل في

<sup>1</sup> - عبد الحليم بن المشري ، فريد علواش ، المرجع السابق ، ص 09.

نفس المنطقة و لنفس نوعية المشروع، و الهدف من معرفة السوق هو تجنب الخسارة التي وقع فيها بعض المرقيين العقاريين التي أدت بهم إلى الإعلان عن إفلاسهم و تخليهم عن مهنة الترقية العقارية و يجب على المرقي العقاري أيضا معرفة قرارات السلطة في مسائل القروض.<sup>1</sup>

### ثالثا: التسويق.

التسويق يعد أمرا ضروريا و هاما جدا في يحدد مدى نجاح المشروع، إلى ان معظم المشاريع التي تكون في إطار الترقية العقارية يتم تسويقها قبل الانطلاق في إنجازها بنسبة 50% من مجموع فإن المرقي العقاري ملزم بإنجاز مشاريع تكون ملائمة لمتطلبات السوق، خاصة وأن المشتري أصبح له الحق في القيام بالتحفظات في البيع بناء على التصاميم و هي مرحلة تسبق التسويق، حتى يتحقق التوازن المالي للمخاطرة و التسويق و البيع له عدة طرق تتمثل في:

**1- البيع بالجلوس:** و هو بيع تقليدي الذي كان يتم في العقارات الترفيهية، وقد اندثر حيث يتطلب هذا النوع من البيع وضع بائع في مكتب أو داخل الشقة محل البيع في انتظار مرور الزبائن لكن هذه الطريقة مازالت مستعملة في الشقق الفاخرة.

**2- البيع بالوقوف:** يتم هذا البيع عن طريق الاشهار وهي طريقة مستحدثة يلجأ اليها معظم المرقيين العقاريين لأنها تجلب لهم الزبائن مهمين.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحليم بن المشري ، فريد علواش ، المرجع نفسه ، ص 10 .

<sup>2</sup> - عبد الحليم بن المشري ، فريد علواش، المرجع السابق ، ص 10 .

ملخص الفصل الأول:

وعليه فإن خلاصة هذا الفصل و التي تضمن النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري على ان كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تحديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات يسمى بالمرقى العقاري و يقوم هذا الأخير بإبرام عقود مع مجموعة من المتدخلين الذين يمتازون بأدوار لا يمكن الاستغناء عنها في تكملة دوره في الترقية العقارية، ونظرا لحساسية هذه المهنة و المسؤوليات المترتبة على المرقى و المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية إلا أن المشرع وضع شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يزاول هذه المهنة وقد منح القانون أي شخص من التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع ممارسة المهنة.

**الفصل الثاني:**  
**أحكام ممارسة مهنة**  
**المرفقي العقاري**

تمهيد

أعطى المشرع الجزائري أهمية كبرى للترقية العقارية وذلك من خلال القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية لمهنة المرقى العقاري و التي لها دور مهم و فعال للقضاء على أزمة السكن<sup>(1)</sup> و بعد أن حاولنا من خلال الفصل الأول إلى معرفة معنى المرقى العقاري و تمييزه عن باقي أشخاص المهن الأخرى و كذلك إلى شروط ممارسة هذه المهنة و كل هذا ليؤكد المشرع عن مدى أهمية و نزاهة هذه المهنة، كما سنتطرق في هذا الفصل إلى أحكام ممارسة مهنة المرقى العقاري و سنركز فيه على حقوق و التزامات المرقى و مسؤوليته التي تتمثل في المسؤولية المدنية و الادارية و المسؤولية الجزائية في ظل أحكام القانون 11-04 المحدد لنشاط الترقية العقارية، كما نتعرض في هذا الفصل إلى العقود التي يبرمها المرقى العقاري و التي تتمثل في عقد البيع بناء على التصاميم، وكذا عقد حفظ بالإضافة إلى عقد البيع بالإيجار ، كذلك سأنتطرق إلى طرق تمويل عملية الترقية العقارية التي تتم من قبل هيئات و مؤسسات مالية، و يتم هذا التمويل بكيفيات تتمثل في القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية بالإضافة إلى الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية ، و التي تكون عبارة عن تأمينات شخصية و تأمينات عينية، للتوضيح أكثر سندرس كل ما سبق الإشارة إليه في مبحثين أساسيين نتناول في المبحث الأول: حقوق و التزامات المرقى العقاري في الترقية العقارية، أما المبحث الثاني فنخصصه لدراسة نشاط المرقى العقاري في الترقية العقارية.

<sup>1</sup> -سالمي عيسى، الاطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 68.

### المبحث الأول: حقوق و التزامات المرقي العقاري في الترقية العقارية.

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتمالات المتدخلين في ممارسته، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المقتنين من احتمالات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. فحاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والقانون الأساسي للمرقي العقاري، أساسا لتنظيم العلاقات بين المرقيين العقاريين والمقتنين ، وذلك بتحديد حقوق و التزامات الطرفين ، ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات وفرض عقوبات على المرقيين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال. ومن أهم مميزات القانون رقم 04-11 تحديده حقوق المرقيين العقاريين إلى جانب تحديد التزاماته. و عليه سنتطرق لحقوق المرقي في المطلب الأول وإلى التزاماته في المطلب الثاني .

#### المطلب الأول: حقوق المرقي العقاري

كون المرقي العقاري تاجرا ، فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني أو المكتتب ، بالتالي ، يجب على هذا الأخير ، أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها ، كما يجب على المكتتبين وأصحاب حفظ الحق احترام بنود نظام الملكية ، كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع ، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية.<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: الحق في الحصول على المستحقات المالية.

هو حق للمرقي العقاري في الترقية العقارية وفي المقابل يعد من أهم التزامات المكتتب وصاحب الحق ، حيث يقوم بتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار ، حيث يتعين في عقد حفظ الحق على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري ، لا يتجاوز عشرون بالمئة (20%) من السعر التقديري للعقار، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون رقم 04-11 أن مبلغ التسبيق يودع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم المرقي العقاري ، لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية<sup>2</sup> ، إلا أن المادة 52 من القانون نفسه تقضي بأنه يتعين على صاحب حفظ الحق

<sup>1</sup> -سعيداني لوناتسي، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04-11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ملتقى يومي 27-28 فيفري 2012، ص 03.

<sup>2</sup> - المادة 27 من ق رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14، مرجع سابق.

دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري<sup>1</sup>، حيث لا يمكن لهذا الأخير أن يطالب بأي تسبيق نقدي قبل توقيع عقد البيع، و ذلك لوضع حد الاحتمالات التي تعرض لها آلاف المواطنين من قبل المرقيين العقاريين، و هذه الاحتمالات لا تظهر إلا بعد لجوء المواطنين إلى العدالة لاسترجاع حقوقهم، و من بين هذه الاحتمالات حصول المرقيين العقاريين على تقسيط من المبلغ قبل بداية المشروع، ثم الهروب بأموال المواطنين، و بسبب عدم وجود ضمان فإنهم لا يحصلون على التعويض، إلا إذا كان المرقي العقاري يملك قطعة أرض في هذه الحالة يتم بيعها في المزاد العلني ومن ثم يقسم ثمنها على المواطنين ضحايا الاحتيال، و هناك أيضا صورة أخرى من صور الاحتيال، تتمثل في بيع المرقي العقاري لعقار واحد لأكثر من مشتري، كما إن رفض المرقي لتوقيع العقود، يعد احتمالا لأن المكتب يلزم بدفع مبالغ اضافية حتى يتمكن من الحصول على السكن في الأجل المحدد.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: الحق في فسخ العقد.

إذا لم يحتتم صاحب الحق التزاماته فإن القانون أعطى للمرقي العقاري الحق في طلب فسخ العقد في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري، وذلك بعد اعدارين متتالين مدة كل واحد منهما شهر واحد، حيث يبلغان عن طريق محضر قضائي.<sup>3</sup>

و في حالة عدم الرد فإنه يتم فسخ عقد الحفظ الحق، أما في عقد البيع على التصاميم فإنه في حالة عدم دفع المكتب للتسديدات المستحقة عليه في أجال المنصوص عليها، جاز للمرقي استعمال حقه في توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، وإذا لم يسدد المكتب دفعتين متتالين، فإن العقد يفسخ بحكم القانون و ذلك بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يبلغان عن طريق محضر قضائي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-مادة 52 من ق 04-11، المرجع نفسه.

<sup>2</sup>-سعيداني لوناسي، المرجع السابق،ص07.

<sup>3</sup>-عبد الحليم بالمشري- فريد علواش، مرجع سابق،ص19.

<sup>4</sup>-م 53 الفقرة 02، من قانون 04-11.

### المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري.

تنقسم هذه الالتزامات إلى نوعين: التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو أثناء إنجاز المشروع، والتزامات تعتبر كضمانات يوفّرها المرقى الهدف منها حماية المقتني، و لتوضيح أكثر فإننا سنتطرق لها كما يلي:

#### الفرع الأول: الحصول على ترخيص إداري .

حسب المادة 04 من القانون رقم 04-11 على " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري ، بالمبادرة بالمشاريع العقارية " ، ولكن لا يمكن للمرقى العقاري أن يبادر بمشروع عقاري ويبدأ في إنجازه ، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري ، و كذلك الأمر بالنسبة إلى ترميم عقار أو إعداد التأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة ، كل هاته العمليات لا تتم دون الحصول على تصريح إداري مسبق.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة وال عمران.

نظرا لتفشي البناء الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة أساسية في الجزائر ، لعدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية و القائمين بالمشاريع العقارية لقواعد البناء و التهيئة و التعمير ، فإن المشرع نص في المادة 09 من القانون التوجيهي للمدينة أن من اهداف القانون " وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة ، ترقية المسح العقاري و تطويره " .<sup>2</sup>

كما أخضع المشرع الجزائري الترقية في القانون رقم 04-11 في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، كما يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراي إلى جمال الإطار ، نفس الشيء بالنسبة لباقي عمليات الترقية العقارية المتمثلة في :

إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة، إذا يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني و الجمالي للمدينة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>م-04 من ق 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup>م-09 من ق رقم 06-06 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

<sup>3</sup>م-05 من ق 04-11، مرجع سابق.

الفرع الثالث: الاستعانة بخدمات المفاوض.

يلتزم المرقى العقاري بالاستعانة بخدمات المفاوض مؤهل قانونا و ذلك طبقا للقانون 11-04 حيث يربط المرقى العقاري بالمفاوض عقد مقاول و قد تم تعريفه قانونا في المادة 549 من قانون المدني كالتالي : " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل يتعهد به المتعاقد الآخر."<sup>1</sup>

الفرع الرابع: خضوع المرقى العقاري لقواعد العقد الشكلية.

يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي.

و قد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه."<sup>2</sup>

و لقد أكد المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من قانون المدني ، أن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، تكون دائما في شكل عقد رسمي ، يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع و سعر البيع.<sup>3</sup>

في عمليات الترقية العقارية ، يأخذ العقد إما شكل عقد حفظ الحق او عقد البيع بناءً على التصاميم و قد حدد المشرع كلا الشكلين ، فعقد حفظ الحق هو (عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير) ، أما عقد البيع بناءً على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء (فإنه عقد يتم فيه تحويل حقوق الأرض و ملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب ، موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز لكن إذا لجأ المرقى لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء ، فإنه لا يمكن إبرام عقد البيع بناء التصاميم).<sup>4</sup>

<sup>1</sup> -م 549 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -م 324 من الأمر 58-75، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> -م 324 مكرر من الأمر 58-75، المرجع السابق.

<sup>4</sup> -سعيداني لوناسي، المرجع السابق،ص 05 .

الفرع الخامس: التزام المرقى العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار.

نصت المادة 41 من القانون 04-11 على: " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، و ذلك قبل أي عرض للبيع<sup>1</sup>، و أضافت المادة 47 الفقرة 4 من نفس القانون، عدم اللجوء للإشهار الكاذب و استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني، و السهر على إعلام حقيقي و كامل لشركائه<sup>2</sup>.

الفرع السادس: الالتزام بالضمان.

تكمن أهمية الالتزام بالضمان المعماري في تأمين السلامة العامة، حيث يقوم المعمارين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية في تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليما و خاليا من العيوب، و ذلك لتفادي المخاطر المترتبة عن حوادث سقوطها، و التي تلحق الكثير من الأضرار في الأرواح و الأموال و هذا ما جعل المشرع الجزائري حريصا على توفير حماية قوية للمشاريع العقارية نظرا للأهمية الاجتماعية و الاقتصادية البالغة لمتانة المباني و سلامتها<sup>3</sup>، و هذا يتجلى من خلال نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري التي أكدت على مبدأ الضمان، حيث يشترك المهندس المعماري و المقاولين في المسؤولية بالتضامن، عن ما يحدث خلال عشر سنوات من تخدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، حتى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض. كما يشمل الضمان أيضا المباني و المنشآت التي يكون بها عيوب تهدد متانة البناء و سلامته، و تبدأ مدة السنوات العشرة من وقت تسلّم العمل نهائيا<sup>4</sup>.

و نص القانون رقم 04-11 على و جوب الضمان، حيث يتعين علة المرقى العقاري الذي يضرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه، اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان كل من، تسديد الدفعات التي يلتزم بأدائها المكتتبين في شكل تسيقات، و ضمان إتمام الأشغال، و ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية.

<sup>1</sup>م 41 من ق 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup>م 47 من ق 04-11، المرجع نفسه.

<sup>3</sup>سعيداني لوناسي، المرجع السابق، ص 05.

<sup>4</sup>م 554 من الأمر 58-75، المرجع السابق.

و يعتبر باطلا كل اتفاق من شأنه إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من ضمان متانة البناء و سلامته مدة عشرة سنوات (10) التالية للتسليم باعتباره من النظام العام. فجاء في المادة 556 من القانون المدني الجزائري " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري و المقاول من الضمان أو الحد منه."<sup>1</sup> كما أضافت المادة 557 تتقدم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث (03) سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب.<sup>2</sup>

نلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري، قد حدد القواعد التي تنظم مجال الترقية العقارية ، و ذلك من خلال المراسيم التشريعية ، إضافة إلى القانون 11-04 الذي تميز بتحديد التزامات المرقى العقاري ، التي تعتبر حقوق للمكتسبين كما حدد حقوق المرقى العقاري ، و بالتالي فقد راعى مصلحة كلا طرفي عملية الترقية العقارية .

### المطلب الثالث: المسؤولية المترتبة عن اخلال المرقى العقاري بالالتزامات

يراد بالمسؤولية القانونية عموما ، الجزاء الذي يترتب على الشخص عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك. فإذا كان تجاوزه لقاعدة قانونية أمره يترتب عليها القانون عقوبة تقوم المسؤولية الجزائية ، اما إذا تجاوز الشخص حدود ما التزم به قانونا تقوم المسؤولية المدنية وبما أن المرقى هو المسؤول الأول و الاخير عن مشاريعه في اطار الترقية العقارية فهو يتولى مسؤولية جميع العمليات التي تدخل في اطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و كذا تنفيذ أشغال الانجاز للمشروع العقاري<sup>3</sup> . وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد مسؤولية المرقى العقاري من خلال التطرق الى المسؤولية المدنية و المسؤولية الجزائية.

### الفرع الأول : المسؤولية المدنية المقررة على المرقى العقاري .

في البداية لم تكن هناك أحكام خاصة بالمسؤولية المدنية للمرقى العقاري فبالرجوع إلى قانون المدني الفرنسي لسنة 1804 نجده أخضع مهندسين و المقاولين الى نظام مسؤولية خاص بالمادتين 1782 و 2270 منه ، الملاحظ انه من خلال هذا القانون ، فإن المسؤولية لم تتعلق إلا بالأعمال الكبرى غير أنه مع توالي التعديلات التشريعية في فرنسا لاسيما القانون 67-03 ثم القانون 78-12 وسع من نطاق

<sup>1</sup>م-556 من الأمر 75-58 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>م-557 من الأمر 75-58 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup>-سالمي عيسى، المرجع السابق، ص 107.

مسؤولية المعماريين ، فمن الناحية الشخصية توسع نطاق المسؤولية ليشمل المهندسين المدنيين ، و مكاتب الدراسات و كافو المتدخلين في المشاريع العقارية بما فيهم المرقين العقاريين الذين صاروا يخضعون إلى نموذج متكامل من المسؤولية الإدارية و الجزائية على حد سواء و تقوم هذه المسؤولية على فكرة مفادها أنه بالرغم من انقضاء مهمة المرقى العقاري وكل المعماريين بالإيجاز و التسليم ، إلا أنهم يبقون مسؤولين طيلة عشر سنوات.<sup>1</sup>

أما في القانون الجزائري فقد نص المشرع على هذه المسؤولية لأول مرة في المادة 554 من القانون المدني . ومضمونها أن يكون المهندسين المعماريين و المقاولين مسؤولين مسؤولية تضامنية عما يحدث للبناء المشهد من طرفهم خلال عشر سنوات ، من تهدم كلي أو جزئي .

#### أولا : المسؤولية المدنية العشرية .

تنص المادة 26 فقرة من القانون 11-04 المؤرخ 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على ما يلي " غير أن الحيابة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية المدنية العشرية التي يتعرض لها المرقى العقاري " .<sup>2</sup>

#### المقصود بالمسؤولية العشرية:

إن أول نص تكلم عن المسؤولية العشرية في القانون الجزائري هي المادة 554 من القانون المدني و التي تناولها المشرع تحت القسم المتعلق بالتزامات المقاول ، وعلى هذا الأساس يتضمن المهندس المعماري و المقاول ما يحدث بالمباني و المنشآت خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي وما يوجد بها من عيوب تهدد منشأتها و سلامتها ، وقد جاء في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1991/01/23 تحت رقم 64748 مايلي " و لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس بإخراجهم لديون الترقية و التسيير العقاري من الخصام بالرغم من ان الخبرة المنجزة أظهرت انه ضامن للبناء مع المقاول يكونوا قد أخطأ في تطبيق القانون ، ومتى كان ذلك استوجب نفس القرار المطعون فيه " وقد أصدر هذا القرار سنة 1991 أسند إلى المسؤولية المدنية العشرية لديوان الترقية و التسيير العقاري ، فاعتباره مرقى عقاري مسؤول بالتضامن مع المقاول ، أما ظل المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المادة 08 منه أوجبت

<sup>1</sup> -سالمي عيسى ، المرجع السابق ،ص 108 .

<sup>2</sup> -م26 من ق 11-04 ، المرجع السابق.

على المرقى العقاري أن يطلب من المهندسين و المقاولين و المكلفين بالإنجاز شهادة تأمين ، تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون لا سيما المادة 554 من القانون المدني و القانون المتعلق بالتأمينات.<sup>1</sup>

كما تنص المادة 08 من فقرة 02 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 58-94 على ما يلي " التأمين العشري يكفل المرقى العقاري بمراقبة الضمان و متابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن من معهم إزاء المشترك و الأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه " ما يفهم من هذا النص ان المرقى العقاري معني من المسؤولية العشرية ، باعتباره رب عمل يلزم المهندسين و المقاولين باكتتاب تأمين لضمان المسؤولية العشرية من التهدم الكلي أو الجزئي للبناء ، أو ظهور عيوب تهدد سلام و منشأته البناء خلال عشرة سنوات .<sup>2</sup>

#### طبيعة المسؤولية العشرية :

اختلف الفقه في تحديد طبيعة المسؤولية العشرية بحيث يرى جانب من الفقه أنه بتسليم العمل لرب العمل طبقا للمواصفات المتفق عليها مع المهندس المعماري و المقاول في حالة سليمة ، ينتهي عقد المقاولة لاستنفاد كل اثاره و ما من مسؤولية المهندسين المعماريين و المقاول بعد التسليم إلا بإرادة المشرع و عليه تكون المسؤولية القانونية استثنائية طبقا لنصوص غير واردة في القواعد العامة .<sup>3</sup>

بينما يظهر جانب آخر من الفقه أن مسؤولية المهندسين المعماريين و المقاولين في هذا الميدان المهني تخضع للقواعد العامة من مسؤولية تعاقدية و تقصيرية .<sup>4</sup>

إن هذا الطرح لم يأت بجديد ، طالما ان المسؤولية المدنية بدورها تنقسم إلى عقدية و تقصيرية و تأسيسا على ذلك فإن عقد المقاولة ينشأ على عاتق المقاول و المهندس المعماري ، التزام بضمان سلامة البناء من

<sup>1</sup>- سالمى عيسى، المرجع السابق، ص 109 .

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 58-94 المؤرخ في 07-03-1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 13 المؤرخ في 09-03-1994 .

<sup>3</sup>- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق، ص 102 .

<sup>4</sup>-نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، السنة الجامعية 2000-2001 ، ص 130

المخاطر التي قد يتعرض لها أثناء فترة الضمان ، طالما أن تسليم البناء لرب العمل لا ينهي عقد المقاولة ، فيبقى المقاول و المهندس مسؤول عن جودة العمل ،ومما لاشك فيه أن هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية .<sup>1</sup>

و يترتب على هذا أن المسؤولية العشرية أحد أنواع المسؤولية العقدية، فهي مسؤولية تقوم على خطأ مفترض أي مسؤولية مفترضة يتعرض لها كل المتدخلين في إنجاز المشروع العقاري ، المرقى العقاري و المقاول ، المهندس المعماري بصفة تضامنية ، كما أن تنظيمها جاء بصفة آمرة بحيث تنص المادة 45 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على مايلي " يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها ، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري " .<sup>2</sup>

و بهذا لم يعد من الغريب أن يتدخل المشرع في المجال العقدي، بقواعد أخرى متعلقة بالنظام العام بدافع جملة من الاعتبارات الاجتماعية و السياسية و الفنية تقع أساسا على التضامن الاجتماعي، وهذا ما بين خصوصية المسؤولية العشرية التي لا يجوز الاعفاء منها أو التخفيف من حدتها طالما أن المسؤولية العقدية كقاعدة عامة يجوز الاتفاق على الاعفاء منها .

### الفرع الثاني: المسؤولية الادارية المقررة على المرقى العقاري

يعتبر المرقى العقاري أهم متدخل في عملية الانتاج العقاري، حيث توكل له مهمة تحقيق المشاريع العقارية، كما يقوم بجمع الأموال اللازمة و تنظيم و تنسيق الأعمال و تحويلها إلى عمليات تجارية، وقد منح القانون رقم 11-04 صلاحيات متعددة في مجال السكن لذلك يتحمل مسؤولية التنسيق في جميع العمليات المرتبطة بالدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و تنفيذ أشغال إنجاز المشاريع العقارية، مما نتج عنه أعباء و مسؤولية مدنية مقيدة بعدة شروط، لذلك في حالة عدم امتثاله للالتزامات فإنه يترتب عنه مخالفات ذات طابع ادراي تجسد جزاء مدني أول قبل المتابعة الجزائية<sup>3</sup> و لتوضيح أكثر للجزاء الاداري المترتب عن مخالفة المرقى العقاري للالتزاماته سنتعرض لأنواع هذا الجزاء و المتمثلة في:

<sup>1</sup> -نادية منصور، المرجع السابق ، ص 131 .

<sup>2</sup> -م45 من ق 11-04، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - محمد صبري سعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ج1، دار الهدى للنشر و التوزيع، سنة 2004، ص 158.

أولاً : السحب المؤقت للاعتماد:

حدد القانون رقم 04-11 الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقى العقاري ولك لعدة اسباب من بينها غياب التدابير و الاليات القانونية التي من شأنها تطير العمليات المتعلقة بالتزامات المرقين العقاريين خاصة في مجال إنهاء المشاريع و احترام آجال الإنجاز ، حيث قرر المشرع طبقا للمادة 64 من هذا القانون ، عقوبات مؤقتة تخص سحب اعتماد المرقى لمدة لا تتجاوز 6 أشهر ، و ذلك في حالة ارتكاب للمخالفات التالية :

1- تقصير المرقى العقاري في تنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.

2- عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات مهنته ، و قد قصد المشرع من الأخلاقيات التي عدتها المادة 47 من القانون 04-11 و التي تتمثل في عدم القبول أي دفع أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة للمرقى العقاري ، و عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال ، بأي شكل من الأشكال ، حسن النية أو ثقة المقتني و السهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

السهر على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق و القرارات و العقود المقدمة لمقتضات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

3- تقصير المرقى العقاري في التزاماته المحددة بالقانون رقم 04-11 و المراسيم التنفيذية له <sup>1</sup>.

ثانياً : السحب النهائي للاعتماد

يعد السحب النهائي لاعتماد المرقى العقاري من أخطر العقوبات الإدارية وذلك في حالة ارتكاب المخالفات التالية:

1- عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد مثل، ثبوت الحكم عليه بعقوبة جزائية لارتكابه التزوير ، أو استعمال المزور، أو السرقة أو إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة ، و النصب و الاحتيال ، إصدار شيك بدون رصيد أو حصول المرقى على شطب في مهنة سابقة له ضمن نقابة معترف بها قانونا ، أو إخلال المرقى للشروط التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي الذي وقع عليه لطلب الاعتماد لممارسة مهنته.

<sup>1</sup>م- 64 الفقرة 01 من ق 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

2- مخالفة المرقى العقاري للالتزامات الملقاة على عاتقه وذلك بسوء نية بصفة جسيمة و متكررة.

3- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة و المقتني وشركائه ، وهذا النوع من المخالفات واسع النطاق يشمل تقصير المرقى العقاري في التزاماته المفروضة عليه ، وفقا للشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي المحدد للمسؤوليات المهنية للمرقين العقاريين ، إذ يتوجب عليه احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و المتعلقة بالبيئة و التنمية المستدامة، و المحافظة على التوازنات الايكولوجية و التقيّد بمعايير عالية في البناء ، كما عليه عدم التقصير في واجباته تجاه شركائه من مقاولين و مكاتب دراسات و مهندسين معماريين ، وتنفيذ الاتفاقات المبرمة بينهم دون تأخير أو تماطل ، و هذا إن دل فإنه يدل على ترقية مهنة المرقى ، إذ ربطها المشرع بعدة شروط منها ، وجوب توافر المؤهلات العلمية في الهندسة أو العلوم القانونية أو الاقتصادية في المرقى العقاري نظرا لأهمية مهنته باعتبارها مرتبطة بعملية التسويق العقاري .

4- إنهاء نشاط المرقى العقاري دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطات التي سلمته الاعتماد ، وفي حالة ما إذا قام المرقى بإنهاء نشاطه المهني فلا بد عليه من إرسال إخطار مسبق للسلطة التي منحتة اعتماد عمله ، ممثلة في وزير السكن و العمران و اللجنة المعتمدة لنشاط الترقية العقارية بالوزارة ولا بد أن يسبب الإخطار بمبررات قانونية تتضمن أسباب و دواعي إنهاء مهامه ، شرط أن لا تكون دوافع للتهرب الضريبي أو الغش أو النصب و التزوير على المقتني .<sup>1</sup>

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد.

هناك حالات خاصة يكون السحب فيها تلقائيا لاعتماد المرقى العقاري، حددتها المادة 64 من فقرة 03 من قانون رقم 04/11 وهي كالتالي:

1- في حالة وفاة المرقى العقاري ، وهي واقعى مادية غير إدارية يترتب على مجرد حدوثها بصفة تلقائية السحب التلقائي لاعتماد المرقى ، ولا يمكن أن ينتقل هذا النشاط لورثته، ويحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>م-64 الفقرة 02 ، من ق 11-04، المرجع السابق.

<sup>2</sup>م-64 الفقرة 03، من ق 11-04، المرجع نفسه .

2- إصابة المرقى بعجز جسماني أو عقلي يفقده الأهلية، التي هي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانونية، فإذا أصيب المرقى العقاري بعوارض في عقله تؤدي إلى عدم القدرة على التعبير عن إرادته باضطراب في عقله، فينعدم عنده الإدراك، فيكون عديم التمييز وغير قادر على القيام بالتزاماته المهنية فيسحب منه الاعتماد تلقائيا، لأنه لا يكون أهلا للقيام بالتزاماته المهنية، أو مباشرة حقوقه المدنية من كان في حالة عته أو جنون وهناك عوارض تصيب المرقى في جسمه فيعتذر عليه التعبير عن إرادته مثل العاهة المزدوجة كالصم و البكم، لذلك يشترط على ممارسة مهنة المرقى العقاري أن يكون سليم الجسم و العقل.

3- صدور حكم جزائي ضد المرقى العقاري موضوعه الغش الضريبي.

4- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية، وذلك في حالة ما إذا تعرض المرقى لإفلاس نظرا لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب الاعتماد بصفة تلقائية، ويستفيد صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، عن طريق الحلول محل مقتني السكنات على التصاميم بامتياز الصف الأول وبعد سحب اعتماده يشطب من صندوق الضمان.<sup>1</sup>

الفرع الثالث : المسؤولية الجزائية المقررة على المرقى العقاري .

تقام المسؤولية الجزائية بغية إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا، فمجال تطبيق المسؤولية الجزائية محدد بشروط كون الفعل المعاقب عليه مجرما بنص القانون، و الأفعال المجرمة محددة حصرا بموجب القانون، وليس للقاضي أن يضيف جرما إلى ما حدده المشرع من جرائم، أو يعتمد القياس لغرض هذه الإضافة<sup>2</sup>، وتعرف المسؤولية الجزائية بأنها تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص القانون كالقتل و السرقة و خيانة الأمانة و الاختلاس و غيرها .

ونظرا لخطورة الأفعال الجزائية و مساسها بالنظام العام، فإن العقوبات التي حددها المشرع لهذه الأفعال المجرمة غالبا ما تكون صارمة، إذ تتراوح بين الغرامة و العقوبات السالبة للحرية وقد تصل إلى حد الإعدام في

<sup>1</sup>م 64 الفقرة 03، ق 11-04، المرجع السابق .

<sup>2</sup>-عاطف نقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي (الخطأ و الضرر )، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص

بعض الحالات الخاصة<sup>1</sup>، فالمسؤولية الجزائية هي سبب توقيع العقوبة على الشخص الذي ارتكب فعلا مجرما بنص القانون، و تقوم المسؤولية الجزائية على الأفعال التي تمس بحق المجتمع ممثلا بالنيابة العامة.

أولا: العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية.

للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري دور هام في تقدم مشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث أدى هذا المرسوم إلى تشجيع الاستثمار في هذا المجال و خلق منافسة قوية بين القطاع العام و القطاع الخاص.

كما كان لنفس المرسوم الفضل الكبير في توسيع نشاط الترقية العقارية، فبصدور ذات المرسوم لم يعد مفهوم الترقية العقارية ينحصر فقط على إنجاز و تشييد العمارات ذات الاستعمال السكني و بيعها، بل أصبح يشمل البيع و الإيجار على السواء.

ولم تعد الترقية العقارية تقتصر على تشييد المباني الجديدة فقط، و إنما أصبحت تشمل كذلك ترميم البناءات وتجديدها.<sup>2</sup>

غير أن المرسوم التشريعي 03/93 تعرض إلى انتقادات من بعض الفقهاء، فمنهم من رأى بأن رفع هذا المرسوم لاحتكار الدولة للسوق العقارية و تشجيعه الواسع لاستثمار الخواص في مجال الترقية العقارية، قد يجعل من الدولة محايده أمام تطورات و تقلبات السوق العقارية<sup>3</sup>، فالدولة ينبغي أن تسند لها مهمة التنظيم و التوجيه و المراقبة المستمرة في هذا المجال، كما ينبغي أن تتدخل الدولة عند الضرورة للحد من الفوضى التي قد تنجم عن ممارسة هذا النشاط.

كما انتقد المرسوم لأن إعدادده قد تم فقط من قبل وزارة السكن ثم تمت المصادقة عليه من قبل المجلس الانتقالي خلال تلك الفترة، فكان ينبغي أن يتم اشتراك وزارة العدل في إعداد المراسيم التطبيقية للمرسوم التشريعي<sup>4</sup> و نظرا لاختلال العلاقة بين المرقى العقاري و المقتني للسكنات في إطار الترقية العقارية، باعتبار هذا الأخير الطرف الأضعف في تلك العلاقة، نظرا لحاجته الملحة للسكن التي قد تدفعه إلى التعامل مع المرقى و

<sup>1</sup> - عبد القادر عرعاري، مصادر الالتزام (المسؤولية المدنية)، ط 2011، دار الأمان، الرباط، 2011، ص 11.

<sup>2</sup> - د. زارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ملتقى يومي 27 و 28 فيفري، 2012، ص 09.

<sup>3</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 141.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 268.

الرضوخ لجميع الشروط التي يفرضها عليه مقابل حصوله على السكن ، فقد كان تدخل المشرع لازماً لضبط تلك العلاقة عن طريق وضع ضمانات أكثر للمتعاملين في مجال الترقية العقارية حماية للمقتني من تعسف المرقى العقاري.

وقد أصدر القانون رقم 11-04 أكبر دليل على حرص المشرع على مصلحة المواطن ، حيث استحدثت قواعد صارمة احتوت على عقوبات إدارية وحتى جزائية قد يتعرض لها المرقى العقاري في حال إخلاله بالتزاماته القانونية ، حتى يضع المشرع حدا لجميع التجاوزات التي قد تحدث في هذا المجال.

وينبغي ان ننوه بأن القانون الجديد أوكل مهمة معاينة كل مخالفة لأحكام ذات القانون لضباط و أعوان الشرطة القضائية ، كما نص القانون على وجوب تأهيل متصرفين إداريين ومهندسين معماريين و أسلاك تقنية أخرى تابعة لإدارة السكن و العمران<sup>1</sup> وفيما يلي سنتعرض الأفعال عليها بموجب القانون 11-04 وكذا العقوبات الجزائية المترتبة عن هذه الأفعال : تعاقب المادة 69 من قانون 11-04 كل من يشرع في أشغال ترميم عقاري إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق، بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج) <sup>2</sup>.

ونصت المادة 70 من قانون 11-04 على عقاب كل من يقوم بعرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز دون مراعاة أحكام المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون بعقوبة الحبس من شهرين اثنين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج) <sup>3</sup>.

يتعرض كل مرقى عقاري يطالب او يقبل تسبيقاً أو إيداعاً أو اكتتاب أو سنداً تجارياً قبل توقيع عقد البيع بناء على تصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من (20.000 دج) إلى (2000.000 دج).

كما ألزم المشرع المرقى العقاري بإبلاغ المقتني بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم ، وفي حال عدم قيامه بذلك يتعرض إلى عقوبة الغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج و عند عدم احترام تحويل الملكية المحددة في

<sup>1</sup>م-06 من ق 11-04 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup>م-69 من ق 11-04، المرجع نفسه .

<sup>3</sup>م-70 من ق 11-04 ، المرجع نفسه .

المادة 33 من نفس القانون ، ويتعرض المرقى العقاري لعقوبة الغرامة من 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج .

- عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج للمرقى العقاري الغير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من نفس القانون .<sup>1</sup>

- يتعرض المرقى العقاري الذي يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات في إطار عملية الترقية العقارية إلى عقوبة الحبس من شهر واحد إلى خمس سنوات و غرامة من 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج أو إحدى العقوبتين.<sup>2</sup>

و في حالة عدم إعلام المرقى العقاري للمقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات اللازمة، يعاقب بغرامة تتراوح بين 200.000 دج و 2000.000 دج طبقا للمادة 30 نفس القانون.

يعاقب كل من يمارس مهنة المرقى العقاري ممارسة غير قانونية أي دون الحصول على الاعتماد بالعقوبة المقررة في قانون العقوبات.

### ثانيا: العقوبات المنصوص عليها في القانون العقوبات الجزائري.

الجزاء الجنائي المقرّر و الملائم للجريمة من شأنه ردع الأفراد مسبقا و منعهم من الانزلاق في دائرة المحذور، فالعقوبة تلعب دورا وقائيا و تؤدي إلى انضباط الأفراد في المجتمع و تكيّف سلوكياته مقتضيات عبّرت عنها النصوص التجريبية ، لذلك يتدخل القانون الجزائري في مجال الترقية العقارية لإضفاء حماية و ضمان لحقوق المقتنين من تجاوزات المرقّيين العقاريين ، حيث أنه إذا بلغت انحرافات المرقى إلى درجة التحايل على المقتنين ، فيكون مرتكبا لجريمة النصب و الاحتيال ، وبالتالي فإن عقوبته تخضع للمادة 372 من قانون العقوبات التي تنص على مايلي : " من توصل إلى استلام أو تلقّي أموال أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامه، أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها ، أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو

<sup>1</sup> - المادة 74 من ق 11-04 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - م 75 من ق 11-04 ، المرجع نفسه .

بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء ، أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشبية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس سنة على الأقل إلى 5 سنوات على الأكثر ، وبغرامة من (500 دج إلى 20.000 دج) إذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو حصص أو أية سندات مالية لشركات أو مشروعات تجارية و صناعية ، فيجوز أن تصل لمدة الحبس إلى 10 سنوات و الغرامة إلى 200.000 دج .<sup>1</sup>

وفي جميع الحالات علاوة على ذلك ، يجوز أن يُحكّم على الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها، بالتمتع من الإقامة و ذلك لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر<sup>2</sup> ، أما إذا مارس شخص مهنة المرقى العقاري بطريقة غير قانونية ودون الحصول على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن، فيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات و التي تنص على : " يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 500 إلى 5000 ، كل من استعمل لقباً متصل بمهنة منظمة وفقاً للقانون أو شهادات رسمية أو انتحل صفة محددة من قبل السلطات العمومية بشروط اعتماد أو ادعاء كاذب بممارسة مهنة دون أن يستوفى الشروط المفروضة فيها " وإذا اشترط القانون إلزامية الاكتتاب في الصندوق الوطني للضمان بهدف إعادة دفع محتمل للتسديدات التي دفعها المكتتبين و ضمان تغطية الالتزامات المهنية و التقنية ، فقد اثبت تقرير وزارة السكن و العمران أن من بين 25000 مرقى عقاري لا يوجد إلا 1500 منهم مكتتب في هذا الصندوق ، مما يعني اختفاء 23000 مرقى عقاري بسبب الاجراءات الجديدة التي جاء بها القانون رقم 04-11 .

<sup>1</sup> -مادة 372 من قانون رقم 01-14 المؤرخ في 04-02-2014، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 66-156 المؤرخ في 13 يونيو سنة 1966، الجريدة الرسمية، 2014، رقم 07.

<sup>2</sup> -مادة 14 من قانون رقم 01-14، المرجع نفسه، حيث نصت على "يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات التي يحددها القانون، أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في م 09 (معدلة) ، وذلك لمدة لا تزيد عن خمس (05) سنوات .

المبحث الثاني: نشاط المرقى العقاري في مجال الترقية العقارية.

أعطى المشرع الجزائري أهمية بالغة للترقية العقارية ، و جعل لها وسائل تساعد على تطورها تتمثل في العقود التي يبرمها المرقى العقاري إذ سأتطرق في هذا المبحث على هذه العقود و التي تتمثل في عقد البيع على التصاميم و كذا عقد حفظ الحق اضافة إلى عقد البيع بالإيجار و في المطلب الثاني آلية تمويل المرقى العقاري .

**المطلب الأول: العقود التي يبرمها المرقى العقاري**

إن التصرفات القانونية التي ترد على العقارات يجب أن يتم إفراغها في شكل رسمي ، و هذا ما يجعل كل أعمال المرقى العقاري تكون ضمن عقود الرسمية و تتم امام موثق ، كما يجب أن تستوفي الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا، بحيث تكون وفق النماذج التي يحددها التنظيم وهذا مع مراعاة إجراءات التسجيل و الشهر العقاري حيث يقوم المرقى العقاري بإبرام أنواع من العقود و سنتطرق إليها بالتفصيل كما يلي :

**الفرع الأول: عقد البيع على التصاميم**

على غرار عقد البيع العادي يعتبر عقد البيع على التصاميم من المواضيع المتشعبة و التي تستحق أن تحظى بدراسة خاصة و مفصلة ، و هو يشترك مع عقد البيع العادي المنصوص عليه وفقا للقواعد العامة في العديد من الجوانب لذلك سنحاول تبيان مفهوم عقد البيع على التصاميم من خلال اهم ما يميزه عن باقي العقود الواردة على العقار .<sup>1</sup>

**أ: تعريف البيع على التصاميم .**

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع بناء على التصاميم رغم أنه عقد مسمى بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، إلا أنّ عدم قيامه بوضع تعريف لا يعتبر خطأ في جانبه ، إنما وضع التعريفات كما هو معروف في الساحة القانونية هو من اختصاص الفقه و ليس التشريع.

وقد اكنفى المشرع الجزائري بنص المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93 و التي جاء فيها ما يلي " يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز ، شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية، كما تنص على ذلك المواد 10،11،17،18 ، و في هذه الحالة

<sup>1</sup>-بوستة إيمان ،التقنيات القانونية للترقية العقارية ،المرجع السابق ، ص 73 .

تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم و تكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل.<sup>1</sup>

أما الفقه فكانت له عدة محاولات من بينها :

**التعريف الاول :** هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري ، ببيع بناية قبل تشييدها مع ضرورة نقل ملكيتها وقت إبرام العقد ، أي قبل الإنجاز وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن على أقساط.<sup>2</sup>

**التعريف الثاني :** هو بيع لعقار لم يشيد بعد ، فيلتزم البائع بتشبيده ، ونقل ملكيته للمستفيد.

وقد أنتقد هذا لتعريف على أساس أنه ركز على التزامات البائع دون مراعاة التزامات المشتري ، و التي تمثل عنصرا جوهريا في مثل هذا النوع من البيوع.<sup>3</sup>

**أما عن التعريف الثالث :** فهو عقد يلتزم بموجبه البائع أي المرقي العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية<sup>4</sup> للمشتري ، مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب محددة وفي آجال محددة أيضا<sup>5</sup> ، و سمي هذا البيع بعقد البيع على التصاميم لأن المشتري يعاين محل العقد في مخطط حيث يحدد هذا الأخير كل مواصفات المبيع قبل وجوده على أرض الواقع .

**التعريف الرابع:** هو حق عيني يتم بموجب عقد توثيقي يسجل و يشهر لدى المحافظة العقارية ، و يصبح قابلا للتصرف فيه عن طريق البيع و الرهن بمجرد إشهاره ، و الفرق بينه و بين بيع العقار العادي هو أنّ الحيازة و

<sup>1</sup> -مادة 09 من المرسوم التشريعي 93-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -حميل نواره، تقدير تقنية البيع على التصاميم ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 07 و 08 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، ص 100

<sup>3</sup> -قاشي علال ،الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك ،الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 07 و 08 فيفري 2006،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ،ص 120 .

<sup>4</sup> -المقصود بجزء من البناية : هو أن عقد البيع على التصاميم لا يشمل في بعض الأحيان جميع البناء ، إنما يختص بجزء من البناية فقط ،مثل تقسيم الغرف، عملية الطلاء المنزل ... الخ (م 09 من م ر التشريعي 93-03 السالفة الذكر )

<sup>5</sup> -قاشي علال ، المرجع السابق ،ص 120 .

الفرق بينه و بين بيع العقار العادي هو أنّ الحيازة و الاستغلال لا تتمّ إلاّ بعد أجل محدّد و هو الأجل المحدّد لإنجاز.<sup>1</sup>

**التعريف الخامس :** عقد بيع عقاري ، محله عقار في طور التشييد ، (يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري -البائع-)، بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، و بالمواصفات المطلوبة ، و أن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالإفناق.<sup>2</sup>

### ب- الشكلية و البيانات الالزامية لعقد البيع على التصاميم .

يتميز عقد البيع على التصاميم بأنه عقد شكلي خلافا للبيع العادي الذي يعتبر عقد رضائي ، و إن كان القانون يشترط الشكلية في بيع العقار ، إلا أنها تعتبر شرطا للإثبات وليست شرطا للانعقاد ، أما عقد بيع بناءً على التصاميم فهو عقد شكلي و الشكلية فيه تعتبر شرطا للانعقاد ، فلا ينعقد صحيحا إلا إذا أفرغ في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتضمن نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، فيجب التقييد بالبيانات الإلزامية (أولا) و إرفاق العقد بالوثائق المرجعية الخاصة به المذكورة في النموذج (ثانيا) و ضرورة توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و مراعاة ما تنص عليه المادة 13 من نفس المرسوم التشريعي إلى جانب شهر و تسجيل عقد البيع بناء على التصاميم.<sup>3</sup>

### 1- البيانات الالزامية في عقد بناء على التصاميم .

يشترط لقيام عقد البيع بناء على التصاميم صحيحا توفر بعض البيانات الإلزامية التي حددها نص المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نبين المقصود من تلك البيانات بشئ من التوضيح فيما يلي :

<sup>1</sup> - بختاوي سعيد ، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط ، المجلة القانونية الدورية ، الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 13، 2005 ، الجزائر، ص 45 .

<sup>2</sup> ويس فتحي ، وعلّي فتّاك ، عقد البيع على التصاميم في الترقية العقارية ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، ص 49 .

<sup>3</sup> بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 76 .

- العناصر التوثيقية للحصول على رخصة البناء :

تعرف رخصة البناء كما يلي : رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا ) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم من قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران . و من هذا التعريف فإن رخصة البناء تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ، وكذلك لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

فرخصة البناء إذا هي التي تثبت حصول المرقى العقاري على رخصة إدارية ، تسمح له ببناء العقار محل عقد البيع بناء على التصاميم كما هو معمول به في قانون التهيئة والتعمير، لذلك يشترط أن تتم الإشارة في عقد البيع على التصاميم على حصول البائع على رخصة البناء، إضافة إلى ضرورة إرفاق العقد برخصة البناء. و الهدف من ذلك هو حماية المشتري، فرخصة البناء تعتبر أكبر ضمانة لملكية البائع للوعاء العقاري الذي سيقام عليه البناء، و من جهة أخرى حماية المشتري من احتمال قيام البائع ببيع عقار غير مرخص ببنائه أصلا، مما يعرضه إلى هدم عقاره.<sup>1</sup>

2- وصف البناية و مشتملاتها :

لوصف البناية و مشتملاتها يجب من جهة إرفاق العقد بالتصاميم التي سينجز المشروع بناء عليها، و من جهة أخرى من خلال ذكر وصف البناية ومشتملاتها في عقد البيع بناء على التصاميم في باب التعيين ، وهو ما يتبين من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم<sup>2</sup> ، و يميز المشرع بين البناية الجماعية و البناية الفردية:

بالنسبة للبناية الجماعية يتم وصف البناية المباعة أو جزء من البناية المبيعة بدقة ، مع تعدد تجهيزات خاصة التي يشتمل عليها المالك محل عقد البيع بناء على تصاميم كما يجب أن يتم تحديد جميع أجزاء الملكية المشتركة

<sup>1</sup> - بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 77.

<sup>2</sup> قاشي علال ، التزامات المرقى العقاري وجزء الاخلال بها في عقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق ، ص 13.

بناء على الكشف الوصفي للتقسيم و يجب إرفاق العقد ببيان وصفي لتقسيم الملكية المشتركة الذي يجر بعناية المرقى العقاري و يكون مشهرا لدى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

أما بالنسبة للبناء الفردية فيجب أن توصف الدار الفردية المبيعة وصفا دقيقا وتعديدا التجهيزات الخاصة التي تشتمل عليها، إضافة إلى وصف دقيق لمجموعة القطعة الأرضية التي بنيت عليها بناء فردية ، من حيث المساحة ورقم الجزء ، المبنية في القرار المتضمن رخصة التجزئة.

### 3- آجال التسليم و عقوبات التأخير:

لا بد أن يتم تحديد آجال التسليم و عقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام آجال التسليم وذلك تحت طائلة البطلان، و إلزامية آجال التسليم وعقوبات التأخير هو من أجل حماية المشتري من تماطل المرقى العقاري في عملية الإنجاز و التسليم، لأن حاجة المشتري للعقار المبيع قد لا تتحمل التأخير لمدة طويلة ، كما أن آجال التسليم تحدد بدء سريان مدة الضمان السنوي و العشري ، كما أن التأخير في التسليم يفتح المجال لمراجعة الثمن ، كما أن ذلك يؤخر رفع قيد عدم التصرف في العقار المبيع على المشتري الذي استفاد من إعانة الدولة.<sup>2</sup>

### 4- السعر التقديري و كفيات مراجعة الثمن :

ككل عقود البيع يجب أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم ثمن المبيع ، غير أن ما يتميز به الثمن في هذا العقد، أنه تقديري فقط، أي أنه ليس نهائيا بل قابل للمراجعة ، ويجب أن يتم تحديد الثمن و كفيات مراجعته، وقد ترك المشرع مراجعة الثمن لاتفاق الأطراف ، مع ضرورة تبيان النسبة التي لا يجب أن يتجاوزها مبلغ المراجعة في عقد البيع بناء على التصاميم، و هذا طبقا لنص المادة 37 من قانون 04-11.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 78 .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 78 .

<sup>3</sup> - مادة 37 من قانون 04-11 و التي تنص على "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم ، تحت طائلة البطلان ، تشكيلة سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقد الأشغال ، كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه ، تحديد كفيات ذلك " .

5- شروط الدفع و كفياته :

إن عقد البيع على التصاميم هو من العقود التي يلعب فيها الزمن دورا هاما في تنفيذ الالتزامات، لذل يجب أن يتفق الطرفان على شروط الدفع مثل طريقة الدفع أو كيفية الدفع (إما نقدا أو عن طريق شيك بالمبلغ) إلا ان المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تقول أن الثمن كأصل عام يدفع كاملا أمام الموثق<sup>1</sup>، إلا أنه ابتداء من صدور قانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/01 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 أصبح خمس الثمن فقط بدفع أمام الموثق، أما في ما يتعلق بعقد البيع بناء على التصاميم، فإن كل من القسط الأول و الأخير يدفع أمام الموثق.

6- الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية.

لابد على المرقى العقاري من تقديم جميع التأمينات التي قام باكتتابها اما الموثق، مثل تقديمه شهادة الضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، وشهادة التأمين على المسؤولية العشرية.

يطلع المشتري على ملف إنجاز التجمع العقاري و على التصاميم وعلى العقار محل الإنجاز، ويعلن صراحة قبوله للشراء، ودفع التكاليف المترتبة عن ذلك دون أي تحفظ، بالمقابل يصرح البائع من جهته ببيعه البناية، مع التزامه بالضمانات القانونية في هذا المجال لاسيما الواردة في العقد.

وعلى الموثق ان يتأكد من أن الأملاك العقارية المباعة ليست محل أية منازعة أو أنها ليست مثقلة بقيد امتياز أو رهن، ويلزم البائع بأن يضمن للمشتري أي نزع لما يكون تحت يده.

وفي الأخير يوقع الطرفان المتعاقدان و الشهود و الموثق على العقد بعد قراءته و تفسيره لهما، و يتم تحريره باللغة العربية طبقا لنص المادة 2/18 من قانون التوثيق.<sup>2</sup>

إضافة إلى اشتراط المشرع لجملة من البيانات الإلزامية التي يجب الإشارة إليها في عقد البيع بناء على التصاميم فقد اشترط أن يتم إرفاق العقد ببعض الوثائق التي لا غنى عنها، غير أنني في هذا المقام سأكتفي بالتطرق إلى الوثائق المرجعية التي نص عليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد

<sup>1</sup> مادة 324 مكرر 1، من الأمر 58-75، المرجع السابق .

<sup>2</sup> سهام مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بلدة، 2005-2006، ص 52-53 .

البيع بناءً على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، لكون هذه الوثائق المرجعية لا ينعقد عقد البيع بناءً على التصاميم إلا على التصاميم إلا بوجودها ، تاركة التطرق لباقي الوثائق في حينها ومن أهم هذه الوثائق شهادة التأمين.<sup>1</sup>

ويفرق المشرع بين الوثائق المرجعية الواجب إرفاقها بعقد البيع بناءً على التصاميم حسب العقار المبيع بين ما إذا كان يتمثل في بناية جماعية أو بناية فردية ، كما يلي :

#### 7- الوثائق المرجعية في حالة البناية الجماعية:

إذا كان العقار المبيع عبارة عن بناية جماعية و بالأحرى جزء من بناية جماعية فإنه يجب أن يتم إرفاق عقد البيع بناءً التصاميم بالوثائق المرجعية التالية تحت طائلة البطلان :

**عقد الملكية:** أي العقد الذي يثبت ملكية البائع لقطعة الأرضية الأساسية للمشروع ككل.

**رخصة البناء:** وقد سبق أن شرحنا الهدف من وراء اشتراط إرفاق العقد البيع بناءً على التصميم برخصة البناء.

**التصاميم الملحقة :** فالتصاميم تعتبر بمثابة عناصر التعيين التي تمنع الخطأ حيث تجعل المشتري على علم بالمبيع، كما أنها تعتبر المرجع الأساسي في تحديد مدى تنفيذ البائع لالتزاماته بالإيجاز و المطابقة.<sup>2</sup>

**مشروع نظام الملكية المشتركة :** الذي يحدد قوام العقارات المعروضة للبيع و نظام الملكية المشتركة خلافاً لما يوحي به اسمه هو عقد ، إلا أنه عقد من نوع الخاص إذ لا تشترط فيه الموافقة أي قبول كل شريك لاعتبار الأجزاء مشتركة ، وهو وثيقة يعدها الموثق بعناية البائع الهدف منها تحديد حقوق و التزامات الشاغلين المستقبليين للبناية باعتبارهم شركاء في الملكية المشتركة<sup>3</sup> ، و نظام الملكية المشتركة أصبح إجبارياً في الجزائر بعد صدور مرسوم تشريعي رقم 93-03 بعدما كان نظاماً اختيارياً من قبل. و قد أراد المشرع من خلالها تشجيع المبادرات الرامية إلى تنفيذ نظام الملكية المشتركة من أجل حسن السير و إدارة العمارات الجماعية، نتيجة فوضى التي شهدتها الأحياء السكنية.

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 80 .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 80 .

<sup>3</sup> - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع السابق 273 .

وقد نص المشرع الجزائري على أن تسليم نظام الملكية المشتركة عند توقيع العقد يكون اجباريا. و ذلك وفق ما نصت عليه المادة 38 الفقرة 05 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. اما المادة 743 من القانون المدني فقد عرفت الملكية المشتركة بأنها " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب من الأجزاء المشتركة"<sup>1</sup> فيصبح لكل مالك حصة يتمتع بحق ملكية مفرزة له على الجزء الخاص و حق ملكية شائعة بينه و بين بقية الملاك على الجزء المشترك .

اما مشروع أجزاء الخاص فقد عرفته المادة 1/744 من القانون المدني، كما يلي: " تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص "<sup>2</sup>.

وفي المادة 02 من المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسير العمارات الجماعية، جاء التعريف التالي: " الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه من جميع المرافق التابعة له ". أما الأجزاء المشتركة فقد عرفتها المادة 1/745 من القانون المدني الجزائري بمايلي: " تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم "، كما نصت المادة 1/5 من المرسوم رقم 83-666، على ان: " الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم ". و يتضح من خلال نصوص المواد أن معيار التمييز بين الأجزاء الخاصة و المشتركة في الملكية المشتركة و هو معيار تخصيص الاستعمال فإذا كان الجزء مخصصا للاستعمال المنفرد لأحد الملاك

<sup>1</sup> - مادة 743 من الأمر 58-75، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - مادة 744 فقرة 05 من الأمر 58-75، المرجع نفسه .

الشركاء اعتبر الجزء خاصا أما إذا كان الجزء مخصصا للاستعمال و الاستغلال الجماعي لجميع الملاك الشركاء أو لمجموعة منهم اعتبر الجزء مشتركا.<sup>1</sup>

**كشف وصفي للتقسيم المشهر:** و يسمى أيضا الجدول الوصفي للتقسيم وهو عبارة عن وثيقة تقنية يعدها الموثق بطلب من المرقى العقاري (البائع)، يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض مع أصل الملكية، يخضع هذا الكشف الوصفي للتقسيم لإجراء الشهر. و منه فإن عقد البيع بناء على التصاميم يجب أن يحتوي إلى جانب المعلومات العامة للعقار (من نوعه، اسم البلدية و الشارع، رقم القسم، رقم القطعة ...)، أيضا على المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم (كرقم العمارة، الدرج، الطابق، أرقام الحصص ونوعها و نسبتها في الأجزاء المشتركة ...).<sup>2</sup>

و من خلال ما سبق يتضح أن نظام الملكية المشتركة و الجدول الوصفي للتقسيم يبينان بوضوح الملكية المشتركة و شروطها من حيث :

- تحديد الأجزاء الخاصة لكل شريك، و الأجزاء المشتركة لمجموع الشركاء بدقة.
- تحديد نسبة نصيب كل شريك في الأجزاء المشتركة .
- تحديد حقوق و التزامات الملاك الشركاء.
- تحديد طرق إدارة و تنظيم المجموعة العقارية.

واشترط المشرع لنظام الملكية المشتركة و الجدول الوصفي للتقسيم كان بهدف تحقيق العديد من المزايا أهمها :

- المحافظة على الثروة العقارية من الاندثار، و ترقية الأحياء خاصة وسط المدن.
- التخفيف من متاعب السكان ورفع مستواهم الحضري، بإحداث وعي لدى السكان بمدلول الملكية المشتركة.
- إزالة خطر انهيار أجزاء من العقارات، و التقليل من تكاليف الصيانة.
- المحافظة على الصحة العامة. وغيرها من المزايا التي يحققها إعداد نظام الملكية المشتركة و الجدول الوصفي للتقسيم.

<sup>1</sup> - بوستة إيمان ، المرجع السابق، ص 82.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 82 .

ويمكن استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية أخرى إن اقتضى الأمر.

تلك أهم الوثائق المرجعية التي يجب أن ترفق بعقد البيع بناء على التصاميم في حالة البناية الجماعية ، وهي تختلف عن تلك التي يشترطها القانون في حالة البناية الفردية .<sup>1</sup>

#### الوثائق المرجعية حالة البناية الفردية :

إذا كان العقار المبيع عبارة عن بناية فردية فإنه يشترط تحت طائلة البطلان إرفاق عقد البيع على التصاميم بالوثائق المرجعية التالي :

**عقد ملكية:** الذي يجب أن يثبت ملكية المرقى العقاري (البائع) للقطعة الأرضية الأساسية.

**رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ووثائقها الملحقة :** ويقصد بها رخصة تجزئة الأرض التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل وليس للبناية الفردية وحدها، حيث أن هذه الرخصة تسلم طبقاً للأشكال المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.<sup>2</sup> وقد نص المشرع الجزائري على ضرورة تضمين عقد البيع على التصاميم مراجع رخصة التجزئة من خلال قانون 11-04 في نص مادة 30 و التي تنص على : " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه أصل الملكية الأرضية و رقم السند العقاري عند الاقتضاء ، و مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات ، و كذا تاريخ ورقم رخصة البناء ".<sup>3</sup>

**رخصة البناء:** هي شهادة ادارية ورخصة تخضع لإجراءات ادارية تمنح الحق في البناء وفق القواعد القانونية المعمول بها، يصادق عليها رئيس البلدية بعد استشارة المصالح التقنية للتعمير والبناء.

**التصاميم الملحقة:** وهي دائما تابعة لرخصة البناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 83 .

<sup>2</sup> - مادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 52 .

<sup>3</sup> - مادة 30 من ق 11-04 يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 ، المرجع السابق.

ويلاحظ في حالة البناية الفردية أنه لا توجد الوثيقة المتعلقة بمشروع الملكية المشتركة ولا بالكشف الوصفي للتقسيم، وذلك ان البنايات الفردية لا تخضع إجباريا لنظام الملكية المشتركة حتى و إن وجدت عناصر مشتركة بين ملاك هذه البنايات كمواقف السيارات.

### ج- آثار عقد البيع على التصاميم.

أولاً: الالتزام بنقل الملكية : إن عقد البيع على التصاميم له عدة آثار ناتجة عن كونه عقد بيع بالإضافة إلى كونه يرد على عقار.

عقد البيع على التصاميم كعقد بيع عقاري : عقد البيع عموماً عرفه الفقه بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية الشيء إلى المشتري ، كما عرّفه المشرّع من خلال المادة 361 من القانون المدني بأنه : " عقد يقوم البائع، بما هو لازم لنقل الشيء المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا"<sup>1</sup> وهذا بالنسبة لكون عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع أثره يتمثل في نقل ملكية الشيء.

عقد البيع على التصاميم كعقد بيع يرد على عقار : إما كونه عقد يرد على عقار ففي هذه الحالة يجب مراعاة الاجراءات الخاصة بالتصرفات الواردة على العقارات ، التي لا تنتقل فيها الملكية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير ، إلا روعيت فيها الأحكام المنصوص عليها في قانون تنظيم الشهر العقاري و في قانون السجل العيني ، بالإضافة إلى الأحكام الخاصة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 و المرسوم التنفيذي رقم 94-58.

من خلال ما سبق يتبين لنا أن عقد البيع بناء على التصاميم عقد كغيره من العقود الواردة على العقارات ، حيث يشترك معها في الالتزام بإجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، وهذه الاجراءات نصت عليها المادة 793 من القانون المدني كما يلي " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير ، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون ، و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ". أي أنه إذا لم يتم الالتزام بإجراء الشهر و التسجيل العقاريين في عقد البيع بناء على التصاميم فإن آثاره تكون عبارة عن التزامات شخصية تقتصر على البائع و المشتري فقط، ولا تمتد إلى الغير هذا بشكل عام ، أما ما يجب الاشارة اليه وبشكل خاص ما يميز عقد البيع على التصاميم ،

<sup>1</sup> - مادة 361 من الأمر 58-75 ، المرجع السابق .

و هو نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 و الذي يقرر أنّ انتقال الملكية يتم بمجرد التوقيع، مخالفاً بذلك القواعد العامة لانتقال الملكية في العقار بمراجعة إجراءات الشهر و التسجيل العقاريين.<sup>1</sup>

بالإضافة إل نقل الملكية يلتزم البائع أيضا بتسليم الشيء أو الحق المبيع إلى المشتري و ذلك طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 167 التي تنص على " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم ".<sup>2</sup>

و المادة 10 من المرسوم التشريعي 03/93 التي تنص على آجال التسليم والجزاء المترتبة عن عدم احترامها.

ونظرا للخصوصية التي يتميز بها عقد البيع بناء على التصاميم كون محل التشييد غير موجود وقت نشوء التصرف بل البائع ملزم بإقامته فهذا يثير إشكالا على عكس البيع العادي الذي يكون فيه المحل موجودا وقت العقد ، و بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 58/94 نجد انها ألزمت المرقى العقاري بتسليم المبيع في الأجل المتفق عليه دون التطرق إلى تعريف التسليم تاركا الأمر للقواعد العامة الواردة في القانون المدني. ولا بد الإشارة إلى أن تسليم العقار محل الإنجاز للمشتري لا يتم بمجرد الإستلاء المادي على الشيء بوضع اليد عليه كما هو الحال في البيع العادي ، بل لابد من تدخل عناصر أخرى وهي تقبل العمل و الموافقة عليه و مطابقته للشروط المتفق عليها أثناء إبرام العقد و تمكين المشتري من حيازته و الانتفاع به دون أن يعرقل ذلك أي عائق .

ولا بد لتسليم العقار محل الانجاز من توفر شروط أهمها : أن يتم الانجاز خلال المدة المحددة و مطابقته للمواصفات المتفق عليها في العقد.<sup>3</sup>

الالتزام بمواصلة الإنجاز و إتمامه : نص المشرع على هذا النوع من التزامات في المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 58/94 حيث نصت على " يلزم البائع بمواصلة البناء و إنجائه في الآجال المقررة في هذا

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>2</sup> - مادة 167 من الأمر 58-75 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 90 .

العقد، يتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة " <sup>1</sup> .

ولعل هذا الالتزام من أهم الخصائص التي يتميز عقد البيع بناء على التصاميم عن بقية العقود و التي جعلت المشرع الجزائري يخص هذا العقد بأحكام لا تطبق إلا عليه.

ويمكن تعريف هذا الالتزام حسب المادة 01 من قانون البناء و السكن الفرنسي التي نصت أن العقار يعتبر تام الإنجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت وقد نصت على أن عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى للغرض المعد له، ويعتبر البناء كامل الإنجاز حسب المادة السابقة حتى مع احتوائه على عيوب عدم المطابقة إذا كانت هذه العيوب لا تمس بأصل المبنى أي ليست من العيوب الجسيمة التي تعطل الانتفاع بالبناء.

ونشير إلى أن مفهوم إتمام الإنجاز يختلف عن حسب تمام وذلك كون الأول يعني الالتزام بتنفيذ جميع الأشغال المتعلقة بالبناء وتم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، الماء...) ، و خلوها من العيوب الجسيمة التي تحد من استعمال البناء و الانتفاع به، وتدل على أن البائع ملزم بضمان سير عناصر التجهيز لفترة محددة. ولا بد من تقييد إتمام او مواصلة الإنجاز بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين أثناء إبرام التصرف ويجب على البائع أن يلتزم بإتمام التشييد بحلول هذا الأجل أي ( تسليم المبيع في هذا الأجل ) . <sup>2</sup>

ونلاحظ ان الغرض من تقييد الإنجاز بأجل هو حماية المشتري حتى لا يفسح المجال للبائع بالتأخير و المماطلة دون أي سبب.

ويمكن إثبات تمام الإنجاز باستخراج شهادة المطابقة وهي الوثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من البناء كان موضوع رخصة البناء طبقا للمخطط مصادق عليه وتسلم من قبل نفس السلطة التي سلمت لرخصة البناء سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي طبقا للمادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 و المتضمن قانون التهيئة و التعمير، و الهدف من هو التأكد من مدى مطابقة الإنجاز لرخصة البناء حسب ما نصت عليه

<sup>1</sup> - المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، المرجع السابق. .

<sup>2</sup> - بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 91.

المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 ولم يتضمن المرسوم التشريعي 03/93 في نصوص مواد و وسيلة معينة للإثبات. على عكس ما جاء به التشريع الفرنسي حيث جعلها واقعة مادية يمكن اللجوء لإثباتها إلى أي وسيلة إثبات حسب ما تم الاتفاق عليه بين المتعاقدين، أما في حالة غياب الاتفاق يكون الإثبات عن طريق محضر معاينة أو محضر انتهاء الانجاز. ولا يمكن الحديث عن الالتزام من طرف البائع بواسطة الانجاز و إتمامه دون التطرق إلى الالتزام بالمطابقة إذ يعتبر نتيجة حتمية للالتزام بتمام الانجاز إذ لا يستطيع المشتري قبول المحل إذ لم يكن مطابقا للمواصفات المتفق عليها أثناء إبرام العقد وكذا مطابقته لقواعد البناء و التعمير.<sup>1</sup>

### ثانيا : التزام البائع بالضمان.

على غرار باقي عقود البيع العادية ، فإنّ البائع في عقد البيع على التصاميم يلتزم بضمان ملكية المشتري للمبيع و الانتفاع به انتفاعا كاملا ماديا ، ولكن ما يميز هذا العقد عن باقي العقود ، هو أن المشرع نضمّ الالتزام بالضمان فيه ، بإضافة بعض الضمانات التي تضاف إلى الضمانات المعروفة في القواعد العامة ، إذ أن الضمانات العامة نوعان ، ضمان التعرض الشخصي و ضمان تعرض الغير ، جمعها المشرع الجزائري في مادة واحدة وهي المادة 371 من القانون المدني و التي تنص على " البائع ملزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه ، سواء كان التعرض صادر من فعله أو من فعل الغير "<sup>2</sup> طبقا للقاعدة التي تقول ( من وجب عليه الضمان امتنع عن التعرض ) فإن البائع ملزم بالامتناع عن التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه أثناء حيازته له ، ويكون هذا الامتناع بعدم قيام البائع بأي عمل مادي أو قانوني يؤدي إلى تعطيل الاستفادة من المبيع ، و التعرض ينقسم إلى قسمين هما :

**التعرض المادي :** وهو تعرض قد يكون مباشر كسلب المبيع من المشتري وقد يكون غير مباشر، يتمثل في أن يتسبب في صدور قرار من طرف جهة إدارية، يؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع.

أما النوع الثاني من التعرض فإنّه يتمثل في **التعرض القانوني** : فهو يتعرض يستند فيه البائع إلى الحق الذي يؤدي إلى نزع المبيع من المشتري، و بالنسبة لالتزام البائع بضمان عدم التعرض و يكون قانوني ينشأ بثبوت حق الغير وقت البيع، أو انتقال الحق من البائع إلى الغير بعد البيع، كأن يطلب الغير

<sup>1</sup> - بوسته إيمان ، المرجع السابق، ص 92،93 .

<sup>2</sup> - مادة 371 من الأمر 58-75 ، المرجع السابق .

(وقد يكون دائئا مرتئنا ) رهن المبيع، لاستفءاء دين مضمون به، ونشير إلى أن التزام البائع بالضمان يلقي على عاتقه، الالتزام بدفع التعرض وكذلك الالتزام بتعويض المشتري عن الضرر الذي لحقه نتيجة التعرض ، هذا بالنسبة للضمانات العامة أما الضمانات التي تخص عقد البيع على التصاميم دون غيره من العقود<sup>1</sup>، فهي تلك الضمانات التي فرضها المشرع على المرقى العقاري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 و المرسوم التنفيذي رقم 58-94 في مادته 08 و تتمثل هذه الضمانات في وجوب اكتساب البائع ضمانا لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به ، وذلك قبل إبرام العقد و الهدف من هذا الاكتتاب هو حفظ حق كل بائع و مشتري ، حيث يلتزم المرقى العقاري ( البائع) بضمان حسن سير الإنجاز لمدة سنة، تبدأ من يوم تسلم المتري للعقار محل الإنجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز ، هذا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 أما المشتري فإنه يلتزم بضمان دفع كامل الأقساط.

### الفرع الثاني: عقد حفظ الحق

أ: تعريفه: جاء المشرع الجزائري بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصيغة **عقد حفظ الحق** دون تعريف، أما القانون الفرنسي فقد عرفه في بيع العقار تحت الانشاء باعتباره عقد ابتدائي (contra préliminaire) يسبق العقد النهائي، وهذا بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03-01-1967، و الذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقا لنص المادة 34 من قانون البناء و السكن.<sup>2</sup>

وقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الح بموجب القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية ، بمناسبة أخذه بنمط البيع الأجل (la vente a terme)، فنصت المادة 29 من القانون رقم 86-07 السالف الذكر على أنه " يمكن الهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح البيع بنا على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بما المصالح المكلفة

<sup>1</sup> - قاشي علال، التزامات المرقى العقاري و جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 20 .

<sup>2</sup> - دوة آسيا ، عقد حفظ الحق ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي

مرياح ، ورقة ، ص 03

بالتعمير، كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفى قانونا جميع الحقوق و الالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناء على التصاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير و المستخلصة من دفتر الشروط ، ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية.<sup>1</sup>

غير أنه وبصدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نص على عقد حفظ الحق و عرفه في المادة 27 على أن " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من نفس القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم<sup>2</sup> ، ويتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها بإعداد عقد بي البناءة أو جزء من البناءة المحظوظة ، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقا المادة 33 من نفس القانون .

#### ب- آثار عقد حفظ الحق.

من خصائص عقد حفظ الحق أنه عقد ملزم لجانين مما تترتب التزامات متبادلة في ذمة المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق هذا الأخير يلتزم بإيداع مبلغ الضمان في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية و يلتزم بالشراء ، لذا سوف نتطرق لالتزامات كل من صاحب حفظ الحق والتزامات المرقي العقاري.

**أولا : التزامات صاحب حفظ الحق :** يرتبط التزام المرقي العقاري في إنجاز البناءة أو جزء من البناءة مقابل التزام يقع على عاتق صاحب حفظ الحق ، و من التزامات صاحب حفظ الحق ، الالتزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية ، و الالتزام بالشراء ، نتطرق لكل واحد منهما على حدا.

<sup>1</sup> - مادة 30 من قانون 86-07 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - مادة 27 من قانون 11-04 ، المرجع السابق .

**1- الالتزام بإيداع مبلغ الضمان:** يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي، يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق و الذي يقابله التزام المرقى العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانونين 07-86 المتعلق بالترقية العقارية ، و كذا قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .<sup>1</sup>

وقد ضبط المشرع الجزائري مبلغ الضمان بموجب القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية فيلتزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي 20 % من التكلفة التقديرية للعمارة المبيعة أو لجزئها المبيع طبقا لنص المادة 34 من القانون السالف الذكر ويصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة ، و يكون مبلغ الضمان غير قابل للتنازل ولا للحجز و كذا غير قابل للتصرف فيه ، كما تنتج هذه الأموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به<sup>2</sup> وحسب المادتين 34 و 35 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر .وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ، عندما أحدث صناديق الضمان و الكفالة المتبادلة بموجب القانون رقم 84-21 المؤرخ في 21-02-1984، المتضمن قانون المالية في المادة 31 منه عرفت هذه الصناديق بصناديق الضمانة أو الكفالة المشتركة فإنه أحدثها بهدف ضمان أعضائها المنخرطين فيها لدى البنوك حتى يتسنى لهم الحصول علة اعتمادات متنوعة،وهذا بخلاف الأهداف التي وضعها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 وفي القانون رقم 04-11.

**2- الالتزام بالشراء :** إن عقد الحفظ رغم أنه منصب على عقار غير أنه غير ناقل للملكية العقار المحفوظ، و يرتب بذلك التزامات شخصية بين أطرافه فيلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء من البناية، فتم تنظيمه بموجب القانون بصفة آمرة فيمنع على المكتب إضافة التزامات على عاتق صاحب حفظ الحق المشمول بالحماية.<sup>3</sup>

**ثانيا: التزامات المرقى العقاري:** يقع على عاتق المرقى العقاري في إطار عقد حفظ الحق التزامات تتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بنقل ملكية العقار المحفوظ و الالتزام بالتسليم.

<sup>1</sup> - دوة آسيا ، المرجع السابق ، ص 08 .

<sup>2</sup> - مادة 34 من قانون 07-86 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - دوة آسيا ، المرجع السابق ، ص 10 .

**1- الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي :** بخلاف بيع المنقولات المعينة بالذات التي تنتقل الملكية فيا بقوة القانون بمجرد تحرير العقد طبقا لنص المادة 165 من القانون المدني، تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري طبقا لنص المادة 793 من القانون المدن وكذا المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وعقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية و لكن للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد إتمامه، فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق و الانتهاء من إنجاز المشروع لا يرتب سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري و احب حفظ الحق فحتى ولو اكتتب العقد في شكل رسمي في انتظار صدور التنظيم المتعلق بالقانون رقم 04-11 فلا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري. وبموجب القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية فنصت المادة 38 منه على أنه " يجب على المكتتب ان يبلغ لحافظ الحق مشروع عقد البيع ، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع لإمكانية البطلان، تبعا للشروط و الأشكال التي نص عليها الامر رقم 71-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم التوثيق " و هو نفس ما أخذ به المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 03-67 المؤرخ في 03-01-1967 المتضمن بيع العقار تحت الإنشاء فالمادة 261-30 منه تلزم أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع خلال شهر على الأقل قبل تاريخ إمضاء العقد ، و إمضاء العقد النهائي يكون وفق الأجل المحدد في العقد الابتدائي ، وكل تأخر عن تبليغ مشروع عقد البيع يعتبر سبب جدي لعدول صاحب حفظ الحق عن البيع النهائي ومن ثم استرجاع مبلغ الضمان .<sup>1</sup>

وفي إطار القانون رقم 04-11 نصت المادة 33 منه على أنه " يتعين على المرقي العقاري ، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت<sup>2</sup> للبناءة أو لجزء منها ، بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق " فخلافا لما جاء به التشريع الفرنسي و كذا المشرع الجزائري في القانون رقم 07-86 الذي جاء بمشروع عقد البيع الذي يعد خلال شهر قبل تحرير عقد البيع النهائي ويكون في قالب ويخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، ألزم المشرع بموجب القانون رقم 04-11 أن ينقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى

<sup>1</sup> - دوة آسيا ، المرجع السابق ، ص 11 .

<sup>2</sup> - الاستلام المؤقت : هو الحضر يتم إعداده و التوقيع عليه بين المرقي العقاري و المقاول بعد انتهاء الأشغال، ذلك حسب المادة 03 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر.

الموثق وتسجيله و إشهاره بالمحافظة العقارية<sup>1</sup> ، خلال أجل 03 أشهر من تاريخ انتهاء أشغال البناء التي تثبت بمحضر يعد بين المرقى العقاري و المقاول الذي قام بالبناء.

2- **الالتزام بالتسليم** : يعتبر التزام المرقى العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو النتيجة الطبيعية للالتزام بنقل الملكية العقارية ،فتنص المادة 167 من القانون المدني أن " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم " فرغم أن في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق ،غير موجود وقت إبرام عقد حفظ الحق إنما المرقى العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الانجاز و يعد التزاما بتحقيق نتيجة<sup>2</sup> ، و نصت المادة 30 من القانون رقم 86-07 على أن يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم و عقوبات التأخير كما نصت المادة 27 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير .

### الفرع الثالث: عقد البيع بالإيجار

لم ينظم المشرع الجزائري تقنية عقد البيع بالإيجار ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وإنما استحدثتها بنص لاحق هو المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وكيفيات ذلك و الذي عدل و تم ثلاث مرات في فترات وجيزة جدا<sup>3</sup> ، حيث عُدّل المرة الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13-01-2003، والمرة الثانية عُدّل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004، أما المرة الثالثة فكان تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02-11-2004، وقد صدرت العديد من القرارات الوزارية تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم ، حيث سنتناول عقد الايجار بشكل مفصل كما يلي :

<sup>1</sup> يلتزم المرقى العقاري بما هو لازم من جانبه ابتداء من اكتتاب العقد في شكله الرسمي و تسجيله و شهره حتى تنتقل الملكية للمشتري بقوة القانون طبقا لنص المادة 361 من الأمر 75-58 وإن كان الموثق ملزم قانونا بإجراءات الشهر في الآجال المحددة قانونا و إذا أخل بهذا الالتزام ترتب عليه المسؤولية المهنية وذلك حسب المواد 10 و 35 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة الموثق، ج ر العدد 14 مؤرخة في 08-03-2006 .

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، دار الجامعة ، الاسكندرية ، مصر ، ص 43 .

<sup>3</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر ، 2009، ص 143 .

أ- تعريفه:

لم يتناول المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار في نصوص القانون المدني صراحة، بل أشار إليه فقط في الفقرة الأخيرة من نص المادة 363 حيث نصت على " إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع، فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط و مع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية للمادة 184.<sup>1</sup>

وإذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع، تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار .

عرف الفقه عقد البيع بالإيجار بعدة تعريفات، منها تعريف محمد حسنين الذي يعرفه بأنه " عقد يريد فيه المتعاقدان الإيجار و البيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، و الغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكافة الأقساط، باعتبار الإيجار من عقود الأمانة، ويعرض المستأجر لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في الشيء قبل شراء بكامل الثمن.<sup>2</sup>

عرف أيضا بأنه: " عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل دفع أجرة دورية، فإذا قام المستأجر بإيفاء جميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة، تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار، و يكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.<sup>3</sup>

وقد وصف البعض البيع بالإيجار أنه تشكيلة مميزة بين عمليات قانونية متعددة دون أن تنتمي إلى نمط واحد من العقود. فيرى الأستاذ "توليه" Thwillier " أن البيع بالإيجار في مفهومه الواسع قد يتم في صورتين، إما إيجار بسيط مرفق بوعدهم بالبيع الملزم لجانب واحد أو أنه بيع تام لكن نقل الملكية تسبقه مدة إيجار محدد في العقد. لكن هاتين الصيغتين قد تشملان كل العمليات المماثلة التي تقوم على البيع من جهة أو الإيجار من

<sup>1</sup> - مادة 363 من الأمر 75-58، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان الوطني للطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 15-16.

<sup>3</sup> - حمليل نوار، المرجع السابق، ص 174.

جهة أخرى وإذا كان الأستاذ " تولىه " يرى أن هذه العملية شبيهة ما تكون بنوع خاص من عقود البيع، إذ هي بيع موقوف الأثر و الأثر الموقوف هنا هو نقل الملكية، و ذلك لغاية تسديد كامل المبلغ مع التزام البائع بتحقيق الآثار الأخرى من تسليم، فالمشتري يتسلم المبيع لكن بوصفه مستأجر و يضمن له البائع عدم تعرضه و عدم تعرض الغير له، فيقول أنّ هذه النظرة أكثر دقة " Cette conception est la plus exacte " <sup>1</sup>.

ب- آثار عقد البيع بالإيجار .

يترتب على إبرام عقد البيع بالإيجار ، باعتباره من العقود المعاوضة و من العقود الملزمة لجانبين مجموعة من الالتزامات تقع على كل من المرقى العقاري وعلى المستفيد من جهة ثانية وقد تطرقت مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع على هذه الالتزامات إلا أنّها ركزت على الالتزامات الواقعة على المستفيد فقط على هذا الأساس فإن التزامات المرقى العقاري تستند في أغلبها إلى القواعد العامة المقررة في القانون المدني.

أولاً: التزامات المترتبة على المتعهد بالترقية العقارية .

1- الالتزام بتسليم .

يلتزم المرقى العقاري بتسليم السكن في المكان و الزمان المتفق عليهما ، و يتم إثبات التسليم بحضور تسليم يوقعه الطرفان ، حيث أنّ مكان التسليم يخضع تحديده لاتفاق الطرفين ، و من الناحية المنطقية يكون التسليم في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره أو إحدى الوكالات التابعة لها ، أو في مكان وجود السكن ، أما بالنسبة لزمان التسليم فإنّه حسب نص المادة 9 الفقرة 03 من القرار المؤرخ في 23-07-2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، المعدلة بموجب نص المادة 02 من القرار المؤرخ في 14-05-2002 ، فإن تسليم المفاتيح يكون بعد تسديد 15 % من المساهمة الأولية المقدرة ب 25 % من ثمن المسكن ، و حسب نص المادة 10 المعدلة بموجب نص المادة 03 من نفس القرار السابق . فإن إعداد عقد البيع بالإيجار يكون بعد دفع القسط الأخير من المساهمة الأولية و الملاحظ أن المدة بين التسليم وبين إعداد عقد البيع بالإيجار قد تكون طويلة (قد تصل إلى سنتين)، مما يشير إشكالية في كيفية معاملة المستفيد إن كان يعتبر مستأجراً أم مستفيداً من سكن في إطار البيع بالإيجار، خاصة و كما ذكرنا سابقاً أن عقد البيع بالإيجار يكون أول عقد يبرم بين الوكالة الوطنية لتحسين

<sup>1</sup> - حمليل نوارة ، المرجع السابق ، ص 19 .

السكن و تطويره و المستفيد<sup>1</sup>، ولا يكون مسبق يعقد إيجار إلا أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04، تغيير الأمر حيث أصبح يترتب على تسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند التسليم، إلزامية إعداد عقد البيع بالإيجار. ذلك حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 137-04 التي تنص على "يترتب على المستفيد تسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقاً لأحكام المادة 7 أعلاه و التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما ي محددة في رزمانة الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه إعداد الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار"<sup>2</sup> فالمرشع ألزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بإعداد عقد البيع بالإيجار بعد تسليم السكن .

## 2- الالتزام بنقل الملكية .

تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله<sup>3</sup> و يترتب على ذلك أنه لا يجوز للمستفيد التنازل عن المسكن قبل أن تنتقل إليه الملكية بصفة شرعية غير أن الإشكال يثور في كيفية انتقال الملكية فقد نص المشرع على يتم نقل الملكية إلى المستفيد و نص على ذلك في مادة 11 " من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار تنتقل ملكية السكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار، بعد ما يستوفي المستفيد ثمن البيع بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق و يخض لإجراءات التسجيل و لإشهار لدى الإدارة المعنية وفقاً للتشريع المعمول به"<sup>4</sup>. فانتقال الملكية يكون بدفع كامل أقساط الثمن، و يتم بموجب عقد رسمي آخر غير عقد البيع بالإيجار هو عقد قائم بذاته ولا يحتاج إلى عقد آخر، كل ما في الأمر أن انتقال الملكية موقوف على دفع كامل الأقساط، و تنتقل الملكية إلى المستفيد بموجب عقد البيع بالإيجار و ليس عقداً آخر .

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 144 .

<sup>2</sup> - مادة 11 من مرسوم التنفيذي رقم 137-04 مؤرخ في 21-04-2004 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، العدد 27.

<sup>3</sup> - مادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 146 .

ثانيا: التزامات المستفيد.

يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، غير أن تسديدها يمكن أن يتم بالكيفية الآتية :

10 % من ثمن المسكن عند الاقرار الثابت بالشراء .

5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن .

5 % من ثمن المسكن أثناء استلام السنة الأولى من شغل المسكن.

5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن .

يجب على المستفيد أن يسدد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد ان يخصم منه مبلغ الدفعة الاولى على مدى مدة لا تتجاوز 25 سنة، يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفع شهريا ، موزعة على المدة المتفق عليها، على أن يتم هذا التسديد قبل أ، يتجاوز عمره 70 سنة ، كما له أن يسدد هذه قبل حلول موعد استحقاقها.

يترتب على عدم تسديد المستفيد 3 أقساط متتالية تطبيق زيادة 2 % في مبلغ القسط الشهري، وفي حالة التأخر عن دفع 3 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن.<sup>1</sup>

المطلب الثاني: آلية تمويل المرقى العقاري في الترقية العقارية.

تعتبر ترقية العقار من أم المواضيع التي تتم بها الدولة ، ذلك أن من أجل تطوير وإحداث النسيج العمراني الوطني و تحقيق سياسة التنمية الوطنية الشاملة، التي تخوضها الدولة و حتى يتحقق ذلك نجد أن الدولة كرتت العديد من الوسائل التي تهدف إلى اقتناء العقار في مجال المعقولة ، وذلك وفقا لمقاييس و مقتضيات البناء الحضري بشكل يحفظ سلامة الفضاء العمراني و يحقق تطلعات المواطن وهذا بهدف ترقية الاستثمار في مجال السكن بالإضافة إلى تشجيع عملية اقتناء العقار<sup>2</sup>، وذلك عن طريق وضع نظام خاص بتمويل المرقى

<sup>1</sup> - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 178 .

<sup>2</sup> - فايزة رحمانى ، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2004، ص 15.

العقاري وهذا النظام يشمل الهيئات التي تقوم تمويل المرقي العقاري بالإضافة إلى طرق التمويل و كذلك الضمانات الممنوحة في إطار تمويل الترقية العقارية وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب.

### الفرع الأول: الهيئات المالية التي تمويل المرقي العقاري.

نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في مجال السكن و يكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن و المباني المتخصصة للنشاط التجاري، وهذا ما يتطلب تدخل هيئات مؤهلة لتمويل مثل هذه المهام المنجزة في إطار الترقية العقارية، و التي أصبح مجال تدخلها واسع ليتسع معه تمويل مشاريع السكن بمختلف أنواعه، و سنتطرق لهذه المهام و الهيئات و ذا نظرا لأهميتها في الميدان العقاري.<sup>1</sup>

### أ- البنوك و المؤسسات المالية المتدخلة في تمويل المرقي العقاري .

لعبت البنوك و المؤسسات دورا هاما في مجال تمويل المرقي العقاري لضمان حسن تنفيذه لمهامه، خاصة في ظل الوجة الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية، التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع العقارية و تسويقها، فكانت البنوك و المؤسسات المالية تعد السبّاقة في مجال التمويل العقاري، وأهم هذه المؤسسات المالية هي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.<sup>2</sup>

### أولا: البنوك

وضعت الدولة بعد سنة 1989 عدة إصلاحات مسّت المحيط المالي، ممّا أدى إلى إعادة هيكلة النظام البنكي و تحديث نشاطه، عن طريق إصدار القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، أصبحت في ظلّه القروض البنكية تشكّل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا كانت تقدر بـ 70% إلى 80% من إجمالي الإعتمادات الممنوحة من البنوك، على مدى الطويل و المتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة، هذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات، و تقوم المؤسسات المالية و البنوك بمنح القروض العقارية

<sup>1</sup> - فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص 16 .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 17 .

عموماً بتوفر ثلاث أنواع من الضمانات، والتي تتمثل في التأمين و الضمانات العينية والضمانات الشخصية<sup>1</sup>، حيث يتعلق التأمين بالشخص المقترض، و الذي يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه، وفقاً لاتفاق التمويل ضد المخاطر و الوفاة و العجز، إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق، وفي حالة القروض الممنوحة للمرقين العقاريين، فإنه تؤمن البنائيات قيد الانجاز من قبل المقولين و المهندسين المعماريين ليتحملوا المسؤولية العشرية، أما التأمينات العينية فتكمن في الرهن المنشئ على العقار محل التمويل، و المنصوص عليه في القانون المدني، و يمكن للبنك كذلك أن يطلب ضمانات شخصية تتمثل في الكفالة، وهذا من أجل تحقيق أكبر ضمانات له ولأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل عمليات الترقية العقارية، فقد أنشأت مؤسسات و شركات تضمن القروض الممنوحة من طرف هذه البنوك لتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد.<sup>2</sup>

ثانياً: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته ممول في الترقية العقارية.

يعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية ، حيث يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و يعتبر تاجراً في علاقته مع الغير ، وقد اهتم الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن الخاصة بمجال تمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، و بحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعاً في مجال الاستثمار العقاري و خاصة في قطاع الترقية العقارية، أين يحصل على ترخيص كبنك، و بتحويله إلى بنك ركز أكثر على تمويل البنائيات و النشاطات المرتبطة بها لاسيما انجاز الأملاك العقارية أو تجديدها، ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط باعتباره بنك في حدود 80% من القيمة الإجمالية لمشروع الترقية العقارية، و يمكن أن يصل إلى 90% كما يساهم هذا الصندوق أو البنك في تمويل شراء أراضي الترقية العقارية، و ما يقال عن البنوك بصفة عامة يقال عن ذا الصندوق أيضاً، باعتباره هو الآخر بنكاً، و هذا من حيث الضمانات التي يوفرها في منحه القروض و تمويله للمشاريع عن طريق التأمين أو الضمان الرهني للعقار محل التمويل.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - فائزة رحمان، المرجع السابق، ص 17 .

<sup>2</sup> - مرجع نفسه ، ص 18، 19 .

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 40 .

ب- المؤسسات المدعمة لتمويل المرقي العقاري .

ثم إحداهن هذه المؤسسات ضمانا للقروض الممنوحة من قبل البنوك و المؤسسات المالية بالإضافة إلى ضمان التمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات النشاط العقاري، و هذا بهدف تحقيق مبدأ الائتمان في المعاملات العقارية، و منه يستوجب التعرف على هذه المؤسسات أو الشركات و إدراك مدى مساهمتها في تدعيم مشاريع المرقي العقاري .

أولا - صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

وهو عبارة عن هيئة مختصة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح و الدور الأساسي لصندوق الضمان ، مرتبط بكل ما يتعلق بالبيع بناءً على التصاميم ، حيث يتولى ضمان التسديدات المسبقة التي يدفعها المشترون إلى المرقيين العقاريين على أساس هذا البيع ، و هذا في حالة ثبوت العجز .المادي للمرقي أو إفلاسه أو وفاته أو احتياله أو لأي سبب عارض ، فيحل صندوق الضمان محل المشتري فيما يخص ديونه على المرقي العقاري ، في حدود مصاريفه الحقيقية ، و رغم أهمية هذا الصندوق في التأمين المتعلق بالبيع بناءً على التصاميم ، إلا أنه لم يكن ساري المفعول آنذاك ، وتم تعويضه بشركات التأمين و المؤسسات المصرفية إلى غاية تنصيبه سنة 2000 .<sup>1</sup>

ثانيا - شركة ضمان القرض العقاري .

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت بتاريخ 05-10-1997 بمساهمة كل من البنوك و شركات التأمين وهذا استناداً لنص المادة 14 فقرة 03 من القانون 88-01 و التي جاء فيها : " تنشأ المؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية اقتصادية أخرى ، تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض، طبقاً لقوانين الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشتركة قانوناً " ، ومنه فإن شركة ضمان القرض العقاري أنشأت بين مساهميها (البنوك وشركات التأمين) كما تنشأ أي مؤسسة عمومية اقتصادية، وبالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام المسيّرة لهذه المؤسسات العمومية، وتتولى شركة ضمان القرض العقاري ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك و المؤسسات المالية، و تضمن التمويلان الرهنية المقدمة في إطار الترقية العقارية ومشاريع السكن بصفة عامة ، وتمنح هذه

<sup>1</sup> - فائزة رحامي ، المرجع السابق، ص 17، 18 .

الشركة للبنوك و المؤسسات المالية ضمانا بسيطا موجه لتغطية حالة العسر النهائي للمقترض ، وضمانا كليا موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة أو التأخير في التسديد مع الحق في الحلول في الحقوق الرهينة<sup>1</sup>.

### ثالثا : شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست هذه الشركة بترخيص من مجلس النقد و القرض في 27-11-1997 تعتبر مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي ، تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤقتة من قبل شركة ضمان القروض العقارية و الديون الرهنية الأخرى للبنوك و المؤسسات المالية ، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك و المؤسسات المالية الممولة للمشاريع، عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين و بالتالي تحفيز البنوك و المؤسسات المالية، و تشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن وتطوير سوق الرهون وآلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني تتمثل في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض و الديون الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية ، و تحل محل البنوك في اخذ الرهن المقيّد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في استيفاء ديونها ، و يشترط أن يكون هذا الضمان مقيداً و مشهراً وفقاً لأحكام القانون حتى ينتج آثاره و تستوفي منه شركة إعادة التمويل الرهني حقوقها بالقدر المطلوب<sup>2</sup>.

### ج - الصندوق الوطني للسكن .

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144، على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير .

وما يلاحظ على الصندوق الوطني للسكن، أنّه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي و تحديد سياسة تمويله، والذي يعد هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية، فهو يعتني بأصحاب الدخل المحدد لإعانتهم ماليا من أجل الحصول على سكن من هذا الطابع ، عن طريق مساعدات مالية و تخفيض في نسب الفوائد و تمديد مدة تسديد القرض ولا يكون الدعم المالي للصندوق مانعا لأي مساعدة مالية أخرى

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 44.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 44 .

لصالح المستفيدين، وبهذا فإن الصندوق يعمل على تشجيع ودفع الترقية العقارية عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات للفة المعنية بها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : كفاءات تمويل المرقى العقاري .

حتى تكون سياسة التمويل العقاري ناجحة ، تم إيجاد آليات لتنظيم هذه العملية وذلك باتخاذ أساليب وطرق خاصة في ميدان الترقية العقارية و مجال السكن بصفة عامة ، لأن نشاط الترقية العقارية يتطلب وجود رؤوس أموال كافية حتى تتحقق سياسة التنمية الوطنية الشاملة للدولة ، فإلى جانب ما يوفره المرقى العقاري لعمليات الإنجاز و التجديد فإنه يحتاج إلى أموال إضافية ، و هذه الأموال يتحصل عليها في شكل قروض أو دعم مالي.

#### أ- القروض الموجهة لتمويل المرقى العقاري .

تقوم المؤسسات المالية بتقديم البنوك وفق معايير محددة، وذلك من حيث مبلغ القرض و الشخص المقترض و مدة القرض ونسبة الفوائد، حيث يمكن لكل شخص طبيعي الحصول على قروض ممنوحة من المؤسسات المصرفية و المالية لتغطية عجزه المالي في شراء السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وهذا بعد حصوله على عقد البيع المنجز في إطار الترقية العقارية ، كالبيع بناءً على التصاميم أو البيع بالإيجار، وإثبات مشاركة شخصية منه مقدرة بـ 20% من الكلفة التقديرية للسكن ، بالإضافة إلى إثبات مستوى من المداخيل التي تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها.

#### ب- الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية .

إن القروض العقارية التي يتحصل عليها المرقى العقاري و المستفيد في مجال الترقية العقارية ، من قبل البنوك و المؤسسات المالية قد لا تكون كافية لتغطية تكاليف الانجاز أو شراء مسكن ، لذلك وجد نظام يدهم هذه القروض و يكملها و يتمثل في الدعم المالي أو المساعدة المالية التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط و المحدود، و المرشحين عادة لامتلاك الطابع الاجتماعي كما تتمثل هذه المساعدة أيضا في التسهيلات و التخفيضات الضريبية على المعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية و النشاط العقاري بصفة

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق ، ص 46 .

عامة ، وقد عرف القرار الوزاري المؤرخ في 25-11-2000 الدعم المالي على أنه " يتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها إمّا للمستفيد مباشرة ، وإمّا عن طريق هيئة اقراض مالية من اجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي " ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المتكفل بهذه المساعدات المالية الممنوحة لأصحاب الدخل الضعيف و المتوسط كما يعمل في حالة القروض الممنوحة لهم بتمديد مدة إعادة تسديدها و تخفيض نسبة الفوائد المرجوة منها وللحصول على هذه المساعدة المالية يجب توفر عدة شروط تتمثل في : أن يكون المستفيد بدون سكن ولم يستفيد من قبل من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة مالية من الدولة مخصصة للسكن، يجب إثبات دخلا شهريا لا يفوق ستة (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون .<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: التأمينات الواردة على نشاط المرقي العقاري.

إن الضمانات التي تمتاز بها البنوك و المؤسسات المالية في تمويلها للمرقي العقاري، و تتمثل في كل التأمينات العينية بالإضافة إلى التأمينات الشخصية حيث سنتطرق لها كالتالي:

#### الفرع الأول: التأمينات العينية

تلجأ البنوك و المؤسسات المالية إلى هذا النوع من التأمينات ، حتى تضمن استيفاء ديونها و تحصيلها من المستفيدين و كذلك من المرقيين العقاريين ، و تتمثل هذه التأمينات أساسا في رهن العقار او البناءات محل التمويل و الحصول على هذا العقار المرهون كضمان ويتم ذلك عن طريق :

**أولا - الرهن الحيازي :** وهو عقد يلتزم به الشخص ، ضمانا لدين عليه أو على غيره بأن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يحوّله حبس الشيء إلى أن يستوفى الدين، وأن يتقدّم الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون<sup>2</sup>، و يستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية حيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها، و ها بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطبقة في هذا المجال، إلا أنّ هذا النوع من الرهن تلجأ إليه البنوك والمؤسسات المالية كثيرا في ضمان قروضها من المرقيين العقاريين، وكذلك من المستفيدين في الترقية العقارية بقدر ما تؤسس

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد ، المرجع السابق، 50 .

<sup>2</sup> - مادة 948 من الأمر 75-58 ، المرجع السابق .

لصالحها رهن قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل، لأن الرهن الحيازي لأرض محل التمويل يتعدّد تطبيقه، حيث يتعارض مع الغرض المرجو من التمويل وهو تمكين المشتري من استخدام العقار .

### ثانيا- الرهن الإتفاقي:

الرهن الإتفاقي هو عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا، و الدائن هنا هي البنوك و المؤسسات المالية الممّولة لنشاط المرقي العقاري، ويتم بموجبه الحصول على العقار كضمان لديون وقروض هذه المؤسسات من طرف المدين نفسه أو شخص آخر غير المدين الأصلي، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 884 من القانون المدني، و تسري على هذا الرهن أحكام الرهن القانوني و الرسمي بصورة عامة من حيث إجراءات التسجيل و التجديد وغيرها ، و تجدر الإشارة إلى أن الرهن الأكثر استعمالا من قبل البنوك و المؤسسات المالية لضمان قروضها العقارية يكمن في الرهن القانوني ، وهو الرهن الذي تمتاز به البنوك و المؤسسات المالية عن بقية الدائنين الآخرين في تحصيل و استيفاء ديونها.<sup>1</sup>

### ثالثا- الرهن القانوني:

حسب نص المادة 19 من القانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض على أنه: " ينشأ الرهن العقاري على الأموال الغير منقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك و المؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها و الالتزامات المتخذة تجاهها... " ، هذا الرهن هو نفسه الرهن الرسمي الذي نص عليه القانون المدني في المادة 882 و الذي عرّفه بأنه "عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " <sup>2</sup>، إلا أن الاختلاف بين الرهنين يمكن في الطرف الدائن، فالدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك و المؤسسات المالية ،لذا فهذا الرهن المؤسس لصالحها وهي التي تتكفل بعقده دون تدخل موثّق، كما أن مدة إعفائه من التجديد هي ثلاثين عاما على عكس تسجيلات الرهن بصفة عامة فهي تحتفظ لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء الأجل<sup>3</sup>، أمّا تسجيل هذا الرهن فإنه يتم وفق الأحكام القانونية التي تطبّق على السجل العقاري ، ويتم قيده بالمحافظة العقارية المختصة

<sup>1</sup> - المادة 884 من الأمر 58-75 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - مادة 882 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> - خالد رهول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البلدة ، ص 125 .

حتى تكون له الحجية اللازمة في مواجهة الغير ، وف هذا الصدد فإنّ المرقي العقاري الذي يود الاستفادة من قروض عقارية لتمويل مشاريعه ، يجب ان يثبت ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع بعقد رسمي ، وهذا الوضع صعب على المرقيين العقاريين لأنّ أغلبهم ملكيتهم غير مثبتة بعقود إدارية ، كما أنّه يصعب تأسيس الرهن مع المستفيدين من السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية ، و هذا في حالة صيغة البيع بناءً على التصاميم ، و يتجلى هذا أيضا في حالة عقد البيع بالإيجار الذي لا يسلم بشأنه سند الملكية ، إلا بعد تسديد الأقساط بكاملها كما هو الحال في عقد البيع بناءً على التصاميم الذي يتم إثبات ملكيته من قبل المشتري ، إلا بعد تحرير محضر يثبت حيازته له ، الذي بدوره لا يسلم إلا بعد تسليم شهادة المطابقة ، كما أنّه بالرغم من غياب سندات الملكية و تفاديا للعوائق ، تلجأ البنوك و المؤسسات المالية إلى قبول العقود الإدارية ، وهذا عملا بنص المادة 94 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل التجاري ، على الرغم من أنّ الرهن يشترط أن يكون في الشكل الرسمي لكونه يقيد و يشهر في المحافظة العقارية<sup>1</sup>، ولكن يبقى التخوف يشوب دائما البنوك و المؤسسات المالية في مجال تمويلها لعمليات المرقي العقاري و هذا نتيجة الأخطار التي تتعرض لها .

### الفرع الثاني: التأمينات الشخصية.

كما يدل على ذلك اسمها فهي ضمانات تتعلق بالشخص، و تعني التزام شخص أو عدة أشخاص بضمان المدين في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية ، وتأخذ هذه التأمينات الشخصية غالبا شكل كفالة حيث نص عليها القانون المدني في المادة 644 منه على أنّها " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي هذا الإلزام إذا لم يفي المدين نفسه " ، ولقد أوجدت المؤسسات المالية و البنوك عقود كفالة تضامنية و غير قابلة للتقسيم بين الكفيل و المدين، وهذا باشتراك التضامن بينهما، حتى لا يتمكن الكفيل من طلب التجريد إضافة إلى هذا الضمان الشخصي، تشترط البنوك و المؤسسات المالية ضمانات أخرى تتمثل في التأمينات ضد مختلف المخاطر لصالحها، خاصة فيما يتعلق بخطر الوفاة أو العجز وكذا ضد خطر الحريق، بالرغم من كل هذه الضمانات التي تشترطها البنوك و المؤسسات المالية من تأمينات عينية (رهون)، و تأمينات شخصية لإثبات حقها في القروض الممنوحة لمشاريع و نشاطات الترقية العقارية إلا أنّها ترفض في كثير من الأحيان، تمويل مثل هذه المشاريع نتيجة المخاطر

<sup>1</sup> - خالد رهول ، مرجع سابق ، ص 126 .

التي تتعرض لها، ما ينتج معه تعطل إنجازات البناءات، كما أن كثرة الضمانات ليس في صالح المرقين العقاريين أو المستفيدين من عمليات الترقية العقارية، لأنها تعرقل سير التعامل و الاستفادة من التمويل، الأمر الذي يتسبب في تخلف نجاح الترقية العقارية و النشاط العقارى بصفة عامة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> فائزة رحمانى ، مرجع سابق ، ص 105 .

ملخص الفصل الثاني:

خلاصة هذا الفصل الذي تضمن أحكام ممارسة مهنة المرقى العقارى في ظل قانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و من خلال دراسة المواد المنصوص عليها في هذا القانون نتوصل إلى القول بأنه جاء هذا القانون من أجل إحكام و تنظيم عمليات الترقية العقارية إذ ان 80 % من مواد هذا القانون تتضمن التامات المرقين العقارين وهي نوعين التزامات يجب على المرقى العقارى احترامها للحصول علة الموافقة لإنجاز المشروع أو أثناء إنجاز المشروع و التزامات تعتبر كضمانات يوفرها المرقى العقارى و الدف منها حماية المقتني كما حدد مسؤولية المرقى و الجزاءات المترتبة عن إخلاله سواء كانت هذه المسؤولية مدنية أو جزائية كذلك يرمي هذا القانون إلى تحديد نشاط المرقى العقارى إذ أعطى المشرع الجزائري أهمية بالغة للترقية العقارية و جعل لها وسائل تساعد على تطويرها و تمثلت في العقود التي يبرمها سواء كانت قد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ او عقد البيع بالإيجار كذلك منح هذا القانون طرق تمويل عملية الترقية العقارية و التي تتم من خلال هيئات و مؤسسات مالية و يكون هذا التمويل بكيفيات تتمثل في القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية إضافة إلى الدعم المالى و نشاط الترقية العقارية و الذي هو عبارة عن تأمينات شخصية و عينية .

خاتمة

في ختام موضوعنا نستخلص أن قانون 11-04 ضم قواعد تنظيمية و الذي يهدف إلى إيجاد توازن وضبط علاقات بين المقيمين العقاريين و مقتني السكنات و حفظ حقوقهم دون تجاوز أو احتيال، حيث يرمي هذا القانون إلى تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و تحسين أنشطتها و تدعيمها وتحديد قانون أساسي للمرقي العقاري و كذلك ضبط مضمون علاقات بين المرقي العقاري و المقتني و كذا تأسيس امتيازات واعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية، و هذا بعد ما عرفت وتيرة بناء السكنات سرعة هائلة في النسيج العمراني الجديد، و ذلك بمرور جيل جديد المقيمين العقاريين الخواص لحل إشكالية النقص في تغطية إنجازات السكنات، إذ يقومون بالمشاريع العقارية التي تضمن تجديد و إعادة هيكلة البناءات القديمة و هذا بالتقيد بالقوانين العمرانية حيث عمل قانون 11-04 على وضع قوانين تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية، إذ أن 80% من مواد هذا القانون تتضمن التزامات المقيمين العقاريين و هذا للحد من التجاوزات التي عاشها قطاع السكن في الجزائر و حدد ذلك في المرسوم التشريعي 93-03 حيث أكدت الإحصائيات الخاصة سنة 1990 أن نسبة المقيمين العقاريين المساهمين في صندوق الضمان لا يتجاوز 5%، كذلك شاركت الهيئات الإدارية الولائية و التقنية في التواطؤ و الاحتيال في عمليات الترقية العقارية، و هذا يمنح صفقات للمقيمين العقاريين غير مساهمين في صندوق الضمان الذي أنشأ سنة 1993، إضافة إلى ضعف قدراتهم المالية التي لا تسمح لهم بإنجاز المشاريع العقارية، و حتى يتم ضمان تنفيذ التزامات المقيمين العقاريين و عدم الإخلال بواجباتهم المهنية اتجاه المقتنين و الدولة وشركائهم، جمع المشرع الجزائري نطاق المخالفات الترقية العقارية، وذلك بفرض عقوبات صارمة ذات طابع إداري و جزائي رادعة نظمه الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري و من خلال هيئات و أجهزة تراقب نشاط الترقية العقارية، باعتبارهم مصدر هام لاقتصاد الوطني من خلال الاستثمارات العقارية، وفي الانتظار تطبيق الواقعي و العملي لقواعد القانون 11-04 والذي لم يمر وقت طويل على صدوره و ما سيزداد عنه تحديد النشاط العقاري و ضبط العلاقة بين المرقي العقاري والمقتني في مجال الترقية العقارية، نخلص إلى تدخل المشرع الجزائري لحماية مقتني السكن هو تدخل ذا أهمية كبرى، إلا انه كان صائبا لحماية مقتني السكن مما قد يتعرض له من نصب أو احتيال أو تلاعب أو تعسف من طرف المرقي العقاري من هذا نتوصل إلى النتائج التالية :

- تسريع اعتماد المقيمين العقاريين الخواص وتشجيعهم للمساهمة أكثر في حل أزمة السكن.
- تكوين مقيمين عقاريين ذوي الخبرة والكفاءة العالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية.

- تشكيل لجان و أعوان تختص بالرقابة الميدانية والتي تكون بشكل دوري و دائم و مفاجئ لنشاطات المرقى العقارى، على غرار الرقابة المعمول بها في مجال مخالفات قواعد التعمير والبناء.
- تسهيل اجراءات الحصول على الارضية المناسبة لإقامة مشاريع السكن الترقوى والتسريع في آجال الحصول على تراخيص البناء وعقود ملكية الأراضي لتسهيل عمليات الاستثمار العقارى.
- بالرغم من تقرير قانون رقم 11-04 لعقوبة تأخير تسليم السكن المنجز من قبل المرقى العقارى ، فإنّ هذا النص لم يطبق في الواقع، بل العكس من ذلك ما لاحظناه هو مطالبة المستفيد بمبلغ يزيد عن الثمن المتفق عليه سابقا في العقد وعليه يجب على المرقى ان يلتزم بدفتر الشروط والمدة المقررة، الا في حالة القوة القاهرة المبررة قانونا.
- التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف و آجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.
- رغم كل الامتيازات، و الاعانات الخاصة التي تمنحها الدولة في مجال الترقية العقارية بهدف القضاء على أزمة السكن، إلا أن هذه الأزمة مازالت لحد كتابة هذه الأسطر القائمة.

# قائمة المراجع

### المصادر و المراجع

أولا - المصادر:

#### 01- القوانين:

1- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10.

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 52.

3- القانون 11-04 المؤرخ 17-04-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظّم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14.

4- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 ، يتعلق بالبلدية ، العدد 37 .

5- القانون رقم 14-01 المؤرخ في 04-02-2014 ، يتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 6-156 المؤرخ في 13 يونيو سنة 1966 ، الجريدة الرسمية 2014 ، الرقم 07.

7- قانون 06-06 يتضمن قانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15.

#### 02- الأوامر .

1- الأمر 75/58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975 ،

العدد 78 ، المعدل و المتمم بالأمر 05/10 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2005،

العدد 44 ، المعدل و المتمم بالأمر 07/05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

2- الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ، العدد 78.

### 3- المراسيم التنظيمية.

1-المرسوم التنفيذي رقم 83-20 المتعلق بإنشاء مؤسسات العمومية و المحلية و تسييرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 12.

2-المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 1-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها .

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .

4-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 14.

5- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 05-03-1999 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 13، المؤرخ في 09-03-1994 .

6-المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء مساكن المنجزة بأموال عمومية في ايطار البيع بالإيجار، العدد 25.

7- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في 21-04-2004 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 01-105 مؤرخ في 2-04-2001 ، الذي يحدد شروط و كفاءات شراء مساكن المنجزة بأموال العمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إيطار البيع بالإيجار ، العدد 27 .

### ثانيا : المؤلفات.

1-أحمد محرز ،القانون التجاري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1980.

2-بختاوي سعيد ، دراسة حول اشكالية البيع على المخطط ،المجلة القانونية الدورية ،الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 13 ،الجزائر، 2005 .

3-بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، (دراسة تحليلية)،دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر،2011.

- 4- خالد رهول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البلدة ، 2001.
- 5- رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة دار الجامعة ، الاسكندرية، مصر .1985.
- 6- سماعيل شامة ، الظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر ، الجزائر ، 2002 .
- 7- عاطف نقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي ( الخطأ و الضرر ) ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1984 .
- 8- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2009 .
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد لأول ، العدد 04 ، العقود الواردة على العمل ، المقاوله ، الوكالة و الوديعة و الحراسة ، دار الأحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1964 .
- 10- عبد القادر عرعاري ، مصادر الالتزام (المسؤولية المدنية ) الطبعة 01 ، دار الأمان ، الرباط ، 2011 .
- 11- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومه للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2003 .
- 12- محمد حسين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005.
- 13- محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية ، 2003.
- 14- محمد شكري سرو ،مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى ، دراسة مقارنة في القانون المصري و القانون الفرنسي ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1985 .
- 15- محمد صبري سعدي ، شرح قانون مدني الجزائري ، النظرية العامة للالتزامات ، الجزء الأول ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، سنة 2004 .

### ثالثا : الرسائل والمذكرات الجامعية المتخصصة

- 1- ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر، 2005، 2006 .
- 2- ريمان حسينة ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير ، تخصص عقود و مسؤولية مدنية ، كلية حقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2013 ، 2014 .
- 3- سالمى عيسى ، الاطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، مذكرة للحصول على شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2011-2012 .
- 4- سهام مسكر ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية (دراسة تحليلية ) ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة بليدة ، 2005-2006 .
- 5- عبيكشي عثمان، الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2011-2012 .
- 6- عربي باي يزيد ، الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2009-2010.
- 7- فايذة رحمني ، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2004.
- 8- نادية منصورى ، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر، 2000-2001.

رابعاً : الملتقيات العلمية الدولية والوطنية

- 1- حمليل نواره ، تقدير تقنية البيع على التصاميم ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 08،07 فيفري 2006، جامعة قاصدي مباح ، ورقلة .
- 2- دوة آسيا، عقد حفظ الحق الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر يومي 27-28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مباح، ورقلة .
- 3- زرارة لخضر، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، جامعة قاصدي مباح، ورقلة، ملتقى يومي 27-28 فيفري 2012 .
- 4- سعيداني لوناسي، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري ،11-04، جامعة قاصدي مباح، ورقلة، ملتقى يومي 27-28 فيفري 2012 .
- 5- عبد الحليم بالمشري، فريد علوش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، جامعة محمد خيضر، ملتقى فيفري 2012.
- 6- قاشي علال، الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك ، الملتقى الدولي حل الترقية العقارية يومي 07-08 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مباح ، ورقلة .
- 7- ويس فتحي، و علي فتاك ، عقد البيع على التصاميم في الترقية العقارية الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 07-08 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مباح ، ورقلة .

ملاحق

## ملحق رقم [ 01 ]

نموذج عقد البيع بناء على التصاميم

السنة .....

اليوم .....

حضر أما الأستاذ ..... الموثق في .....

1- (التعريف الدقيق لهوية متعامل الترقية ) المسمى أدناه " البائع "

من جهة أولى

2- ( التعريف الدقيق لهوية المشتري ) المسمى أدناه " المشتري "

من جهة ثانية

3- ..... والهيئة المقرضة ( عند الاقتضاء )

من جهة ثالثة

وهذه الأطراف التي طلبت من الموثق الموقع أسفله أن يستلم مضمون الاتفاقيات  
الحاصلة بينها في شكل عقد رسمي وعرضت قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا  
المضمون ، ما يأتي :

**تصريح البائع :**

باشتر البائع في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا  
الميدان وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في أول مارس  
سنة 1993.

**وصف التجمع العقاري :**

القوام .....

.....

تحديد الموقع .....

.....

مساحة القطعة الأرضية الأساسية : .....

كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أسفله  
والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإنهاؤها على أساسه .

## النصوص السارية على العقد :

يخضع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات ،  
التي تنمها أحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993  
والبنود المتضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

## الوثائق المرجعية : ( حالة " البناية الجماعية " ) .

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ،  
إلى الوثائق الآتية ذكرها ، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع  
أسفله في تاريخ .....

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية .
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- مشروع نظام الملكية المشتركة الذي يحدد قوام العقارات المعروضة للبيع .
- كشف وصفي للتقسيم ينبغي نشره .
- استكمال ذلك بأية وثيقة مرجعية أخرى ، إن اقتضى الأمر .

## الوثائق المرجعية : ( حالة " البناية الفردية " ) .

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ،  
إلى الوثائق الآتية ذكرها ، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع  
أسفله في تاريخ .....

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية .
- رخصة تجزئة الأرض للأجل البناء ووثائقها الملحقة.
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.

## تصريح المشتري : ( حالة " البناية الجماعية " ) .

يصرح المشتري أنه اطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر و الذي تكون  
العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه، و كذلك التصاميم و المقاطع و الكشوف التقديرية  
الوصفية للبناية و تجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.

يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع و ينضم حينئذ دون أي تحفظ إلى جميع القواعد  
و الشروط السارية على الملكية المشتركة.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله ، تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي  
أقرتها الأطراف .

يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى ، أنه يبيع العمارة للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

وهذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية ، يقبل البناية المعنية ، حسب ما يأتي :

**تصريح المشتري : ( حالة " البناية الفردية " ) .**

يصرح المشتري أنه اطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر و الذي تكون العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه، و كذلك التصاميم و المقاطع و الكشوف التقديرية للبناية الوصفية و تجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.

يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع و ينضم حينئذ، دون أي تحفظ إلى جميع القواعد الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله ، تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف .

يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى ، أنه يبيع البناية للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

وهذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية ، يقبل البناية المعنية حسب ما يأتي :

**المادة الأولى : التعيين ( حالة " البناية الجماعية " ) .**

(1) – بصفة خصوصية :

( وصف البناية بدقة أو جزء البناية المبيعة ) .

.....  
 .....  
 ويشتمل هذا " الملك " ثانويا على التجهيزات الخاصة الآتية :  
 .....

(2) – ملكية مشتركة :

جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية المبيعة ، التي تمثل .....  
 من حصص الملكية المشتركة .  
 وهكذا تشكل البناية المبيعة ، الجزء رقم ..... من الكشف الوصفي  
 للتقسيم الذي نشر لدى المحافظة العقارية في ..... بالمجلد .....  
 رقم ..... مؤرخ في .....

المادة الأولى : التعيين ( حالة " البناية الفردية " ).

(1) ( وصف دقيق للدار الفردية المبيعة ) .

.....  
 .....  
 ويشتمل هذا " الملك " قانونا على التجهيزات الخاصة الآتية : .....

(2) مجموع القطعة الأرضية التي بنيت عليها الدار الفردية ، مساحتها .....  
 وتشكل الجزء رقم ..... من تجزئة الأرض لأجل البناء التي ألحقت بتصاميمها بعقد  
 إيداع القرار المتضمن رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الذي أتخذه .....  
 بتاريخ ..... ذلك الإيداع الذي تسلمه الموثق الموقع أسفله في تاريخ .....  
 وسجله يوم ..... ونشر لدى المحافظة العقارية ..... في المجلد .....  
 رقم ..... المؤرخ في .....

المادة 2 : الملكية – التمتع

1-2 نقل الملكية :

عملا بالمادتين 9 و 12 من المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في أول مارس  
 سنة 1993 ، يكون المشتري مالكا للبناية المبيعة الآن ، بناء على التصاميم ، ابتداء من  
 تاريخ التوقيع .

ويخول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق .

2-2 انتهاء الأشغال :

يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهاءه في الأجل المقررة في هذا العقد .  
 ويتجسد الإنتهاء بالحصول على شهادة المطابقة ، المنصوص عليها في التشريع  
 المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق ، بمجرد ما يتسلمها من مصالح  
 التعمير المؤهلة .

المادة 3 : آجال التسليم وعقوبات التأخير

يلتزم البائع تسليم الملك المبيع في أجل ..... أشهر ويعني ذلك خلال .....  
 الفصل الثلاثي ..... 199 .

وفي حال عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه ، وبعد إمهال مدته ..... أشهر يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبالغ عقابية عن التأخير تحسب بنسبة .....% من الثمن التقديري للبيع ، عن كل تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات ..... % من السعر القاعدي .

#### المادة 4 : الاستلام والتسليم

تعاين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحرر حضوريا حسب الكيفيات الآتية : ( باتفاق الأطراف ).

.....  
.....

( يبين ، زيادة على ذلك ، أجل تدارك العيوب الظاهرة إن اقتضى الأمر ).

#### المادة 5 : الثمن وكيفيات الدفع

( يحدد ثمن البيع وكيفيات دفعه مع ربط قيام المشتري بالدفع المجزأة تبعا لمرحلة تقدم الأشغال )

#### المادة 6: كيفيات مراجعة الثمن

( النص إن اقتضى الأمر على كيفيات مراجعة الثمن )

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة .....% من الثمن التقديري القاعدي .

#### المادة 7 : التكاليف والشروط ( " حالة البناية الجماعية " )

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولا سيما تلك التكاليف والشروط الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها .

- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ وبمجرد القبول .
- تحمل ارتفاقات الخصوم والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تحويل أي حقا أكثر مما تخوله أياه العقود العادية التي لم يقررها القانون.

ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاق في الأملاك المبيعة الآن ، وأنه لم يخول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق آخر غير ما هو ناجم عن قواعد التمتع بالبنائيات في الملكية المشتركة .

- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الإشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري ، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع .

- وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.

#### لمادة 7 : التكاليف والشروط ( " حالة البناية الفردية " )

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولا سيما تلك التكاليف والشروط الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها .

- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء ، دون تحفظ وبمجرد القبول .
- تحمل ارتفاقات الخصوم والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله آياه العقود العادية التي لم يقررها القانون.
- ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاق في الأملاك المبيعة الآن ، وأنه لم يخول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق آخر غير ما هو ناجم عن القواعد التي تخضع لها تجزئة الأرض لأجل البناء .
- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الإشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري ، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع .
- وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.

#### شروط خاصة

يبقى هذا البيع خاضعا للشروط الخاصة المبينة أدناه :

#### المادة 8 : الضمانات

- 1- التأمين  
يبرر المتعامل في الترقية العقارية تأمينه وفقا للتنظيم المعمول به ، وإثباتا لذلك يلحق شهادة التأمين بهذا العقد .

- 2- التأمين العشري :  
يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه .
- 3- إمتيازات البائع .
- 4- الرهن القانوني أو الرهن المتفق عليه .
- 5- حلول الهيئة المقرضة محل المشتري ( إن اقتضى الأمر ) .
- 6- ضمان دفع الرصيد الباقي .
- يحتفظ البائع ، في ضمان دفع مبلغ الرصيد بحق اللجوء إلى الفسخ الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي خلال الأجل الموالية لتصريح المخالصة التي يجب إعدادها أمام الموثق الموقع أسفله.

#### المادة 9 : الإشهار العقاري

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أسفله في المحافظة العقارية في .....

#### المادة 10 : الوثائق

..... يعترف السيد ..... أنه تسلم من ..... نسخة من عقد الإيداع .

ومجموعة من التصاميم المرتبطة بها المرسومة بمبادرة من البائع مع تحمل المشتري مصاريفها .

#### المادة 11 : الموطن

اختارت الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة ، المذكورة أعلاه ، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه .

#### المادة 12 : التصريح

- يصرح البائع بصفته هذه :
- أن الملاك المبيعة على التصاميم ليست محل أية مصادرة وأنها ليست مثقلة بأي تقييد من تقييدات الامتياز أو الرهن .
  - وأنها ليست محل أي منازعة وأنه يضمن المشتري من أي نزع لما يكون في يده .

## المادة 13: بنود مبطلّة

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الأخر بتعويض يساوي ..... من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه .

ويبقى ، زيادة على ذلك ، الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد وإياه ، ويحدد القاضي ، بطلب من الطرف المتضرر ، درجة الضرر ومبلغ التعويض ، بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير .

وترد المبالغ التي دفعها المشتري ، في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال ..... أشهر الموالية لتاريخ الفسخ ، سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا .

وإذا كان المشتري هو الفاسخ فان المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ تزداد عليه فوائد التأخير.

يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق ، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة ، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري .

يجب أن يحتوي على وصل الرصيد الباقي بين الأطراف.

## قراءة القوانين – التأكيدات

قراء الموثق الممضي أسفله للأطراف ، قبل اختتام العقد ، المواد 113 و 114 و 133 و 134 من قانون التسجيل ، وكذلك أحكام المادة 124 من قانون العقوبات ، وأحكام قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات ، المنصوص عليها بالمواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83 – 19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات ، المعدل بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990 .

وأكدت الأطراف ، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل ، أن هذا العقد يعبر عن الثمن المتفق عليه بكامله .

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه ، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في الثمن.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره .

## الملحق رقم [02]

## نموذج عقد البيع بالإيجار

في سنة : .....

ويوم : .....

حضر أمام الأستاذ : ..... موثق بـ : .....

من جهة :

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص "المتعهد بالترقية"  
ممثلة من طرف مديرها العام .

السيد(ة) .....

المولود(ة) بتاريخ : ..... في .....

من جهة أخرى :

2- والسيد (ة) (الآنسة) : .....

المولودة (ة) بتاريخ : .....

في : .....

المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل  
بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي ، وقبل  
تحرير العقد استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه ما يأتي :

## الانضمام إلى العقد

## تصريح المتعهد بالترقية العقارية :

يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار  
طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق  
23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار  
البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

## تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل  
صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح ، علاوة على ذلك ، انضمامه

الكامل على القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.  
وبعد ذلك ، شرع الموثق الوقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

#### الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني ، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود والأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 ، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق المذكورة أدناه ، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ : .....

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس .
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها واللوائح المطبقة في هذا المجال .
- نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعده بالترقية العقارية.
- وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد ( بما في ذلك وصل الاكتتاب) استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

#### وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار:

- الموقع : ( العنوان بدقة ) .....
- المشتملات ( النوع ، مكانته في العمارة ، الطابق ) .
- المساحة المسكونة ( حسب عدد الغرف وباقي المساحات ) .....
- المساحة المستخدمة ( الشرف ، غرف المهملات ..... )

#### شروط التعاقد المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار ، المسكن المعين في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

## شروط البيع بالإيجار :

**المادة الأولى :** يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد بالإيجار هذا، بالأرقام

وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 9 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.

يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ ..... ج ( بالأرقام وبالحروف ) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير .

**المادة 2 :** يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانونا لهذا الغرض.

طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل : ..... % من ثمن بيع المسكن.

يثبت قانونا الدفع والمبلغ المبينان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ : ..... الذي يقوم بتسجيله في محاسبته.

**المادة 3 :** يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية بـ ..... دج ( بالحروف وبالأرقام).

**المادة 4 :** يحدد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه ، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ ..... سنة ( سنوات ) تحدد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد ، المبلغ المستحق إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.

وفي كل الأحوال ، لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ المستأجر المستفيد خمسا وستين (65) سنة كاملة (\*).

**المادة 5 :** يتسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

(\* ) - المادة 4 من العقد النموذجي مأخوذة طبقا لنص المادتين 8 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المذكور سابقا، حيث أن هذه المادتين عدلت بنص المادتين 2 و3 على الترتيب من المرسوم التنفيذي رقم 04/340 السابق الذكر والتي نصتا على أنه لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق خمسة و عشرين (25) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ المستأجر المستفيد خمسا وسبعين (75) سنة كاملة .

**المادة 6 :** يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها. كما أنه يتمتع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

**المادة 07 :** طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك ، أن يسدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها. يتعين على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة مسبقاً.

**المادة 8 :** رزنامة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.

**المادة 9 :** يتمتع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا ، مدة عشر (10) سنوات ، ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد. يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد ، كما هو منصوص عليه المادة 7 أعلاه.

**المادة 10 :** يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5% من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.

يترتب عن عدم دفع ستة (6) أقساط شهرية متتالية، فسخ هذا العقد على حساب المستفيد، في هذه الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية (\*\*).

**المادة 11 :** تنقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله . تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقاً للتشريع المعمول به.

**المادة 12 :** يحدد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقاً للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال ، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.

(\*\*) - المادة 10 من العقد النموذجي مأخوذة طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 حيث أن هذه الأخيرة عدلت بنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 والتي جاء فيها أنه : " يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري ، بعد إعفاء شهر من حلوله ، تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري . وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة ، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه. يباشر المتعهد بالترقية العقارية ، في هذه الحالة ، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها ".

**المادة 13:** يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع وهذا العقد وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه. تذكر قيمة هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد.

**المادة 14 :** دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة 16 أدناه ، يتعين على

المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

وبهذا الصدد، يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.

**المادة 15 :** يتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الأملك يتعين لهذا الغرض.

**المادة 16 :** يفسخ هذا العقد ، على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد و/ أو تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، و/ أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستأجر المستفيد.

#### طرق المستأجر المستفيد.

**المادة 17 :** يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار ، على حساب المستأجر المستفيد ، طرد هذا الأخير من المسكن وتقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية بعد استرداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم في المنبع الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات إصلاح الإتلاف التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني والإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

**المادة 18:** يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال الدفع بالتقسيط بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

**المادة 19:** يلتزم المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا الحالة.

المادة 20: حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ: .....  
موثق ، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه  
حرر ب..... في .....  
من طرف الموثق الموقع .

أطلع عليه بالموافقة	أطلع عليه بالموافقة
عن المستأجر	عن المتعهد
المستفيد	بالترقية العقارية
السيد(ة) (الآنسة) ...	المدير العام
	السيد (ة) (الآنسة) ...

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
	الشكر والتقدير
	الإهداء
	قائمة المختصرات
	ملخص بالعربية
	ملخص بالفرنسية
أ-ث	المقدمة
<b>الفصل الأول: النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري</b>	
7	تمهيد
8	المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري
8	المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري
8	الفرع الأول: تعريف اصطلاحي
10-8	الفرع الثاني: تعريف قانوني
10	المطلب الثاني: تميز المرقي العقاري عن أشخاص المهن المشابهة
12-10	الفرع الأول: تميز المرقي عن المهندس المعماري
15-13	الفرع الثاني: تمييز المرقي عن المقاول
17-15	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمهنة المرقي العقاري
17	المطلب الثالث: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري
19-17	الفرع الأول: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري
23-19	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقي العقاري
23	المبحث الثاني: دور المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية
31-23	المطلب الأول: في مجال القطاع العقاري العام
33-32	المطلب الثاني: في مجال القطاع العقاري الخاص
33	المطلب الثالث: مهام المرقي العقاري في الترقية العقارية
33	الفرع الأول: المهام العادية

37-36	..... الفرع الثاني: المهام غير العادية.
38	..... خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري</b>	
40	..... تمهيد
41	..... المبحث الأول: حقوق والتزامات المرقي العقاري.
41	..... المطلب الاول : حقوق المرقي العقاري
42-41	..... الفرع الأول: الحق في الحصول على المستحقات المالية.
42	..... الفرع الثاني: الحق في فسخ العقد
43	..... المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري
43	..... الفرع الأول: الحصول على ترخيص إداري
43	..... الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة والتعمير
44	..... الفرع الثالث: استعانة بخدمات المقاول
44	..... الفرع الرابع: خضوع المرقي العقاري لقواعد العقد الشكلية
45	..... الفرع الخامس: التزام المرقي العقاري بالإعلان عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار
45	..... الفرع السادس: الالتزام بالضمان
46	..... المطلب الثالث : المسؤولية المترتبة عن اخلال المرقي العقاري بالالتزامات
46	..... الفرع الأول : المسؤولية المدنية المقررة على المرقي العقاري
52-49	..... الفرع الثاني :المسؤولية الإدارية المقررة على المرقي العقاري
56-52	..... الفرع الثالث : المسؤولية الجزائية المقررة على المرقي العقاري
57	..... المبحث الثاني: نشاط المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية
57	..... المطلب الأول: العقود التي يبرمها المرقي العقاري
71-57	..... الفرع الأول: عقد البيع على التصاميم
75-71	..... الفرع الثاني: عقد حفظ الحق
79-75	..... الفرع الثالث: عقد بيع بالإيجار
79	..... المطلب الثاني: آلية تمويل المرقي العقاري في الترقية العقارية
84-80	..... الفرع الأول: الهيئات المالية التي تمويل المرقي العقاري
84	..... الفرع الثاني : كفاءات تمويل المرقي العقاري في الترقية العقارية
85	..... المطلب الثالث: التأمينات الواردة على نشاط المرقي العقاري
87-85	..... الفرع الأول: التأمينات العينية

88-87	..... الفرع الثاني: التأمينات الشخصية
89	..... خلاصة الفصل
92-91	..... خاتمة
98-94	..... قائمة المراجع
113-100	..... ملاحق
117-115	..... فهرس المحتويات