الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص القانون العقاري

بعنوان

# الإطار القانوني للسكن الترقوي العمومي في التشريع الجزائري

من تقديم الطالب:

عدنان حميدية

تحت إشراف الأستاذة:

نادية بوخرس

أما اللجنة المشكلة من:

- مريم لواشني أستاذ مساعد قسم "أ" جامعة المدية رئيسا
- نادية بوخرس أستاذ محاضر "ب" جامعة المدية مشرفا
- ليلى قصير أستاذ مساعد قسم "أ" جامعة المدية مناقشا

**السنة الجامعية 2019/2018**

## شكـــر وعرفـــــان

*"من كتم علما لجم يوم القيامة بلجام من النار"*

أشكر الله عز وجل وأحمده على فضله ونعمته علينا، الذي ألهمني الصبر على مواصلة مشواري الدراسي.

أشكر خاصة الأستاذة الفاضلة بوخرس نادية التي ساعدتني بكل جهودها وقدراتها وبنصائحها وإرشاداتها.

شكر خاص للأستاذ قنفود رمضان على مساعدته و مجهوداته.

و نشكر كل طاقم التدريس والإدارة.

وشكر خاص لموظفي مديرية السكن.

أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد.

# إهـــــــــداء

**أهدي هذا العمل المتواضع :**

**إلى الوالدين الكريمين رزقهما الله الصحة والعافية وطول العمر.**

**إلى زوجتي العزيزة التي كان لها الفضل والتشجيع المستمر في مواصلة المشوار الدراسي.**

**إلى كل الإخوة و الأخوات، والعائلة الكريمة.**

**إلى كل طالب علم.**

**و أهدي هذا العمل إلى دفعة 2019/2018 تخصص قانون عقاري، بالأخص فوج 3.**

# مقدمـــــــة

لقد أولى المشرع الجزائري على غرار مختلف التشريعات الأخرى أهمية قصوى لقطاع السكن باعتباره عامل من عوامل النمو والاستقرار الاقتصادي وضروريات المجتمع، وكذا تنمية المجالات الاقتصادية من خلال تطوير الصناعة والتجارة لمواد البناء والتزيين، ومواد السمكرة والكهرباء والماء، والتجهيزات اللازمة للسكن....الخ، والمجالات الاجتماعية ، والمجالات السياسية ، فالسكن من الانشغالات الأساسية في الدولة الجزائرية الذي كان من اهتماماتها الأولى ولا زال إلى يومنا هذا باعتباره المسألة الجوهرية في حياة الفرد.

فبالعودة إلى القانون 11-04 نجد أن المشرع الجزائري كرس ضوابط أكثر صرامة على الشخص المبادر بالمشاريع العقارية، لابد أن يحترمها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع، وعليه احترامها كذلك عند إنجازه للمشروع العقاري والالتزام بقواعد وأخلاقيات ومبادئ بعد أن أصبحت تخضع لقانون خاص بها وكذا احترام كل الشروط القانونية والمالية والعمرانية، وكذا سد الفراغات القانونية التي تسببت في المشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية.

لذلك منحت مهمة إنجاز سكن ترقوي عمومي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية لتكون نموذج يحتذى به في تسيير المشاريع العقارية و أساس للتنمية الإقتصادية التي تسعى الدولة للإستثمار فيه.

فالسكن الترقوي العمومي يعتبر صيغة جديدة ضمن مشاريع عقارية في إطار الترقية العقارية موجهة إلى فئة معينة ذوي الدخل المرتفع التي لا يكون لها حظ في الصيغ السكنية العقارية، فهو ليس كالسكن الاجتماعي أو التساهمي أو المدعم.

**أسباب اختيار الموضوع:**

وترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب موضوعية و أسباب ذاتية تتمثل في:

**الأسباب الموضوعية**:

- تعرف كل طرف من أطراف عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي على حقوقه وواجباته القانونية فالالتزامات تعتبر ضمانات قانونية للطرفين.

- توفير جو من الائتمان في المعاملات العقارية.
- تشجيع الأشخاص على اقتناء مثل هذه السكنات.

**الأسباب الذاتية:**

- موضوع الترقية العقارية بصفة عامة موضوع حديث في التشريع الجزائري لا يزال غير واضح المعالم.
- موضوع يستقطب أي باحث للوقوف على تفاصيله ومختلف الإشكالات التي يطرحها.
- موضوع جديد يحتاج إلى بحث ودراسة خاصة من الناحية القانونية ، غير أنه للسكن أهمية قصوى في حياتنا اليومية ، فقطاع السكن قطاعا حساسا ، فكل واحد منا يسعى للحصول إلى سكن لائق في يوم من الأيام.
- معرفة دقائق هذا النشاط يمكننا من اختيار أفضل الصيغ السكنية المتاحة بأفضل الأسعار.

**أهمية الموضوع:**

أما بالنسبة لأهمية الموضوع فهي تتمثل في ما يلي:

- اقتراح الدولة لصيغ جديدة ومحاولة تطوير الاقتصاد الوطني ، و تشجيع المنتوج المحلي ( مواد البناء، مواد السمكرة، الكهرباء، والماء والتجهيزات اللازمة للسكن....).
- تخفيض معدل البطالة عن طريق اليد العاملة التي يستقطبها ، و القضاء على احتكار المرقيين العقاريين الخواص.
- تشجيع المؤسسة العقارية العامة طريق منحها برامج سكنية ضخمة في جميع الولايات عبر التراب الوطني.
- التنويع في مشاريع الترقية العقارية و مشاركة البنوك في عمليات الترقية العقارية.
- إعطاء فرصة للمستفدين ليصبحوا ملاك وتخفيف العبء على مسددي الإيجارات المرتفعة التي أصبحت تقضي على نصف راتب موظف.

ومن خلال هذا الموضوع طرحنا الاشكالية التالية: **ما هو النظام القانوني الذي يسير مشروع السكن الترقوي العمومي في التشريع الجزائري ؟.**

أما عن التساؤلات الفرعية فتتمثل فيما يلي: ما هو مفهوم السكن الترقوي العمومي؟ ما هو الفرق بينه وبين السكن الإيجاري والمدعم؟ ماهي الخصائص التقنية التي تميز السكن الترقوي العمومي؟ وما هي الالتزامات المترتبة على عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي؟.

أما المنهج المتبع فهو المنهج التحليلي الذي يتناسب مع طبيعة الموضوع محل الدراسة والبحث من خلال تناولنا إلى العديد من المواد القانونية المختلفة باختلاف القوانين المنظمة لموضوع الترقية العقارية والسكن الترقوي العمومي والبيع العقاري وقوانين القرض العقاري كما اعتمدنا بعض الأطروحات ، مذكرات، وقرارات .....

ومن خلال سيرنا في هذا البحث فقد تلقينا العديد من الصعوبات التي عرقلت نوعا ما تحصيل المعلومات منها: قلة المراجع الفقهية بحيث لا نجد كتب تحوي موضوع عن السكنات بل نجد قوانين فقط أو قرارات أو أطروحات باعتباره موضوع حديث.

يصعب الحصول على نسخ أو معلومات بخصوص المشاريع السكنية بصيغة الترقوي العمومي نظرا لكونها لا تزال سرية لأنها قيد الإنجاز.

وعليه فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين وكل فصل بمبحثين كما يلي:

**الفصل الأول: ماهية السكن الترقوي العمومي.**

**الفصل الثاني: آثار عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي.**

# الفصل الأول:

## ماهية السكن الترقوي العمومي

يعتبر السكن بالنسبة للإنسان الأمان و الإستقرار، فبدونه يصبح معرض للعديد من المخاطر الطبيعية منها و الإجتماعية، فنجد حاجات و رغبات المواطنين تختلف من فرد إلى آخر بحسب القدرة المالية، وتعد الجزائر من بين القليل من الدول التي تأخذ على عاتقها تمويل المشاريع السكنية بمختلف أنواعها، فهناك السكن الإجتماعي الذي تمنحه الدولة للفئات الفقيرة من المجتمع و السكن بصيغة البيع بالإيجار، كما تم استحداث صيغة أخرى و هو السكن التساهمي الذي تطور مؤخرا ليصبح السكن الترقوي المدعم يستفيد منه الطبقة المتوسطة من المجتمع، ليأتي آخر صيغة عقارية تم استحداثها سنة 2013 لفائدة الفئة الميسورة الحال و هو موضوع دراستنا.

إن المشرع الجزائري يحاول اصدار قوانين تنظيمية في مجال الترقية العقارية وهذا نتيجة للتطور المستمر في المشاريع العقارية ، حيث أنشأت في الآونة الأخيرة صيغة جديدة تتمثل في السكن الترقوي العمومي، ولكي نتعرف على هذا النوع من السكنات لابد من التطرق إلى مفهوم السكن الترقوي العمومي في المبحث الأول، و إلى الشروط التقنية و المالية للسكن الترقوي العمومي في المبحث الثاني.

**المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي العمومي**

ان السكن الترقوي العمومي يختلف عن باقي السكنات المنشأة في اطار الترقية العقارية، ومن أجل توضيح أوجه التشابه في الموجودة في هذه الصيغ كان لابد أن نتطرق إلى تعريف يوضح لنا الاطار الذي نعتمد عليه في تصنيف المشاريع السكنية التي تدخل ضمن موضوع بحثنا عن باقي الصيغ الأخرى التي لها نفس القواعد حتى نستطيع التفرقة بينها بطريقة سهلة، فـيجب أولا التطرق إلى المقصود بالسكن الترقوي العمومي في المطلب الأول و إلى أركان عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي في المطلب الثاني

**المطلب الأول: المقصود بالسكن الترقوي العمومي**

يقوم السكن الترقوي على عناصر و شروط، قبل التطرق إليها لابد من التعرف على مفهوم السكن الترقوي العمومي، في الفرع الأول سنتناول تعريف السكن الترقوي العمومي، أما في الفرع الثاني نتعرف على خصائص السكن الترقوي العمومي، وفي الفرع الثالث تمييز السكن الترقوي العمومي عن باقي الصيغ المشابهة له.

**الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي العمومي**

قبل الخوض في تعريف السكن الترقوي المدعم لابد من البحث في معنى السكن لى أو المسكن حتى يتضح لنا معني السكن الترقوي العمومي.

فأصل كلمة مسكن في اللغة العربية تعود إلى فعل "سكن" وهي سكن الإقامة في المكان و لها عدة مرادفات، كما أنها ذكرت في القرآن الكريم.[1]

كما أن كلمة سكن في اللغة الفرنسية و المعبر عنها بـ: Habiter و أيضا Loger تقدم دلالات محدودة بالمقارنة مع اللغة العربية لفعل سكن، ويعود أصل الكلمة الأولى إلى الكلمة اللاتينية Habitare وتعني تشييد مسكن على موقع ما، كما تعني الإقامة، العيش و الإيواء.[2]

---

[1] وجعل الليل "سكنا" ويعني محلا للإستقرار، سورة الأنعام، « ياآدم اسكن أنت و زوجك الجنة »، سروة البقرة.

[2] : Le petit larousse, furmind – didosta,paris, 22ed , 1976, p :280.

ومن جهة نظر قانونية، يعرف يوسف شحاذة المسكن بأنه : «المكان الذي يأوي إليه الإنسان و يتخذه مقرا له، و يدخل في ذلك المكان الذي يقيم فيه فعلا، كما يدخل المكان الذي يعده لسكناه (وإن كان يتغيب عنه لفترات معينة) و بعبارة أخرى فهو يشمل المكان المسكون فعلا أو المعد للسكن، كبيت في الريف يقضي فيه صاحبه معظم الوقت في المدينة».

و بالتالي فالسكن هو المحيط الذي تتوفر في شروط الحياة بصفة عامة، أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة.[1]

ولقد ورد في التشريع الجزائري من خلال المواثيق الوطنية و النصوص القانونية و التنظيمية حق المواطن الجزائري في الحصول على سكن و التمتع به باعتباره حق مقدس و محمي دستوريا، ولكن هذا لم يتجسد في الميثاق الأول الذي صدر سنة 1964 حيث لم يتضمن إلا فقرتين تعدان أقرب إيحاءا إلى موضوع السكن، وهذا راجع إلى محدودية الإمكانيات المالية في تلك الفترة و بذلك عدم الإقرار بحق المواطن اتجاه الدولة في الحصول على مسكن.

وعليه و من خلال هذا تتضح لنا معالم الأسس التي تقوم عليها سياسة السكن بأهدافها ووسائلها، من ذلك اشراك القطاع الخاص الوطني في عملية مساعدة المواطنين و تشجيع التوفير إلى جانب جهود الدولة في توفير السكن و لكن هذا لا يعني تكفل الدولة وحدها في توفير السكن بل لابد من تضافر جهود المواطنين فردية كانت أم جماعية مع جهود الدولة و مؤسساتها.[2]

أما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي فقد ارتبط مفهومه بمفهوم الترقية العقارية التي تهدف بدورها إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية التي تتمثل في بناء مجتمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا، أن توجه هذه المجمعات على تلبية حاجيات العائلات من السكن سواء عن طريق البيع أو الإيجار.

---

[1] يوسف شحادة: الضابطة العدلية علاقتها بالقضاء و دورها في سير العدالة الجزائية، دراسة مقارنة، مؤسسة بحوث للنشر و التوزيع، بيروت، 1999، ص280.

[2] محمد عمران: سياسة السكن في الجزائرو تغييراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي و الإداري، جامعة الجزائر، ص11و12.

وعليه تتمثل الترقية العقارية بنوعيها في البناء و تهيئة الأراضي للبناء من أحد نشاطات تنمية إنتاج السكن من جهة و انتاج عقار المؤسسات من مكاتب و محلات ذات استعمال مهني من جهة أخرى.[1]

وقد عرف المشرع الجزائري من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-203[2] بأنه مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم بست (6) مرات و يقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الإستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.

يحدد الوزير المكلف بالسكن قوام البرامج المخصصة للسكن الترقوي العمومي، و توزيعهـــا و كذا تعيين المرقي العقاري المكلف بانجازها.[3]

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي العمومي طبقا لخصائص تقنية و شروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية.

ويتم الإستفادة من هذه الصيغة وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية، المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم الشروط بحيث تستهدف هذه الصيغة الأفراد ذو الدخل المرتفع، فالمستفيد يقوم بدفع قيمة السكن كاملا دون أن يستفيد من تخفيض في مقابل الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة منخفضة.

**الفرع الثاني: خصائص السكن الترقوي العمومي**

باعتبار أن عقد السكن الترقوي العمومي هو نوع من عقود البيع فهو يمتاز بنفس صفات عقد البيع التي نجدها في القواعد العامة عملا بالأمر 75-58 [4] كما أن له خصائص تميزه باعتبار سكن.

---

[1] أحمد خيرات: الصيغ الحديثة لعرض السكن و احتواء أزمة السكن في الجزائر، مداخلة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية -واقع و أفاق- معهد العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، يومي 09 و 10 ماي 2012، ص 09.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

[3] راجع المرسوم التنفيذي رقم 14-203

[4] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78.

**أولا: خصائص عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي طبقا للقواعد العامة**

**1 -** هو من العقود المسماة وهي تلك العقود التي نضمها المشرع بتشريع خاص بها وقد نظم المشرع السكن الترقوي العمومي في المرسوم التنفيذي 14-203.

**2 -** هو من العقود البسيطة و ليس من العقود المركبة أو المختلطة كونه يشمل أحكام عقد واحد عقد منظم بمرسوم التنفيذي 14-203 السابق الذكر.

**3 -** هو من عقود المعاوضة و الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطى و لما التزم طبقا للمادة 58 من القانون المدني[1]، بالبائع يأخذ ثمن العقار، و الشتري يستفيد من العقار المنجز.

**4 -** هو من العقود الملزمة لجانبين، هو الذي ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين طبقا للمادة 55 من القانون المدني، أي يعتبر كل متعاقد بموجبه دائنا و مدينا في آن واحد.[2]

**5 -** هو من العقد المحدد هو الذي تنشأ عنه في ذمة طرفيه التزامات محققة الوجود و محددة القدر، بحيث يستطيع كل منهما أن يحدد وقت انعقاده، و القدر الذي أخذه، و القدر الذي أعطاه، وقد نص عليه القانون المدني الجزائري في المادة 1/57 تحت اسم العقد التبادلي.[3]

**6 -** هو من العقود الممتدة، هو الذي ينفذ فيه الإلتزام بأداءات مستمرة، فللزمن يكون عنصرا أساسيا.[4]

**ثانيا: خصائص عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي باعتباره سكنا**

**1 -** هو سكن يستهدف الطبقة ذات الدخل المرتفع يمكنها تسديد قيمة السكن المرتفع في أجل أقصاه 30 سنة.

**2 -** يستفيد المرقي العقاري من تخفيض على قيمة الوعاء العقاري.

---

[1] بلحاج العربي: النظرية العامة للإلتزام في القانون الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008، ص49

[2] نفس المرجع، ص48.

[3] نفس المرجع، ص50.

[4] نفس المرجع، ص51

**3 -** كما تحدد مساحة السكن الترقوي العمومي ب 80 متر مربع للسكن بالنسبة للسكنات من نوع F4، و100 متر مربع للسكن بالنسبة للسكنات من نوع F4، و120 متر مربع للسكن بالنسبة للسكنات من نوع F5.

**الفرع الثالث: تمييز السكن الترقوي العمومي عن بعض الصيغ المشابهة له**

نظرا لكون السكن الترقوي العمومي من السكنات الموجهة للأفراد من أجل الحصول على سكن ذاتي و مستقل و بتكفل تام من طرف المستفيد ودون أي دعم مباشر لذلك يختلف عن باقي الصيغ الأخرى في بعض الجزئيات ويشترك معهم في بعض الجزئيات ولعل أهم أنواع السكنات التي لها مقاربة مع السكن الترقوي العمومي هي السكن الترقوي المدعم و البيع بالإيجار.

**أولا: تمييزه عن السكن الترقوي المدعم**

يعتبر السكن الترقوي العمومي أو المدعم من المشاريع العقارية التي تتضمن سكنات بصفة أصلية وقد أوكلتها الدولة لشخص يسمى المرقي العقاري، فكلاهما يعتبرا صيغة تتم وفقا للشروط المحددة والمواصفات الفنية، وتتم في إطار قانون الترقية العقارية 11-04.[1]

السكن الترقوي المدعم والسكن الترقوي العمومي مثلما يتفقا في جوانب، يختلفا في جوانب عديدة منها السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة لا يعتمد على دعم الدولة بشكل مباشر عن طريق تخفيض في نسبة الفوائد على القروض و تخفيض قيمة الوعاء العقاري على عكس السكن الترقوي المدعم فهو يعتمد أساسا على دعم الدولة بمبلغ 700000.00 دج.

يتم إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم من قبل مرقي عقاري خاص أو عام على خلاف السكن الترقوي العمومي الذي يقوم به مرقي عقاري عام فقط.

السكن الترقوي المدعم هو سكن يستهدف أساسا الطبقة ذات الدخل المتوسط ، أما السكن الترقوي العمومي يستهدف الطبقة ذات الدخل المرتفع.

[1] قانون رقم 11-04 المؤرخ في ( 17-02-2011) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

**ثانيا: تمييزه عن البيع بالإيجار**

لقد ظهر صيغة البيع بالإيجار كتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 [1]، بحيث تسمح هذه الصيغة بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإنجاز المحددة في اطار عقد مكتوب ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة و الضعيفة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مد اخيلهم خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، في حين أن السكن الترقوي العمومي يستهدف الطبقة المرتفعة

يتم تقديم طلب شراء سكن وفق صيغة البيع بالإيجار بطريقة فردية لدى وكالة تحسين السكن و تطويره و ذلك بملأ استمارة نموذجية، أما السكن الترقوي العمومي يوضع الطلب لدى المؤسسة الوطنية العقارية أو أحد الوكالات التابعة لها في مختلف الولايات. [2]

من خلال تحديدنا لمفهوم البيع بالإيجار، يتضح أن هناك اختلاف شاسع بين العقدين، فعقد السكن الترقوي العمومي عقد تام منتج لآثاره يقوم على البيع، بخلاف البيع بالإيجار الذي يقوم على البيع و الإيجار.

و في عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي تنتقل ملكية البناء بعد الإنجاز و تسديد ثمن السكن عن طريق قرض بنكي يسدد على شكل دفعات لمدة زمنية معينة لا تتعدى 30 سنة و يقوم بتسجيل العقد الرسمي و شهره، أما عقد البيع بالإيجار فإنه يقوم على إنجاز المساكن ثم ايجارها و تأجيل بيعها إلى حين الوفاء بكامل الأقساط.

والأقساط التي تدفع في عقد السكن الترقوي العمومي تعتبر جزء من الثمن مقابل الرهن الرسمي المسجل لفائدة البنك المقرض لثمن السكن، أما في عقد البيع بالإيجار فتعتبر أجرة عن الإنتفاع بالعين المبيعة فإذا تخلف عن دفع أي مبلغ دوري عند استحقاقه وجب رد العين المبيعة و يعتبر ما دفع من أجرة مقابل للإنتفاع طوال المدة التي بقي المبيع تحت يده.[3]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 04.

[2] أحمد خيرات، مرجع سابق الذكر، ص13.

[3] سهم مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، ص22.

**المطلب الثاني: أركان عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي**

سوف نتناول في هذا المطلب الأركان العامة وهذه الأخيرة لا تخرج عن نطاق القواعد العامة، بحيث لاينعقد إلا بتوافر أركانه و إن كان هذا العقد يختلف عن البيع العادي للعقار، وقد نظم القانون المدني أركان العقد في الفصل الأول منه في القسم الثاني، تحت عنوان " شروط العقد".

و نص عليها من المواد 59 إلى 98 منه، و بالتالي سوف يقسم هذا المطلب إلى التراضي في الفرع الأول، و المحل في الفرع الثاني، و السبب في الفرع الثالث.

**الفرع الأول: التراضي**

التراضي ركن في العقد،ومن ثم لقيام العقد صحيحا يجب أن يتوافر رضا المتعاقدين به و سلامة الرضا من العيوب، بالتراضي يوجد بتبادل التعبير عن ارادتين متطابقتين حسب المادة 59 من القانون المدني، [1] وككل عقد لابد أن ينعقد بوجود طرفين هما المرقي العقاري العام و المستفيد.

**أولا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية**

هي شخص معنوي عام تابع للدولة ويعمل لحسابها، خوله المشرع صفة المرقي العقاري في النص الأساسي المنشئ له ، المتمثلة في المؤسسة العمومية للترقية العقارية باعتبارها المخولة حصريا بمباشرة مشروع السكن الترقوي العمومي.

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط ( 80 ألف دينار) الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الإجتماعي الإيجاري أو شروط الإستفادة من السكن الإجتماعي التساهمي.

وتختص المؤسسة العمومية الإقتصادية هاته في اقتنـاء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصمي ـم تمويل و إنجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي، نصف جماعي أو الفردي، أو محلات ذات الإستعمال المهني و التجاري' وكذا إقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع

[1] بلحاج العربي، مرجع سابق الذكر، ص56.

للبيع إضافة إلى اقتناء أي عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها و ترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية و تقديم الاستشارات و المساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية و ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير.[1]

لقد تم انشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي و التي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 200/83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية [2]، و المرسوم رقم 177/84 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي [3] حيث تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي [4] و لقد لعبت دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 بحكم تأهيلها إلى جانب دواوين الترقية و التسيير العقاري في انجاز عمليات البناء آنذاك [5]، وتهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي إلى إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي وطبقا للمادة 3 من المرسوم 177/84 فهي تتولى من أجل تحقيق مهامها ومن مهامها، جميع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في اطار هدفها ، التكفل ببرامج السكن و صيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها ، و اقتناء الأراضي الضرورية و تهيئتها لتحقيق أهدافها، و تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن و تجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية ، و تكوين جمعيات و تعاونيات عقارية و مساعدتها تقنيا و اداريا كما تتنازل عند الحاجة عما أنجز من السكنات للتعاونيات، وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل المصالح المختصة التابعة للجماعات المحلية المعنية.[6]

---

[1] عربي باي يزيد: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، جامعة باتنة،2010، ص31.

[2] المرسوم رقم 200/83 الصادر في 1983/03/19 المتعلق بتحديد شروط المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 12.

[3] أنظر المادتين 1 و 2 من المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 30.

[4] المادة 1 من المرسوم 200/83 ، السابق الذكر.

[5] الفكرة وردت بتصرف عن عمر حمدي باشا، زروقي ليلى ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص267.

[6] أنظر المادة 4 من المرسوم 177/84، السابق الذكر.

بعدما كانت مكاتب الترقية تتمتع بالطابع الإداري، ثم أصبحت مؤسسة ذات طابع اقتصادي وبصدور المرسوم 91-147 تحولت إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات طبيعة صناعية تجارية وبذلك فقد منحت لهذه الدواوين الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، كما اعتبرت تاجرا في تعاملاتها مع الغير، وخاضعة للقانون التجاري [1] .

وبصدور القانون رقم 11-04، و الذي نظم من خلال المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري و عرفه في المادة 03 منه على أنه: «... كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئته و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ... » فالمرقي العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي يقوم بعملية الترقية العقارية من أجل البيع أو الإيجار فالمرقي عرفه بالمهام التي يقوم بها.

و تنظيم مهنة المرقي العقاري أصبح هناك فصل بين المرقي العقاري و المقاول باعتبار المرقي العقاري لا يمكنه ممارسة النشاط العقاري بدون اعتماد و هو ملزم بضمان اتمام انجاز المشروع العقاري أما المقاول فمهنته تنفيذ المشروع تحت رب العمل ألا و هو المرقي العقاري.[2]

**ثانيا: المشتري**

المشتري هو الطرف الآخر في العلاقة التعاقدية في عقد بيع السكن الترقوي العمومي بحيث يستفيد من الضمانات القانونية الممنوحة من تسهيل في دفع الثمن، عن طريق الإستفادة من قرض بنكي يقوم بتسديده في أجل أقصاه 30 سنة بنسبة قائدة منخفضة تقدر بـ 3% وتسديد دفعة تقدر بـ 10% من ثمن الإجمالي للسكن.

وبما أن عقد البيع بصفة عامة هو من العقود الدائرة بين النفع و الضرر لذلك اشترط المشرع في المشتري أن يكون بالغا راشدا حتى يمكنه التصرف في أمواله، أما إذا كان ناقص

[1] أنظر المادة 44 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر العدد 56.

[2] آسيا دوة، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص74.

الأهلية فطبقا لنص المادة 83 من القانون 84-11 [1] المتضمن قانون الأسرة تتوقف تصرفاته على إجازة الولي أو الوصي أو على إذن من المحكمة.

كما يجب أن لا يصيب المشتري عارض من عوارض الأهلية كالجنون أو العته أو السفه و عيب من عيوب الإرادة، كالغلط أو الإستغلال أو التدليس أو الإكراه.

اضافة إلى هذا قد يتعاقد المشتري أصالة عن نفسه أو قد يوكل شخص آخر نيابة عنه و يتصرف في حدود الوكالة الممنوحة له من طرف الموكل و لحسابه.

بعد أن تعرفنا على أطراف عقد الإستفادة من البائع بصفته مرقي عقاري و المشتري الراغب في الحصول على المسكن، فإنه يشترط تطابق الإيجاب مع القبول حتى ينعقد العقد و بارتكابه كافة آثاره القانونية.[2]

وفقا لنص المادة 59 من القانون المدني « يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية».

فيتم التراضي بمجرد أن يتطابق الإيجاب و القبول الذين يتجهان لإحداث أثر قانوني، و يعتبر كاملا إذا عينت مشتملات و العناصر الجوهرية للعقد المراد ابرامه ما إذا كان مصحوبا بتحفظ فهو غير بات أو مجرد دعوة للتعاقد و إذا اقترن الإيجاب بأجل للقبول إلتزم الموجب على البقاء على إيجابه إلى إنقضاء هذا الأجل حسب المادة 63 من القانون المدني.

و ما نلاحظه في عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي أن المرقي العقاري العام هو الذي يحدد مسبقا شروط العقد و الثمن التقديري، فإن تطابقت ارادة كل من البائع و المشتري على الشروط المحددة انعقد العقد بعد افراغه في العقد النموذجي و تسجيله و شهره

و لما كانت الإرادة هي النية الكاملة في نفس الشخص، فكان لازما عليه أن يعبر عنها و يخرجها للعالم الخارجي، و قد نصت عليه المادة 59 قانون مدني و التي نصت: « يتم العقد

---

[1] قانون رقم 84-11 المؤرخ في 1984/07/09 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984.

[2] سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، ص36.

بمجرد التعبير عن أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية».[1]

و يكون التعبير عن الإيجاب و القبول بشكل صريح سواء كان باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتداولة عرفا حسب المادة 60 من القانون المدني.[2]

و غالبا ما يلجأ البائع إلى الإعلان في نشرات خاصة مع بيان الثمن التقديري و الإمتيازات الممنوحة و شروط العقد و يعتبر هذا بمثابة إيجاب كامل موجه إلى الجمهور حسب رأي الأستاذ أحمد حسن قدادة، إلا أنه يشترط أن يتضمن بيانا مفصلا عن الأسعار أو الثمن المقدر و إلا اعتبر مجرد دعوة للتعاقد، و يكفي عرض الطلبات فإذا نفذت فالموجب غير ملزم بإيجابه، ويسقط الإيجاب بانقضاء المدة المحددة لتقديم الطلبات، و يعتبر القبول صحيحا إذا اقترن بالإيجاب و هو لا يزال قائما.

كما يجب أن تصدر هذه الإرادة من ذي أهلية كما سبق بيانه عند التطرق لأطراف العقد، أن لا تعتري إرادة الطرفين عوارض الأهلية من جنون أو عته أو سفه أو غفلة طبقا للمادة 42 من القانون المدني، و لا عيب من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط و التدليس و الإكراه و الإستغلال، و إن كنا نستبعد الحالتين الأخيرتين في السكن الترقوي العمومي، حيث لا يتصور أن يستغل البائع طريق الأكراه ليجبر المشتري على شراء المسكن، أو يستغل هوى جامح أو طيش في ظل كثرة الطلب للحصول على مسكن، لكن قد يستعمل الحيلة في جلب المشترين أصحاب القدرة الشرائية الكافية بواسطة الإعلانات التجارية التي تتميز بالديكور الجميل، مساحة المسكن و المرافق و التسهيلات الممنوحة و سرعة التنفيذ كذلك المواصفات التقنية و الفنية، لكن الواقع يخالف المقاييس الموضوعة في دفتر الشروط، كما أن المشتري يتخلى عن حقه في متابعة المرقي قضائيا تفاديا لأي تصادم يتبادل للمشتري بأنه قد يضر به أو يقصيه من المستفدين و يكتفي بالسكوت.[3]

---

[1] محمد صبري السعدي: مصادر الإلتزام، النظرية العامة للإلتزامات القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث،2003.

[2] الواسعة صالحي، مرجع سابق الذكر، ص281.

[3] سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، ص38.

**الفرع الثاني: المحل**

المحل ركن من الإلتزامات كما هو ركن في العقد، و حل الإلتزام هو ما يتعهد به المدين و هذا الأخير قد بلتزم باعطاء شيء، أو بتأدية شيء، أو بالإمتناع عن عمل حسب المادة 54 فانون مدني، أما محل العقد فهو العملية القانونية التي تراضا الطرفان على تحقيقها.ففي عقد البيع مثلا نجد أن محله (أي العملية القانونية) المبتغي تحقيقه في نقل الملكية في مقابل ثمن نقدي حسب المادة 351 قانون مدني، ولتحقيق هذه العملية القانونية ينشئ العقد إلتزامات في ذمة أطرافه، فيولد إلتزامات البائع بنقل الملكية و إلتزامات المشتري بدفع الثمن، ولذلك فإن محل العقد يتحدد بمحل الإلتزامات الرئيسية التي تتحقق بها العملية القانونية المقصودة.[1]

هذا وقد نص المشرع الجزائري على المحل في المواد من 92 إلى 98 من القانون المدني ولم يفصل القانون الجزائري بين المحل و السبب مع أنهما ركنان مستقلان للعقد فجاءت النصوص المتعلقة بهما متداخلة، و كان ينبغي من الناحية المنهجية الفصل بين أحكامهما بعنوان مستقل لكل منهما، وهذا حتى لا يختلط السبب بالمحل.[2]

لم ترد أي شروط خاصة بالمبيع في عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي و لهذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة في تحديد شروط المبيع.

وهذه المنشآت قبل تشييدها في الأرض كانت جملة من مواد البناء و أدواته فكانت منقولة و لاتصبح عقار إلا إذا شيدت فاندمجت في الأرض و أصبحت ثابتة مستقرة و المشرع الجزائري يعتبر البناءات عقارات طبقا للمادة 683 من القانون المدني لأنها مستقرة في حيز ثابت لايمكن نقلها بدون تلف.

و لقد عرفت المادة 32 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 91-175 [3] فقد عرفت العمارات ذات الإستعمال السكني بأنها : « المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن و المدارس المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق و المستشفيات و الملاجئ و المدارس

---

[1] بلحاج العربي، مرجع سابق الذكر، ص138.

[2] نفس المرجع، ص139.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء الجريدة الرسمية العدد26.

و المحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها و لو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية...»، و يشترط في المحل:

**أولا: أن يكون المحل موجودا أو قابلا للوجود**

معني المحل الممكن هو أن يكون غير مستحيل في ذاته حسب ما جاء في المادة 93 قانون مدني أي بالنسبة لجميع الناس.[1]

فمحل الإلتزام في عقد السكن الترقوي العمومي هو إنشاء حق عيني على شيء فيجب أن يكون هذا الشيء موجودا وقت ابرام العقد، أو سيوجد في المستقبل بعد ابرامه.

ففي محل عقد السكن الترقوي العمومي يمكن حمله على الوجود في المستقبل ، وعلى ذلك يقع صحيحا التعاقد على شيء باعتبار أنه سيوجد في المستقبل حسب المادة 92 من القانون المدني ما لم يكن الشيء ملكا للغير حسب المادة 397 و 399 من القانون المدني ، فيجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا و محققا.[2]

**ثانيا: يكون معينا أو قابلا للتعيين**

تعيين محل الالتزام أمر لابد من توافره ، أو هو ما تفرضه طبيعة الأشياء ، وهذا الشرط واجب توافره في محل الالتزام ، فإذا ورد الالتزام على شيء معين بالذات يجب أن تحدد ذاتية الشيء على وجه يميزها عن غيرها و يمنع الاختلاط بغيرها ، فإذا كانت أرضا مثلا: يتعين موقعها و حدودها و مساحتها.[3]

**ثالثا: أن يكون مشروعا**

يجوز أن يرد البيع على أي شيء بشرط أن لا يتعارض ذلك مع طبيعته أو مع الغاية منه أو مقتضيات النظام العام أو الآداب العامة،[4] وإلا كان العقد باطلا طبقا للمادة 93 من القانون المدني.

---

[1] بلحاج العربي، مرجع سابق الذكر، ص140.
[2] نفس المرجع، ص143.
[3] نفس المرجع، ص 145.
[4] سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، بدون طبعة، المطبعة الفنية للطباعة و النشر رأس التين، الإسكندرية، مصر، ص 75 وما بعدها.

**الفرع الثالث: السبب**

إن نظرية السبب في القانون الجزائري تطرقت إليها المادة 97 من القانون المدني: «إذا كان التزام المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب العامة كان العقد باطلا ».

**الفرع الرابع: الشكلية**

الشكلية هي ركن واجب لصحة عقد السكن الترقوي العمومي وحتى يرتب آثره اتجاه الغير و على المرقي العقاري أن على عدد من الإجراءات و هي :

**أولا: البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي العمومي**

لا يباشر المرقي العقاري عمله إذا لم يكن متحصلا على مختلف الرخص و الشهادات التي يستخرجها من الجهات الإدارية المختصة و من أهم هذه الرخص و الشهادات لدينا:

**1- رخصة البناء**

و هي قرار إداري ترخص من خلاله الإدارة المختصة القيام بأشغال البناء و قد نصت عليها المادة 53 من قانون 90-29 [1] المعدل و المتمم، فإن رخصة البناء تعتبر أكبر ضمانة لملكية البائع للوعاء العقاري الذي سوف يقام فوقه البناء و مدى احترامه لمتطلبات حفظ الصحة و الأمن و الطمأنينة و قواعد البناء و التعمير حرصا من المشرع على تجنب البناءات الفوضوية غير المرخص بها.[2]

وبالنظر لخصوصية هذا العقد، فهو يشترط ارفاق العقد برخصة البناء، اضافة إلى التصاميم حتى يكون البناء مشروع و لتمكين المشتوي من الإطلاع عليها و تحديد حقوقه و التكاليف المفروضة عليها.

---

[1] القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1990.

[2] القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.

**2- وصف البناية و مشتملاتها:**

تتضمن وصف شامل ودقيق للبناية المبيعة، و ذلك من خلال التصميم المعد من طرف المهندس المعماري المختص و المكلف بذلك، و يرفق بالعقد الذي يشمل كذلك على وصف البناية بدقة و مشتملات هذا الملك من تجهيزات خاصة يتم تعدادها، تضاف إليها جميع الأجزاء المشتركة مع البيان الوصفي للملكية المشتركة و ترقيم كل جزء وفق القرار المتضمن لرخصة التجزئة.

**3-السعر التقديري و كيفية مراجعة الثمن:**

لقد خص المشرع الجزائري في تحديد الثمن وجعله سعرا تقديريا قابلا للمراجعة وذلك لظروف طارئة استثنائية نصت عليها المادة 107 من القانون المدني، مثل ارتفاع أسعار مواد البناء ، لكن هذه المراجعة لا يمكن أن تكون إلا في حدود المعقول.[1]

**ثانيا: اجراءات تسجيل و شهر عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي**

تنص المادة 342 من القانون المدني، التي تعرف العقد الرسمي بأنه: « عقد يتم تحريره من طرف الموثق وفقا للأشكال القانونية، و يلتزم بمقتضاها البائع أن ينقل للمشتري ملكية العقار الذي تم التعاقد عليه في مقابل ثمن نقدي ».

وبعد أن يحرر العقد من قبل الموثق يقوم بتلاوة مضمونة على الأطراف و يسجل العقد خلال شهر ابتداءا من تاريخ تحريره بمفتشية التسجيل و الطابع طبقا للمادة 75 من قانون التسجيل.[2]

ونعني بعملية التسجيل بأنها إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهل قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.[3]

و الغرض من عم0.0.

---

[1] راجع المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، سابق الذكر.

[2] الأمر 75-105 المؤرخ في 1975/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1975.

[3] خالد رامول، آسيا دوة، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009، ص20.

لية تسجيل العقود الرسمية، هو اعطاء تاريخ ثابت للعقد، و تمكين إدارة الضرائب من مراقبة و متابعة جميع التحويلات في الملكية العقارية الخاصة و اعادة تقويمها و تحصيل الرسوم و الضرائب المترتبة عليها. وبالرجوع إلى نص المادة 252 من الأمر 75-105 السالف الذكر، فإن الرسم يقدر بـ5% من الثمن الصافي[1].

و يجب أن يشهر العقد لكي يصبح هذا التصرف قانونيا و يحتج به في مابين الأطراف و في مواجهة الغير، و أيضا من أجل تحقيق استقرار في التعامل بالعقارات و إعلام الغير عن وضعيتها الفعلية و القانونية، حيث تنص المادة 15 من الأمر 75-74[2]: « كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ انتهائها في مجموعة بطاقات عقارية».

ويترتب على شهر العقد نقل ملكية العقار و الحقوق العينية الواردة عليه سواء كان بين المتعاقدين و في مواجهة الغير طبقا للمادة 793 من القانون المدني.

---

[1] سهام مسكر، رجع سابق الذكر، ص49.

[2] الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.

## المبحث الثاني: أحكام عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي

بعد أن قمنا بتعريف عقد السكن الترقوي العمومي، وتحديد أركانه ننتقل إلى الخطوة الثانية التي تسمح باتمام صحة العقد، حيث سنتناول في المطلب الأول الإجراءات الإدارية المتبعة من الأطراف المتعاقدة أما في المطلب الثاني الشروط التقنية و المالية للسكن الترقوي العمومي.

### المطلب الأول: الإجراءات الإدارية المتبعة من الأطراف المتعاقدة

إن عملية التعاقد هي عملية ادارية تحتاج إلى وثائق و مستندات تضمن سلامة الإجراءات و هي ملزمة للجانبين، بالنسبة للمرقي العقاري باعتباره بائع يتوجب عليه استخراج رخص وشهادات التعمير من البلدية، في مقابل ذلك يتوجب على المشتري أن يستخرج الوثائق التي تسمح له بالإستفادة من السكن الترقوي العمومي، ومن أجل ذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول فيهما الوثائق المستخرجة من قبل المقتني الفرع الأول و الوثائق المستخرجة من قبل البائع في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المقتني

**أولا: المستفيد من السكن المقيم بالجزائر**

يتم إيداع طلب الشراء بعد إعلان فتح الاكتتاب لدى المرقي العقاري المعني.

يتم إيداع الطلب على مستوى الشبابيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المرقي المعني ويرفق بالوثائق الواردة في المطبوع النموذجي.[1]

لا يمكن قبول الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة، وتسجل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل ممضي ومرقم لدى المرقي المعني.

تعالج الطلبات من طرف لجنة يرأسها ممثل المرقي المعني الموكل قانونا، وتتكون اللجنة من: المسؤول التجاري أو من يعادله، مسؤول الإدارة العامة أو من يعادله، مسؤول القضايا القانونية أو من يعادله.

[1] أنظر الملحق رقم 01 .

وزيادة على ذلك يمكن توسيع هذه اللجنة عند الضرورة لتشمل أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المرقي المعني.[1]

يتعين على المرقي المعني تسجيل طلبات المستفيدين الذين تم قبولهم في بطاقية وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه ويتكون الملف من:

وثائق متعلقة بالحالة العائلية للمقتني و تشتمل على: نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية، وشهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال، شهادة عائلية، وشهادة الاقامة.

و وثائق تثبت حاجة المقتني للسكن تتمثل في: طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه (وثيقة تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية)، و تصريح شرفي موقع من قبل الطالب و مصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفد لا هو و لا زوجه من سكن عمومي، قطعة أرض أو مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI ).[2]

و وثائق متعلقة بالوضعية المالية للمقتني تتمثل في: شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء ، و شهادة الدخل للطاب و زوجه ، الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، و تصريح بالدخل C20 بالنسبة لغير الأجراء.

**ثانيا: المستفيد من السكن المقيم خارج الجزائر**

تم التسجيل عبر موقع الإنترنت : www.enpilpp المخصص للتسجيل الأولى للطالب و سيستلم رقم للتسجيل و كلمة مرور من أجل المتابعة و استكمال طلبه وهذا بتاريخ 2018/02/01.

كما ينبغي على كل من سجل عبر الموقع تكوين ملف يتضمن: طلب اقتناء سكن مصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة [3]، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية و شهادة الإقامة بالخارج، و تصريح شرفي من الطالب و مصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة يثبت أنه لم يستفيد لا هو و لا زوجه من سكن عمومي أو قطعة أرض أو مساعدة مالية من الدولة

---

[1] - راجع في ذلك المادة رقم 05 من القرار المؤرخ في 2015/09/26، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك.، ج ر عدد 63 المؤرخة في 2015/11/29، ص 17.
[2] أنظر الملحق رقم 02.
[3] أنظر الملحق رقم 01.

الجزائرية لإقتناء مسكن أو في اطار البناء الذاتي للسكن [1]، تعلم مصالح المرقي المعني المستفيدين المقبولين والمرفوضة طلباتهم برسالة موصى بها.

حيث آجال الرفض تقدر بثلاثين 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامه تبليغ الرفض، يتم ايداع طعن مع تقديم عناصر إعلامية أو تبريرية جديدة لدى المرقي المعني تتم دراسته من جديد من طرف لجنة معالجة الطلبات في أجل ستين 60 يوما، كما يمكن الطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه، أن يودع طعنا يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة.

**الفرع الثاني: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية**

يشرع المرقي العقاري العام في تكوين الملف المتضمن:

**أولا:** بطاقة مشروع يعدها المدير الولائي المكلف بالتعمير والبناء تبيين التعيين الدقيق للأرضية، مجمل المؤشرات والمواصفات المدرجة عادة في شهادة التعمير وكذا عدد السكنات والمحلات التجارية أو للخدمات، الممكن إنجازها.

**ثانيا:** دفتر الشروط الخاص بالمشروع المنصوص الذي يحدد المواصفات التقنية المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 24 يناير 2015 الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي (دفتر الشروط نموذجي) والشروط المالية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي العمومي[2]، اضافة إلى ملف يتضمن:

1- طلب اقتناء أرضية معينة تابعة لأملاك الدولة، يوجه للوالي المختص إقليميا.

2- دفتر الشروط المتعلقة بالمشروع يحمل كافة المعلومات، سعر التنازل عن السكنات المتوقع، أجل الإنجاز، مخطط التمويل، الوصف الدقيق للسكنات والمحلات الاخرى المبرمجة وكذا تفصيل مجمل المواصفات المتوقعة.

3- تصميم إجمالي للمشروع مرفق بوصف المسكن.

---

[1] أنظر الملحق رقم 02.

[2] ج.ر عدد 61 المؤرخة في (2015/11/18)، ص 14.

وفي أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف الترشح يجب أن تجتمع اللجنة التقنية الولائية وكذا التصميم الإجمالي للمشروع ، بعدها ينبغي على الوالي المختص إقليميا ارسال جواب للمرقي العقاري في أجل ثلاثين 30 يوما على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الملف.

بعدها يبلغ المرقي العقاري و المصالح المعنية في أجل 15 يوما بقرار يرخص التنازل مع توضيح فيها، عدد السكنات الترقوية العمومية التي يلتمس إنشاؤها فوق الوعاء العقاري ، سعر التنازل عن الوعاء العقاري بعد تطبيق التخفيض المنصوص عليه ، المساحات التجارية والخدمات في الحدود المسموحة التي يلتمس منها للمرقي العقاري في إطار إنجاز المشروع.

على أساس قرار الوالي المرخص للتنازل عن الوعاء العقاري، يجب على المرقي العقاري أن يسلم في أجل لا يتعدى خمسة 05 أشهر للمدير الولائي المكلف بالتعمير وكذا توقيع هيئة المراقبة التقنية للبناء، لتقوم بعدها تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد وتسليم عقد التنازل في أجل ثلاثين 30 يوما، ويجب أن يرفق هذا العقد بدفتر الشروط وكذا دفتر المتعلق بالمواصفات التقنية والشروط المالية الخاص بالمشروع.

لتأتي أهم مرحلة تتمثل في اختيار مقاولة البناء المناسبة لإبرام عقد المقاولة معها وهذه الأخيرة تلتزم بإتمام عملية إنجاز العقار المبرمج من طرف المهندس المعماري.

تقوم مقاولات البناء المتنافسة بعد ذلك الاتصال بالمرقي العقاري من أجل الحصول على دفتر الشروط وتعطى له أجل كاف للاطلاع على هذه الصفقة ونظامها لتحدد كخطوة أولى المعلومات الكافية حول الأسعار المبدئية للانجاز والمواد الأولية المستخدمة ومدة الإنجاز.

ويجب على المقاول أن يقدم تقرير عند نهاية كل مرحلة من أشغال البناء للمرقي العقاري الذي يعتبر المسؤول الأول عن ضمان حسن سير المشروع وتطوره أو على التأخر في الإنجاز بصفته مسير الصفقة ومتولي الرقابة والإشراف، والملزم بالضمان وفقا لالتزاماته التعاقدية مع المشتري في إطار الاستفادة من السكن الترقوي العمومي.

وبما أن العقد يقوم على الإنجاز فإنه يستوجب استخراج الرخص والشهادات قبل الشروع في عملية البناء وتتمثل في :

**أولا: شهادة التعمير**

بإمكان المرقي العقاري أن يستخرج شهادة التعمير طبقا للمادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص في الفقرة الأولى: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

كما يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ويجب أن يتضمن الملف من طلب خطي، اسم مالك الأرض، تصميم يشمل تحديد القطعة يودع هذا الملف في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل ايداع يسلم في اليوم ذاته.

يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية أو بمساعدة تقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية عند الحاجة و هذا اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

أما عن تسليم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات فتتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبعدها تبلغ خلال خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

كما يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضيه الرد، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية ليحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل ايداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة و التي تلي تاريخ ايداع الطعن، فتأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد

بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالإخطار المسبب في أجل خمسة عشر يوما ابتداءا من تاريخ ايداع الطعن.[1]

**ثانيا: رخصة التجزئة**

تشترط هذه الرخصة لكل عملية لقطعتين ، أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا تقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد البناية.

في هذه الحالة يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه، كما يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشمل على وثائق تتضمن تصميم للموقع للقطعة الأرضية و محتوياتها و مختلف الشبكات، اضافة إلى مذكرة توضح التدابير المتعلقة طرق معالجة المياه المستعملة و مستويات الضجيج بمختلف أنواعه.

يحدد كذلك دفتر شروط به الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة.

بعد ذلك يرسل الطلب في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم اقامة المشروع فيها مع تحديد تاريخ الإيداع على الوصل في نفس اليوم.

كما يعد الأشخاص العموميون و المصالح التي تمت استشارتها و لم يصدروا ردا في أجل خمسة عشر يوما ابتداءا من يوم استلام طلب ابداء الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، و يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب.

نشير إلى أن السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض تنشر على نفقة صاحب الطلب القرار بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ.

وبعدها يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند اتمام أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال و اتمامها.[2]

---

[1] راجع المواد: 2 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/02/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07.

[2] راجع المواد: 8 إلى 40 من نفس المرسوم.

**ثالثا: رخصة البناء**

من خلال استقراء المواد المادة 05 من القانون رقم 11-04، المادة 52 من القانون 90-29 و المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكرها ، يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة يودع المالك أو وكيله ملف رخصة البناء، المؤشر من طرف المهندس المعماري المعتمد على مستوى المصالح المعنية للبلدية التي تشيد فيها البناية أو تقام بها الأشغال، وبعد إيداع ملف طلب الرخصة يجب تسليم وصل وذلك حتى يتبين تاريخ الإيداع كما يمثل تسليمه تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب.[1]

حيث يرفق طلب رخصة البناء بملف اداري يتضمن مراجع رخصة التجزئة و شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة، يضاف إليه ملف متعلق بالهندسة المعمارية يحتوي على مخططات و التصاميم المتعلقة بالأرض و البنايات المزمع انشائها، و آخر ملف تقني يتضمن رسومات بيانية توضيحية لشبكات التصريف و الطاقة ...إلخ.

يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية في ثمانية نسخ، ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الإقتضا، الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في أجل ثمانية أيام، ابتداءا من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، مع الإشارة بأن الطلب يتم دراسته من قبل الشباك الوحيد للبلدية.

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال عشرون يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب وفي حالة لم يقتنع صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوم.

[1] محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 35.

ويمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو باخطار بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما ابتداءا من تاريخ ايداع الطعن، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.[1]

**المطلب الثاني: الشروط التقنية و المالية للسكن الترقوي العمومي**

لقد خص المشرع الجزائري السكن الترقوي العمومي بمواصفات تقنية تميزه عن باقي أنواع السكنات الأخرى من خلال فرض شروط محددة في عملية انجاز السكنات تتطابق و مبدأ الجودة و الراحة، وزيادة على ذلك أعطى المشرع فرصة للمنتجين المحلين للمشاركة في المشروع العقاري عن طريق فرض المنتوج المحلي ذات جودة عالية على باقي المواد الأجنبية المستعملة في عملية البناء وهذه الشروط التقنية سوف نتناولها في الفرع الأول، أما الفرع الثاني سنتعرف على الشروط المالية لإقتناء السكن الترقوي العمومي.

**الفرع الأول: الشروط التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي**

يجب أن تكون الخصوصيات التقنية للسكن الترقوي العمومي قاعدة أساسية لإعداد الدراسات المتعلقة بالهندسة المعمارية الخاصة بالمشروع و لتحديد المستشار الفني الخصائص التقنية الخاصة بمشروعه.[2]

يجب أن تسمح الخصوصيات التقنية بما يأتي:

بناء معماري على أساس متناسق و منسجم و مندمج تماما مع موقع البناء و المنطقة، ادراج مفهوم الفعالية الطاقوية، بادماج مبدأ تصميم بيئي و مناخي لضمان اقتصاد الطاقة.[3]

**أولا: احترام التركيب العمراني**

يعتبر هذا المعيار من القواعد العامة التي يتطلبها المشروع قبل و أثناء عملية البناء لذلك هناك معايير يجب التقيد بها.

---

[1] راجع المواد: 41 إلى 62 من المرسوم 15-19 السابق الذكر.
[2] المادة 2 من القرار المؤرخ في ( 2015/01/24) الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، سابق الذكر.
[3] المادة 3 من نفس القرار. ص 14، ص 15.

هناك معايير عامة يجب احترامها قبل البدأ في التعمير و البناء تتمثل في:

إقامة مشاريع السكنات الترقوية العمومية مطابقة لأحكام المحددة في مخططات التوجيه و التهيئة و العمران و كذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها

الأخذ بعين الإعتبار، الدراسة الجيوتقنية الأولية لموقع المشروع، تصميم الأنماط الجماعية و نصف الجماعية و الفردية بصيغة مجمعة حسب المنطقة و حجم التجمع، [1] فيجب على المستشار الفني اعتماد هندسة معمارية توفر الجمال و الرفاهية و يجعل الحي موقعا لطيفا للسكن،[2] هذا بالنسبة للمعايير العامة، أما عن المعايير الخاصة يسعى المستشار الفني على احترامها أثناء تصميم المشروع تتمثل في:

الإهتمام بالفضاءات التي تتناسق و تتناسب مع التركيب العمراني و التداخل الموجود بين الفضاءات هذه الفشاءات التي تعطي طابعا حضاريا خاصا ، وهذا لا يتأتي إلا عن طريق الإستعمال المدروس و العقلاني للوعاء العقاري، والإعتماد على وسائل خارجية طبيعية من أجل الحصول على الطاقة المتجددة من خلال الطاقة الشمسية كأحد الوسائل البديلة عن وسائل التدفئة، وهذا لتوفير الطاقة و النفقات.

وهناك فضاءات تدخل ضمن الرفاهية من خلال ترك مساحات لممارسة الرياضة و ركن السيارات ، مع الأخذ بعين الإعتبار طول الأعمدة، فهذه الفضاءات تشكل متنفس للمستفيدين .[3]

**ثانيا: التصميم المعماري للحي**

في السكن الترقوي العمومي من أجل احترام الجاني الجمالي للحي يجب احترام التناسق في البناء ككتلة واحدة تسمح كل جزء من العمارة أن تنسجم مع باقي الأجزاء الأخرى من رواق إلى سلالم الأحوال المناخية للمنطقة .[4]

احترام علو البنايات حسب كل نوع ، بنايات المتكونة من ثلاثة ( 3) حتى إلى ( 9) على الأكثر ، بحيث لا يتعدى مستوى أرضية آخر طابق قابل للسكن بالنسبة للمستوى = 0.00

[1] المادة 04 من نفس القرار، ص 15.
[2] المادة 05 من نفس القرار، نفس الصفحة.
[3] المادة 7 من نفس القرار، ص15، 16.
[4] المادة 8 نفس القرار، ص 16.

المأخوذ على مستوى الرصيف على محور مدخل البناية ستة عشر (16) إلى (28) مترا ، كما يجب تزويدها بسلم النجدة.[1]

يجب تجنب تصميم السكنات فوق الفراغ الصحي، استغلال هذه الفضاءات كمواقف للسيارات ، مع توفير بوابات تفتيش في الأماكن الملائمة بصفة تسمح بالدخول السهل و المسالك، تصميم شبابيك تهوية بقدر كاف و عال، بصفة تمنع تسرب الماء المتسلل.

إنجاز توصيلات المياه القذرة وقواطع المياه عن طريق فتحات مشاعب المواسير على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض و أرضية المبنى، وأن تمنع توصيلاتها وقواطع المياه المنجزة بواسطة عناصر في شكل مرفق على مستوى الفراغات الصحية.[2]
توفير مسلك لذوي الإحتياجات الخاصة.[3]

يجب أن يتكون كل طابق من أربعة سكنات على الأكثر. وفي جميع الحالات تجنب توزيع الغرف في جهة واحدة من الرواق [4]، يسمح بتهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك وفي هذه الحالة، يجب على المهندس المعماري إدخال التنظيم والتكييفات اللازمة. [5]، و في حالة وجود تصميم يقترح تراجعا مقارنة مع الرصيف، فإنه يجب حماية الفضاء الوسيط بسياج خفيف لا يتعدى ارتفاع جزئه الصلب ستين سنتيمترا. [6]، و يجب أن يصمم بهو مدخل المبنى على أنه محيط استقبال ذو أبعاد مناسبة من حيث الارتفاع والعرض ويمنع الدخول إلى قفص السلالم الموجود تحت مسطح السلالم الوسيط[7]، يجب أن يكون باب مدخل المبنى عنصر زينة مزودا بزخرفة ملائمة، ويجب أن تكن أبعاده منسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة [8]، يجب تمييز مسطح سلالم الراحة عن فضاء توزيع السكنات على مستوى الطابق، قصد منح هذه الأخيرة المساحات اللازمة [9] ، يجب أن تأخذ واجهات المباني بعين الاعتبار في جميع حالات التوجيهات بالنسبة لتعرضها لأشعة الشمس والرياح السائدة.

---

[1] المادة 12 نفس القرار، نفس الصفحة.
[2] المادة 13 نفس القرار، ص17.
[3] المادة 14 نفس القرار، نفس الصفحة.
[4] المادة 15 نفس القرار، نفس الصفحة.
[5] المادة 16 نفس القرار، نفس الصفحة.
[6] المادة 17 نفس القرار، نفس الصفحة.
[7] المادة 18 نفس القرار، نفس الصفحة.
[8] المادة 19 نفس القرار، نفس الصفحة.
[9] المادة 20 نفس القرار، نفس الصفحة.

وفي كل الحالات يجب تفضيل التوجه نحو الجنوب قدر المستطاع لاستقطاب أشعة الشمس في فصل الخريف وذلك على مستوى المناطق المناخية الباردة وتجنب التوجه نحو الشرق والغرب في المناطق المناخية الحارة، كما يوصى باستعمال الأقنعة الشمسية للاحتماء من الحرارة المرتفعة جدا في فصل الصيف. [1]، عند معالجة الواجهات يجب الرجوع في جميع الحالات إلى الهندسة المعمارية المحلية فيما يخص مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتمثيل وتجنب الرتابة الناتجة عن تكرار العناصر الموحدة.

ويجب أن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات عن طريق ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها. [2] ، يجب أن تأخذ أبعاد الفتحات ومعالجتها بعين الاعتبار مستوى التعرض لأشعة الشمس حسب توجيه الواجهات وخصائص المناخ الأخرى.[3] ، إذ يشكل الجزء الجزء السفلي أو الطابق الأرضي للمبنى مكانا اجتماعيا مندمجا، ويجب بهذه الصفة تعزيزه بمرونة كبيرة والاتصال والفتحة والشفافية والثراء وذلك بتجنب إخفاء الهوية عن طريق معالجة ملائمة مميزة بشكل واضح بالنسبة للجزء العلوي.

ويجب أن يوفر الجزء العلوي أو دعامات المبنى المكونان للسكنات فضاءات مستقبلة ومعرضة للشمس وخاصة و آمنة، ويجب في جميع الحالات تجنب الدعامات الحديدية قرب البحر.[4]، يجب إنجاز تلبيسات الواجهات بمواد مستدامة وسهلة الصيانة، ويجب ضمان معالجة معالجة خاصة للأجزاء السفلية الخاصة للجدران قصد تجنب تآكلها واتساخها. [5]، يجب إيلاء اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة عن طريق العناية بالعناصر الآتية:

تلبيس الأبهاء و أقفاص السلالم بمواد بناء ملائمة وذات جودة، وضع علب البريد في المكان المناسب، وضع درابزين سلالم ذات نوعية تجمل هذا الجزء من المبنى، و تهيئة الأسطح القابلة للاستعمال عندما يكون ذلك ممكنا، وكذا تخصيص أماكن إقامة أجهزة المراقبة وجهاز الاتصال الداخلي والتلفزيون.[6] ، الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها في الأجزاء المشتركة هي[7]:

---

[1] المادة21 نفس القرار، نفس الصفحة.
[2] المادة 22، نفس القرار، نفس الصفحة.
[3] المادة 23، نفس القرار، نفس الصفحة.
[4] المادة 24، نفس القرار، نفس الصفحة.
[5] المادة 25، نفس القرار، نفس الصفحة.
[6] المادة 26، نفس القرار، نفس الصفحة.
[7] المادة 27 نفس القرار، ص 18.

| التعيين | الأبعاد |
|---|---|
| عرض بهو المدخل | 3.50 م |
| المسافة بين باب مدخل المبنى و أول درجة للسلم أو عند الوصول إلى درابزين المدخل | 4.00 م |
| عرض باب مدخل المبنى | 1.60 م |
| عرض باب مدخل المسكن | 1.10 م |
| عرض مجموعة الدرج | 1.20 م |

يجب أن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف، وزيادة على نسبة دخول أشعة الشمس المرغوب فيها، فإنه يجب على المستشار الفني أن يأخذ بعين الاعتبار المناخ وشكل القطعة الأرضية والمناظر والرياح السائدة قصد الاستفادة من شروط الرفاهية التي توفرها العوامل الطبيعية.[1]

- قصد تصميم مشروع تام ومنسجم حسب حجمه ينبغي:

- توفير تهيئة خارجية ذات نوعية، مع أثاث حضري مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار أثناء تركيبها، الخصائص المناخية المحلية.

- توفير تلبيسات مناسبة لطرق الدخول والطرق الميكانيكية، ويمنع التلبيس على البارد.

- تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب وللراجلين.

- الأخذ بعين الاعتبار عند تهيئة الفضاءات الأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

- توفير ساحات اللعب والاسترخاء للأعمار الثلاثة ( ساحات لعب، فضاءات اجتماعية والالتقاء والاسترخاء).

- توفير أماكن وقوف السيارات (مواقف سيارات في الطابق تحت الارضي و/أو على السطح) بعدد كاف بمعدل سيارة واحدة لكل مسكن على الأقل.

[1] المادة 28 نفس القرار، نفس الصفحة.

- تخصيص أماكن للقمامة المنزلية بصفة تسمح بتجنب تشويه الرؤية وانبعاث الروائح الكريهة، ولهذا الغرض يستحسن توفير حاويات قمامة مدفونة و مزودة بآلية تسمح بجمع النفايات.

- التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية.[1]

**ثالثا: المساحة الإجمالية للمسكن**

تقدر مساحة السكن الترقوي العمومي من نوع جماعي مع الأخذ بعين الاعتبار نسبة التفاوت المسموح بها بالزيادة أو بالنقصان التي تقدر بخمسة بالمائة (5%) كما يأتي:

**1-** بالنسبة لسكنات من نوع f3 تقدر بـ80 مترا مربعا قابلا للسكن.

**2-** بالنسبة للسكنات من نوع f4 تقدر بـ 100 متر مربع قابلا للسكن.

**3-** بالنسبة لسكنات من نوع f5 تقدر بـ 120 متر مربع قابلا للسكن.

**4-** يتم تحديد توزيع النوعية حسب الطلب المعبر عنه.[2]

**5-** يجب أن لا يتعدى المعامل k الذي يمثل نسبة مجموع المساحات القابلة للسكن في السكنات والمساحة المبنية، قيمة 0.70 أي مساحة المسكن دون الأجزاء المشتركة بحيث نجد:

**أ - المساحة القابلة للسكن:**

تحسب من داخل الغرف والمطبخ والممر ووحدة التخزين وكذا قاعة الجلوس والحمام والمرحاض، باستثناء مساحات الشرفة أو الشرفات والمنشر.

**ب المساحة المبنية:**

تحسب من خارج المبنى وتمثل مجموع المساحات خارج الأشغال لكل طابق، باستثناء مساحة السطح، وعند الاقتضاء مساحة مدخل الدرج.[3]

---

(1) المادة 29 نفس القرار، نفس الصفحة.
(2) المادة 30 نفس القرار، نفس الصفحة.
(3) المادة 31 نفس القرار، نفس الصفحة.

**رابعا : التصميم المسكن**

**1-** يتكون كل مسكن من نوع f3 من : قاعة جلوس، غرفتين، مطبخ، حمام، ممر، مرحاض، وحدات تخزين، منشر.

**2-** يتكون كل مسكن من نوع f4 من: قاعة جلوس، ثلاث غرف، مطبخ، حمام، ممر، مرحاض، وحدات تخزين، منشر.

**3-** يتكون كل مسكن من نوع f5 من: قاعة جلوس، أربع غرف، مطبخ، حمام، ممر، مرحاض، وحدات تخزين، منشر.[1]

**خامسا: التنظيم الوظيفي للمسكن**

لابد من احترام خصوصيات كل منطقة عند وضع القياسات، فنجد مناطق الجنوب تحتلف عن مناطق الشمال من حيث المناخ و الظروف المعيشية، لذلك يجب مراعاة:

**1 -** أن تكون الفضاءات الوظيفية للمسكن مستقلة تماما ومزودة باتصال مباشر يؤدي إلى بهو التوزيع. ويجب أن يستعمل التصميم الأماكن استعمالا أمثل، وذلك عن طريق الترتيب الحكيم بتعزيز الفضاءات. [2]

**2 -** تصور بعض الفضاءات وتصميمها حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي وذلك بالحفاظ على الغاية الوظيفية للأماكن و اتصالاتها.

**3 -** يجب الأخذ بعين الإعتبار، حسب موقع المشروع الأحكام التنظيمية المطبقة لاسيما منها الأحكام الواردة في دفتر الشروط التقنية و الوظيفية المطبقة في مناطق الجنوب.[3]

**سادسا: تنظيم المساحات الداخلية للمسكن**

كل جزء من المسكن هو عبارة عن فضاء، وهذا الأخير لايمكن أن يوفر الراحة لأفراد الأسرة وتحركاتهم إلا عن طريق احترام قياسات معينة. [4]

---

[1] المادة 32 نفس القرار، ص 18، 19.
[2] راجع من المواد 33 إلى 37 من نفس القرار.
[3] المادة 34 نفس القرار،نفس الصفحة.
[4] المادة 35 نفس القرار،نفس الصفحة.

**سابعا: اختيار نظام البناء**

تمنح الحرية التامة لاقتراح أي نظام بناء يمكن يتناسب مع المشروع وموقع اقامته، بتشجع الإختراع و اللجوء إلى استعمال كل تكنولوجيات جديدة بالنسبة للأنظمة الحالية أو القديمة حتى تتناسب نظام البناء مع المناخ و الهندسة المعمارية المحلية.[1]

**ثامنا: معايير المتبعة في تجهيزات السكن:**

تشكل الخصوصيات المحددة أدناه النسبة الدنيا المطلوبة في مجال تجهيزات المسكن لذلك يجب مراعات المعايير التالية:

1 -يجب تصميم و تنفيذ التجهيزات الصحية التي سيتم توفيرها في الأماكن المذكورة أدناه طبقا للوثيقة التقنية التنظيمية DTR E8.1 أشغال الرصاصة الصحية. [2]

2 -تحدد أبعاد تزويد و وضع مجموعة من أثاث المطبخ على أرجل مكونة من هياكل ذات صلابة كافية و طبقات مصفحة و وطيدات من PVC ملونة و مشكلة حسب النموذج المختار من طرف المهندس المعماري حسب نوعية المسكن.

3 - مستوى عمل منجز من قطعة واحدة من الرخام عالي الجودة تكون حوافه منحنية و موضوع فوق أثاث سفلي و يحتوي على كل الحجوزات الخاصة بالبالوعة و خلاط الصنبور.

4 - بالوعة مطبخ مشكلة من حوضين (2) من السيراميك عالية الجودة و صنبور مخلط أحادي التحكم بمنقار قابل للتوجيه من النوع الرفيه.

5 - أثاث سفلي للتخزين مجهز بأبواب قابلة للفتح و مفصلة قابلة للتعديل غير مرئية ومرافع و أدراج مجهزة بمقلص للصدمات.

6 - عمق عمودي كامل (إلا تحت البالوعة حيث يكون جزئيا).

7 - جدران جانبية (بما في ذلك بالمقابل رأس الثلاجة).

8 - يجب تخصيص أدوات حديدية من النوع الرفيع و تكون موضوع اقتراح العينات.

---

[1] المادة 47 نفس القرار، نفس الصفحة.
[2] المادة 49 نفس القرار، نفس الصفحة.

9 - أثاث علوي للترتيب مزود بأبواب قابلة للفتح و مفصلة قابلة للتعديل غير مرئية و مرافع.[1]

10 - يشمل تزويد و وضع مجموعة من أثاث و مغسل للحمام يتكون من أثاث على أرجل مكونة من الخشب المصفح ( MDF) عالي الجودة سمكه 18 ميليمترا مع الإحتفاظ بفراغات لحوض الغسيل و الحنفيات حسب النموذج الملون و المختار من طرف المهندس المعماري ذي أبعاد 0.6 × 0.9 م ويضم ما يأتي:

11 - مستوى عمل منجز من الغرانيت أو الرخام عالي الجودة تكون حوافه منحنية و مزود بحوض غارق من السيراميك الأبيض و صنبور مخلط أحادي التحكم عالي الجودة مركب بطريقة غير مرئية.

12 - الجزء العلوي مجهز بمرآة عرضها 0.8 × 0.9 LED مع اضاءة و منشب كهربائي غارق.

13 - الجزء السفلي مزود بدرجين بمقلصات للصدمات و أبواب بمفصلات قابلة للتعديل و غير مرئية.[2]

14 - يجب تجهيز الحمام بحوض طوله 1.70 مترا من فولاذ مطلي أو من الأكريليك مع أرجل قابلة للتعديل و منفصلة عن جسم الحمام، و تتكون من العناصر الآتية:

15 - صنبور خلاط من حلق من النوع الرفيع مجهز بأنبوب مطلي بالكروم و مرن طوله 1.60 م، و مرش و دعامة مطلية بالكروم.

16 - مرحاض مجهز بمقعد من الصنف الإنجليزي من السيراميك الأبيض و مجهز بدفاقة ماء و حوض غسل اليدين.[3]

17 - تحدد التدفئة داخل السكنات عن طريق مراجل الغاز المكثف التي تحدد قدرتها على أساس الحصيلة الطاقوية للمسكن المعني في الغالب بين 15 و 30 كيلو واط و سعة خاصة أدناها 12 ل/د على الأقل للماء الساخن الصحي مع تراكم مجهري متصل بدارة أنابيب متعددة الطبقات و مشعات.

---

[1] المادة 50 نفس القرار، ص 21.
[2] المادة 51 نفس القرار، نفس الصفحة.
[3] المادة 52 نفس القرار، نفس الصفحة.

18 يجب أن يتوافق المرجل مع المعايير و التنظيم المعمول بها لاسيما:

- EN 13203 بالنسبة لنوعية الماء الساخن و EN 625 بالنسبة لراحة الماء الساخن.
- معيار NBN B61-002 مراجل التدفئة المركزية ذات قدرة اسمية أقل من 70 كيلوواط، و تهدف الخصوصيات المتعلقة بمكان تركيبها و إعدادات الهواء و تفريغ الدخان إلى تزويد المستشارين الفنيين و مصممي تجهيزات المدفآت بالقواعد المتعلقة بمكان تركيب المراجل.
- تنتشر الحرارة عبر مشعات تثبت على الحائط بواسطة خطاف أو حاملة مزود بحنفية تفريغ لكل مشعاع.
- يجب أن تكون المشعات مشكلة من عناصر من الفولاذ أو الألمنيوم ذات ارتفاع أكبر أو يساوي 600 ميليمتر، كما يجب أن تكون هذه المشعات من النوع الرفيع و تطابق المقاييس و التنظيم المعمول بها.
- يجب أن تتوافق المشعات مع معيار EN442 ومع أي تنظيم معمول به.
- لا يتم تحديد نوع المشعات وعددها إلا بعد تحديد قدرة التدفئة اللازمة.[1]
- يكون التبريد الداخلي للمساكن عن طريق مكيفات فردية من نوع نظام سبليت لفضاءات و غرفة الجلوس و السير.
- وتحدد قدرتها على أساس الحصيلة الطاقوية للمسكن طبقا للتنظيم الحراري الجزائري DTR C3.4 المتعلق بقواعد حساب الإسهامات الحرارية في المباني.
- يجب تصميم و انجاز الأجزاء الخارجية للمكيفات في أماكن تجعلها غير مرئية من الخارج و ذلك بتهيئة رؤوس و تراجعات على مستوى الواجهات لإيوائها أو وضعها على مستوى المقصورات.
- يجب أن تكون المكيفات المستعملة في كل مسكن من صنف "أ" حسب التنظيم الجزائري المعمول به و الخاص بالتصنيف الطاقوي للأجهزة العاملة بالطاقة الكهربائية.[2]

[1] المادة 53 نفس القرار، نفس الصفحة.
[2] المادة 54 نفس القرار، نفس الصفحة.

19 - يجب وضع تركيب مسبق لصنبور الوقف/التغذية و كذا أنظمة الصرف المجهزة بسيفون و ذلك على مستوى المطبخ بالنسبة لغسالة الأواني أو المنشر بالنسبة لغسالة الملابس.

20 - يجب تصميم شبكة مجهزة بسيفون لصرف المياه على مستوى المقصورة.

21 - يجب وضع نظام لاقتصاد الماء الصالح للشرب و الطاقة على مستوى كل مبنى و ذلك قصد تخفيف الإستهلاك المفرط للماء و أنظمة الضخ التي تستهلك نسبة عالية من الطاقة.[1]

22 - يجب تركيب عداد تقسيم الماء مصادق عليه على مستوى كل مسكن و مجهز بحنفيتين للتوقيف إحداهما في أعلى العداد و الأخرى في أسفله.[2]

23 - يجب التمييز بين قنوات الصرف الصحي و المياه القذرة و مياه الأمطار التي توجد على مستوى المناشر و الشرفات و المقصورات و التي يمكن أن تؤدي إلى مجرى واحد لاسيما في حالة الشبكة الموحدة، و لكن لا يجب أن تظهر أي قناة على الواجهة.

24 - يجب تصريف مياه الأمطار بأنابيب مناسبة مع تجنب تصريفها فوق الواجهات مباشرة.

25 - يجب تصميم العمود الصاعد الخاص بالتزويد بالمياه الصالحة للشرب في شكل مظلة، وتخصيص عمود ( 1) جاف يمد على الأقل إلى كل طابق لكل مبنى (بالنسبة للبنايات المتوسطة و العالية) يتم انجازه وفقا لتوصيات الحماية المدنية.

26 -يتم تركيب تهوية تدعى أولية في الجزء العلوي لكل ماسورة تصريف مصممة و منفذة طبقا للوثيقة التقنية التنظيمية DTR C.31 التهوية الطبيعية-المحلات ذات الإستعمال السكني.[3]

كما تجهز المساكن بمداخل للهواء ذات مقاطع تنظيمية في الغرف المخصصة للحياة اليومية (غرفة الجلوس و الغرف) و مخارج للهواء في الغرف الرطبة (المطبخ و الحمام) وكذا فتحات لتنقل الهواء داخل المسكن باستعمال مقاطع تنظيمية قصد ضمان رفاهية صحية للمسكن بتهوية طبقا لمتطلبات المذكورة في الوثيقة التقنية التنظيمية DTR C3.31، و يوصى باستعمال

[1] المادة 55 نفس القرار، ص22.
[2] المادة 56 نفس القرار، نفس الصفحة.
[3] المادة 57 نفس القرار، نفس الصفحة.

أنابيب "شانت" لتهوية المسكن في حالة عدم التمكن من استعمال فتحات على مستوى الواجهات لغرض التهوية الطبيعية.[1]

27 - يجب تركيب الكهرباء تبعا للقواعد الفنية بمعدات ذات جودة معترف بها، وهذه الأشغال تكون مطابقة لما يأتي:

الوثيقة التنظيمية DTR 10.1 أشغال تنفيذ التجهيزات الكهربائية في المباني السكنية، أنظمة و توصيات و متطلبات الحماية المدنية، أنظمة و توصيات و متطلبات سونلغاز.' و يجب أن يزود كل مكان بالتجهيزات.

**الفرع الثاني: تحديد ثمن السكن الترقوي العمومي**

يكون وفق المؤشرات المرجعية التالية:

**أولا:** تكلفة انجاز جميع الأشغال، بما في ذلك دراسات التصاميم، و متابعة الأشغال، وخدمات المراقبة التقنية و المخبرية، و دراسة التربة، وأشغال الطرقات و الشبكات المختلفة من الصنف الثالث و كذا التهيئات الخارجية.

**ثانيا:** تكلفة الأرض بعد تطبيق التخفيضات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

**ثالثا:** المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع.

**رابعا:** يعد هامش الربح الخاص بالمرقي العقاري متغيرا، ولايمكن أن يتجاوز 5% من سعر تكلفة السكن.[2]

---

[1] المادة 58 نفس القرار، نفس الصفحة.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/09/11 يتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2016/10/23 عدد62، ص29.

من خلال هذا الفصل توصلنا إلى أن السكن بما أنه ضروري في حياة الإنسان فإن الدولة دائما تحاول أن تجد طرق وسبل جديدة وصيغ أحسن لتطوير الاقتصاد الوطني بالدرجة الأولى وحل أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر بكل فئاتها الضعيفة الدخل والمتوسطة وحتى المرتفعة الدخل، فلذلك أوجدت هذا النظام الجديد الذي يعتمد على الترقية العقارية، بحيث يتميز بخصائص عالية الجودة، فالمشرع الجزائري يركز على الخصائص التقنية مقارنة بالصيغ الأخرى، لذا نجده مرتفع الثمن وهذا ما سوف نجده من خلال الفصل الثاني.

# الفصل الثاني:

## آثار عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

لقد أولى المشرع الجزائري على غرار مختلف التشريعات أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية وذلك بوضع ترسانة من النصوص القانونية التي تحكم العقار من عدة جوانب.

وعقد الاستفادة من سكن يعتبر بيع عقاري، فعقد البيع عموما عرفته المادة 351 من القانون المدني الجزائري على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

وفي تعريفات أخرى فقهية عرفه السنهوري بأنه عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا.

بالإضافة الى الزامية توفر الأركان اللازمة للعقد، حتى يكتمل الاتفاق ويكون قانونيا، وكأي عقد تتوفر فيه الشروط الواجبة تترتب حتما عليه آثار أو التزامات لكلا الطرفين فرضها المشرع الجزائري وذلك حماية لكلا من البائع المرقي العقاري والمشتري أو ما نسميه المقتني.

وذلك ما سوف نقوم بدراسته في هذا الفصل.

**المبحث الأول: التزامات طرفي عقد الاستفادة من سكن ترقوي عمومي.**

**المبحث الثاني: الضمانات في عقد السكن الترقوي العمومي**

## المبحث الأول: التزامات طرفي عقد الاستفادة

بما أن العقد شريعة المتعاقدين فإن طرفا العقد ملزمين بتطبيق كل الاتفاقات الموجودة فيه وحسب القواعد العامة والقانون المدني تحديدا فيترتب على كلا الطرفين التزامات يجب الأخذ بها وتنفيذها. فكما للبائع التزامات فيقابلها التزامات للمشتري كذلك.

ارتأينا إذن تقسيم هذا المبحث إلى قسمين التزامات البائع (المرقي العقاري) في المطلب الأول، والتزامات المقتني (المشتري) في المطلب الثاني.

### المطلب الاول: التزامات المرقي العقاري

لقد تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول: الالتزام بالانجاز والمطابقة، و الفرع الثاني: الالتزام بنقل ملكية العقار وتسليمه.

#### الفرع الأول: الالتزام بالانجاز والمطابقة

يلتزم المرقي العقاري بإنجاز البناء ومطابقته قبل التاريخ المحدد للتسليم بهدف إيجاد محل العقد، فيتمكن بمجرد إنهاء الإنجاز بتحرير عقد البيع ونقل وتسليم الملكية للمقتني طبقا لما هو متفق عليه عند حجز العقار بموجب عقد حفظ الحق، ويعتبر هذا الالتزام أهم ما يميز العقد عن البيوع العادية الأخرى، إذ أنه يرد على عقار لم يتم إنجازه بعد، لذلك يلتزم البائع بمقتضى هذين العقدين بمواصلة الإنجاز ومطابقته للمواصفات المتفق عليها باستصدار شهادة المطابقة.

تبعا لذلك قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى قسمين، نتناول في القسم الأول الالتزام بمواصلة البناء و إنهائه، وفي القسم الثاني الالتزام بالمطابقة.

##### أولا: الالتزام بمواصلة البناء و إنهائه

بالرجوع إلى نصوص القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي 13-431 [1] نجدهما لا ينصان صراحة على هذا الالتزام، في حين أن القانون رقم 08-15[2] وتحديدا في مادته 7

---

[1] المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 2013/1812 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و حقوق تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و عقوبات التأخير، ج ر العدد 66.

[2] القانون رقم 08-15 المؤرخ في (2008/07/20) المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البنايات بهدف إتمامها، ج ر عدد 44 المؤرخة في ( 2008/08/03).

التي تنص على أنه: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقاتها، ويفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الاجراءات اللازمة لهذا الغرض".

والأصل أن الالتزام بالإنجاز ينشأ عن عقد المقاولة، حيث يكون المقاول ملزم بتشييد البناء اتجاه رب العمل. إذ يقتضي الالتزام بمواصلة البناء و إنهائه أن ينجز هذا البناء في المدة المتفق عليها في العقد أو في المدة المعقولة التي تسمح بإنجازه بالنظر لطبيعته ومقدار ما يقتضيه من دقة وحسب مقدرة المرقي العقاري و وسائله، وهو ما يعتبر التزام بتحقيق نتيجة، وليس التزام ببذل عناية.

أما في حالة تخلف أو توقف المرقي عن مواصلة الانجاز وإنهائه، فإنه يتم تحرير محضر عند محضر قضائي يثبت ذلك مع توجيه انذار له، وفي حالة استمرار الوضع فإن صندوق الضمان والكفالة العقارية يحل محل المقتنين ويستأنف الاشغال بإلزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته قضائيا، بحسب المبالغ المدفوعة، شرط أن تكون البنايات تم تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز.[1]

**ثانيا: الالتزام بالمطابقة**

لا يكفي التزام البائع أو المرقي العقاري بمواصلة الانجاز وإتمامه خلال المدة المتفق عليها، بل لابد أن يكون البناء مطابقا لقواعد التهيئة والتعمير ورخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، وكذا المواصفات المتفق عليها في العقد، وهو أيضا يعتبر التزام بنتيجة، فنطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، وللمساحات المحددة للإنجاز عليها، أو استخدام مواد مغايرة أو أقل جودة من المتفق عليها، أو قطاعات أقل حجما أو سمكا من القطاعات المتفق عليها في الأخشاب والنوافذ والأبواب، أو أدوات التجهيزات الكهربائية غير المتفق عليها ....

ويتم إثبات مطابقة البنايات عن طريق منح شهادة المطابقة من السلطة المختصة ، وذلك بعد إشعار المرقي العقاري للمجلس الشعبي وجوبا بإنهاء البناء، في أجل ثلاثين يوما من إنتهاء الأشغال، بموجب تصريح يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال

[1] عبد الرحمن سلطاني، التزامات المرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة د. يحيى فارس، كلية الحقوق، المدية ، 2018/2017، ص 68.

السكني، ومحضر تسليم الاشغال معد من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (ctc) بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنايات المستقبلة للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي.

وتتم معاينة المطابقة من قبل لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، بعد أن يبلغ المرقي العقاري بتاريخ إجراء المطابقة وذلك قبل 8 أيام على الأقل، وبعد القيام بعملية المراقبة من قبل هذه اللجنة والتي تم تحرير محضر بشأنها والذي يبين رأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، والموقع من قبل أعضائها.[1]

**الفرع الثاني: الالتزام بنقل ملكية العقار وتسليمه**

لقد تم تقسيم هذا الفرع إلى قسمين الالتزام بنقل ملكية العقار في القسم الأول، والالتزام بتسليم العقار في القسم الثاني.

**أولا: الالتزام بنقل ملكية العقار**

يلتزم البائع بنقل ملكية شيء أو نقل حق مالي آخر، ويشمل ذلك الحقوق العينية كالانتفاع والرقبة والارتفاق والحكر والحقوق الشخصية أي الالتزامات، والحقوق الذهنية وهي ما تسمى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، كحق المؤلف مثلا، والاتفاق هو الذي يحدد الشيء للمبيع سواء كان حقا عينيا أو شخصيا أو ذهنيا.

وقد يبدو طبيعيا في العصر الحديث أن البيع ينشيء التزاما على عاتق البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، وفي القانون الجزائري على خلاف القوانين الأخرى فيتم نقل الملكية في البيع بمجرد إتمام عقد البيع وذلك إذا اقتصر على المبيع المعين بالذات و إذا اقتصر على المبيع المعين بالنوع أو على بيع عقار، فهذا لا ينقل الملكية فورا بمجرد العقد بل ينشيء العقد التزاما على البائع بنقل الملكية.[2]

فالبيع الوارد على العقار، لا ينعقد انعقادا صحيحا إلا إذا استوفى ركن الشكلية، كركن رابع، بالإضافة إلى الأركان الأخرى المعروفة الرضا، المحل والسبب، وتتمثل هذه الشكلية في

---

[1] عبد الرحمن سلطاني، المرجع السابق، ص 69.

[2] راجع في ذلك المادة 351 من القانون المدني الجزائري.

التوثيق، إذ يجب أن يحرر البيع العقاري في وثيقة رسمية من قبل موثق ويجب أن يستوفي العقد كل الشروط الواجبة لصحة العقد، و إلا اعتبر باطلا بطلانا مطلقا.[1]

وكما هو معروف أن الشهر العقاري هو إعلام الغير بما يرد على العقارات وذلك لضمان الثقة في المعاملات العقارية، بالإضافة إلى تحقيق استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري

وهو حماية لصاحب حفظ الحق من تصرف المرقي العقاري بعد إبرام عقد البيع النهائي، بعد أن يقوم المقتني بتكملة تسديد ثمن البيع المتفق عليه، وبالتالي يكون المشرع الجزائري قد أضفى حماية خاصة للمقتني في هذا النوع من العقود نظرا لطول المدة التي انظرها المقتني حتى يحصل على هذا العقار من جهة ومن جهة أخرى وضع حد للممارسات غير الأخلاقية التي كان يقوم بها بعض المرقين العقاريين قبل صدور القانون 11-04.

**ثانيا: الالتزام بتسليم العقار**

يعتبر تسليم العمل بعد إتمامه التزاما يقع على عاتق المرقي العقاري، بحيث يلتزم بأدائه في الزمان والمكان المحددين اتفاقا أو عرفا، وهو يتم بوضع العمل المنجز تحت تصرف المشتري أو المقتني، في مقابل يلتزم هذا الأخير بتسلمه، وذلك بوضع اليد عليه فعلا و حكما، وذلك ما نجده في المادة 27 من القانون 11-04 التي تناولت الالتزام بالتسليم حيث عرفت عقد حفظ الحق أنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، أما فيما يخص العقار المبني فبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن الالتزام بالتسليم هو أثر من آثار عقد البيع يترتب في ذمة البائع بمجرد إبرام العقد الرسمي وشهره طبقا لنص المادة 364 من القانون المدني.

أما بالنسبة لكيفية التسليم فيتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه ماديا، مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسلمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع ، فيعتبر البائع قد نفذ

[1] راجع المادة 12 من الأمر 70-91 الصادر في 15-12-1970 المتضمن تنظيم التوثيق،ج ر عدد 107 المؤرخة في ( 1970/12/15).

التزامه بالتسليم إذا قام بوضع العقار المبيع تحت تصرف المقتني، وذلك يكون مصحوبا عادة بتقبله وإقراره وذلك مع الإعلام بأن العقار أصبح تحت تصرفه.[1]

يعتبر التسليم ذو أهمية بالغة ، يستمدها من الآثار التي تترتب عليها تكاد تكون جميعها في صالح المرقي العقاري، وبالتالي فهو صاحب المصلحة في طلب التسلم، منها ما هو متعلق باستحقاق الباقي من ثمن البيع، ومنها ما يتكفل بنقل تبعة الهلاك، و أخيرا منها ما هو متعلق بالضمانات، وهذا ما سنتناوله في كالتالي:

**1-استحقاق الباقي من ثمن البيع:**

متى تسلم المقتني العقار المبيع من المرقي العقاري مطابقا للمواصفات والشروط المتفق عليها، استحق هذا الأخير الباقي من ثمن البيع، وذلك في عقد حفظ الحق نجده في نموذج عقد حفظ الحق الموجود في المرسوم التنفيذي 13-431 بحيث يكون دفع المبلغ المتبقي لثمن البيع الإجمالي بتوقيع عقد البيع النهائي للعقار أمام الموثق، وهذا بعد أن يكون المرقي العقاري قد سلم العقار المبيع للمقتني بمجرد الانتهاء من إنجازه طبقا للمادة 27 من القانون 11-04.

**2-نقل تبعة الهلاك بسبب أجنبي**

بمجرد تمام التسليم صحيحا، مستوفيا شروطه القانونية انتقلت معه تبعة الهلاك العقار بسبب أجنبي من المرقي إلى المقتني، باعتباره مالكا للعقار، فالقاعدة أن الشيء يهلك على مالكه، فإنه إذا حدث تلف أو تهدم للعقار بعد تسلمه، وذلك بخطأ من المقتني، أو بسبب أجنبي تحمل المقتني تبعة هذا التلف أو التهدم، بحيث لا يكون له الرجوع على المرقي بشيء، ويظل كذلك ملتزما بدفع ما تبقى من ثمن البيع، إن لم يكن قد أوفاه بعد، فإن كان قد دفعه فعلا، فلا يجوز له استرداده أو استرداد جزء منه.[2]

**3-أثر التسليم بالنسبة للضمان:**

يتجلى أثر التسليم بالنسبة للضمان في أمرين، الأول أثره على ضمان العيوب الظاهرة في البناء أثناء عملية التسليم، فالعيوب الظاهرة هي تلك التي يكون بإمكان المشتري أو من ينيب

---

[1] راجع في ذلك المادة 1/367 من القانون المدني الجزائري.

[2] عبد الرحمن سلطاني، المرجع السابق، ص 77.

عنه في عملية التسليم اكتشافها لو أنه بذل في فحصها ومراجعتها ما يبذله الشخص المعتاد من طائفته، والثاني فيما يتعلق بسريان مدد الضمان المختلفة.

أما عن بدأ سريان مدد الضمان يعتبر تاريخ تسليم العقار المبيع، من المرقي العقاري إلى المقتني نقطة انطلاق سريان مختلف مدد الضمانات التي منحها المشرع للمقتنين المتعاملين مع المرقي العقاري، سواء تعلق الأمر بالضمان العشري، أو بضمان إتمام الإنجاز و أو حسن سير عناصر التجهيز، أو غيرهما من الضمانات .

**المطلب الثاني: التزامات المقتني**

لقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع في الفرع الأول: الالتزام بدفع السعر (الثمن)، و الفرع الثاني: الالتزام بالتسلم للعقار، و الفرع الثالث: الالتزام بالتكاليف المفروضة في العقد.

**الفرع الأول: الالتزام بدفع السعر (الثمن)**

الثمن هو مبلغ من النقود يلتزم المشتري بدفعه إلى البائع في مقابل نقل ملكية المبيع، و يجب أن يتفق الطرفان على الثمن في العقد بتعيينه على الأقل ببيان الأسس التي تؤدي إلى تعيينه على وجه لا يثير النزاع في مقداره مستقبلا، فلابد أن يكون الثمن في العقد معين أو قابلا للتقدير على الأقل فيما بعد، [1]كما يجب أن يكون الثمن حقيقيا فلا يكفي أن يكون معينا، بل يشترط أيضا أن يكون ثمنا حقيقيا أي جديا و إلا كان هو و العدم سواء، وفي عقد الاستفادة من سكن ترقوي عمومي يسمح للمشتري بدفع الثمن على أقساط مجزأة حسب الاتفاق وحسب تقدم الأشغال، وهذا الثمن التقديري قابل للمراجعة، ولقد نص عليه القانون رقم 11-04 في المادة 28.

أما بالنسبة لطريقة تحديد ومراجعة الثمن فيكون بالاتفاق على الثمن في العقد وجعله قابلا للتحديد من الأركان الجوهرية لعقد البيع، غير أن مال يميز ركن الثمن في عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي، فالمشرع جعله سعرا تقديريا، أي أنه غير نهائي، غير أنه يجب أن ترتكز صيغة مراجعة الاسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع ولا يمكن أن

[1] سليمان مرقس،الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة (عقد البيع)، ط 5، المنشورات الحقوقية الصادر، بيروت ، لبنان، ص 218، 219.

يتجاوز مبلغ مراجعة الثمن 20 % كحد أقصى من السعر التقديري والمتفق عليه في البداية، وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر وهذا ما تفطن له المشرع الجزائري من خلال المادة 38 فقرة 3 من القانون رقم 11-04 التي تنص على أن سعر المراجعة لا يمكن أن يتعدى 20 % كحد أقصى من السعر المتفق عليه.

كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه تحديد كيفيات ذلك، ويجدر الملاحظة أن يكتفي فقط بتعديل العقد بالزيادة في الثمن دون النقصان، متجاهلا الوسائل الأخرى في رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول.

كما أن هذه الزيادة في حق المشتري تكون مجحفة إذ يضطر إلى قبولها كونه محتاجا إلى هذا المسكن ولعدم قدرته على اقتناء مسكن آخر يشترط الدفع مرة واحدة و إذا رفض المشتري دفعها فإن البائع يستعمل حقه في فسخ العقد، الأمر الذي يرهقه ليصبح طرف مغبون لعدم التوازن في الالتزامات التعاقدية.[1]

ويتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة مالية إما عن طريق بنوك أو خزينة عمومية الإثنين معا على شكل دفعات خلال عملية البناء، سيدفع المستفيدون ثمن السكن الترقوي العمومي عند انتهاء المشروع، وسيتكفل القرض الشعبي الجزائري باختيار البنوك العمومية الممولة لهذا البرنامج.

إن القانون يلزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه، فإذا امتنع المشتري عن دفعه يجوز للمرقي العقاري مطالبته فسخ العقد طبقا للقواعد العامة نتيجة إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية طبقا للمادة 119 من القانون المدني، مع طلب تعويض عن الضرر دون الإخلال بالبنود المبطلة المحددة في العقد.[2]

بما أن السكن الترقوي العمومي هو موجه إلى المستفيدين المقيمين داخل وخارج الوطن فيجب التمييز بين طريقة التسديد بالنسبة للمواطنين المحليين و المغتربين.

---

[1] رباب يوسفي، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012/2011 ، ص 68.

[2] راجع في ذلك المادة 119 من القانون المدني الجزائري.

**1- تسديد الثمن بالنسبة للمغتربين:(المتفيدين المقيمين خارج الوطن)**

يعتبر البنك (القرض الشعبي الجزائري CPA) هو الشريك المالي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية و هو مكلف بتحصيل ثمن السكنات من المستفيدين المقيمين بالخارج، حيث تم التسديد نقدا دون الإستفادة من قرض بنكي، كما يتوجب عليهم تحويل الثمن في حساب المؤسسة العمومية للترقية العقارية لدى البنك المتواجدة بالجزائر العاصمة (حيدرة) بما يقابله من قيمة نقدية بالعملة الوطنية حسب الجدول (ملحق رقم 03).

وهناك ثلاث طرق يتم التحويل بواسطتهم:

أ) تحويل عن طريق حساب مفتوح بالخارج.

ب) دفع من حساب مفتوح بالجزائر.

ت) دفع نقدا إلى الحساب مفتوح بالجزائر.

كما يتوجب على المستفيد أن يحترم آجال التسديد وهو ( 60) يوما و اعلام المؤسسة الترقية العقارية عن طريق حوالة الدفع ، كما يمكنهم تحرير عقد مع المتعامل المالي وهم :

DIRECTION DES CREDITS SPECIFIQUES AUX PARTICULIERS "DCSP" المتواجدة بـ 32 طريق ريشارد، موقادو سابقا بالجزائر.

"DOPEX" DIRECTION OPERAIONS EXTERIEURES المتواجدة بـ عمارة 05 جويلية طريق نزل ماركور باب الزوار الجزائر.

يتم تسديد أود دفعة تمثل 20% من ثمن السكن في فترة 30 يوم من تاريخ تأكيد على الطلب المقدم من طرف المستفيد.

أما باقي الثمن فيسدد على أربع (04) دفعات على النحو التالي:

15% تدفع بعد استكمال أشغال الأساسات.

35% تدفع بعد استكمال أشغال التجهيزات الجماعية.

25% تدفع بعد استكمال مختلف المواقع الثانوية

05% تدفع عند تسليم المفاتيح و التوقيع على عقد البيع أمام الموثق.

عدم تسديد دفعتين من مبلغ المسكن فإن التسجيل سوف يلغى.[1]

[1] أنظر الملحق رقم 04 .

**2- تسديد الثمن بالنسبة للمحلين:(المستفيدين المقيمين داخل الوطن)**

**أ المدفع بدون قرض:**

في هذه الحالة يتبع المستفيد نفس الإجراءات المتبعة في حالة المقتني المقيم خارج الوطن وهذه الحالة نادرة نظرا للقيمة المرتفعة للسكنات.

**أ) الدفع عن طريق قرض الخزينة:**

بما أن السعر المحدد يقدر بـ 75.000.00 دج للمتر المربع أي يصبح السعر الإجمالي للسكنات حسب كل نوع كمايلي:

- الشقة ذات ثلاث غرف مساحتها 80 متر مربع يقدر الثمن بـ: 6.000.000.00 دج.
- الشقة ذات أربع غرف مساحتها 100 متر مربع يقدر الثمن بـ: 7.500.000.00 دج.
- الشقة ذات خمسة غرف مساحتها 120 متر مربع يقدر الثمن بـ: 9.000.000.00 دج.

ومن أجل تسديد مبلغ السكن يتوجب على المستفيد دفع على الأقل 10% من سعر و الذي يقدر بـ:

- للشقة ذات ثلاث غرف مساحتها 80 متر مربع يدفع مبلغ يقدر بـ: 600.000.00 دج.
- للشقة ذات أربع غرف مساحتها 100 متر مربع يدفع مبلغ يقدر بـ: 750.000.00 دج.
- الشقة ذات خمسة غرف مساحتها 120 متر مربع يدفع مبلغ يقدر بـ: 900.000.00 دج.

وبهذا يصبح المبلغ المتبقي من أجل الإقتراض هو:

المبلغ المقترض=المبلغ الإجمالي للسكن – 10% المبلغ االإجمالي للسكن

وبتطبيق المعادلة على أنواع السكنات نجد:

- بالنسبة للشقة ذات ثلاث غرف مساحتها 80 متر مربع مبلغ القرض يقدر بـ: 5.400.000.00 دج.
- بالنسبة الشقة ذات أربع غرف مساحتها 100متر مربع مبلغ القرض يقدر بـ: 6.750.000.00 دج.
- بالنسبة الشقة ذات خمسة غرف مساحتها 120 متر مربع مبلغ القرض يقدر بـ: 8.100.000.00 دج.

ومن أجل تسديد المبالغ المتبقية يلجأ المستفيدين إلى الإقتراض من المؤسسات المالية حسب الأولوية في سقف الإقتراض و نسبة الفائدة، فأول مؤسسة تتبادر إلى المقترض هي الخزينة العمومية.

و بالنظر إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 التي تنص على "تحدد كيفيات تطبيق هذا المرسوم و لاسيما منها الكيفيات المتعلقة بالإجراءات المحاسبية بمقرر من الوزير المكلف بالمالية.[1]

وبعدها صدر مقرر رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011 يحدد شروط منح قروض الخزينة للموظفين من أجل اقتناء، بناء أو توسيع السكن.

حيث قام بتحديد أهلية الحصول على القرض للأشخاص على النحو التالي:

- يستفيد من قروض الخزينة موظفوا المؤسسات و الإدارات العمومية، المستخدمون المرسمون في البرلمان، المستخدمون العسكريون و أشباه المدنيون المرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني و القضاة المتمرسون للوظيفة عند تقديم طلب القرض، على أن يظل المعنيون في منصبهم عند تاريخ اصدار حوالة القرض.
- حتى يكون المرشح مؤهلا للإستفادة من قروض الخزينة يجب أن يستوفي الشروط التالية:
- أن يكون عمره 60 سنة على الأكثر، بما في ذلك الموظفون الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة.
- أن يثبت أقدمية 05 سنوات و أن يكون مرسم.
- أن يثبت دخل شهري يساوي على الأقل مرة و نصف المرة ( 1.5) الدخل الوطني الأدنى المضمون بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية الأساسية.

يمدد هذا السن إلى 65 سنة بالنسبة لكل من:

- الأساتذة الباحثون.
- الأساتذة الباحثون في المستشفيات الجامعية.
- الباحثون الدائمون.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية المؤرخة في 04 يوليو 2010، العدد41، ص11.

- القضاة.

أما عن تكوين الملف فيخضع إلى الإجراءات التالية:

- يتم التكفل باستقبال الطلبات من طرف الإدارات المركزية و ارسالها لمصالح المديرية العامة للخزينة بوزارة المالية و ذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام المرسوم التنفيذي ال 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010.
- في حالة رفض الطلب، يتم اشعار الإدارة المركزية لطالب القرض، بأسباب الرفض أو تحديد الوثائق اللازمة لإستكمال الملف.

يتكون ملف المرشح من الوثائق التالية:

- طلب خطي للمرشح يحدد فيه عنوانه الشخصي و المهني و مبلغ القرض المطلوب.
- شهادة عمل مؤرخة بأقل من ثلاثين ( 30) يوما، توضح تاريخ التوظيف و وضعية الطالب، بالنسبة للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة، تقديم نسخة من مرسوم التعيين أو مقر التعيين بالنيابة.
- شهادة ميلاد أصلية مستخرجة من بلدية المولد.
- شهادة إقامة.
- كشف الراتب للأشهر الثلاث الأخيرة و مستخرج العائد السنوي.
- صك مشطوب.
- شهادة تثبت في حالة اقتناء أو بناء سكن، بأن الطالب بما في ذلك زوجته لا يملك سكنا تسلم له من طرف مصالح المحافظة العقارية.
- مقرر منح سكن ترقوي عمومي.[1]
- تعهد كل من المستفيد و المستخدم باحترام الأحكام التنظيمية المطبقة على القروض.
- نسخة من بطاقة التسجيل لدى الضمان الإجتماعي.
- تعهد من الموثق بتحرير رهن من الدرجة الأولى لفائدة المديرية العامة للخزينة خلال 03 أشهر من تاريخ الحوالة و هذا من أجل اقتناء سكن جماعي بما في ذلك.
- كفالة ضمان من طرف الزوج في حالة إذا ما كان هذا الأخير طرف في القرض أو الكفالة.

[1] قرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014 يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر سكن ترقوي عمومي ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015، العدد 07، ص42 (أنظر الملحق رقم 05).

- تقرير خبرة منجزة من طرف مهندس معماري معتمد موضحا فيه المبلغ الإجمالي لمشروع البناء.
- يمكن أن يتم الحصول على القرض بتقديم طلب تضامني من طرف الأزواج العاملين المنتمين للوظيف العمومي، في هذه الحالة يطلب عقد زواج حديث.
- في حالة ما إذا كان الطالب قد حصل على قرض من بنك عمومي أو مؤسسة مالية لإقتناء سكن فإنه يمكن أن يستفيد من قرض الخزينة بمبلغ يعادل المستحقات الباقي تسديدها و ذلك في حدود المبالغ المعنية، ويدفع هذا المبلغ الموجه لتسديد المؤسسة المقرضة مباشرة من المديرية العامة للخزينة إلى المؤسسة المقرضة.

وبهذا الصدد، يجب على طالب القرض تقديم الوثائق الثبوتية التي تحدد المستحقات الباقي تسديدها، مصادق عليها من طرف المؤسسة المقرضة بما في ذلك الضمانات المتعلقة بالقرض لدى هذه الأخيرة (لصالح الخزينة).

أما عن مبالغ القروض الممنوحة و مدة تسديدها تكون على الشكل التالي:

- يحدد مبلغ القرض على أساس سن المستفيد و ذلك في حدود 70 سنة.
- قدرة هذا الأخير على التسديد، مع الأخذ بعين الإعتبار عدم تجاوز الأقساط الشهرية للتسديد 30% من الدخل الشهري (احتساب الدخل الشهري بصافي الأجر مضافا إليه العلاوات القانونية الأساسية).
- طبيعة السكن الممول.
- كما يضبط الحد الأقصى لمبالغ القروض لإقتناء سكن، باعتبار قدرة المستفيد على التسديد. حيث يسقف مبلغ 7.000.000.00 دج للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 من القانون الأساسي للوظيفة العمومية.
- تطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا و تكون هذه الإستفادة مانعة لأي إعانة عمومية للسكن، باستثناء الإعانة المباشرة.

أما بخصوص التكفل بالملفات فتكون وفق المراحل التالية:

- تكون طلبات القروض بعد استلامها باعداد مقرر اسمي للمستفيد يحدد فيه مبلغ القرض، مدة التسديد، مبلغ الإقتطاع الشهري، رقم الحساب البريدي الجاري، حساب الخزينة أو الحساب البنكي للمعني، رقم التسجيل لدى الضمان الإجتماعي، وضيفته مع صيغة السكن الممول.

سند التحصيل لأصل القرض لفائدة حساب القرض المفتوح لهذا الغرض و المتضمن للمعلومات التالية: اللقب و الإسم، الوظيفة، العنوان الشخصي و المهني، مبلغ أصل القرض، مدة تسديد القرض، مبلغ القسط الشهري، سند التحصيل على الفوائد لصالح الحساب رقم 201-007 "مداخيل متعددة للخزينة"، حوالة دفع.

- تبلغ المقررات المرفقة بسندات التحصيل و جداول اهتلاك القرض لأمين الخزينة الرئيسي، مع نسخة إلى الآمرين بالصرف المكلفين بالتصفية و الأمر بصرف أجور المستفيدين، حيث تستتبع عملية الإخطار تلقائيا باقتطاع شهري للتسديد مع تأجيل بداية التسديد إلى سنة واحدة ابتداءا من تاريخ تحويل القرض.
- تحدد مدة استهلاك القرض باثني عشر (12) شهرا كأقصى حد ابتداءا من تاريخ الحوالة، كما يقيد مبلغ استرداد أصل القرض في الحساب المفتوح لهذا الغرض، ويقيد مبلغ الفوائد المترتبة عن القرض في الحساب 201-007.
- تقوم افدارة المركزية للمستفيد خلال مدة اثني عشر ( 12) شهرا من تاريخ استلام القرض، بتقديم إلى المديرية العامة للخزينة بوزارة المالية الضمانات التي تثبت اقتناء السكن، وفي مثل هذه الحالة يثبت مقرر منح سكن ترقوي عمومي، بوليسة تأمين على تسديد القرض لفائدة الخزينة العمومية في حالة الوفاة، وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية، شهادة مطابقة.

أما عملية التسديد القرض من خلال:

- تسديد قروض الخزينة لمدة أقصاها ثلاثون ( 30) سنة، مع تأجيل التسديد لسنة ( 01) واحدة ابتداءا من تاريخ الحوالة، يسمح للمستفيد بالتسديد المسبق و الإجمالي للمبلغ المتبقي من القرض قبل انتهاء فترة التسديد، مع عدم احتساب الفوائد المتعلقة بذلك.
- تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض و معالجتها و كذا تسيير القروض الممنوحة بالتنسيق مع مختلف مصالح وزارة المالية، تحول مبالغ القروض إلى حساب المستفيد، من طرف أمين الخزينة الرئيسي، مع اخطار إدارة المستفيد بذلك، تسند عملية التحصيل أيضا إلى أمين الخزينة الرئيسي، و ذلك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-46 المؤرخ في 14 فبراير 1993 المحدد لآجال دفع و تحصيل الأوامر بالإيرادات و البيانات التنفيذية و اجراءات قبول القيم المنعدمة، و يقوم هذا الأخير بارسال الوضعيات المفصلة المتكفل بها و الكبالغ المتبقي تحصيلها إلى المديرية العامة للخزينة و التي يجب أن تتضمن المعلومات ( المبالغ المتبقي تحصيلها للسنة الماضية، تكفل السنة الجارية، مجموع

سندات التحصيل، الإلغاء و التخفيض، المجموع الصافي للتكفلات، تحصيل السنة الجارية، المبالغ المتبقي تحصيلها في نهاية السنة.

- يتم تسديد القروض شهريا حسب الحالة التي يتواجد فيها المستفيد، فالموظفون في الخدمة يتم عن طريق الإقتطاع الذي يقوم به الآمرون بالصرف المكلفون بالتصفية و الآمر بصرف أجور المستفيدين الذين يجرون الإقتطاع الشهري بدون انقطاع إلى غاية التسديد الكلي لمبلغ القرض.

أما بالنسبة للمستفيدين من القرض المحالين على التقاعد فإن هيئات التقاعد تتولى الإستمرار في عمليات الإقتطاع المباشر الشهري من الصندوق الخاص لتقاعد الإطارات العليا للأمة، للذين يشغلون وظائف عليا في الدولة، مصالح الصندوق الوطني للتقاعد بالنسبة للموظفين الآخرين، صندوق المعاشات العسكرية بالنسبة للمستخدمين العسكريين و أشباه المدنيين في وزارة الدفاع الوطني، أما الذين هم في عطلة مرضية طويلة الأجل و المستفيدات من اجازة الأمومة الإقتطاع الشهري يكون من خلال الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي، و تجمع بين المديرية العامة للخزينة و صندوق الضمان الإجتماعي اتفاقية تحدد من خلالها كيفيات تكفل مصالح هذه الأخيرة بالإقتطاعات المذكورة.

في حالة ما إذا قام المستفيد من القرض، بتقديم طلب استقالة، فإنه عليه تسديد المستحقات الباقية من هذا القرض كاملة، بما في ذلك الفوائد المتعلقة بها قبل قبول هذا الطلب، وإلا فسيسري عليه التنفيذ الفوري للرهن العقاري، على العقار بواسطة قرض الخزينة، نفس الإجراءات ينطبق على المستفيدين محل التسريح أو محل إهمال المنصب، و لا يعفى المستفبد في حالة الإستيداع من التزاماته تجاه المديرية العامة للخزينة بخصوص تسوية المستحقات الواجبة الدفع.

- ترسل مصالح الإدارة المركزية للمستفيد من القرض من القرض، كل ثلاثة أشهر، إلى المديرية العامة للخزينة بوزارة المالية، وضعية تتضمن بها قائمة بالأسماء و العناوين الشخصية للمستفيدين، مبلغ التسديدات من قبل كل مستفيد، المعلومات المتعلقة بالإدارة الوصية للمستفيد، بما في ذلك المتعلقة بصندوق التقاعد
- في حالة تحويل المستفيد من القرض داخل التراب الوطني، يتعين على الإدارة الوصية التي ينتمي إليها المستفيد أن ترسل إلى المديرية العامة للخزينة، وضعية تتضمن قائمة بأسماء و العناوين الشخصية للمستفيدين، الوضعية المهنية الجديدة للمستفيدين، المعلومات المتعلقة بالإدارة الوصية للمستفيد، مبلغ القرض الممنوح و المبلغ المسدد و كذا المبلغ الباقي للتسديد.

وقصد ضمان متابعة و تسديد القروض الممنوحة، يتعين على الإدارة الوصية تعديل عملية التحويل للتكفل بالمعنيين من قبل الهيئات الجديدة المنتسب إليها، و ذلك من خلال التزام هذه الأخيرة بمواصلة الإقتطاع الشهري دون انقطاع حتى التسديد الكلي للقرض، فنجد أن هيئات التقاعد تتولي الإستمرار في عمليات الإقتطاع المباشر الشهري بالنسبة للمستفيدين المتقاعدين.

- في حالة وفاة أو تحويل المستفيد من القرض خارج التراب الوطني، يتعين على الإدارة الوصية المكلفة بعملية التحصيل، اعلام المديرية العامة للخزينة بذلك، كما يتعين عليها المعني بالأمر أو ورثته حسب الحالة، للإقتراب من مصالح هذه الأخيرة قصد تحديد كيفية تسديد ما تبقى من قرض.
- عدم دفع مستحقات (03) مرات متتالية، ينتج عنه استصدار أمر بالدفع يعادل المبلغ المتبقي من القرض، مع احتساب الفوائد المتعلقة بذلك.

ج- حالة القرض البنكي:

تعتمد البنوك نفس الإجراءات المطبقة في قروض الخزينة بخلاف ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10-87[1] أنه عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست مرات وأقل باثني عشر مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة في حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد، وذلك حسب نوع السكن وحصص المداخيل المحددة.

تضبط البنوك والمؤسسات المالية بالاتصال مع المديرية العامة للخزينة نسبة تفضيلية لتحديد نسب هذا التخفيض في الفائدة وذلك حسب نوع كل سكن.

تقتطع الخزينة كلفة تمويل التخفيض الذي تحتسبه البنوك والمؤسسات المالية من حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق التخفيض نسب الفوائد على

(1) المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في (2010/03/10) الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفدين.، ج.ر عدد 17 المؤرخة في (2010/03/14) ، ص 04.

القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوزيع السكن وكذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة.[1]

وتأخذ عملية دفع مستحقات المرقي العقاري نفس إجراءات المتابعة في المستفدين المقيمين خارج الوطن حسب ما تم ذكره سابقا.

**الفرع الثاني: الالتزام بالتسلم للعقار**

بالإضافة إلى التزام المشتري بدفع الثمن يلتزم كذلك بتسلم العقار المنجز، وذلك بوضع العقار محل الإنجاز تحت تصرفه وتسليمه متاح البناء لكي يستطيع الانتفاع به ويقسم هذا الالتزام إلى:

**أولا: تحديد مفهوم التسلم للعقار**

بما أن للبائع التزام بتسليم المبيع فإن على المشتري التزاما بتسلمه، وتنفيذ البائع لالتزام التسليم يكون بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا، مادام البائع قد أعلمه بذلك، أما تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسلم فهو يقتضي أن يستولي المشتري على المبيع استيلاء ماديا، والمشرع الجزائري لم يعط تعريفا للتسلم، ولقد أصاب في ذلك لأن التعريف من واجب الفقه وليس من عمل القانون [2]، إذ يشترط لتسلم العقار في عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي أن يكون تام الانجاز ومطابق لرخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، والمثبتة بشهادة المطابقة.

وقد استقر الفقه على اعتبار التسلم عملا قانونيا يتمثل في إقرار الأعمال، والموافقة عليها أو التحفظ بشأنها، وبالتالي تنطبق عليه جميع احكام العمل القانوني كإثباته و إجراءاته.

---

[1] راجع المادة 4، 5، 6 من نفس المرسوم.

[2] محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2001، الجزائر، ص 181.

**ثانيا: شروط تسلم العقار:**

يفترض التسلم شروطا موضوعية و أخرى شكلية:

**1/ الشروط الموضوعية**

تتمثل في إنجازه ومحل التعاقد ومطابقة البناء للمواصفات المنصوص عليها في العقد

**2/ الشروط الشكلية:**

يجب على المشتري تسلم السكن الترقوي العمومي بعد معاينة حيازة المشتري وتسليم البائع للعقار وذلك بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المرقي العقاري وفقا للالتزامات التعاقدية، وبالتالي فإن المشرع الجزائري اشترط الصيغة الرسمية لمحضر معاينة التسليم والاستلام للعقار المبيع على أن يتم تحريره أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع.

**ثالثا: تحديد زمان ومكان التسلم للعقار**

لم ينص المرسوم التنفيذي 94-58، ولا القانون 11-04 على مكان وزمان تسلم العقار محل الإنجاز، تاركا بذلك المسألة لاتفاق المتعاقدين في العقد، أو لاحقا في حالة عدم الاتفاق فطبقا للمادة 394 من القانون المدني التي تنص على : " إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكان وزمان تسلم المبيع، وجعل المقتني أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عمليه التسلم".

ومن هنا نستنتج أن آجال التسلم تتطابق مع آجال التسليم المحددة في العقد، كما يجوز أن تتأخر إذا اتفق الأطراف على ذلك، ولكن إذا امتنع المشتري من التسلم بدون عذر مشروع، وبالرغم من إنذاره رسميا اعتبر متسلم للعقار محل الإنجاز، ما لم يثبت أن عدم التسلم يرجع لعدم مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها، أو لعيوب ظاهرة في البناء في هذه الحالة يجب على البائع الالتزام بإصلاحها، أما عن مكان التسليم وهو المكان المتواجد فيه العقار المشيد.[1]

[1] رباب يوسفي، المرجع السابق، ص 71.

**رابعا: آثار التسلم للعقار**

تتمثل آثار التسلم للعقار في انتقال تبعة الهلاك العقار إلى المشتري بعد تسليم العقار محل الإنجاز للمشتري وتسلمه فإن تبعة الهلاك تنتقل إليه، فيما عدى عيوب البناء الظاهرة خلال سنة من التسليم المؤقت، بموجب ضمان حسن الإنجاز، والخفية خلال عشر سنوات من تاريخ تحرير محضر التسليم النهائي الموجب للضمان العشري ويعتبر كل مشتري بعد التسلم مسؤولا بصفته حارسا على الأشياء ومالكا للبناء.

وبتسلم العقار تبدأ مدة الضمان السنوي بحيث يعتبر محضر التسليم المؤقت هو بداية سريان مدة ضمان حسن الإنجاز ، التي تضمن العيوب الظاهرة لمدة سنة، وبمجرد إنتهاء الآجال يحرر محضر التسليم النهائي الذي بتسليمه تبدأ مدة الضمان العشري.

وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 فإن حق الانتفاع لا ينتقل بمجرد شهر العقد إلا أنه ينتقل بعد تحرير محضر التسليم، وبذلك يصبح للمقتني حق التصرف والانتفاع بالعين المبيعة والتمتع بها، فقبل تحرير محضر التسليم لم يكن للمشتري سوى ملكية الرقبة دون حق الانتفاع وبمجرد تحرير المحضر وشهره يرفع هذا القيد على التصرف ليصبح ملكية مطلقة.[1]

**الفرع الثالث: الالتزام بالتكاليف المفروضة في العقد**

يتحمل المقتني كل نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها ما لم تكن هناك نصوص تقتضي بغير ذلك [2]، بالإضافة إلى دفع الثمن وتسلم المبنى المنجز يقوم المشتري بالالتزام بالتكاليف المفروضة في حالة البناية الجماعية، فطبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 حددت بعض هذه الشروط و التكاليف، يلتزم المشتري بتنفيذها وهي:

(1) رباب يوسفي، المرجع السابق، ص 72.
(2) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 179.

**أولا: الانظمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ وبمجرد القبول**

حيث أن المشرع الجزائري عرف الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة. [1] فلكل مالك حصة ملكية لأجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاص، وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة، هذه الأخيرة تكون شائعة بين الشركاء، أي أنه لا يجوز لأحدهم الاستئثار بنصيب معين منها، غير أن هذا الشيوع يختلف عن الشيوع العادي في عدة جوانب، أهمها عدم قابلية الأقسام المشتركة للقسمة بحكم إعدادها، بينما يجوز للشريك في الشيوع العادي طلب تقسيم الملك الشائع للتخلص من الشيوع.[2]

وعليه بالمقابل الالتزام بالتكاليف المفروضة سواء فيما يتعلق بالتسيير العادي للأجهزة المشتركة وترميمها حسب حصة كل جزء مشترك وتجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر في حالة تهدم كلي أو جزئي حسب ما تقرره أغلبية الأصوات للشركاء وله ممارسة الصلاحيات لضمان المحافظة على البناية.

**ثانيا: تحمل الارتفاقات**

تنص المدة 07 من المرسوم التنفيذي 94-58 على: "تحمل ارتفاقات الاصول إذا كانت موجودة ما عدا في حالة امتناعه عن بعضها أو التمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقررها القانون".

وتعرف المادة 867 من القانون المدني الارتفاق بأنه: " الارتفاق الحق الذي يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يرتب الارتفاق على مال إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

وبذلك نستنتج أن حق الالرتفاق يستلزم وجود عقار مرتفق الذي تعود عليه الفائدة من حق الارتفاق، والذي يسمى أيضا وجود عقار مرتفق بع وهو العقار الذي يتحمل عبء الارتفاق

---

[1] راجع المادة 743 من القانون المدني الجزائري.

[2] راجع في ذلك المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في ( 2014/03/04) المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 المؤرخة في 2014/03/16.

ويسمى العقار الخادم وينتقل حق الارتفاق معه إلى أي مالك جديد لأنه مقرر على العقار الذي ينقص من منفعته لفائدة عقار آخر وليس على الشخص، كما أن قاعدة الارتفاق تستلزم أن يكون العقارين مملوكين لنفس المالك ملكية خالصة.[1]

وعلى المشتري في حالة حقوق ارتفاق أن يخضع للقواعد العامة فيما يخص هذا العقد لاسيما احترام القيود التي يفرضها، وكذا القيام بالأعمال الضرورية لاستعمال هذا الحق والمحافظة عليه، و إقامة المنشآت اللازمة لهذا الاستعمال على نفقته، وفي حالة عدم استعماله لمدة عشر سنوات فإن حق الارتفاق ينتهي عملا بنص المادة 879 من القانون المدني، والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 تعطي للمشتري حق الارتفاق، تحت مسؤوليته دون الرجوع على البائع.

**ثالثا: دفع العلاوات والمساهمات**

وهذا ما نجده في المادة 07 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 تلزم المشتري ابتداء من تاريخ تحرير محضر التسليم بتحمل كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات، وجميع الضرائب.[2]

---

[1] محمد زيدان، حق الارتفاق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 16

[2] رباب يوسفي، المرجع السابق، ص 74.

## المبحث الثاني: الضمانات في عقد السكن الترقوي العمومي

بعد التطرق لالتزامات طرفي العقد في عقد السكن الترقوي العمومي، والتي لا تختلف عن عقد البيع العادي والمنصوص عليه في القواعد العامة، يلتزم البائع المرقي العقاري إضافة إلى ذلك بالضمان وهذا الأخير أيضا منصوص عليه في القواعد العامة، إلا أن له خصوصية في عقد السكن الترقوي العمومي باعتبار أن محل هذا العقد هو عقار، فالضمان هو التزام بعدم التعرض للمشتري في ملكيته سواء من طرف البائع أو من الغير، كما يعد ضمانا اكتتاب مختلف التأمينات لدى شركات التأمين، وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال مطلبين، في المطلب الاول الضمانات العامة، وفي المطلب الثاني الضمانات الخاصة.

### المطلب الأول: الضمانات العامة

بالإضافة إلى التزام البائع بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري، يلتزم بأن يضمن له عدد الضمانات الأخرى حتى يستطيع هذا الأخير الانتفاع بملكيته انتفاعا هادئا ومستقرا، ومن الضمانات العامة المقررة في عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي، هي ضمان التعرض الشخصي هذا ما سنتناوله في الفرع الأول، أما ضمان التعرض الصادر من الغير ففي الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي

تنص المادة 371 من القانون المدني على: " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله...".

ومن هذا ينتج أن التعرض قد يكون مادي أو قانوني، فهو الذي يستند فيه البائع إلى حق يدعيه بحيث يترتب على التعرض المادي حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كليا أو جزئيا، وقد يكون مباشرة مثل اغتصاب البائع للعين المبيعة من المشتري، وقد يكون غير مباشر كما إذا تسبب البائع في أن تصدر جهة إدارية مثلا يحد من انتفاع المشتري بالعين المبيعة [1]. وهذا التقسيم بدوره يتفرع إلى قسمين:

---

[1] خليل أحمد حسن قدادة، ، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء 04، الطبعة الثالثة، الديوان الوطني الجامعية، الجزائر، ص 128.

**أولا:** أعمال مادية محضة كقيام الشخص ببيع شيء ثم يقوم باستغلاله بعد ذلك فإن هذا الاستغلال يعتبر تعرضا.[1]

**ثانيا:** أعمال ناتجة عن تصرفات قانونية فالتصرف القانوني الصادر من البائع إلى الغير يعد عملا غير ماديا بالنسبة للمشتري لأنه ليس طرفا في هذا التصرف مثل أن يقوم البائع ببيع الشيء مرتين، فهنا نكون أمام تعرض مزدوج فهو تعرض من المشتري الثاني، ويعتبر كالغير لأنه استمد حقه من تصرف البائع وعليه فإن مصدر هذا التعرض هو البائع.

أما التعرض القانوني فهو الذي يستند فيه البائع إلى حق كأن يدعي أنه مالك للمبيع أو صاحب حق عيني، كما قد يستند البائع إلى حق سابق عن عقد البيع أو لاحق له كأن يبيع البائع عقار للمشتري دون أن يتم إجراءات الشهر العقاري وخلال هذه المدة يرفع البائع دعوى على المشتري باعتباره أنه لا يزال مالكا للعقار، ففي هذه الحالة يستطيع المشتري أن يدفع بضمان البائع لتعرضه.[2]

وبالرجوع إلى عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي فإنه يشترط تحرير العقد لإرفاق الأرض محل الإنجاز، والموثق مكلف عند اكتتاب العقد أن يتأكد من عقد الملكية والبنايات الواردة فيه، ومن تاريخ تسجيلها وشهرها، لأن عدم ملكيته للأرض محل الإنجاز تثير إشكالية نقلها إلى المشتري، وفي حالة التعرض القانوني، فإن للمشتري حق رفع دعوى قضائية يلزم البائع بالضمان، وفي كل الأحوال لا يجوز إعفاؤه من التزامه بضمان تعرضه الشخصي عملا بنص المادة 378 من القانون المدني التي تنص: " يبقى البائع مسؤولا عن كل نزع يد ينشأ عن فعله ولو وقع الإتفاق على عدم الضمان ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك و إذا كان نزع اليد أو أنه اشترى تحت مسؤوليته".[3]

---

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقد البيع، ج 4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 627.

(2) توفيق حسن فرج، الوجيز في عقد البيع، طبعة 1998، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، ص 120.

(3) رباب يوسفي، المرجع السابق، ص 76.

**الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر ن الغير**

على البائع أن يضمن بعد تسليم العقار المنجز، التعرض الصادر من الغير متى كان هذا التعرض مستندا إلى حق ثابت للغير وقت البيع، أو آل للغير بعد البيع من البائع نفسه.[1]لا يلتزم البائع بالضمان إذا كان التعرض الصادر من الغير تعرضا ماديا أي غير مبني على سبب قانوني، فلا يكون البائع مسؤولا عن هذا التعرض.

أما في حالة ما إذا كان التعرض مبني على سبب قانوني، أي مستند إلى حق مقرر للغير على المبيع، فإذا كان هذا الحق موجود وقت البيع أو كان قد وجد بعد البيع، ولكن بفعل البائع نفسه، في هذه الحالة على البائع أن يضمنه كما يضمن التعرض الصادر منه شخصيا.[2]

ويشمل ضمان الغير التزامين على عاتق البائع، الالتزام الأول هو التزامه بدفع تعرض الغير، والثاني هو التزامه بتعويض المشتري إذا ما أثبت الغير ما يدعيه من حق وهذا ما يسمى بضمان الاستحقاق.

ولقد ألزم المشرع من أجل تنفيذ هذين الالتزامين على أن يخطر المشتري البائع بالدعوى المرفوعة عليه من الغير، حتى يتدخل البائع فيها ويتولى الرد على إدعاء الغير، إذا نجح هذا كان تنفيذيا عينيا التزاميا، وإن أخفق وحكم لمصلحة الغير باستحقاق المبيع كله أو بعضه كان البائع ملزما بضمان الاستحقاق[3]، أما إذا قصر المشتري في إخطار البائع في الوقت المناسب، وفشل في الحصول على حكم نهائي، كان هذا الحكم حجة أيضا على البائع، ولكن هذا الأخير إذا رجع عليه المشتري أن يدفع بدعوى الرجوع بأن استحقاق المبيع للغير راجع إلى خطأ المشتري نفسه في عدم إخطاره بدعوى الاستحقاق المرفوعة ضده إذا أثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفضها.[4]

أما إذا أخطر البائع بالدعوى ولم يتدخل فيها في الوقت المناسب، كان هذا أيضا إخلالا بالتزاماته وعليه تحمل مسؤولية الضمان، فإذا نجح المشتري في دفع التعرض بنفسه كان لها الرجوع على البائع بكافة ما تكبده من نفقات وما لحقه من خسائر بسبب الدعوى، أما إذا لم

---

(1) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 134.
(2) رباب يوسفي، المرجع السابق، ص 76.
(3) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 134.
(4) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 530.

ينجح في دفع الدعوى، يستطيع المشتري الرجوع على البائع بكافة التعويضات التي يشملها ضمان الاستحقاق.[1]

وإذا لم يستطع البائع دفع التزامه للضمان أو حكم للغير بالاستحقاق الكلي أو الجزئي للمبيع، أو في حالة ما إذا أثبت حق عيني أو شخصي على المبيع فإن البائع ملزم بالضمان، فإذا كان الاستحقاق كلي فللبائع الخيار إما إبطال العقد في حالة بيع ملك الغير، أو فسخه إن أخل بالتزاماته التعاقدية مع استرداد المبالغ المدفوعة ودفع تعويض عما لحقه من ضرر، كما للمشتري حسب المادة 375 من ق.م أن يطلب تعويض الذي يشمل مبالغ المصاريف الكمالية ومصاريف دعوى الاستحقاق والضمان، تعويضه عما فاته من كسب وما لحقه من خسارة، أما إذا كان الاستحقاق جزئي أو ثبوت تكاليف على المبيع مما قد يضر المشتري بحيث لو علم هذا الأخير بها لما أقدم على التعاقد فهناك حالتين، حالة ما إذا بلغت الخسارة حدا من الجسامة ، يعتبر المرقي في هذه الحالة مخلا بالتزاماته التعاقدية و لم يتم التزامه بالشيء المبيع إلا جزئيا، ولا يفي بالغرض الذي قصد تحقيقه من وراء إبرام عقد البيع، فالمشتري يطالب بالتعويض على أساس عدم الوفاء الكلي أو الفسخ الكلي للعقد مع دفع تعويض على الأضرار التي لحقت به[2].

ونص المادة 377 من القانون المدني تنص على جواز الاتفاق على زيادة الضمان أو الإنقاص منه أو إسقاطه بشرط ألا يخفي البائع حق الغير كما يبقى البائع مسؤولا عن كل نزع يد ينشأ عن فعله حتى لو اتفق الطرفان على عدم الضمان حسب ما تقضي به المادة 378 من ق.م .الجزائري.

**المطلب الثاني: الضمانات الخاصة**

لقد اهتم المشرع الجزائري كثيرا بالضمانات الخاصة لعقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي ومن بينها، إلزامية اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، و إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية في الفرع الثاني، والالتزام بضمان عناصر التجهيز في الفرع الثالث، أما الفرع الرابع سوف نتطرق إلى إلزامية الضمان العشري.

---

[1] سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 529.

[2] سهام مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 91.

**الفرع الأول: إلزامية اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة**

يعتبر صندوق من بين أهم الضمانات التي تكفل للمشتري تهرب المرقي من التزاماته فهو يعتبر كوسيلة تأمين على العقار في مجال الترقية العقارية، وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا الفرع.

**أولا: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة**

نشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المادة 131 من المرسوم 93-01،[1] والمادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03، والمرسوم التنفيذي 97-406،[2] وهو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لها طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، موضوع تحت وصاية وزارة السكن، [3]كما تم النص عليه في القانون 11-04، وذلك في المادة 55 منه التي تنص: " يجب أن ينتسب كل المرقيين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المذكور سابقا. وتوكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريين عند الاكتتاب.

ومن هذه المادة نستنتج أن كل مرقي عقاري تحصل على اعتماد في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لابد أن ينتسب في إطار الترقية العقارية وحماية لهم بعد أن أصبح الاكتتاب إجباري، ولقد رتب المشرع الجزائري في المادة 74 من القانون 11-04 عقوبات جزائية على المرقي العقاري إذا لم يكتتب في التأمينات والضمانات بعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة قدرها مائتا ألف إلى مليونين دينار جزائري[4].

---

(1) المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في ( 1993/01/19) المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في (1997/11/03)، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الجريدة الرسمية 73 لسنة 1997.

(3) خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مقال منشور في مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 05، ص 300.

(4) أسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، مرجع سابق، ص 95.

**ثانيا: الضمانات التي يتكفل بها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة**

تختلف الحالات التي يضمن فيها الصندوق للمشتري باختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المرقي العقاري إذا كان شخصا معنويا في هذه الحالة يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ما يلي:

**1-** إفلاس شركة المرقي العقاري

**2-** تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيتها.

**3-** إثبات مخالفة المرقي العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه.

**4-** اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

أما عن الحالات التي لا يضمن فيها الصندوق هي:

**1-** ضمان حسن الإنجاز لأن هذا يضمنه تأمين خاص، وهو الضمان السنوي المحدث بموجب المرسوم التنفيذي 91-434 المؤرخ في 1991/11/09.

**2-** التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري .

**3-** الزيادة في الثمن في حالة مراجعته.

**4-** الغرامات المالية بمختلف أنواعها.

**5-** التعويضات الاتفاقية والقضائية.

**6-** التعويض عن الكوارث الطبيعية، لأنها تخضع للأمر 03-12 المؤرخ في 2003/08/26، والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

**7-** الحرائق والانفجارات، والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء والمؤمن عليها.[1]

وبالتالي هذه الحالات التي تبين أين يضمن ولا يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وتخرج عن نطاق مسؤوليته، والتي يكون فيها المرقي العقاري هو الملزم باكتتاب الضمان عند مختلف شركات التأمين[1].

[1] رباب يوسفي، مرجع سابق، ص 80.

وكل تأخير أو تأجيل في عملية الإنجاز لابد من إعلام الصندوق بها حتى يكون على دراية كاملة من أجل مراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع، لأن التأجيل يزيد من قيمة قسط التأمين ب 10%لكل تأخير في الإنجاز عن المدة المتفق عليها في العقد.

و إن تقاعس المرقي العقاري في دفع هذا القسط يدفع غرامة مالية للصندوق بـ 100% من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى القسط الواجب دفعه.

كما أن الصندوق يضمن للمشتري المبالغ المدفوعة أثناء مراحل الإنجاز فقط ولا يضمن المبالغ المدفوعة عند التسليم أو بعده. وحتى يستفيد البائع من الضمان عليه أن يدفع مبلغ الضمان مقسم إلى قسمين، القسم الأول 20% كقسط أول عند تسليم شهادة الضمان، 80% خلال 3 أشهر الموالية لمنح شهادة الضمان.

وحتى يكون للمرقي العقاري حق التأمين، عليه أن يودع طلب مكتوب مرفق بملف يتضمن وثائق قانونية تثبت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري، فلابد أن يرفق الملف بالقانون الأساسي للشركة المحدد لنوعها ونسخة من السجل التجاري، كما يجب إرفاق أيضا بيان مالي يثبت ميزانيتها خلال السنوات الثلاث الأخيرة، أما إذا كانت الشركة حديثة النشأة فتقدم ميزانياتها منذ نشأتها ، بالإضافة إلى الوثائق المذكورة.

ومن حق الصندوق المراقبة على كل أعمال المرقي العقاري ونسبة تقدم الاشغال وتكون هذه المراقبة بدون إعلام و إذا رفض المرقي ذلك عرضه هذا إلى زيادة في قسط التأمين.

**الفرع الثاني: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية**

تنص المادة 380 من القانون المدني على أنه:"إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته عندما يتمكن من ذلك حسب قواعد التعامل الجارية، فإذا اكتشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخبر في أجل مقبول عادة فإن لم يفعل اعتبر راضيا بالبيع....".

فبالإضافة إلى التزام البائع بعدم التعرض للمشتري في حيازته سواء من طرفه أو من طرف الغير وجب عليه كذلك أن يضمن له حيازة نافعة تحقق له الغرض الذي قصده من الشراء، فإذا وجد المبيع عيبا ينقص من نفعه وجب على البائع أن يزيل هذا العيب. [2]إذا وجب على

---

[1] نفس المرجع، نفس الصفحة.

[2] سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 553، 554.

المشتري التحقق من حالة المبيع عند تسلمه و إخطار البائع بالعيب الذي يكشفه فيه، وحتى نتمكن من القول بأن هذا العيب هو عيب خفي وجب أن تتحقق فيه شروط ثلاثة تتمثل في:[1]

**أولا:** أن يكون العيب قديما أي موجود في المبيع وقت تسليمه للمشتري

**ثانيا:** يجب أن يكون هذا العيب خفيا وقت البيع أي لم يكن في وسع المشتري أن يكتشفه أو يلاحظه وقت التسلم، لو أنه فحصه بعناية الرجل العادي.

**ثالثا:** بالإضافة إلى عدم علم المشتري بالعيب وقت البيع فعلمه يعني عدم ضمان البائع ويقع عبء إثبات هذا العلم على عاتق البائع لأن الأصل أن لا يقدم للمشتري على التعاقد لو علم بوجود العيب في المبيع.

**رابعا:** يجب أن يكون هذا العيب مؤثرا في المبيع ويؤدي إلى الإنقاص من قيمته أو الانتفاع به.

وحتى يكون للمشتري حق الضمان وجب عليه أن يفحص المبيع عند تسلمه و أن يتحقق من حالته ويقوم بذلك ببذل عناية الرجل العادي ويكون عادة أكثر دقة لوجود الشيء المبيع في حيازته، فإذا اكتشف وجود العيب ما عليه سوى إخطار البائع في مدة معقولة، فإذا لم يقم المشتري بذلك يعتبر راضيا بالمبيع ولا يجوز بعد ذلك أن يرجع بالضمان على البائع.

ولقد أصاب المشرع الجزائري بتحديده لمدة حسن الإنجاز و لم يتركها للقواعد العامة، وعليه يكون المرقي العقاري ملزم بإصلاح العيوب الظاهرة، ولعل الحكمة من تحديد مدة الضمان بسنة كاملة هي إمكانية المشتري لحيازة السكن وتعاقب الفصول الأربعة التي بتعاقبها تساعد على ظهور العيوب الظاهرة في البناء.

وعند تحرير محضر تسليم الأشغال مع تحفظ يكون بعد خروج لجنة مراقبة فنية متخصصة متكونة من مهندسون وفنيون متخصصون برفقة المشتري لمعاينة العيوب الظاهرة واكتشافها، فيلتزم المرقي بإصلاح العيب الذي يظهر خلال مدة الضمان و إذا امتنع أو تقاعس عن أداء مهامه قام المشتري في محضر إثبات حالة بإثبات العيب الظاهر الذي يحرره المحضر القضائي، ويقوم المشتري بإصلاح العيب على نفقة البائع.

---

[1] محمد حسنين، مرجع سابق، ص 152.

ويقع عبء إثبات عيوب البناء وعيوب المواد المستعملة على عاتق المشتري و إذا ما أثبتت يلتزم المرقي بإصلاحها.

أما في حالة ما استطاع البائع إثبات أن العيب كان ناتج عن قوة قاهرة أو سبب أجنبي لا تقوم مسؤوليته في هذه الحالة.

اما عن آجال تدارك و إصلاح العيوب الظاهرة والتي اكتشفها المشتري وتم إخطار المرقي العقاري بذلك و لم تسوى هذه الوضعية خلال المدة المتفق عليها، من حق المشتري في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء برفع دعوى ضمان العيوب الظاهرة.والمشرع الجزائري لم يحدد آجال اللجوء لرفع هذه الدعوى بعكس المشرع الفرنسي الذي حددها بسنة تحسب بأطول الأجلين اعتبارا من تسلم المبيع أو حيازته الفعلية.

ولكن في هذه الحالة نرجع إلى نص المادة 383 من القانون المدني بحيث: تسقط بالتقادم دعوى الضمان بعد انقضاء سنة من يوم تسليم المبيع حتى و لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد انقضاء هذا الأجل ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول.

غير أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بسنة التقادم متى تبين أنه أخفى العيب غشا منه. "

من هذه المادة نستنتج أنه يمكن للمشتري أن يرفع دعوى الضمان خلال سنة يبدأ حسابها من يوم استلام العقار، على أن يتم التصريح أولا للبائع بوجود العيب خلال مدة معقولة هذا إذا لم يتفق الطرفان على زيادة مدة الضمان و أجله أو أن يكون البائع قد أخفى العيب غشا منه في هذه الحالة يجب إعمال قواعد المسؤولية التقصيرية وتتقادم الدعوى في هذه الحالة بمرور 15سنة من يوم تسلم العقار.[1]

**الفرع الثالث: الالتزام بالضمان العشري**

سوف نتناول في هذا الفرع أهم ضمان يكفل للمشتري سلامة البناية لفترة معينة تصل إلى 10 سنوات تربطه بالمقاول و المهندس ولهذا تكمن أهمية الضمان العشري بالنسبة للمشتري، كما تجنب المرقي تحمل تبعات الأعطال التقنية.

[1] رباب يوسفي، مرجع سابق، ص 83، 84.

**أولا: مفهوم الضمان العشري**

لقد نصت المادة 554 من القانون المدني على هذا الضمان ، فهو يضمن للمهندس المعماري و المقاول، متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض.

ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل نهائيا، ولا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين."

والأصل مسؤولية ضمان فإنها تقع على المهندس المعماري والمقاول لضمان متانة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، ويقوم هؤلاء بالضمان حتى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض نفسها، كما تقع هذه المسؤولية على عاتق المرقي العقاري باعتباره المسؤول الأول امام المستفيد من السكن الترقوي العمومي.

**ثانيا: شروط الضمان العشري**

يتضمن الضمان العشري شروطا لإعمال المسؤولية العشرية تتمثل فيما يلي:

**1-** ضرورة وجود عقد مقاولة فانطلاقا من المادة 554 من القانون المدني فلا إعمال للمسؤولية العشرية بدون وجود عقد مقاولة بين رب العمل والمشيد سواء كان مقاول أو مهندس معماري التي يلتزم بمقتضاه هؤلاء الأطراف الالتزام بالمسؤولية العشرية.

وتطبيقا لهذا الشرط لا يمكن إخضاع العمال الذين يستخدمهم رب العمل في عملية التشييد بناء على عقد عمل إلى قواعد المسؤولية العشرية.[1]

**2-** ضرورة تعلق الأمر بعملية تشييد مباني أو منشآت ثابتة فمن خلال المادة 554 من ق.م أقرت وبصريح العبارة على اقتصار تطبيق قواعد المسؤولية الخاصة على أعمال التشييد

[1] فؤا د كامل، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الجزائر، 2001، 2002، ص 126.

والبناء سواء كانت مباني ذات طابع سكني أو حرفي و منشآت ثابتة كالجسور و الأنفاق إلى غيرها من المنشآت الثابتة الأخرى.

**3/** حصول تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت فلأجل قيام المسؤولية العشرية تهدم كلي أو جزئي للبناء أو المنشأ الثابت ، كسقوط جزء من السقف أو الشرفة أو تهدم غير الإرادي الراجع إلى سوء الصفقة أو إلى سوء استعمال مواد البناء، فأيا كان سبب هذا التهدم حتى و لو كان راجع إلى عيب في الأرض فقد أوجب المشرع قيام الضمان بين المقاول والمهندس المعماري والمرقي العقاري لإعمال المسؤولية العشرية.[1]

**ثالثا: المسؤولين عن الضمان**

كما نصت المادة 554 من القانون المدني ألزمت المقاولين والمهندسين المعماريين، بضرورة اكتتاب الضمان العشري، وفي القانون رقم 04-05 المعدل لقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي المادة 05 التي عدلت المادة 55 من القانون 90-29 أضافت أنه عند إعداد مشاريع البناء يجب اعتماد على مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين، وبهذا نستشف أن المادة 554 من القانون المدني لم تحدد ما إذا كان المهندس المدني معفى من الضمان أو لا ، ولكن بالرجوع إلى الاتجاه السائد في فقه بعض الدول و بتأييد من جانب القضاء والتطور الحاصل في أعمال التشييد والبناء فإن مهمة المهندس المعماري تقتضي وضع تصاميم المشاريع، اما المهندس المدني أو الميكانيكي أو غيرهما هما من يتوليان الإشراف على تنفيذ هذه التصاميم، وبهذا نستنتج أن مسؤولية الضمان تنتقل إلى هؤلاء بحكم أنهم متدخلوم في أعمال البناء بصورة مباشرة.[2]

كما أن المادة 554 من القانون المدني أشارت بأنه إذا كان عمل المهندس المعماري مقتصر على وضع التصميم فقط دون الإشراف على الرقابة لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم فقط.

كما أن مسؤولية الضمان تنتقل أيضا إلى المقاول الذي عرفه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 94-07 في المادة 8 منه و أطلق عليه اسم صاحب المشروع المنتدب، إذ يلتزم هذا الأخير بالحرص على التشييد و الانجاز وفقا لقواعد العامة للتهيئة والتعمير و وفقا

---

[1] راجع في ذلك المادة 554 من القانون المدني، وكامل فؤاد، مرجع سابق، ص 132.
[2] رباب يوسفي، مرجع سابق، ص 87

للتصميم المعد من المهندس المعماري، كما يقوم بالإدارة والإشراف على موقع البناء وحراسة المواد المستخدمة في البناء، واكتشاف الأخطاء التي يمكن تصور وجودها في التصميمات والرسومات ويضاف إلى هذا كله ومن خلال المادة 554 من القانون المدني التزام المقاول بالضمان العشري، أما إذا تعاقد المقاول مع مقاولين فرعين في هذه الحالة لا يقوم الضمان العشري، أما إذا تعاقد المقاول مع المقاولين فرعيين في هذه الحالة لايقوم الضمان العشري ضدهم، وذلك ما نجده في المادة 554 الفقرة الأخيرة.بالإضافة إلى المهندس والمقاول فإن المشرع الجزائري فرض الضمان العشري على المراقبين التقنيين التي تمارس من طرف التقنية للبناء، والتي تقوم بأعمالها بمقابل مالي بناء على طلب رب العمل، [1] وبالتالي فالمراقب التقني يتدخل بموجب طلب من المرقي العقاري وليس بموجب أمر من المهندس أو المقاول، فإذا قام بالمراقبة و أعطى تقريرا ايجابيا ووقع الضرر فإن المسؤولية تقوم ضده، ولكن إذا وضع تقريرا سلبيا أو أبدى تحفظات بخصوص الانجاز أو البناء و لم يأخذ برأيه و أدى ذلك وقوع ضرر فإن مسؤوليته تنفي في هذه الحالة.

كما أن المرقي العقاري ملزم بالضمان العشري باعتباره رب العمل و المسؤول أمام المشتري، فيتحمل خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض.

**رابعا: المستفدين من الضمان**

يعتبر المشتري هو المستفيد الأهم من السكن الترقوي العمومي باعتباره سوف يستفيد من هذا السكن، ولهذا ينقل حق الضمان العشري إليه مباشرة وقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في نص المادة 178 فقرة 2 من القانون 95-07، والتي تنص على أنه: " يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/ أو الملاك المتتالون إلى غاية انقضاء أجل الضمان".

وبما ان مسؤولية الضمان العشري هي مسؤولية تضامنية، في هذه الحالة يستطيع المشتري أن يرفع دعوى على أي طرف من أطراف الضمان العشري، و إن كان من السهل له رفعها على المرقي العقاري باعتباره المشتري تعاقد معه ولم تكن له علاقة مع باقي الأطراف الأخرى، وبالتالي يلتزم المرقي العقاري بالضمان العشري إذا تحقق سببه خلال مدة 10

[1] كامل فؤاد، المرجع السابق، ص 115.

سنوات يبدأ حسابها من تاريخ التسليم النهائي للمشروع. [1]كما أن المادة 556 من القانون المدني الجزائري تنص على أن الاتفاق على الضمان هو من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفته أو الحد منه بنصها: " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من الضمان أو الحد منه.

[1] راجع المادة 554 من القانون المدني.

نستنتج في هذا الفصل أن المشتري هو الآخر له التزامات يجب أن يتقيد بها حتى يستفيد من عقد السكن الترقوي العمومي وهذه الالتزامات متقابلة مع التزامات البائع، فالتزام المشتري بدفع الثمن هو وجه لالتزام البائع باتمام الإنجاز و بذلك يتم نقل الملكية و الإلتزام بتسلم المشتري للعقار المشيد هو وجه الالتزام البائع بالتسليم بعد أن تم انجازه وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد، و المتفق عليها بين الطرفين و بالإضافة إلى ذلك يلتزم المشتري كذلك بدفع التكاليف المفروضة في العقد و التي تشمل حقوق الملكية المشتركة.

كما أقر المشرع الجزائري في عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي عدد من الضمانات منها ما هو متعارف عليها في القواعد العامة كضمان تعرض البائع للمشتري في حيازته أو ضمان التعرض الصادر عن الغير متى كان الحق المسند إليه راجع إلى البائع نفسه، بالإضافة إلى الضمانات العامة هناك ضمانات خاصة تلك المنصوص عليها ضمن نصوص خاصة و منها نجد إلزامية اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، الذي يعد بمثابة ضمانة للمستفيد من السكن.

# الخاتمـــــة

من خلال دراستنا لموضوع السكن الترقوي العمومي، يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري أعاد تنظيم موضوع الترقية العقارية وقد لاحظنا ذلك في القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، القرار المؤرخ في 2015/01/24 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، والقرار المؤرخ في 2014/10/12 الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/11 المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن سكن ترقوي عمومي.

فالسكن هو الحياة المستقرة للأفراد في المجتمع، لذلك لجأ المشرع الجزائري للترقية العقارية كي يتم تحسين المستوى الاجتماعي والثقافي والاقتصادي، فتنويع المشاريع السكنية في الجزائر يمنح فرص كثيرة لمختلف طبقات المجتمع، وكذلك تشجيع بما يسمى التمويل المشترك الذي يقصد به التعاون ما بين المستفيد والدولة نظرا لارتفاع أسعار العقارات و مواد البناء.

وقد خص المشرع هذا النوع من الترقية لذوي الدخل المرتفع الذين يفوق دخلهم 100000 دينار جزائري، شرط ألا يكونوا تحصلو على أي نوع من أنواع الدعم من الدولة الزوج أو الزوجة أو يملكا قطعة أرض، أو عقار باستثناء الذين يملكون شقة من غرفة واحدة.

كما ميزه عن بقية المشاريع العقارية سواء كان السكن الإيجاري أو السكن الترقوي المدعم، بحيث لهم أوجه تشابه فكل صيغة تعتمد على عقد استفادة يتم بين طرفين المرقي العقاري والمشتري أو المقتني، تتم العقود في إطار قانون الترقية العقارية 11-04، وفي بعض الأحيان تخضع للقواعد العامة، ومن ناحية أخرى هناك أوجه اختلاف أن السكن الترقوي المدعم يعتمد أساسا على دعم الصندوق الوطني للسكن بقيمة 700000 دينار جزائري ويعتمد على عقد البيع على التصاميم، ولا تنتقل الملكية بتسديد قيمة العقار باعتبار الثمن مضاف إليه قيمة الدعم ، أما السكن الترقوي العمومي فلا يعتمد على دعم الدولة بل وضع أساسا لذوي الدخل المرتفع فهو يكون على أساس عقد حفظ الحق لا بيع على التصاميم، وبالنسبة للملكية فهي تنتقل بمجرد دفع ثمن العقار.

وبما أن السكن الترقوي العمومي يتم بعقد استفادة ويخضع لقواعد البيع العقاري المنظم بموجب القانون المدني الجزائري، فإنه يتم بين طرفين هما المرقي العقاري من جهة وتترتب في ذمته مجموعة من الالتزامات تتمثل في الالتزام بنقل الملكية وتسليم العقار وكذا مطابقة البناء، والمقتني من جهة ثانية وتترتب في ذمته هو الآخر التزامات الالتزام بتسلم العقار، والالتزام بدفع السعر.

وقد وضع القانون ضمانات عامة وضمانات خاصة يلتزم بها المرقي العقاري وهي الالتزام بعدم التعرض، و الضمان العشري.

كما أحدث المشرع الجزائري قوانين ساهمت في إقبال مواطنين على اقتناء سكنات من خلال رفع قيمة القروض الممنوحة لتمويل اقتناء سكنات في إطار الترقية العقارية وفرض معدل فائدة منخفضة تقدر ب 3% على هذه القروض بالنسبة للبنوك بعد أن كانت 7% وهذا يعتبر دعما من الدولة الذي اصبحت تتحمل الفارق في التخفيض من الخزينة العمومية.

إضافة إلى هذا استحدثت الدولة نوع من المساهمة تقدمها الخزينة العمومية كقرض لفائدة الموظفين من أجل اقتناء سكن في إطار الترقية العقارية تصل إلى 7000000 (سبعة ملايين )دينار جزائري بنسبة فائدة 1% تدفع خلال مدة تصل إلى 30 سنة على الأكثر مساهمة منها لتحسين المستوى المعيشي للموظف العام وحصوله على سكن راقي يكفل له عيشا كريما.

و قد اقترحنا بعض التوصيات المتمثلة في:

- تحفيز المواطنين على اقتناء هذا النوع من السكنات، وحبذا لو البنوك تتفادي الفوائد الربوية في القروض المقدمة لاقتناء سكنات ترقوية عمومية، وتفعيل البنوك الإسلامية التي تعتمد على مبدأ المرابحة كطريقة شرعية لتمويل اقتناء السكنات.
- مما لحظ في السابق أن المشرع الجزائري بقي يعمل بالقانون 11-04 واللجوء إلى القواعد العامة في بعض الأحيان ، وقد خص هذا النوع من المشاريع بقرارات فقط، فهنا نقترح أن يخصص قانون خاص بالسكن الترقوي العمومي بما أنه يختلف قليلا عن باقي الأنواع من السكنات.

- إيجاد طرق أخرى لتمويل اقتناء السكنات الترقوية العمومية عن طريق وضع آلية أو مشروع يضم مؤسسات اقتصادية أو عمومية يكون فيها موظفيها لهم الحق في تمويل نسبة من المبلغ الإجمالي من فوائد هذه الشركات أو المؤسسات أو من الخدمات الاجتماعية.
- إعطاء فرصة للمرقيين العقاريين الخواص عن طريق مناقصة مفتوحة لجميع المرقيين من أجل تطبيق مبدأ تكافؤ الفرص و اختيار أحسن مشروع عقاري بتطبيق عنصر المنافسة.

# الملاحـــــق

# الملحق رقم 01:

## نموذج طلب شراء سكن ترقوي عمومي

# الملحق رقم 02:

## تصريح شرفي بعدم الاستفادة من قطعة أرض أو دعم للزوج والزوجة

# الملحق رقم 04:

## إعلان رقم 03 المتضمن تسديد أقساط سكن ترقوي عمومي

# الملحق رقم 03:

## جدول تحويل العملة من أجل اقتناء سكن ترقوي عمومي

الرمز:.....
رقم الطلب:.....
تاريخ الإيداع:.....

Code:.....
N° Demande:.....
Date de dépôt:.....

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**République Algérienne Démocratique et Populaire**

**وزارة السكن والعمران والمدينة**

**MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE**

**Identification du Promoteur :..... تعيين المرقي العقاري**

# نموذج طلب شراء سكن ترقوي عمومي

## Demande-type d'acquisition d'un logement promotionnel public

**I – معلومات خاصة بالمكتتب..... I– Informations concernant le souscripteur .....**

1 – اللقب : ..... 1 - Nom : .....
2 – الاسم : ..... 2 - Prénom : .....
3 – تاريخ الميلاد : ..... 3 - Date de naissance : .....
4 – مكان الازدياد : ولاية ..... Wilaya : ..... بلدية : 4 - Lieu de naissance : Commune : .....
5 – الجنس : ..... 5 - Sexe : .....
6 – ابن (ة) : ..... 6 - Fils (fille) de : .....
7 – و : ..... 7 - Et de : .....
8 – عنوان الإقامة : ..... 8 - Adresse de résidence : .....
9 – بلدية : ..... ولاية : ..... Wilaya : ..... 9 - Commune : .....
10 – البريد الإلكتروني : ..... الهاتف : ..... Tél : ..... 10- Email :.....
11 – الحالة العائلية : 11 - Situation familiale :

☐ أعزب (عزباء) Célibataire ☐ أرمل (ة) Veuf (ve) ☐ مطلق (ة) Divorcé (e) ☐ متزوج (ة) Marié (e)

12 – عدد الأولاد : ..... 12 - Nombre d'enfants : .....
13 – لقب الزوج : ..... 13 - Nom du conjoint :.....
14 – اسم الزوج : ..... 14 - Prénom du conjoint :.....
15 – تاريخ ميلاد الزوج : ..... 15 - Date de naissance du conjoint :.....
16 – مكان الازدياد : ولاية : ..... Wilaya: ..... بلدية : 16 - Lieu de naissance : Commune :.....
17 – ابن (ة) : ..... 17 - Fils (fille) de :.....
18 – و : ..... 18 - Et de :.....

**II – معلومات مهنية II - Informations professionnelles**

19 – المهنة : ..... 19 - Fonction : .....
20 – المستخدم : ..... 20 - Employeur : .....
21 – البلدية : ..... الولاية : ..... Wilaya : ..... 21 - Commune : .....
22 – الدخل العائلي السنوي : ..... 22 - Revenu annuel du ménage :.....

**III – خصائص المسكن الترقوي العمومي المرغوب فيه:..... III – Caractéristiques du logement promotionnel public souhaité:.....**

23 – النوعية حسب الأولوية: ..... 23 - Typologie par ordre de priorité :.....

☐ فردي Individuel ☐ 5 غرف جماعية F5 Collectif ☐ 4 غرف جماعية F4 Collectif ☐ 3 غرف جماعية F3 Collectif
☐ 5 غرف نصف جماعية F5 Semi-Collectif ☐ 4 غرف نصف جماعية F4 Semi-collectif ☐ 3 غرف نصف جماعية F3 Semi-collectif

قرئ وصودق عليه المكتتب

**Lu et approuvé**
**Le souscripteur**

# الملحق رقم 02:

## تصريح شرفي بعدم الاستفادة من قطعة أرض أو دعم للزوج والزوجة

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**
**MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME**
**ENTREPRISE NATIONALE DE PROMOTION IMMOBILIERE « EPE - SPA - ENPI »**

Enpi
LPP

CODE INSCRIPTION | N° Demande | Date

# *Déclaration sur l'honneur du Souscripteur*
# *Programme Promotionnel Public*

je soussigné (e) Mr / Mme /Melle .....

né(e) le ..... à ..... Fils de .....

et de ..... Résidant à .....

.....

atteste sur l'honneur ne pas posséder en toute propriété :

* Un bien à usage d'habitation à l'exception d'un logement de type F1.

* Un lot de terrain à bâtir.

* Ne pas avoir bénéficié d'une aide financière de L'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un logement.

**LU, APPROUVÉ ET LÉGALISÉ**
**LE SOUSCRIPTEUR**

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**
**MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME**
**ENTREPRISE NATIONALE DE PROMOTION IMMOBILIERE « EPE - SPA - ENPI »**

# *Déclaration sur l'honneur du Conjoint*
# *Programme Promotionnel Public*

je soussigné (e) Mr / Mme /Melle .....

né(e) le ..... à ..... Fils de .....

et de ..... Résidant à .....

.....

atteste sur l'honneur ne pas posséder en toute propriété :

* Un bien à usage d'habitation à l'exception d'un logement de type F1.

* Un lot de terrain à bâtir.

* Ne pas avoir bénéficié d'une aide financière de L'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un logement.

**LU, APPROUVÉ ET LÉGALISÉ**
**LE CONJOINT**

# الملحق رقم 03:

## جدول تحويل العملة من أجل اقتناء سكن ترقوي عمومي

CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE
DIRECTION DES OPERATIONS EXTERIEURES
SALLE DES MARCHES

**COTATION DE CHANGE COMMERCIAL**
**PERIODE DU 22 AU 26 JUIN 2018**

| MONNAIE | UNITE | COURS ACHAT | COURS VENTE |
|---|---|---|---|
| USD | 1 | 117,3233 | 117,3383 |
| EURO | 1 | 136,6816 | 136,7461 |
| GBP | 1 | 155,8906 | 155,9520 |
| JPY | 100 | 106,4833 | 106,5453 |
| CNH | 1 | 18,0356 | 18,0437 |
| CHF | 100 | 11854,4306 | 11857,1443 |
| CAD | 1 | 88,2462 | 88,2840 |
| DKK | 100 | 1834,1796 | 1834,7010 |
| SEK | 100 | 1323,8620 | 1324,4796 |
| NOK | 100 | 1449,0977 | 1449,8202 |
| AED | 1 | 31,9412 | 31,9462 |
| SAR | 1 | 31,2829 | 31,2877 |
| KWD | 1 | 387,7174 | 387,8952 |
| TND | 1 | 44,7750 | 45,2250 |
| MAD | 1 | 12,2588 | 12,2604 |
| LYD | 1 | 86,0962 | 86,5391 |
| MRO | 1 | 0,4013 | 0,4054 |
| SDR | 1 | 164,9871 | CR/MOY |

CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE
DIRECTION DES OPERATIONS EXTERIEURES
SALLE DES MARCHES

**COTATION DE CHANGE**
**BILLETS DE BANQUE ETRANGERS**
**PERIODE DU 24 AU 30 JUIN 2018**

| MONNAIE | UNITE | COURS ACHAT | COURS VENTE |
|---|---|---|---|
| USD | 1 | 115,97 | 123,05 |
| EURO | 1 | 133,89 | 142,09 |
| GBP | 1 | 152,36 | 161,72 |
| JPY | 100 | 104,86 | 111,29 |
| CHF | 100 | 11650,94 | 12367,19 |
| CAD | 1 | 87,07 | 92,41 |
| DKK | 100 | 1798,01 | 1908,07 |
| SEK | 100 | 1303,41 | 1383,45 |
| NOK | 100 | 1422,10 | 1509,47 |
| AED | 1 | 31,57 | 33,50 |
| SAR | 1 | 30,92 | 32,81 |
| KWD | 1 | 382,88 | 402,39 |

# الملحق رقم 04:

## إعلان رقم 03 المتضمن تسديد أقساط سكن ترقوي عمومي

**Communiqué N° 3**

L'entreprise nationale de promotion immobilière informe l'ensemble des membres de la communauté algérienne résidente à l'étranger et inscrits dans le programme de logements promotionnels publics LPP, que les modalités de payements des tranches exigibles sont définies comme suit :

Le souscripteur doit confirmer dans un délai n'excédant pas **trente (30) jours** sa demande d'acquisition du logement par le téléchargement et la signature de l'engagement.

Le premier ordre de versement, qui représente la **1ére tranche** de **20 %** du prix de vente doit être payer dans un délai **trente (30) jours.**

- **Le reste à payer** sera échelonné, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réalisation du projet, sur **quatre (04) tranches** , déroulées ci-après :

- **15 %** à l'achèvement des **gros œuvres et les travaux de fondation** ;
- **35 %** à l'achèvement des travaux de **la superstructure** ;
- **25 %** à l'achèvement des **corps d'état secondaire** ;
- **05 %** à la **remise des clés** et la **signature du contrat de vente** par-devant le notaire.

- Les reçus des versements des différentes tranches citées ci-dessus, doivent être transmis, **dans un délai de quinze (15) jours au niveau des services de l'ENPI.**

  Dans le cas des logements finis, le payement des tranches ci-dessus se fera mensuellement à partir du payement de la première tranche.

  A défaut de paiement de deux (02) tranches successives par le bénéficiaire, la souscription sera annulée.

- Les paiements doivent être versés en **devises étrangères** du pays de résidence du souscripteur, par **le biais de transfert** au profit du compte bancaire ouvert auprès du : **Crédit Populaire d'Algérie.**

# الملحق رقم 05:

## نموذج مقرر منح سكن ترقوي عمومي

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**وزارة السكن والعمران والمدينة**

**MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE**

LE PROMOTEUR IMMOBILIER ..... المرقي العقاري

SIEGE SOCIAL ..... المقر الاجتماعي

# نموذج مقرر منح سكن ترقوي عمومي

# Décision-type d'affectation d'un logement promotionnel public

**Réf : ..... المرجع :**

Mme/Mlle/Mr : ..... السيدة/الآنسة/ السيد:

Né (e) le : ..... المولود(ة) في:

Code : ..... الرمز:

بموجب طلبكم شراء سكن ترقوي عمومي، نبلغكم بمقرر منح سكن حسب المعلومات الموضحة أدناه:

الموقع: ..... البلدية: ..... النوع: .....

Vu votre demande d'acquisition d'un logement promotionnel public, la présente décision d'affectation d'un logement vous est notifiée selon les indications désignées ci-dessous :

Site: .....Commune:..... Type: .....

ملاحظة: يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، طبقا للتشريع المعمول به.

N.B: L'acte de vente sera établi à la date d'achèvement de construction et le paiement par le bénéficiaire des sommes dues, conformément à la législation en vigueur.

Fait à ..... le ..... حرر بـ ..... في .....

# قائمة المراجع

**النصوص القانونية**


**1 -** الأمر 70-91 الصادر في 15-12-1970 المتضمن تنظيم التوثيق،ج ر عدد 107 المؤرخة في ( 1970/12/15).

**2 -** الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.

**3 -** الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.

**4 -** الأمر 75-105 المؤرخ في 1975/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 81 لسنة 1975.

**القوانين**

**1.** القانون رقم 84-11 المؤرخ في 1984/07/09 المتضمن قانون الأسرة، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984.

**2.** القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر العدد 56.

**3.** القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1990.

**4.** المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في ( 1993/01/19) المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

**5.** المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14.

**6.** القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.

**7.** القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21.

8. القانون رقم 08-15 المؤرخ في (2008/07/20) المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البنايات بهدف إتمامها، ج ر عدد 44 المؤرخة في ( 2008/08/03).
9. قانون رقم 11-04 المؤرخ في( 17-02-2011) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

**النصوص التنظيمية**

1. المرسوم رقم 200/83 الصادر في 1983/03/19 المتعلق بتحديد شروط المؤسسة العمومية المحلية.
2. المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 30
3. المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في ( 1997/11/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الجريدة الرسمية 73 لسنة 1997.
4. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 04.
5. المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في (2006/01/07) المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. ج.ر عدد 01 لسنة 2006.
6. المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في ( 2010/03/10) الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفدين.، ج.ر عدد 17 المؤرخة في (2010/03/14).
7. المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية المؤرخة في 04 يوليو 2010، العدد41.
8. المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 2013/1812 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و حقوق تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و عقوبات التأخير، ج ر العدد 66.

**9.** المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.
**10.** المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/02/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07.

**القرارات**

**1.** التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.
**2.** القرار المؤرخ في 2014/10/12، الذي يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج ر عدد 07.
**3.** القرار المؤرخ في 2015/02/24، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي.، ج ر عدد 61.
**4.** القرار المؤرخ في 2015/09/26، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك.، ج ر عدد 63 المؤرخة في 2015/11/29.
**5.** قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2016/09/11 يتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2016/10/23 عدد62.

**الكتب**

**1.** عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقد البيع، ج 4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998،
**2.** توفيق حسن فرج، الوجيز في عقد البيع، طبعة 1998، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر.
**3.** يوسف شحادة: الضابطة العدلية علاقتها بالقضاء و دورها في سير العدالة الجزائية، دراسة مقارنة، مؤسسة بحوث للنشر و التوزيع، بيروت، 1999.
**4.** محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2001، الجزائر.
**5.** عمر حمدي باشا، زروقي ليلى ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
**6.** محمد صبري السعدي: مصادر الإلتزام، النظرية العامة للإلتزامات القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث،2003.

7. بلحاج العربي: النظرية العامة للإلتزام في القانون الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008.
8. خالد رامول، آسيا دوة، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009.
9. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دون رقم طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر،2009.
10. أحمد خيرات: الصيغ الحديثة لعرض السكن و احتواء أزمة السكن في الجزائر، مداخلة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية -واقع و أفاق- معهد العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، يومي 09 و 10 ماي 2012.
11. خليل أحمد حسن قدادة، ، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء 04، الطبعة الثالثة، الديوان الوطني الجامعية، الجزائر.
12. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة (عقد البيع)، ط 5، المنشورات الحقوقية الصادر، بيروت ، لبنان.
13. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، بدون طبعة، المطبعة الفنية للطباعة و النشر رأس التين، الإسكندرية، مصر.
-14Le petit larousse, furmind – didosta,paris, 22ed , 1976.

**المذكرات**

1. نصيرة ربيع: مذكرة بعنوان تمويل الترقية العقارية العمومية، لنيل شهادة الماجستير ، كلية الجزائر، 2006،.
2. ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.
3. كلثوم حجوج، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2010.

4. عربي باي يزيد: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، جامعة باتنة،2010.
5. آسيا دوة، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.
6. رباب يوسفي، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012.
7. عبد الرحمن سلطاني، التزامات المرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة د. يحيى فارس، كلية الحقوق، المدية، 2018.
8. سهام مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة.
9. محمد زيدان، حق الارتفاق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
10. محمد عمران: سياسة السكن في الجزائرو تغييراتها الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي و الإداري، جامعة الجزائر.
11. محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر

# الفهـــرس

# الفهرس


مقدمة .....ص01

الفصل الأول:ماهية السكن الترقوي العمومي.....ص05

المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي العمومي.....ص07

المطلب الأول: المقصود بالسكن الترقوي العمومي.....ص07

الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي العمومي.....ص07

الفرع الثاني: خصائص السكن الترقوي العمومي.....ص09

أولا: خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي في القواعد العامة.....ص10

ثانيا: خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي باعتباره سكنا.....ص10

الفرع الثالث: تمييز السكن الترقوي العمومي عن بعض الصيغ المشابهة له.....ص11

أولا: تمييزه عن السكن الترقوي المدعم.....ص11

ثانيا: تمييزه عن البيع بالإيجار .....ص12

المطلب الثاني: أركان عقد الاستفادة من سكن ترقوي عمومي.....ص13

الفرع الأول: التراضي.....ص13

أولا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.....ص13

ثانيا: المشتري .....ص15

الفرع الثاني: المحل.....ص18

أولا: أن يكون المحل موجودا أو قابلا للوجود.....ص19

ثانيا: يكون معينا أو قابلا للتعيين.....ص19

ثالثا: أن يكون مشروعا.....ص19

الفرع الثالث: السبب.....ص20

الفرع الرابع: الشكلية.....ص20

أولا: البيانات الالزامية لعقد السكن الترقوي العمومي.....ص20

ثانيا: اجراءات تسجيل وشهر عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي.....ص21

المبحث الثاني: أحكام عقد الإستفادة من السكن الترقوي العمومي.....ص23

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية لبنتبعة من الأطراف المتعاقدة.....ص23

الفرع الأول: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المقتني.....ص23

أولا: المستفيد من المقيم في الجزائر.....ص23

ثانيا: المستفيد من السكن المقيم خارج الجزائر.....ص24

الفرع الثاني: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.....ص25

أولا: شهادة التعمير.....ص27

ثانيا: رخصة التجزئة.....ص28

ثالثا: رخصة البناء.....ص29

المطلب الثاني: الشروط التقنية و المالية للسكن الترقوي العمومي.....ص30

الفرع الأول: الشروط التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي.....ص30

أولا: احترام التركيب العمراني.....ص30

ثانيا: التصميم المعماري للحي.....ص31

ثالثا: المساحة الإجمالية للسكن.....ص35

رابعا: تصميم المسكن.....ص36

خامسا: التنظيم الوظيفي للمسكن.....ص36

سادسا: تنظيم المساحات الداخلية للمسكن.....ص36

سابعا: اختيار نظام البناء.....ص37

ثامنا: معايير المتبعة في تجهيزات السكن.....ص37

الفرع الثاني: تحديد ثمن السكن الترقوي العمومي.....ص41

خاتمة الفصل الأول.....ص42

الفصل الثاني: آثار عقد الاستفادة من السكن الترقوي العمومي.....ص43

المبحث الأول: التزامات طرفي عقد الاستفادة.....ص45

المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري.....ص45

الفرع الأول: الالتزام بالإنجاز والمطابقة.....ص45

أولا: الالتزام بمواصلة البناء و إنهائه.....ص45

ثانيا: الالتزام بالمطابقة.....ص46

الفرع الثاني: الالتزام بنقل ملكية العقار وتسليمه.....ص47

أولا: الالتزام بنقل ملكية العقار.....ص47

ثانيا: الالتزام بتسليم العقار.....ص48

المطلب الثاني: التزامات المقتني.....ص50

الفرع الأول: الالتزام بدفع السعر .....ص50

الفرع الثاني: الالتزام بتسلم العقار .....ص60

أولا: تحديد مفهوم التسلم للعقار .....ص60

ثانيا: شروط التسلم للعقار .....ص61

ثالثا:تحديد زمان ومكان التسلم للعقار .....ص61

رابعا: آثار التسلم للعقار .....ص62

الفرع الثالث: الالتزام بالتكاليف المفروضة في العقد.....ص62

أولا: الانظمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ وبمجرد القبول .....ص63

ثانيا: تحمل الارتفاقات .....ص64

ثالثا: دفع العلاوات والمساهمات .....ص64

المبحث الثاني: الضمانات في عقد الاستفادة من سكن ترقوي عمومي.....ص65

المطلب الأول: الضمانات العامة.....ص65

الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي.....ص65

الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير.....ص67

المطلب الثاني: الضمانات الخاصة.....ص68

الفرع الأول: الزامية اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....ص69

أولا: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....ص69

ثانيا: الضمانات التي يتكفل بها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.....ص70

الفرع الثاني: الزامية التأمين على المسؤولية العشرية.....ص71

الفرع الثالث: الالتزام بالضمان العشري.....ص73

أولا: مفهوم الضمان العشري.....ص74

ثانيا: شروط الضمان العشري.....ص74

ثالثا: المسؤولين عن الضمان.....ص75

رابعا: المستفدين من الضمان.....ص76

خاتمة الفصل.....ص78

الخاتمة.....ص79

الملاحق.....ص83

قائمة المراجع.....ص98

الفهرس.....ص104