وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطلبة:

ابراهيمي هشام

بوشنافة حسن

تحت إشراف الأستاذة:

جيدل كريمة

حليس لخضر .....رئيسا

جيدل كريمة..... مشرفا

قصير ليلى ..... عضوا مناقشا

السنة الدراسية 2021/2020


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و عرفان

الحمد و الشكر لله على فضله و الصلاة و السلام على خير البرية سيدنا محمد .

شكر خاص إلى الأستاذة المحترمة جيدل كريمة على قبولها الإشراف على هدا العمل سائلين المولى عز وجل أن يرفع من شأنها .

الشكر موصول إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز هدا العمل المتواضع .

إهداء

بسم الله و توكلت على الله

أهدي هدا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما .

إلى إخوتي و جميع عائلتي و الأصدقاء و الزملاء كل باسمه .

إلى روح عمتي رحمها الله .

ابراهيمي هشام

إهداء

اهدي ثمرة جهدي إلى روح أبي رحمه الله و أسكنه فسيح جنانه والى أمي الغالية و إلى إخوتي وأساتذتي الكرام كل باسمه و إلى كل من دعمني من قريب أو بعيد .

حسن بوشنافة

مقدمة:

حب الإنسان للذات جعله يسعى للتملك فأصبحت الملكية العقارية من أولوياته بعد أن عرف حاجته الملحة للسكن فمنذ الاستقلال، كان مجال البناء من بين اهتمامات السلطة الجزائرية، لكن و مع الارتفاع في نسبة الكثافة السكانية بالتوازي مع تزايد الطلب من أجل السكن، لم تكتفي الدولة بإنشاء مشاريع سكنية توازنا مع الطلب المستمر على تلبية حق المواطنين في السكن لدلك ذهبت ابعد من دلك و فتحت الدولة الجزائرية المجال للقطاع الخاص بغية التخفيف من حدة أزمة السكن، فقام المشرع الجزائري بسن قوانين لذلك، فأصدر أول قانون يخص مجال الترقية العقارية ألا و هو القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، تضمن صيغة جديدة لبيع العقارات هي عقد حفظ الحق أخذا لما جاء به المشرع الفرنسي، و أصبح مجال الإسكان ينتعش، لكن سرعان ما تغير الوضع و تبين أن القانون رقم 86-07 محدود، مما استلزم على المشرع الجزائري إقرار قانون جديد، فأصدر بدوره المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01،الغي القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الدي جاء بصيغة جديدة للبيع شجع من خلاله على الاستثمار في مجال البناء بعدة تقنيات، و يعد هذا المرسوم بمثابة قفزة نوعية في مجال الترقية العقارية، فقد توجهت الدولة الجزائرية فيه نحو انتهاج سياسة جديدة أساسها الاقتصاد الحر و المبادرة الفردية، و كذلك رفع الاحتكار عن الدولة، لكن نظرا للعيوب و النقائص أثناء تطبيق القانون على أرض الواقع، و المشاكل التي وقعت بين المرقين العقاريين و المكتتبين، أدى ذلك إلى استحداث قانون جديد يتماشى و التطورات الاجتماعية و الاقتصادية ،ألا و هو القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالترقية العقارية، مع إلحاقه بمجموعة من المراسيم التنفيذية المتضمنين لأحكام صارمة خصوصا ما تعلق بالمرقي العقاري من تبيان للصيغ القانونية المتبعة من أجل البيع و الالتزامات التي تقع على عاتقه.

خص المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بتنظيمات خاصة ينفرد بها عن بقية صيغ العقود ، فالبائع يتعين عليه أن يكون مكتسب لصفة المرقي العقاري، و العقد في حد ذاته يكون موضوعه عقار لم يتم انجازه أصلا و غير موجود أثناء التعاقد، فيتفق صاحب حفظ الحق مع المرقي العقاري فقط على السعر و كذا المواصفات التي يجب أن تتوفر في العقار محل البناء لكونه محل مستقبلي.

قيد المشرع الجزائري المرقي العقاري قانونا بالوقوف عند بعض الالتزامات، نص عليها في القانون رقم 11-04 و ألحقه بمراسيم تنفيذية على غرار المرسوم التنفيذي رقم 12-85، بالإضافة للمرسوم التنفيذي رقم 13-431. تهدف دراسة هذا الموضوع إلى تبيان أبرز الالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري في عقد حفظ الحق لما فيها من صفة الخصوصية و التي تتميز بها عن باقي الصيغ القانونية كالبيع على

التصاميم...، بالإضافة إلى هذا بيان الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي يؤديها المرقي العقاري من خلال تنفيذه لهذه الالتزامات.

و بخصوص الدافع لاختيار الموضوع هي أسباب ذاتية راجعة للميول الشخصي لدراسة كل ما له صلة بالعقار، و بالخصوص النشاط العقاري و مجال الترقية العقارية. أما بالنسبة للأسباب الموضوعية تتجسد في كون هذا الموضوع لم يتم التطرق له و دراسته سابقا بحيث يعد موضوعا مهما يجمع بين الجانب النظري و العملي.

و نظرا لأهمية الموضوع في المجال الاقتصادي و الاجتماعي و الأهم من هذا الجانب القانوني، إلا أن الصعوبات التي واجهتنا في انجازه تتمثل في ندرة الكتب التي تتناول موضوع التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق،

المشرع الجزائري من خلال سنه النصوص القانونية حدد التزامات التي يجب على المرقي العقاري الوقوف عندها و السهر على تنفيذها في عقد حفظ الحق، لذلك فالإشكال المطروح هو الآتي:

هل تعد الالتزامات الملقاة على المرقي العقاري كفيلة بحماية حقوق صاحب حفظ الحق ؟

لدلك فيما تتمثل الالتزامات الواقعة على عاتق المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق ؟

و للإجابة عن الإشكالية المبينة أعلاه اتبعنا المنهج التحليلي للقيام بتحليل النصوص القانونية الخاصة بالالتزامات على غرار القانون رقم 11-04 و المراسيم التنفيذية 12-85 و 13-431 و أيضا رقم 14-99، لذلك فقد تناولنا هذا الموضوع في فصلين هما:

الفصل الأول: تحت عنوان التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق قبل انجاز العقار.

أما في الفصل الثاني: فقد تطرقنا فيه إلى التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق بعد انجاز العقار.

الفصل الأول:

الفصل الأول: التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق قبل انجاز العقار:

تنص المادة 27 من القانون رقم 11-04 على ما يلي:

"عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون. " [1]

ما يلاحظ في هذا التعريف هو أن المشرع الجزائري عرف عقد حفظ الحق من خلال التزاماته التعاقدية التي تجسد خاصيته المتمثلة في كونه عقد ملزم لجانبين، فحقوق المرقي العقاري هي نفسها التزامات صاحب حفظ الحق المتمثلة في الالتزام بدفع تسبيق مالي ثمن العقار الذي في طور الإنجاز و إيداعه في صندوق الضمان، و أيضا الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه أي الالتزام بالشراء، بالإضافة إلى الالتزام بتسلم العقار أو البناية من المرقي العقاري، و حقوق صاحب حفظ الحق هي التزامات المرقي العقاري في نفس الوقت، بحيث لو أخل أحد الطرفين بهذه الالتزامات تقع على عاتقه عقوبات ردعية وفقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما، على غرار العقوبات الإدارية و الجزائية التي تهدد ذمته المالية و كذا حقوقه الشخصية.[2] و من خلال استقراء المادة المذكورة أعلاه، نستنتج أنه يلتزم المرقي العقاري قبل انجاز العقار بحجز العقار لصاحب حفظ الحق و عدم قبول أي تسبيق منه (المبحث الأول)، كما يلتزم و بالضرورة بالبناء (المبحث الثاني)، و بالإضافة إلى هذا فهو ملزم بإعداد و تحرير عقد البيع (المبحث الثالث).

المبحث الأول: الالتزام بحجز العقار و بعدم قبول أي تسبيق:

من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المرقي العقاري هي التزامه بحجز العقار لصاحب حفظ الحق أو بمصطلح آخر تخصيص العقار و كذا عدم قبول أي تسبيق منه، ولذلك سنتطرق في المطلب الأول إلى المقصود بالالتزام بحجز العقار، ثم في المطلب الثاني إلى الالتزام بعدم قبول أي تسبيق.

1- القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: 2011، (الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011).

2- سامية خواثرة،(**التزامات المكتتب و صاحب حفظ الحق في القانون 11-04**)، مجلة تشريعات التعمير و البناء، بدون رقم مجلد، العدد 06، من ص90 إلى ص 120، الجزائر، 2018، ص96.

المطلب الأول:المقصود بالالتزام بحجز العقار:

المشرع الجزائري حين يصدر القوانين لا يعطي تعريفات للمصطلحات، بل يعطي أحكام قانونية و يترك للفقهاء الدور لإعطاء تعريفات لها، لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الالتزام بحجز العقار في الفرع الأول، ثم في الفرع الثاني سنتحدث عن جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

الفرع الأول: تعريف الالتزام بحجز العقار:

عبّر المشرع الجزائري عن الالتزام بحجز العقار بعبارة حجز الوعاء العقاري، وبمصطلح آخر "تخصيص العقار" الذي يقصد به إفراد العقار لشخص واحد دون غيره و هو صاحب حفظ الحق الذي يملك الحق في تملك البناية محل الحفظ حين قرر اقتناءه عند الانتهاء من الإنجاز[1]، هذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية حين نص على ما يلي: **"يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه..."**.[2]

الفرع الثاني: جزاء عدم الالتزام بحجز العقار:

لم ينص المشرع الجزائري على الجزاء المترتب على المرقي العقاري في حال أخل بالتزامه المتمثل في حجز العقار على وجه الخصوص، فهناك احتمال أن يخصص المرقي العقاري الملك العقاري لشخص آخر، و بالرجوع إلى القواعد العامة فإن الفسخ يترتب عند إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، ولكن نظرا لخصوصية هذا العقد و اختلاف مراكز المتعاقدين، يتعين على المشرع إسقاط جزاءات عند إخلال المرقي العقاري بالتزامه بتخصيص العقار.[3]

1- سهام مسكر،(**التزامات المرقي العقاري المترتبة بيع السكنات الترقوية**)، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015-2016، ص249.

2- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 يحدد نموذج عقد حفظ الحق و البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها: 2013،(الجريدة الرسمية، العدد 66، مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013)، ص 17.

3- نادية عارف، أمال صوالح عمار،(**النظام القانوني لعقد حفظ الحق في ظل التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لحضر، الوادي، الجزائر، 2017-2018، ص69.

يمكن لصاحب حفظ الحق أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ إما الرضائي أو القضائي مع التعويض يساوي 15% من قيمة التسبيق المتفق عليه، هذا لأن المرقي العقاري يعتبر تاجرا، و تجدر الإشارة أن التنفيذ العيني أو بمصطلح آخر التعويض العيني هو مطالبة المرقي العقاري بتنفيذ ما أخل به من التزام عينيا، و هو الأصل باعتباره الأصلح لصاحب حفظ الحق بصفته متضررا، لذا يلجأ القاضي له متى كان ممكنا و غير مرهق للمرقي العقاري، فإذا أخل المرقي العقاري بالتزامه في تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق، فالتنفيذ العيني يكون بإصدار حكم يقضي بإجبار المرقي العقاري بحجز العقار لصاحب حفظ الحق.[1]

أما بخصوص الفسخ فهو جزاء عدم تنفيذ أحد المتعاقدين بالتزاماته، سواء تعلق الأمر بالمرقي العقاري أو بصاحب حفظ لحق، فالمرقي العقاري في حال امتناعه عن تنفيذ الالتزام تنفيذا عينيا، يلجأ صاحب حفظ الحق إلى الفسخ مع إمكانية التعويض عملا بنص المادة 176 من القانون المدني الجزائري، و قد يكون الفسخ بالتراضي أو فسخا أمام القضاء و هو ما يعرف بالفسخ القضائي.

الفسخ الاتفاقي أو الرضائي يقصد به اتفاق المتعاقدين أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه و ذلك دون اللجوء إلى القضاء، أما بخصوص الفسخ القضائي فالأصل في الفسخ يكون قضائيا، بحيث يعد جزاء إخلال أحد المتعاقدين بالتزامات التعاقدية و المقرر بموجب حكم قضائي، فبتعين أن يكون العقد ملزما لجانبين و أن يمتنع الطرف الثاني من تنفيذ ما عليه من التزامات، و بالإضافة إلى هذا أن لا يكون طالب الفسخ نفسه مخلا أو مقصرا في تنفيذ التزاماته.[2]

كما تجدر الإشارة أنه يكون للقاضي السلطة التقديرية في القضاء به، عكس الفسخ الإتفاقي الذي يحكم فيه القاضي بإرادة المتعاقدين أو الطرفين، كما يجوز لطالب الفسخ أي صاحب حفظ الحق، العدول عن طلبه و المطالبة بالتنفيذ العيني باعتباره هو الأصل. [3]

1- نجية بن حمام،(**عقد حظ الحق**)، مذكرة ماجستير، حماية المستهلك و المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1- بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016، ص77.

2- سليمان علي علي،(**النظرية العامة للالتزام**)، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص106 و 107.

3- العربي بلحاج،(**النظرية العامة للالتزام في القانون المدني**)، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة النشر، ص366.

لكن من جهة أخرى سلط المشرع الجزائري على المرقي العقاري العقوبات الإدارية و المتمثلة في السحب المؤقت أو النهائي للاعتماد عند إخلاله بالتزامه، حين نص في المادة 64 من القانون رقم 11-04 على ما يلي:

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- **في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد :

... _ في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه ..."[1]

للإشارة فإن سحب الاعتماد من المرقي العقاري يعتبر عقوبة إدارية مشددة، كما تعد إجراء عقابي تتخذه نفس السلطة الإدارية التي قامت بمنح المرقي العقاري الاعتماد مسبقا لمباشرة مهامه، يقع على عاتق هذا الأخير جراء ارتكابه إحدى المخالفات التي نص عليها القانون، ينتج عنه منع المرقي العقاري من مزاولة مهنته، و يكون هذا المنع في ثلاثة صور كما تطرقنا سلفا، و تتمثل في السحب المؤقت و النهائي، بالإضافة إلى السحب التلقائي.

إن السحب المؤقت للاعتماد من المرقي العقاري هو عقوبة أقل شدة من النهائي، تسلط عليه في حالات معينة تتعلق بالتقصير في التزاماته التعاقدية و المهنية بموجب المادة 65 من القانون رقم 11-04، و يمكن القول أن السحب المؤقت للاعتماد هو من التدبير التحفظية التي تتخذ في حق المرقي العقاري عند ارتكابه للمخالفات بغية وقفه من ممارسته لمهنته مؤقتا.[2]

1- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 64، ص12.

2- عقيلة نوي،(**التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري**)، أطروحة دكتوراه، قانون، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بودواو، الجزائر، 2017-2018، ص364.

أما بخصوص السحب النهائي للاعتماد، فيعد أخطر عقوبة تنتهي معها صفته كمرقي عقاري، و ذلك يكون بشطبه من الجدول الوطني للمرقين العقاريين و بالتالي عدم قدرته على ممارسة مهامه بصفته مرقي عقاري، [1] و أيضا تعتبر هذه العقوبة أشد جزاء إداري يتعرض له المرقي العقاري في حال رفضه القيام بالتزاماته عن قصد. و بالنسبة للسحب التلقائي للاعتماد، يمكن للمرقي العقاري التعرض له عند وفاته، أو إذا كان عاجزا جسمانيا أو عقليا عن أداء مهنته، أو كان موضوع حكم بسبب الغش الضريبي أو التصفية القضائية.[2]

المطلب الثاني: الالتزام بعدم قبول أي تسبيق:

بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون رقم 11-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، أوجب المشرع الجزائري تحديد مبلغ التسبيق في عقد حفظ الحق تحديدا دقيقا و ذلك باتفاق المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق، بحيث يعتبر هذا التسبيق بمثابة التزام بالنسبة لصاحب حفظ الحق يدفعه بموجب أمر لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و مقابل ذلك يستلم صاحب حفظ الحق وصل من قبل الصندوق يثبت فيه الدفع، و يتضمن هذا الوصل توضيحات بشأن تاريخ التسبيق، و تاريخ توجيه الأمر بالدفع، كما يتضمن أيضا المدة الخاصة بدفع التسبيق، و يعتبر حق بالنسبة للمرقي العقاري،[3] غير أن المشرع الجزائري حدد الحد الأقصى لمبلغ التسبيق و الذي يقدر ب 20% من السعر التقديري للعقار المحجوز عند إتمام المشروع العقاري، و لا يملك المرقي العقاري أي سلطة عليه، [4] و ذلك في نص المادة 52 من القانون رقم 11-04 التي تنص على ما يلي: **" في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه لا يتجاوز عشرين في المائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين. "** [5]

1- شهيناز بن بوعيشة،**(العقوبات الإدارية للمرقي العقاري)**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، بدون رقم مجلد، بدون رقم العدد، من ص36 إلى ص46، جامعة البليدة 2، الجزائر، بدون سنة النشر، ص42.

2- رتيبة بكاكرة، مريم حاج عمار،**(المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري)**، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2017-2018، ص38 و40 و41.

3- مسكر سهام، المرجع السابق، ص250.

4- سمية بولحية،**(عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04)**، مجلة الشريعة و الاقتصاد، بدون رقم مجلد، العدد 12، من ص223 إلى ص253، الجزائر، 2017، ص244.

5- القانون رقم 11-04، المرجع نفسه، المادة .

لكن قبل إتمام المشروع العقاري، ألزم المشرع الجزائري على المرقي العقاري بعدم قبول أي تسبيق من صاحب حفظ الحق، و رتب عليه عقوبات ردعية منها سالبة لحريته و منها تمس بذمته المالية، عند مخالفته لهذا الالتزام. من هذا سوف نتطرق إلى الامتناع عن تلقي أي تسبيق بالنسبة للمرقي العقاري في الفرع الأول، و بالنسبة لجزاء الإخلال بهذا الالتزام سنعالجه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الامتناع عن تلقي أي تسبيق:

المادة 42 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04 تنص على ما يلي: **" لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب و لا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين، "**

أما المادة 47 فقرة 02 منه تنص على: **" يجب على المرقي أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة و الاحترام الصارم لها، ويجب عليه و على الخصوص:**

... _عدم قبول أي دفع أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة ..." [1]

و نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على ما يلي: **" يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطه بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع جزئي أو تسبيق بأي شكل من الأشكال إذا كان ذلك غير مفروض و غير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع .... "** [2]

من خلال استقراء النصوص القانونية المذكورة سلفا، نستنتج أن المشرع الجزائري ألزم المرقي العقاري بالامتناع عن القيام بأي عمل مفاده المطالبة أو قبول تلقي التسبيقات أو الإيداعات أو اكتتاب أو قبول السندات التجارية ما لم يوقع على العقد و قبل استحقاق الدين، بحيث لا يستفيد من التسبيق إلا بعد إتمام انجاز المشروع العقاري و تحرير العقد، هذا الالتزام هو من بين أوجه الاختلاف التي بين عقد حفظ الحق و عقود البيع الأخرى، بحيث أن صاحب حفظ الحق غير مجبر على دفع أي تسبيق مالي ما لم يتم عقد البيع، لكن ملزم بإيداعه في حساب باسمه قبل تحرير عقد البيع. [3]

1- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 01/42 و02/47، ص9و10.

2- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري: 2012،(الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012)، المادة 19، ص11.

3- آسيا دوة،(**عقد حفظ الحق**)، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27 و 28 فيفري 2012، الجزائر، ص10.

الفرع الثاني: جزاء قبول تسبيقات خارجة عن نطاق العقد:

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بموجب نص المادة 42 من القانون رقم 11-04 و في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، بالامتناع عن تلقي أي تسبيق خارج عن العقد المبرم و ذلك قبل توقيعه، و ذلك للحد من ظاهرة ابتزاز الذمة المالية للمستفيدين أو المقتنين بالنسبة للمشاريع العقارية خارج نطاق العقود المبرمة أو قبل إبرامها، بحيث أصدر عقوبات ردعية على المرقين العقاريين المخالفين لهذا الالتزام من أجل الحد من عمليات الاحتيال و النصب التي يقومون بها بتلقي الأموال من المستفيدين من دون توقيع العقد، و عمل على تفادي الإشكاليات العملية التي تطرح في المحاكم حين يتوقف المرقي العقاري عن القيام بأعمال التشييد، مما نتج عنه تراكم في الملفات، لذلك يمكن لصاحب حفظ الحق أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ سواء الرضائي أو القضائي كجزاءات عامة،[1] لكن فيما يخص العقوبات الجزائية، نصت عليها المادة 71 من القانون رقم 11-04: **" يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار(2000000 دج). "** [2]

و في حالة ما إذا تكرر التقصير من جانب المرقي العقاري تتضاعف العقوبة الجزائية، ذلك حسب المادة 78 من القانون رقم 11-04، بالإضافة إلى هذا فإن المرقي العقاري يتعرض للعقوبات الإدارية و التي تتجسد في للسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد حسب نص المادة 64 من نفس القانون الذي مفاده أنه: **" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:**

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- **في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد:

- في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه ..." [3]

1- لخضر ميلودي،(**ضمانات المشتري في الترقية العقارية**)، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014، ص96.

2- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 71، ص13.

3- القانون رقم 11-04،المرجع ذاته، المادة 64، ص12.

المبحث الثاني: التزام المرقي العقاري بالبناء:

يقصد بالبناء، هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.[1] و في عقد حفظ الحق يكون المحل هو عقار مقرر بناءه أو في طور البناء، كما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 11-04 و بمعنى آخر غير موجود أثناء التعاقد، لذلك يتعين على المرقي العقاري القيام بانجاز العقار من خلال عملية التشييد مع مراعاة المواصفات المتفق عليها في العقد (المطلب الأول)، كما يأخذ بعين الاعتبار المدة الزمنية المحددة للانجاز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: انجاز المشروع العقاري:

نص المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 في المادة 17: **" يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل،و كذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري.**

كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون." [2]

كما نص المشرع الجزائري في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أنه: **" يتعين على المرقي العقاري السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها و كذا القواعد الفنية. "** [3]

يتعين على المرقي العقاري أثناء قيامه بعملية التشييد مراعاة أدوات التهيئة و التعمير بحيث لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق عليها قانونا،هذا لكي يكون البناء متاحا للغرض الذي أنجز من أجله،[4] لذلك، سنعالج في الفرع الأول طبيعة التزام المرقي العقاري بالبناء، كما سنتطرق إلى مدى مطابقة العقار للشروط القانونية و المتفق عليها في الفرع الثاني.

1- أحمد النوعي، (الترقية **العقارية في التشريع الجزائري**)، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، من ص235 إلى ص256، الجزائر، 2019، ص241.

2- القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق الذكر,

4- مريم طريباش،(**منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04**)، وزارة العدل، مجلس قضاء برج بوعريريج، الجزائر، 2018، ص17.

الفرع الأول: طبيعة التزام المرقي العقاري بالبناء:

التزام المرقي العقاري بمواصلة البناء يكون من خلال تنفيذ أشغال التشييد و تزويدها بعناصر التجهيز إلى غاية إتمامه، ويعتبر العقار التام حين تنفذ الأعمال، و لكي يصبح المبنى صالحا للاستعمال للغرض المعد من أجله، وعليه فإن المرقي العقاري ملزم بإيجاد محل العقد وهو التزام أساسي في العقد و عليه هو التزام بتحقيق نتيجة، فضمان إتمام الأشغال هو ضمان موضوعي يندرج ضمن نظام الالتزام التعاقدي بالتحقيق، لذا يلتزم المرقي العقاري بالقيام بكل ما يجعل العقار قابل و جاهز لتأدية الغرض المقصود منه. [1]

الفرع الثاني: مدى مطابقة العقار للشروط القانونية و المتفق عليها:

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على ما يلي:

"يتعين على المرقي العقاري في إطار تصميم و انجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به و الالتزام بمضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق عليها قانونا. [2]

في البيوع التي تتعلق بالترقية العقارية تكون فيها شهادة المطابقة إلزامية بالنسبة للمرقي العقاري، لذا فعليه أن يحصل على شهادة المطابقة للبناية و التي نص عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير (المطابقة الإدارية) كما يلتزم أيضا ببناء المشروع العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار المواصفات و الشروط المذكورة و المحددة في العقد (المطابقة التعاقدية). [3]

1- مسكر سهام، المرجع السابق، ص309.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق.

3- موسى نسيمة،(**ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية**)، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- ، الجزائر، 2015-2016، ص132.

هناك فرق بين المطابقة الإدارية و المطابقة التعاقدية، فالأولى تتجسد في استجابة البناية للشروط الوظيفية و التقنية حتى تكون قابلة للاستعمال السكني طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و طبقا للقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

طبقا لنص المادة 59 من القانون رقم 90-29 تمنح شهادة المطابقة عند مطابقة الأشغال المنجزة التي توافق الأحكام الموجودة في رخصة البناء و هذا بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، بعدها يتم تسليم شهادة المطابقة من طرفه. [1]

أما بالنسبة للمطابقة التعاقدية فتتمثل في الشروط و المواصفات التي يشترط صاحب حفظ الحق توافرها في البناية موضوع الإنجاز، و بالتالي على المرقي العقاري مراعاة تلك الأوصاف بحيث يتعرض لجزاءات عند إخلاله بها، عملا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

و من جهة أخرى، حسب ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، تخضع هذه المواصفات إلى المعايير الشخصية، بحيث لا تؤثر على الغرض المحدد لاستعمال البناية، و مثال ذلك أن يشترط صاحب حفظ الحق نوعية معينة لمواد البناء كالاسمنت و البلاط إلى غير ذلك، أو يطلب من المرقي العقاري تركيب أبواب ذات نوعية عالية، كل هذا يلتزم به المرقي العقاري من خلال الاستعانة بمقاولين و مهندسين في تنفيذ مشروعه العقاري، وعمل بنص المادة 17 من القانون رقم 11-04 يتعين على المرقي العقاري السهر على تسيير مشاريعه آخذا بعين الاعتبار المواصفات و الشروط المتفق عليها في العقد. [2]

1- نجية بن حمام، المرجع السابق، ص59.
2- موسى نسيمة، المرجع السابق، ص121.

المطلب الثاني: مدة انجاز المشروع العقاري:

تحديد المدة الزمنية اللازمة لإتمام أو للانتهاء من أعمال البناء في عقد حفظ الحق ذو أهمية بالغة بالنسبة للمرقي العقاري و كذلك بالنسبة لصاحب حفظ الحق، فمحل عقد حفظ الحق غير موجود أثناء التعاقد، لذلك يلتزم المرقي العقاري بإنجاز المشروع العقاري و إتمامه في المدة المحددة في العقد، حيث أن الآجال تحدد حسب الاتفاق فقد تكون بالأيام أو بالأشهر أو بالسنوات حسب ما تقتضيه طبيعة المشروع العقاري، كما يشكل تحديد مدة الإنجاز ضمانة هامة لصحاب حفظ الحق، إذ بإمكانه مراقبة المراحل التي تمر بها عملية التشييد، و تمكنه أيضا من مساءلة المرقي العقاري في حال تأخر في تنفيذ التزامه، وعليه فالمرقي العقاري ملزم بانجاز المشروع و إتمامه في المدة الزمنية المحددة في العقد و بهذا يكون قد حقق ركن أساسي من أركان العقد ألا وهو المحل. [1]

من هذا سنتحدث عن الأهمية البالغة فيما يخص تحديد مدة الإنجاز في الفرع الأول، بالإضافة إلى جزاء تجاوز مدة الإنجاز الذي سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أهمية تحديد مدة الإنجاز:

تحديد المدة الزمنية اللازمة للانتهاء من عملية التشييد في عقد حفظ الحق ذو أهمية بالغة و كبيرة سواء بالنسبة للمرقي العقاري أو صاحب حفظ الحق و تتمثل فيما يلي:

_ يحقق المرقي العقاري عند انتهائه من انجاز المشروع العقاري في المدة المحددة ركن جوهري من أركان العقد و هو المحل فحسب القوانين الفرنسية يبطل العقد فيها عند عدم تحديد المدة.

_ تعد المدة الزمنية كضمانة أساسية و جوهرية لجدية المرقي العقاري في انجازه للمشروع العقاري.

_ من خلال تحديد مدة الانجاز يتم دفع الثمن المتفق عليه من قبل الطرفين في العقد.

_ تحديد مدة الانجاز مرتبط بتحديد مدة الالتزام بالتسليم، و يتمكن صاحب حفظ الحق من معرفة متى سيبرم العقد النهائي و بالتالي انتقال الملكية. وعند تحديد المدة الزمنية اللازمة للانجاز يتمكن صاحب حفظ الحق من توفير المبلغ اللازم المتبقي من السعر الإجمالي الخاص بالبناية، و بالنسبة للمرقي العقاري فيتمكن من تحصيل بقية الثمن للبناية المشيدة. [2]

1- موسى نسيمة، المرجع السابق، ص122.

2- نجية بن حمام، المرجع السابق، ص59.

الفرع الثاني: جزاء تجاوز مدة الإنجاز:

إن مفهوم إتمام أشغال التشييد و البناء يتعلق بالتزام البائع، أي المرقي العقاري بضمان سير العناصر التجهيزية لفترة معينة يتم تحديدها في العقد عن طريق الاتفاق فيما بينهما، لاسيما و أن تحديد مدة انجاز المشروع العقاري متعلق بتحديد مدة الالتزام بالتسليم، و بما أننا بصدد التزام، فإنه يترتب على مخلفاته و الإخلال به عقوبات و جزاءات، نظرا لأهميته المتمثلة في كونه يعتبر من خلال تحديد المدة، يتم تحديد دفعات الثمن المتفق عليه، و بالرجوع إلى التشريع الفرنسي فقد يبطل العقد عند عدم تحديد المدة.[1]

أما بخصوص موقف المشرع الجزائري من الإخلال بمدة الانجاز، فانه يحق لصاحب حفظ الحق مطالبة المرقي العقاري بالتنفيذ العيني أو الفسخ بنوعيه الرضائي أو القضائي مع التعويض، لكن عند تجاهله هذا، فإنه يعاقب كل من تأخر في إتمام المشروع العقار، بالنسبة للمرقين العقاريين، بالسحب المؤقت للاعتماد لمدة ستة أشهر في حال التقصير أي دون قصد، أو السحب النهائي في حال تعمد التأخر، كما أن العقوبة تتضاعف في حال العود، [2] هذا ما أكدت عليه المادة 64 من القانون 11-04 بنصها على الآتي:

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- **في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد:

... _ في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه..."[3]

1- لخضر ميلودي، المرجع السابق، ص31.

2- عقيلة نوي، المرجع السابق، ص363،365 و368.

3- القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

المبحث الثالث: الالتزام بإعداد و تحرير عقد البيع:

بالرغم من تعلق عقد حفظ الحق بملكية الوعاء العقاري، إلا أنه لا ينقل الملكية إلى صاحب حفظ الحق إلا بموجب عقد البيع النهائي الذي يتم تحريره عند نهاية انجاز المشروع العقاري أو العقار الذي تم تخصيصه بموجب عقد حفظ الحق، بحيث يعتبر هذا الأخير من بين الاتفاقات ما قبل التعاقد التي تمهد لإبرام العقد النهائي، ويسبق تحرير العقد النهائي معاينة صاحب حفظ الحق للبناية محل الحفظ، بالإضافة إلى النظر و الوقوف أمام مدى مطابقة هذه البناية للمواصفات و الشروط القانونية و كذا العناصر المتفق عليها، إلا أنه كان على المرقي العقاري أن يعلم صاحب حفظ الحق قبل مدة محددة من تاريخ إبرام العقد النهائي، [1] هذا ما حرص عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 في المادة 25 حيث تنص على انه:

" يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام هذا القانون. "

و في المادة 31 من نفس القانون التي تنص على الآتي:

" ... ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به. " [2]

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 12-85 أكد على ذلك أيضا في الفقرة الأولى من المادة 28 بنصها على ما يلي:

" يتعهد المرقي العقاري بعرض مشروعه للبيع في ظل الاحترام الصارم للأحكام المتعلقة بكيفيات البيع كما تم النص عليها في الفصل الثالث من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه." [3]

1- قديرة محمدي،(**نشاطات و مجالات الترقية العقارية**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015، ص39.

2- القانون رقم 11-04،المرجع السابق، المادة 25 و 31، ص8.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق، المادة 01/28، ص12.

من خلال ما تطرقنا إليه سابقا، يتعين أن نعرف بعقد البيع النهائي الذي سنتطرق إليه في المطلب الأول و كذلك معرفة الزمن المحدد قانونا من أجل إبرام عقد البيع النهائي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد البيع النهائي:

قبل التطرق إلى عقد البيع النهائي، سنتطرق إلى عقد البيع عموما لغة و فقها في الفرع الأول، كما ورد تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري في القانون المدني، بصفة عامة، ثم في القانون المتعلق بنشاط الترقية العقارية رقم 11-04 عرف المشرع الجزائري عقد بيع النهائي على أنه عقد بيع عقار مبني، كل هذا سنتناوله في الفرع الثاني تحت عنوان التعريف القانوني لعقد البيع النهائي.

الفرع الأول: تعريف عقد البيع لغة و فقها:

البيع في اللغة يعني مطلق المبادلة سواء كانت مالية أو غير مالية، و هو من أسماء الأضداد و يطلق على البيع و الشراء، أما في اصطلاح الفقهاء فالبيع هو مبادلة ما بمال تمليكا و تملكا، و إلى هذا ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية و المالكية و الشافعية و الحنابلة، ويتضح من تعريف الفقهاء للبيع أنهم لم يفرقوا بين كل من البيع و المقايضة[1]، بل و يعتبرون العقدين بيعا فهم لا يشترطون أن يكون الثمن نقدا، إلا أن البيع يعتبر من أقدم العقود و أكثرها شيوعا، و هو أيضا أول العقود المسماة التي تناول المشرع الجزائري أحكامها بالتفصيل في الباب السابع من القانون المدني الجزائري. [2]

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع النهائي:

عرف المشرع الجزائري عقد البيع بصفة عامة في القانون المدني، باعتباره هو الشريعة العامة، حين نص في المادة 351 منه على ما يلي:

" البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي. " [3]

1- محمد حسنين،(**عقد البيع في القانون المدني الجزائري**)، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1982،ص9.

2- مجاجي منصور،(**محاضرات في مقياس القانون المدني "عقد البيع"**)، محاضرة ألقيت على طلبة السنة الثانية حقوق ل.م.د، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، 2008-2009، ص5.

3- أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني: 1975، (الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975).

لكن بالنسبة لعقد البيع النهائي بمفهوم القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فإنه ينتهي عقد حفظ الحق بتنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته الشخصية المتمثلة بموجب هذا العقد، ابتداء من إنهاء الانجاز للمشروع العقاري أو العقار الذي تم حجزه لفائدة صاحب حفظ الحق، مرورا بالتزامه بالبناء و انتهاء بتحرير عقد البيع. [1]

إن بيع الوعاء العقاري المقرر تشييده أو في طور البناء عن طريق حفظ الحق يتم على مرحلتين، الأولى المتمثلة في إبرام عقد حفظ الحق الذي لا يعتبر ناقلا للملكية و لا مرتبا لحقوق عينية على العقار المحفوظ، و المرحلة الثانية تتمثل في إبرام عقد البيع النهائي و ذلك عند الانتهاء من أشغال البناء لذلك اعتبر المشرع الجزائري عقد البيع النهائي ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني، [2] هذا ما نص عليه المشرع في المادة 26 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04:

" عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة. " [3]

لم يوفق المشرع الجزائري في استخدام مصطلح " الصفقة "، لأننا بصدد عقد بيع بين طرفين هما المرقي العقاري و المقتني أي بين بائع و مشتري و لسنا بصدد صفقة.

في الأخير و من خلال ما تطرقنا إليه سابقا، فإن عقد البيع النهائي يبرم بعد الانتهاء من أشغال التشييد و يرد على عقار مبني و تام.

1- إيمان بوسته،(**الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن**)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017، ص382.

2- قديرة محمدي، المرجع السابق، ص40.

3- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 01/26، ص8.

المطلب الثاني: الالتزام بالآجال المحددة قانونا لتحرير عقد البيع النهائي:

من الالتزامات القانونية التي يجب على المرقي العقاري التقيد بها و السهر على تنفيذها، هو الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي الذي ينشأ عنه التزام آخر مكمل له و هو الالتزام أو التقيد بالمدة الزمنية التي يحددها القانون من أجل إعداد و تحرير عقد البيع النهائي، و عندما نقول التزام، فإن من المفروض أن تسلط عقوبات أو جزاءات عند الإخلال به، [1] لذلك سنعالج في الفرع الأول مدة إبرام العقد، كما سنتطرق في الفرع الثاني إلى جزاء عدم التقيد بالآجال المحددة.

الفرع الأول: مدة إبرام العقد:

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بإعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق في مدة زمنية أقصاها ثلاثة أشهر، تبتدئ هذه المدة من تاريخ الاستلام المؤقت للبناية المحفوظة أو المحجوزة، و الاستلام المؤقت يعتبر محضر يعده المرقي العقاري و المقاول الذي قام بالبناء و يوقعان عليه، هذا بخلاف لما هو مقرر في القانون الفرنسي الذي أوجب على المكتتب أن يلتزم بالأجل المحدد قانونا لتحرير العقد و هو مدة شهر على الأقل.[2]

نصت المادة 33 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي:

" يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة(3) أشهر كحد أقصى، على اثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر بيع من طرف صاحب حفظ الحق." [3]

1- سهام مسكر، المرجع السابق، ص 258.

2- نور الدين مسلي،(**ضمانات تنفيذ عقد بيع العقار في طور الإنجاز في التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2017-2018، ص47 و48.

3- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 33، ص9.

الفرع الثاني: جزاء عدم التقيد بالآجال المحددة:

بما أن التقيد بالآجال المحددة قانونا لتحرير عقد البيع النهائي للبناية المنجزة يعتبر من الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري، فإنه من المنطقي أن يتعرض هذا الأخير إلى جزاء عدم الوقوف عند تلك الآجال القانونية، فقد يطلب صاحب حفظ الحق التنفيذ العيني و حتى بإمكانه طلب الفسخ إما الرضائي أو القضائي في حالة وجود نزاع، و يمكن أن يعاقب بغرامة مالية من 200000 دج إلى 2000000 دج.[1]

هذا كما أكدت عليه المادة 73 من القانون رقم 11-04 حين نصت على الآتي:

" يتعرض كل مرقي عقاري، يخالف الحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج). " [2]

و من خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 في العبارة التي تنص على الآتي:

" تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، و طبقا لأحكام المادتين 31 و 33 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى ... و ذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد. " [3]

عندما يتكرر الإخلال بهذا الالتزام من جانب المرقي العقاري، تتضاعف العقوبة الجزائية، ذلك حسب المادة 78 من القانون رقم 11-04.

1- نادية عارف، أمال صوالح عمار، المرجع السابق، ص70.

2- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 73، ص13.

3- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المرجع السابق، ص18.

و بالإضافة إلى العقوبات الجزائية، يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية المتمثلة في السحب المؤقت و السحب النهائي للاعتماد عند الإخلال بهذا الالتزام، لذلك نصت المادة 64 من القانون رقم 11-04 على التالي:

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- **في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد:

... _ في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه.." [1]

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بتحديد أجل في العقد لنقل الملكية الذي يتم بإبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق، و نستنتج من خلال ما سبق أن تاريخ تنفيذ المرقي العقاري لالتزامه بنقل الملكية هو نفسه تاريخ إبرام عقد البيع النهائي، و بالتالي يجب أن يتقيد المرقي العقاري بالأجل المحدد قانونا لتحرير العقد و إلا تعرض لعقوبات جراء الإخلال به. [2]

1- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 64، ص12.

2- نجية بن حمام، المرجع السابق، ص76.

الفصل الثاني:

الفصل الثاني: التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق بعد انجاز العقار:

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري، بقوة القانون سواء في القواعد العامة أو في النصوص التنظيمية على غرار القانون رقم 11-04 و المراسيم التنفيذية 13-431 و 12-85... إلى غير ذلك، في عقد حفظ الحق بعدة التزامات تقع على عاتقه قبل و أثناء قيامه بانجاز المشروع العقاري، بحيث لو أخل أو خالف إحداها، بصفتها من النظام العام و القواعد القانونية الخاصة بها هي قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، يتعرض لعقوبات ردعية، منها سالبة للحرية و منها تمس بذمته المالية، و تتمثل هذه الالتزامات في التزام المرقي العقاري بحجز العقار كما يمنع عليه في نفس الوقت عدم تلقي أي تسبيق من صاحب حفظ الحق، كذلك يتعين عليه القيام بعملية البناء مع مراعاة الأجل و المواصفات المتفق عليهما، بالإضافة إلى ذلك فإن المرقي العقاري ملزم بتحرير و إعداد عقد البيع النهائي، لكن تجدر الإشارة أنه و بعد القيام بهذه الالتزامات، تترتب على عاتق المرقي العقاري التزامات أخرى بعد انجاز المشروع العقاري و إنهائه، تعتبر مكملة للأولى لأنها ذات أهمية بالغة لتمام عملية البيع ككل، لذلك يتعين على المرقي العقاري، بعد انجاز المشروع العقاري، أن يقوم بتحويل ملكية العقار المنجز لصاحب حفظ الحق، في المقابل على هذا الأخير دفع المبلغ المتبقي و الكامل، بالإضافة إلى ذلك، ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بتسليم العقار الذي كان موضوع عقد البيع النهائي، إلى صاحب حفظ الحق أي المشتري، أيضا يتعين عليه تحديد نظام خاص بالملكية المشتركة، وإلا تعرض لعقوبات منها عامة و أخرى مهنية (عقوبات في الجانب الإداري و الجزائي).

و للإحاطة بكامل هذه الالتزامات و التعرف عليها بالتفصيل، سنتطرق إليها في كل مبحث على حدا، بحيث سنتناول في المبحث الأول التزام المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المنجز، كما سنعالج في المبحث الثاني الالتزام بالتسليم، و في الأخير سنتطرق إلى الالتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة في المبحث الثالث.

المبحث الأول: الالتزام بنقل ملكية العقار المنجز:

يترتب على تنفيذ الالتزام بإعداد و تحرير عقد البيع النهائي، نشوء التزام آخر و الذي يتمثل في التزام المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المحجوز أو المحفوظ للمشتري أي صاحب حفظ الحق، بحيث يعتبر هذا الالتزام من بين الالتزامات التعاقدية المترتبة على المعاملات في مجال الترقية العقارية، وضعها المشرع الجزائري و ألزمها على المرقي العقاري سواء تلك الموجودة في القواعد العامة (القانون المدني) أو النصوص القانونية الخاصة على غرار القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، أو المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وبتعين على المرقي العقاري أن يسهر على تنفيذها وفقا للأشكال و الإجراءات المنصوص عليها في النصوص التشريعية في نقل ملكية العقار، و أبرز أثر ينتج عن عقد البيع النهائي هو تحول صفة المشتري إلى مالك للشيء المبيع. [1]

و بما أننا بصدد التزامات، فمن المنطقي أن يرتب المشرع الجزائري عقوبات أو جزاءات تقع على عاتق المرقي العقاري في حال مخالفته أو إخلاله بهذا الالتزام، لذلك سنتناول بالتفصيل هذا الالتزام في المطلب الأول بعنوان تحويل ملكية العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق، و في المطلب الثاني سوف نعالج جزاء عدم تحويل ملكية العقار المنجز.

المطلب الأول: تحويل ملكية العقار المنجز لصاحب حفظ الحق:

عقد حفظ الحق يعتبر من الاتفاقات التي ما قبل التعاقد، بحيث يمهد لإبرام العقد النهائي الناقل لملكية البناية المنجزة التامة، و لذلك يتعين على المرقي العقاري إبرام عقد البيع مع استكمال الإجراءات التي يتطلبها القانون لنقل الملكية، [2] و للإحاطة بهذا الالتزام، يتعين عليها التطرق بالتفصيل إلى مضمونه في الفرع الأول، كما أن تنفيذ المرقي العقاري لالتزامه بنقل أو تحويل الملكية للمشتري، يترتب عليه آثار قانونية عدة و مثال ذلك تغير المراكز القانونية لكل من المرقي العقاري و المشتري أي صحاب حفظ الحق، لذلك سنتطرق إلى الآثار المترتبة عليه في الفرع الثاني.

1- عبد الرحمان نعيمي،(**البيع على التصاميم في التشريع الجزائري**)، أطروحة دكتوراه، شريعة و قانون، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2019-2020، ص34.

2- عقيلة نوي، المرجع السابق، ص220.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بتحويل ملكية العقار المنجز:

إن المشرع الجزائري تحدث عن نقل الملكية في القانون المدني، باعتباره الشريعة العامة، و بالضبط في المادة 165 منه و التي مفادها أن الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، و ذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري.[1]

كما أكد المشرع ذلك حين نص في المادة 26 من القانون رقم 11-04 على الآتي:

"عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة." [2]

من خلال المواد القانونية المذكورة أعلاه، نستنتج أن نقل ملكية العقار المحفوظ لا يكون إلا بموجب عقد البيع النهائي الذي يتم إبرامه بعد الانتهاء من بناء العقار، و يجب إعداد هذا العقد أمام الموثق، تحت طائلة البطلان[3]، و قد ألزم المشرع على المرقي العقاري تحريره أو إعداده خلال الأجل المتفق عليه بحيث يبدأ سريانه من تاريخ التوقيع المشترك عليه، و في المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديد الثمن المتفق عليه، لذلك أشار المشرع الجزائري في بند نقل الملكية و إعداد عقد البيع في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431. [4] بالإضافة إلى المادة 31 من القانون رقم 11-04 بنصها على الآتي: **"يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، و يجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به."** [5]

من جهة أخرى، فإن القواعد العامة في انتقال الملكية و الحقوق العينية العقارية الموجودة في القانون المدني، ألزمت الطرفين لإخضاع العقد للتسجيل و الشهر العقاري.

1- زاينة زغوف، كهينة نايت علي،**(بيع العقار الخاص في القانون الجزائري)**، مذكرة ماستر، القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري،تيزي وزو، الجزائر، 2016-2017، ص56.

2- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 26، ص8.

3- كريم قان،**(نقل الملكية في عقد بيع العقار في الجزائر)**، مذكرة ماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران القطب الجامعي بلقايد ، وهران ، الجزائر، 2011-2012، ص23.

4- عقيلة نوي، المرجع السابق الذكر، ص221.

5- القانون رقم 11-04، المرجع ذاته، المادة 31، ص8.

و عكس المشرع الجزائري فلدى تشريعات أخرى موقف غير مشابه لما هو موجود في القوانين الجزائرية بخصوص كيفية انتقال ملكية العقار المنجز من المرقي العقاري إلى صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق، و نذكر منها المشرع الفرنسي و المشرع المغربي.

إن المشرع الفرنسي جعل في البيع المؤجل المبرم في إطار عقد بيع العقار قبل الإنجاز انتقال الملكية يكون بأثر رجعي يسري ابتداء من تاريخ إبرام عقد الحجز، و هذا ما يتماشى مع حكم انتقال ملكية العقار المنجز بشكل عام في القانون الفرنسي حيث يتم على أساس العقد و ليس القيام بإجراء الشهر العقاري هذا ما تضمنه نص المادة 02/1601 من التقنين المدني الفرنسي، و بالنظر إلى كل هذا فإن الغرض من إعمال المشرع الفرنسي لمبدأ الأثر الرجعي يتمثل في عدم الاحتجاج بالحقوق العينية التي تترتب على الوعاء العقاري في المدة الزمنية التي ما بين إعداد و إبرام العقد الابتدائي و إبرام العقد النهائي بين المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق.[1]

و بالنظر إلى موقف المشرع المغربي من تحويل ملكية العقار المنجز إلى المشتري، فقد تبنى هذا الأخير آلية التقييد الاحتياطي بغية حماية مصالح المشتري، أي صاحب حفظ الحق، في العقود التي يكون محلها هو شراء أو اقتناء مسكن فهو يسمح لصاحب الحق الذي تعذر عليه تسجيله لأي سبب من الأسباب بتقييده تقييدا احتياطيا مما يجعل العقار محل الانجاز في مأمن من التصرفات التي قد يجريها المرقي العقاري بصفته بائعا خلال فترة القيام بتشييد المشروع العقاري، بحيث تصبح كل التصرفات التي يبرمها المالك و كل الحقوق التي ينشئها لا تسري في مواجهة المستفيد من هذه التصرفات و يكون ابتداء من تاريخ التقييد الاحتياطي، الذي يؤدي بدوره إلى ما يعرف بتجميد العقار و حرمان البائع أي المرقي العقاري من سلطة التصرف في الشيء المبيع و ذلك خلال المدة الزمنية الفاصلة بين العقد الابتدائي و عقد البيع النهائي، و بالتالي فقد يكون المرقي العقاري بصفته بائعا ملزما بالوقوف عند التزاماته في مواجهة صاحب حفظ الحق بصفته مشتري دون القيام بأي تصرف جديد في الحق.[2]

1- عقيلة نوي، المرجع السابق، ص221.

2- كريم قان، المرجع السابق، ص24.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عنه:

الالتزام بتحويل ملكية العقار المبني للمشتري أي صاحب حفظ الحق يعتبر تصرفا قانونيا يأتي بعد التزام آخر ألا و هو تحرير و إعداد عقد البيع، يأتي في شكل عقد رسمي بين المرقي العقاري بصفته بائعا و صاحب حفظ الحق بصفته مشتريا،[1] و يترتب عن الالتزام بتحويل ملكية العقار المحفوظ العديد من الآثار سواء تجاه الأطراف و حتى المتعاملين أو المساهمين في المشروع العقاري الذي تم انجازه و تتمثل فيما يلي:

_ بعد إتمام انجاز المشروع العقاري و نقل ملكيته إلى المشتري ثم القيام بعملية التسليم من طرف المرقي العقاري، تنقضي العلاقة التي بين المرقي العقاري و المقاول، بحيث ترفع المسؤولية عن المقاول و يتحملها المرقي العقاري فيما يخص مسألة ضمان حسن انجاز العقار تجاه المشتري.

_ الالتزام بالضمان المادة 26 و42 من القانون 11-04، كذلك التزام المرقي العقاري لمدة سنة واحدة بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

_ تولي المرقي العقاري حراسة العقاري المنجز، بحيث يتحمل مسؤوليته في حال الضرر الذي يحدثه العقار المنجز جراء العيوب، هذا طبقا لنص المادة 138 و المادة 140 من القانون المدني الجزائري.

_ التزام المرقي العقاري لمدة سنة واحدة بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، كما تقع على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد، المسؤولية العشرية في حال زوال كل البناية أو جزء منها بسبب عيوب في المبنى أو في نوعية أرضية الأساس غير الجيدة.

_ حدوث تحول في المراكز القانونية الخاصة بكل طرف سواء بالنسبة للمشتري الذي أصبح مالكا للعقار المنجز، أو بالنسبة للمرقي العقاري الذي فقد صفته كبائع بمجرد تلقيه للسعر النهائي و نقله ملكية العقار المشيد للمشتري.[2]

1- عقيلة نوي، المرجع السابق، ص222.

2- لخضر ميلودي، المرجع السابق، ص31.

المطلب الثاني: جزاء عدم تحويل ملكية العقار المنجز:

عقد البيع الذي يكون محله عقار سواء مبني أو غير مبني، هو من العقود الناقلة للملكية العقارية و المنشئ للالتزامات تقع على عاتق كل من الطرفين، سواء تعلق الأمر بالمرقي العقاري أو بالمشتري أي صاحب حفظ الحق، و كذلك هو من أهم و أبرز العقود انتشارا بين الناس، لذا فإن عدم الوقوف عند هذه الالتزامات المترتبة عليه، يهدد عقد بالبيع النهائي بالبطلان، فبإمكان صاحب حفظ الحق المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض،[1] كما أكد على ذلك المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 التي تنص على الآتي: **"زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو ..."** [2]

كذلك، يوقع الطرف المخل بها في عقوبات، و تتمثل هذه الأخيرة في العقوبات الجزائية التي سوف نشير إليها في الفرع الأول، بالإضافة للعقوبات الإدارية و سنتطرق إليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: العقوبات الجزائية:

بالنسبة لالتزام المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المحجوز فإن المشرع الجزائري رتب على الإخلال به العقوبات الجزائية التي تتمثل في غرامة مالية قيمتها تبدأ من مائتي ألف دينار جزائري إلى مليوني دينار جزائري،[3] حسب ما نصت عليه المادة 73 من القانون رقم 11-04: **" يتعرض كل مرقي عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).**

لكن، إذا أصبح الإخلال بهذا الالتزام متواصل و متكرر من قبل المرقي العقاري، يتضاعف الجزاء معها، ذلك حسب نص المادة 78 من القانون رقم 11-04. [4]

1- عبد الرحمان نعيمي، المرجع السابق، ص45.

2- القانون المدني، المرجع السابق، المادة 324 مكرر1، ص18.

3- نادية عارف، أمال صوالح عمار، المرجع السابق، ص71.

4- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 73 و 78، ص13.

الفرع الثاني: العقوبات الإدارية:

يتعرض المرقي العقاري أيضا، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية، إلى العقوبات الإدارية المتمثلة في السحب المؤقت عند تهاونه في تنفيذ التزامه بتحويل ملكية العقار المنجز لصاحب حفظ الحق، كما يمكن أن يتعرض إلى عقوبة السحب النهائي للاعتماد عند الإخلال بهذا الالتزام متعمدا و بصفة خطيرة و متكررة،[1] هذا ما أكدت عليه المادة 64 من القانون رقم 11- 04 حين نصت على ما يلي :

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- **في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد:

... _ في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه..." [1]

1- رتيبة بكاكرة، مريم حاج عمار، المرجع السابق، ص40.

2- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 64، ص12.

المبحث الثاني: الالتزام بالتسليم:

يعتبر تسليم الشيء المبيع في عقد البيع بصفة عامة، من أبرز الالتزامات التي تترتب على عاتق البائع في هذا العقد، و تتجسد أهميته في أن الطرف الثاني أي المشتري بمجرد تسلمه الشيء المبيع، يصبح قادرا على ممارسة السلطات الثلاث على ملكيته المتمثلة في سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف الكامل و التام بهذا الشيء، هذا ما يراد تحقيقه من وراء إبرام عقد البيع، ويعرف التسليم على أنه ذلك الإجراء الذي يتم بموجبه تمكين المشتري من المبيع دون أن يمنعه من ذلك أي عائق، [1] لهذا سنتناول في المطلب الأول تسليم العقار لصاحب حفظ الحق، و في المطلب الثاني سنتطرق إلى العقوبات أو الجزاء المسلط على المرقي العقاري في حال إخلاله بهذا الالتزام، تحت عنوان جزاء عدم القيام بالتسليم.

المطلب الأول: تسليم العقار لصاحب حفظ الحق:

إن التزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري متفرع عن التزام آخر يسبقه ألا وهو نقل الملكية، فهو من مقتضيات عقد البيع حتى و لو لم يكن ضمن بنوده، فالتسليم إجراء مهم جدا بحيث يمكن المشتري من الشيء المبيع دون أن يتعرض له أحد سواء البائع نفسه أو الغير،[2] لذلك سنتطرق بالتفصيل مضمون الالتزام المرقي العقاري بتسليم العقار المنجز في الفرع الأول، كما سنتناول في الفرع الثاني الآثار المترتبة عنه.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بالتسليم:

الالتزام بالتسليم يعد أثرا قانونيا لقد البيع النهائي، بحيث يكون المرقي العقاري ملزم بتنفيذه و يقابله تنفيذ صاحب حفظ الحق لالتزامه المتمثل في دفع السعر الكامل و المتبقي للعقار موضوع الانجاز عند إبرام عقد البيع.[3]

1- حياة أو محمد،(**النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04**)، مذكرة ماجستير، قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2015-2016، ص114.

2- باي يزيد عربي،(**النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر**)، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص117.

3- مريم طرييباش، المرجع السابق، ص20.

لذلك فإن المشرع الجزائري أكد هذا من خلال تعريفه لعقد حفظ الحق في المادة 27 من القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية حين نصت على الآتي:

"عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. " [1]

فالتسليم حدده القانون و التنظيم بموجب محتوى العقد المبرم، بغية حماية و الحفاظ على حق المشتري أو صاحب حفظ الحق من استلام العقار من المرقي العقاري بمجرد الانتهاء من انجازه، و عدم معارضة أو إخلال المرقي العقاري بالالتزام، و تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أشار إلى التسليم المؤقت بمجرد انتهاء أشغال البناء، و إلى التسليم النهائي عند انعقاد عقد البيع بين المرقي العقاري و صاحب الحق، في المقابل يكون هذا الأخير مجبر على دفع المبلغ الكامل للبناية التامة،[2] هذا ما أكدت عليه الفقرة الثانية الواردة في بند السعر التقديري للبيع من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 و التي تنص على التالي:

"هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا وفقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما. " [3]

الالتزام بتسليم العقار المبني للمشتري يعتبر تصرفا قانونيا يأتي بعد التزام آخر ألا و هو تحويل ملكية العقار المنجز لصاحب حفظ الحق، بحيث يكون التسليم بوضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري.[4]

1- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 27، ص8.

2- إيمان بوسته، المرجع السابق، ص385 و386.

3- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المرجع السابق، ص18.

4- فريد بن رمضان،(**عقد حفظ الحق في الترقية العقارية**)، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015، ص22.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عنه:

و يترتب عن الالتزام بتسليم العقار الذي تم بناؤه من طرف المرقي العقاري العديد من الآثار القانونية في مواجهة الأطراف و حتى المتعاملين أو المساهمين في المشروع العقاري الذي تم انجازه و تتمثل فيما يلي:

_ بعد إتمام انجاز المشروع العقاري ثم القيام بعملية التسليم من طرف المرقي العقاري، تزول العلاقة التي بين المرقي العقاري و المقاول، بحيث ترفع مسؤولية ضمان حسن انجاز العقار تجاه المشتري عن المقاول و يتحملها المرقي العقاري.

_ بعد أن يتسلم المشتري العقار المنجز من طرف المرقي العقاري، يتم تلقائيا إعفاء المعاملين الآخرين على غرار المقاول و المهندس المعماري من المسؤولية عن العيوب الظاهرة، و ذلك لأن المرقي العقاري قد تنازل عن حقه في المطالبة بإصلاح تلك العيوب.

_ يتولي المرقي العقاري مهمة حراسة العقار المنجز، بحيث يتحمل مسؤوليته في حال الضرر الذي يحدثه العقار جراء العيوب، هذا طبقا لنص المادة 138 و المادة 140 من القانون المدني الجزائري.

_ التزام المرقي العقاري لمدة سنة واحدة بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، كما تقع على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد، المسؤولية العشرية في حال زوال كل البناية أو جزء منها بسبب عيوب في المبنى أو في نوعية أرضية الأساس غير الجيدة.

_ تتغير المراكز القانونية الخاصة بكل طرف في العقد سواء تعلق الأمر بالمشتري الذي أصبح بعد التسليم مالكا للعقار، أو بالنسبة للمرقي العقاري الذي فقد صفته كحائز أو كبائع بمجرد تلقيه للسعر النهائي و تسليمه للعقار المشيد إلى المشتري.[1]

1- لخضر ميلودي، المرجع السابق، ص31.

المطلب الثاني: جزاء عدم القيام بالتسليم:

من الآثار المترتبة عن عقد حفظ الحق التزام كل طرف بالوقوف عند التزاماته و العمل على تنفيذها بقوة القانون، و بما أن صاحب حفظ الحق يتعين عليه تسديد السعر الكامل للعقار المنجز، فيقابله التزام المرقي العقاري بتسليم المبيع، و عليه في حال إخلال البائع بالتزاماته التعاقدية، يحق لصاحب حفظ الحق بصفته المشتري طلب إما التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض، سواء تعلق الأمر بالفسخ الاتفاقي أو القضائي، هذا فيما يخص الجزاءات العامة، لكن بالنسبة للجزاءات الخاصة المتمثلة في العقوبات الإدارية و الجزائية، فالمرقي العقاري يخضع لمجموعة من الأحكام التي يجب مراعاتها في قيامه بنشاطات الترقية العقارية، لأنه يمارس مهنة منظمة قانونا،[1] لذلك سوف نتناول في الفرع الأول العقوبات الإدارية، ثم في الفرع الثاني سنتطرق إلى العقوبات الجزائية.

الفرع الأول: العقوبات الإدارية:

فيما يخص العقوبات الإدارية، فإن المرقي العقاري قد يتعرض للسحب المؤقت للاعتماد لمدة أقصاها 6 أشهر في حال تقصيره في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزامه بتسليم لشيء المبيع للمقتني، كما قد يسحب منه الاعتماد نهائيا عند تجاهل المرقي العقاري و رفضه تنفيذ التزامه بالتسليم عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة. [2]

هذا الذي أشارت إليه المادة 64 من القانون رقم 11-04 بنصها على الآتي:

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

***في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد:

..._ في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه..."[3]

1- سهام مسكر، المرجع السابق، ص407.

2- عبد الرحمان نعيمي، المرجع السابق، ص47.

3- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 64، ص12.

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية:

على غرار العقوبات الإدارية التي تم التطرق لها سابقا، يتعرض المرقي العقاري، في حال رفضه لطلب صاحب حفظ الحق بالتنفيذ العيني لالتزامه بالتسليم، إلى عقوبات ردعية جزائية تمس بذمته المالية و حتى سالبة للحرية، و تتمثل هذه العقوبات في الحبس من شهرين إلى سنتين، بالإضافة إلى غرامة مالية تتراوح مابين مائتي ألف دينار جزائري إلى مليوني دينار جزائري. [1]

لذلك نص المشرع الجزائري في المادة 70 من نفس القانون على ما يلي:

"كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يتعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200000دج) إلى مليوني دينار (2000000دج).[2]

و في حالة العود تتضاعف العقوبة و ذلك حسب نص المادة 78 من قانون الترقية العقارية.

1- محمد جودي مصطفى،(**التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم**)، مذكرة ماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2019-2020، ص98.

2- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 70، ص12.

المبحث الثالث: الالتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة:

تنص المادة 50 من القانون رقم 11-04 على ما يلي:

"يتعين على المكتتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه و تبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته"

و كذلك نصت المادة 61 فقرة 01 من نفس القانون على ما يلي:

" يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة بها."[1]

من خلال استقراء المواد المذكورة أعلاه، نستنتج أنه و بالإضافة إلى الالتزامات السابقة الذكر، أوجب المشرع الجزائري على المرقي العقاري في حالة البنايات الجماعية، بإعداد نظام الملكية المشتركة، كذلك بتسليم هذا الأخير إلى كل مقتن بصفة إجبارية و إلزامية خلال توقيع العقد سواء كانت العقود المبرمة عقود بيع تامة أو بيع على تصاميم أو...، و هذا من أجل أن يتحمل الأعباء المفروضة عليه نتيجة استخدام الأجزاء المشتركة.[2]

و في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نص المشرع الجزائري على ما يلي:

"...يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بها و كذا الأعباء و الالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية."[3]

1- القانون رقم 11-04، المرجع السابق، المادة 50 و 61، ص10 و11.

2- حبيب عمي،(**الترقية العقارية في التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي ، الجزائر، 2019-2020، ص63.

3- مرسوم تنفيذي رقم 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية: 2014، (الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014)، المادة 03، ص 16.

و نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على ما يلي:

"يتعين على المرقي العقاري بأن يعد و يسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بالمشروع." [1]

من خلال المواد المذكورة سلفا نخرج بنتيجة ألا وهي أن نظام الملكية المشتركة دوره يتمثل في توضيح مصير البناية أو مجموع البنايات المعنية من حيث خصائصها و موقعها و البيانات المتعلقة بها، بالإضافة إلى توضيح ملكية العقار المبني عليه و تحديد وجهة الاستعمال و تقسيمها إلى أقسام كل منها يحتوي على أجزاء خاصة. [2]

و للإحاطة بهذا الالتزام يتعين أن نعرف نظام الملكية المشتركة، الذي سنتطرق إليه في المطلب الأول، و كما سنتناول في المطلب الثاني جزاء مخالفة أو بالأحرى الإخلال به من طرف المرقي العقاري، تحت عنوان جزاء عدم تحديد نظام الملكية المشتركة.

المطلب الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة:

لقد عرف المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة، و الذي يعمل على تحديد مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة، في المادة 748 من القانون المدني التي تنص على ما يلي:

" يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة، أو الأجزاء الخاصة و كيفيات الانتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها. " [3]

حسب القواعد العامة المتعلقة بالترقية العقارية هناك مبدأ مفاده أن في حال تعدد الملاك بالنسبة للملكية العقارية المشتركة، يمكن أن ينتج عن هذا العديد من الصعوبات و الخلافات في تسيير و استغلال هذه الأملاك، و لتجنب الصعوبات ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري في ظل قوانين الترقية العقارية على غرار القانون 04/11 و المرسوم التنفيذي 85/12 و 99/14، بإعداد مشروع نظام الملكية العقارية المشتركة في إطار النموذج الذي يتضمنه القانون المعمول به. [4]

1- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق، المادة 29، ص12.

2- سهام مسكر، المرجع السابق، ص352.

3- القانون المدني، المرجع السابق، المادة 748، ص47.

4- جاب الخير سعدي، ناصر سعدي،(**النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري،تيزي وزو، الجزائر، 2017-2018، ص04.

للإحاطة بمقصود نظام الملكية المشتركة أو بهذا الالتزام يتعين علينا أن نعرف ما هو المقصود بالملكية العقارية المشتركة، الذي سنعالجه في الفرع الأول تحت عنوان تعريف الملكية المشتركة، و بالإضافة إلى هذا سنتطرق إلى ما يشتمل عليه نظام الملكية المشتركة في الفرع الثاني تحت عنوان مشتملات نظام الملكية المشتركة.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة:

جاء تعريف الملكية المشتركة في نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أن:

"الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة."[1]

من خلال استقراء التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري، بإمكاننا استنتاج أن الملكية العقارية المشتركة هي نظام قانوني يخضع له البناء أو البنايات و الأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، بمعنى آخر أن كل منهما مرتبط بالآخر،[2]

و بالإضافة إلى هذا، نستنتج أنه حتى تكون البناية أو البنايات في حالة ملكية مشتركة يجب أن يكون عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية، و أن تكون الملكية مقسمة بين عدة أشخاص و كذلك أن تكون هذه القسمة على شكل حصص، و لكل واحد حصة خاصة و حصة في الأجزاء المشتركة، و لأن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل المالكين و كذا البناء في نفس الوقت، نستخلص أنها من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يمكن أن يظهر في المبنى فردي مملوك لشخص واحد. [3]

1- القانون المدني، المرجع السابق، ص47.

2- الزهرة بركة،(**النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2014-2015، ص06.

3- جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، المرجع السابق، ص05.

الفرع الثاني: مشتملات نظام الملكية المشتركة:

من خلال القانون رقم 11-04 و نموذج نظام الملكية العقارية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 و المرسوم التنفيذي رقم 12-85، نجد أن مضمون أو مشتملات نظام الملكية المشتركة يتمثل أساسا في تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموع البنايات، و أيضا تحديد قواعد تسيير الملكية المشتركة، و كذلك هيئات إدارة و تسيير المبنى أو مجموعة المباني، بالإضافة إلى الأعباء التي تقع على عاتق مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، و أخيرا تسجيل و إشهار نظام الملكية المشتركة. [1]

تجدر الإشارة أنه بالنسبة للبيانات المتعلقة بتقسيم البناية أو مجموع البنايات تتمثل في تحديد موقع هذه الأخير تحديدا دقيقا، أما عن استعمال المبنى أو مجموع البنايات، فيتعين تحديد ما إن كان هذا المبنى مخصص للسكن أو للاستعمال التجاري أو مختلط، أو للاستعمال المكتبي، بالإضافة إلى كل هذا، يجب أن يتم تحديد الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو مجموع البنايات.[2]

أما بالنسبة لتحديد قواعد تسيير الملكية المشتركة فتشتمل الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى ذلك حقوق و واجبات المشتركين في الملكية، فيما يخص الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة عرفها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، فاعتبر الأجزاء الخاصة بمثابة ملكية مفروزة تخضع لجميع أحكام الملكية، فيجوز للمالك استعمالها أو استغلالها و حتى التصرف فيها، أو بمعنى آخر أن لكل طابق أو شقة مالك يستقل بها، [3] لذلك نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 83-666 على ما يلي: **" الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة لكل شريك في الملكية له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له. "** [4]

1- إيمان بوسته، المرجع السابق، ص424.

2- جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، المرجع السابق، ص21.

3- الزهرة بركة، المرجع السابق، ص36.

4- مرسوم تنفيذي رقم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية: 1983(الجريدة الرسمية، العدد 47، مؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983، المادة 02، ص30 و31.

و اعتبر الأجزاء المشتركة هي التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة لجميع الشركاء أو أكثر منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها، و يمكن القول أنها أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين أو الأكبر عدد منهم.[1]

و عن تحديد هيئات إدارة و تسيير المبنى أو مجموعة المباني فتتمثل في تشكيل جمعية بقوة القانون، تتمتع بالشخصية المدنية التي تسعى إلى التسيير و الإدارة السليمة للعقار و العمل على المحافظة عليه، و أيضا تتمثل في تعيين المتصرف الذي يعتبر هو الممثل القانوني للشخص المعنوي أو بمعنى آخر المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.[2]

المطلب الثاني: جزاء عدم تحديد نظام الملكية المشتركة:

إن تحديد نظام الملكية المشتركة له أهمية بالغة ، فهو يبين مآل البناية أو مجموعة البنايات و ملكية الوعاء العقاري الذي تمت عملية التشييد فوقه، و تحديد وجهة الاستعمال و تقسيم الملكية إلى أقسام، لذا فإن المرقي العقاري ملزم بتحديد نظام الملكية المشتركة،[3] و المشرع الجزائري عند إعطائه لالتزام أو بالأحرى قاعدة آمرة، يعني أنها تعتبر من النظام العام، و بالتالي يتعرض كل من أخل بها أو خالفها، بعد اللجوء إلى التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض، إلى عقوبات[4]، سواء تعلق الأمر بالعقوبات الجزائية التي سنتطرق إليها في الفرع الأول تحت عنوان العقوبات في الجانب الجزائي، أو بالعقوبات الإدارية الآتي تفصيلها في الفرع الثاني تحت عنوان العقوبات في الجانب الإداري.

1- جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، المرجع السابق، ص22.

2- إيمان بوسته، المرجع السابق، ص225.

3- جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، المرجع ذاته، ص35.

4- سهام مسكر، المرجع السابق، ص435.

الفرع الأول: العقوبات في الجانب الجزائي:

تحديد نظام الملكية المشتركة يعتبر التزاما أساسيا يتعين على المرقي العقاري الوقوف عنده و الالتزام به، و إلا تعرض إلى عقوبات جزائية تتجسد في الغرامة المالية التي تتراوح بين مائتي (200000) دينار جزائري و مليوني (2000000) دينار جزائري، هذا ما أكد عليه القانون رقم 11-04 و بالضبط في المادة 72 منه التي تنص على الأتي:

" يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها..... لغرامة من مائتي دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج)."

لكن، في حالة ما إذا تكررت المخالفات هذه من جانب المرقي العقاري تتضاعف العقوبة الجزائية، ذلك حسب المادة 78 من القانون رقم 11-04. [1]

الفرع الثاني: العقوبات في الجانب الإداري:

بالإضافة للعقوبات الجزائية، يتعرض المرقي العقاري، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية، إلى العقوبات الإدارية المتمثلة في السحب المؤقت و السحب النهائي للاعتماد عند الإخلال بهذا الالتزام[1]، و هذا ما أكدت عليه المادة 64 من القانون رقم 11-04 التي تنص على ما يلي:

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

_ السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- **في حال تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.**

..._ السحب النهائي للاعتماد:

... _ في حال تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه..." [2]

1- القانون 11-04، المرجع السابق، المادة 72و78، ص13.

2- نجية بن حمام، المرجع السابق، ص80.

3- القانون رقم 11-04، المرجع ذاته، ص12.

خـاتمة:

في نهاية هذا الموضوع، نستخلص أن مهنة المرقي العقاري باعتبارها مهنة مقننة و منظمة تقوم على أسس محددة تهدف من خلالها إلى إنعاش الاقتصاد الوطني عن طرق تشجيع الاستثمارات في مجال البناء، و تمارس وظائف اجتماعية هامة تساهم من خلالها في خل أزمة السكن التي أصبحت حديث الساعة، فقد ضبط و حدد المشرع الجزائري التزامات معينة تقع على عاتق المرقي العقاري بموجب القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وألحقه بمراسيم تنفيذية منها المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، و المرسوم رقم 13-431 يحدد نموذج عقد حفظ الحق و البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها، السابقة الذكر.

بالنظر إلى الأهمية البالغة لموضوع التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق، تعين تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، في الفصل الأول تم التطرق إلى الالتزامات التي وجب على المرقي العقاري التقيد بها و تنفيذها في عقد حفظ الحق قبل انجاز المشروع العقاري، أما الفصل الثاني تناول الالتزامات التي على المرقي العقاري بعد القيام بعملية البناء، استنادا لقانون الترقية العقارية 11-04 و المراسيم الملحقة به.

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بمجموعة من الالتزامات يتعين عليه تنفيذها قبل القيام بانجاز المشروع العقاري، يتوجب عليه أولا حجز أو بمصطلح آخر تخصيص العقار لفائدة صاحب حفظ الحق، بالإضافة امتناعه عن تلقي أي تسبيق من صاحب الحق، كما أنه يقع على عاتقه التزام آخر المتمثل في القيام بعملية البناء، ففيها يجب مراعاة عناصر معينة، منها تشييد العقار وفقا للمواصفات و الشروط المنصوص عليها قانونا (قانون التهيئة و التعمير) و المتفق عليها في العقد، كذلك التقيد بالمدة المحددة من أجل القيام بإنجاز المشروع العقاري، بعد كل هذا يتم تحرير و إعداد عقد البيع النهائي بين المرقي العقاري بصفته بائعا و بين المشتري بصفته مشتريا أمام الموثق مع مراعاة المدة الزمنية المحددة بموجب قانون الترقية العقارية رقم 11-04 و المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

من جهة أخرى، أعطى المشرع الجزائري للمرقي العقاري بعض الالتزامات المكملة، بحيث يتم تنفيذها بعد الانتهاء من عملية البناء، تتجسد هذه الالتزامات في تحويل ملكية العقار المنجز لفائدة صاحب حفظ الحق أي المشتري، في المقابل التزام هذا الأخير بدفع الثمن المتبقي و الكامل للمرقي

العقاري، و يترتب على نقل الملكية التزام آخر ألا و هو قيام المرقي العقاري بتسليم العقار المبيع موضوع عقد البيع النهائي، فتنتج عن هذا كله آثار قانونية من بينها حدوث تغير في المراكز القانونية بالنسبة للمتعاقدين.

بالإضافة لما سبق، ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بتحديد نظام يخص الملكية المشتركة في حالة البنايات الجماعية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مضمونه هو تحديد بيانات تقسيم البنايات و قواعد تسيير الملكية المشتركة، كذلك يحدد هيئات إدارة و تسيير المبنى و الأعباء التي تقع على عاتق مجموعة الشركاء في الملك، بالإضافة إلى تسجيل و إشهار نظام الملكية المشتركة.

و بما أننا بصدد التزامات فإن قوتها تستمدها من القانون، لذا فإن المرقي العقاري في حالة مخالفته لأحد الالتزامات الملقاة على عاتقه، يمكن لصاحب حفظ الحق أي المشتري المطالبة بالتنفيذ العيني و كذا الفسخ (الفسخ الرضائي أو الفسخ القضائي) مع التعويض، لكن إذا أصر المرقي العقاري و رفض كل هذا، يتعرض للعقوبات المهنية الردعية المنصوص عليها من قبل المشرع الجزائري، و التي بدورها تنقسم إلى قسمين هما: عقوبات إدارية تتجسد في سحب الاعتماد سواء المؤقت أو النهائي أو التلقائي، و عقوبات في الجانب الجزائي منها سالبة للحرية و منها التي تمس بالذمة المالية للمرقي العقاري.

من خلال ما تم التطرق له في هذا الموضوع و الأهمية البالغة بالنسبة لما يقوم به المرقي العقاري توجب تحديد أهم النتائج المتوصل إليها و هي أنه عندما فتح المشرع الجزائري المجال أمام القطاع الخاص (المرقين العقاريين) بممارسة نشاطات الترقية العقارية ساهم و لو بالقليل في التخفيف أزمة السكن لكون أن مهنة المرقي العقاري مهنة مقننة و منظمة تؤدي بشكل مباشر وظيفة اجتماعية، كما أنها تعمل على الارتقاء بالمجال الاقتصادي، كما تقع على المرقي العقاري التزامات بموجب عقد حفظ الحق قبل و أثناء انجاز المشروع العقاري كحجز العقار و القيام بعملية البناء، لكن عند تنفيذها ينشأ عقد آخر ألا و هو عقد البيع النهائي المبرم بين البائع و المشتري أي بين المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق، و أيضا حدد المشرع الجزائري الالتزامات التي يجب على المرقي العقاري تنفيذها بموجب قانون الترقية العقارية رقم 11-04 و بالخصوص في المرسوم التنفيذي رقم 12-85 و كذلك حدد العقوبات في حال أخل أو خالف إحداها.

قسم الملاحق

الملحق رقم 01

القانون رقم 11-04

العدد 14
السّنة الثامنة والأربعون

الأحد أول ربيع الثاني عام 1432 هـ
الموافق 6 مارس سنة 2011 م

الجمهوريّة الجزائريّة
الديمقراطيّة الشّعبيّة

الجريدة الرسميّة

اتفاقات دوليّة ، قوانين ، ومراسيم
قرارات وآراء ، مقرّرات ، مناشير ، إعلانات وبلاغات

الاشتراك سنوي	الجزائر تونس المغرب ليبيا موريطانيا	بلدان خارج دول المغرب العربي
	سنة	سنة
النّسخة الأصليّة	1070,00 د.ج	2675,00 د.ج
النّسخة الأصليّة وترجمتها	2140,00 د.ج	5350,00 د.ج
		تزاد عليها نفقات الإرسال

الإدارة والتّحرير
الأمانة العامّة للحكومة

WWW.JORADP.DZ

الطّبع والاشتراك
المطبعة الرّسميّة

حي البساتين، بئر مراد رايس، ص.ب 376 – الجزائر – محطة
الهاتف : 021.54.35.06 إلى 09
021.65.64.63
الفاكس 021.54.35.12
ح.ج.ب 50-3200 الجزائر
Télex : 65 180 IMPOF DZ
بنك الفلاحة والتّنمية الرّيفيّة KG 68 060.300.0007
حساب العملة الأجنبيّة للمشتركين خارج الوطن
بنك الفلاحة والتّنمية الرّيفيّة 060.320.0600.12

ثمن النّسخة الأصليّة 13,50 د.ج
ثمن النّسخة الأصليّة وترجمتها 27,00 د.ج
ثمن العدد الصّادر في السّنين السّابقة : حسب التّسعيرة.
وتسلّم الفهارس مجّانا للمشتركين.
المطلوب إرفاق لفيفة إرسال الجريدة الأخيرة سواء لتجديد الاشتراكات أو للاحتجاج أو لتغيير العنوان.
ثمن النّشر على أساس 60,00 د.ج للسّطر.

فهرس

قوانين

قانون رقم 11 – 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 4

مراسيم تنظيميّة

مرسوم رئاسي رقم 11 – 98 مؤرخ في 26 ربيع الأول عام 1432 الموافق أول مارس سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم الرئاسي رقم 10–236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق 7 أكتوبر سنة 2010 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية 14

مرسوم رئاسي رقم 11 – 100 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يتمم المرسوم الرئاسي رقم 96–234 المؤرخ في 16 صفر عام 1417 الموافق 2 يوليو سنة 1996 والمتعلق بدعم تشغيل الشباب. 16

مرسوم رئاسي رقم 11 – 101 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يتمم المرسوم الرئاسي رقم 03–514 المؤرخ في 6 ذي القعدة عام 1424 الموافق 30 ديسمبر سنة 2003 والمتعلق بدعم إحداث النشاطات من طرف البطالين ذوي المشاريع البالغين ما بين ثلاثين (30) وخمسين (50) سنة 16

مرسوم رئاسي رقم 11 – 112 مؤرّخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يتضمن تعيين عضوة في المجلس الدستوري 17

مرسوم رئاسيّ رقم 11 – 113 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يتعلّق بنشر التشكيلة الاسمية للمجلس الدستوري 17

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 102 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96 – 296 المؤرّخ في 24 ربيع الثاني عام 1417 الموافق 8 سبتمبر سنة 1996 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب وتحديد قانونها الأساسي 18

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 103 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03 – 290 المؤرّخ في 9 رجب عام 1424 الموافق 6 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط الإعانة المقدمة للشباب ذوي المشاريع ومستواها 18

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 104 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 04 – 02 المؤرّخ في 10 ذي القعدة عام 1424 الموافق 3 يناير سنة 2004 الذي يحدد شروط الإعانات الممنوحة للبطالين ذوي المشاريع البالغين مابين ثلاثين (30) وخمسين (50) سنة ومستوياتها 21

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 105 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 08 – 126 المؤرّخ في 13 ربيع الثاني عام 1429 الموافق 19 أبريل سنة 2008 والمتعلق بجهاز المساعدة على الإدماج المهني 24

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 95 مؤرخ في 21 ربيع الأول عام 1432 الموافق 24 فبراير سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96–30 المؤرخ في 22 شعبان عام 1416 الموافق 13 يناير سنة 1996 الذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق الأمر رقم 95–23 المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1416 الموافق 26 غشت سنة 1995 والمتضمن القانون الأساسي لقضاة مجلس المحاسبة 26

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 96 مؤرخ في 21 ربيع الأول عام 1432 الموافق 24 فبراير سنة 2011، يحدد شروط وكيفيات نظام تقاعد قضاة مجلس المحاسبة 29

مرسوم تنفيذي رقم 11 – 99 مؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1432 الموافق 3 مارس سنة 2011، يؤسس النظام التعويضي للموظفين المنتمين لسلك متصرفي مصالح الصحة 30

مراسيم فرديّة

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام مفتش بالمديرية العامّة للحماية المدنية 31

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام نائب مدير بالمديرية العامّة للحماية المدنية 31

فهرس (تابع)

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام مكلّف بالدّراسات والتّلخيص بولاية الجزائر 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام مدير الحماية المدنية بولاية تيزي وزو 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام رئيس ديوان والي ولاية سيدي بلعباس 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام مدير مكلّف بتحاليل الظرف والوضعية الاقتصادية بقسم التحليل والظرف بالحافظة العامّة للتخطيط والاستشراف – سابقا 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام مدير مكلّف بتطوير أدوات التحليل والاستشراف بقسم الدّراسات الاستشرافية والتنمية المستدامة بالحافظة العامّة للتخطيط والاستشراف – سابقا 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام مدير المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني بوادي عيسي (ولاية تيزي وزو) 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن إنهاء مهام المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري في ولاية وهران 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن تعيين مدير المدرسة الوطنية للحماية المدنية 32

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن تعيين مدير الحماية المدنية في ولاية تيزي وزو 33

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن تعيين رئيس ديوان كاتب الدولة لدى وزير الاستشراف والإحصائيات المكلّف بالإحصائيات 33

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن تعيين مديرين لمعهدين وطنيين متخصصين في التكوين المهني 33

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن تعيين نائبة مدير بوزارة السّكن والعمران 33

مرسوم رئاسيّ مؤرّخ في 28 صفر عام 1432 الموافق 2 فبراير سنة 2011، يتضمّن تعيين مدير المدرسة الوطنية لكرة القدم بسيدي موسى 33

قرارات، مقرّرات، آراء

وزارة الدفاع الوطني

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 4 ربيع الأول عام 1432 الموافق 7 فبراير سنة 2011، يتضمن تجديد انتداب رئيس المحكمة العسكرية الدائمة بتامنغست / الناحية العسكرية السادسة 33

وزارة الطاقة والمناجم

قرار وزاري مشترك مؤرّخ في 20 شوّال عام 1431 الموافق 29 سبتمبر سنة 2010، يتضمّن دفاتر الشروط التي تحدّد المنهجية، وتقرير التدقيق وخلاصته، والمرشد المنهجي، ومقادير الطاقات الحرارية، وعوامل التحويل لحساب الاستهلاك وكذا كيفيات اعتماد المكلفين بالتدقيق 33

قرار مؤرخ في 12 شوال عام 1431 الموافق 21 سبتمبر سنة 2010، يتضمن تجديد تشكيلة اللجان المتساوية الأعضاء المختصة بأسلاك موظفي وزارة الطاقة والمناجم 34

وزارة الشباب والرياضة

قرار مؤرخ في 9 ربيع الأول عام 1431 الموافق 23 فبراير سنة 2010، يتضمن تعيين أعضاء اللجنة الوطنية للمصادقة على المنشآت القاعدية الرياضية 35

قوانين

قانون رقم 11 – 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيما المواد 120 و122 و126 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66–155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75–59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 76–92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90–08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90–09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90–22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90–25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 91–11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93–01 المؤرخ في 9 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1993، المعدل ،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 –07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

– وبمقتضى الأمر رقم 95–07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 98–04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

– وبمقتضى القانون رقم 01–20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

– وبمقتضى القانون رقم 03–10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

– وبمقتضى الأمر رقم 03–12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

– وبمقتضى القانون رقم 04–02 المؤرخ في 5جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يونيو سنة 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 04–08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 04–20 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425 الموافق 25 ديسمبر سنة 2004 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،

– وبمقتضى القانون رقم 06–02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

– وبمقتضى القانون رقم 06–03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

– وبمقتضى القانون رقم 06–06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

– وبمقتضى القانون رقم 07–02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

– وبمقتضى الأمر رقم 08–04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى القانون رقم 08–09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

– وبمقتضى القانون رقم 08–15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،

– وبعد رأي مجلس الدولة،

– وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادّة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المادّة 2 : يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي :

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

– تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،

– تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني،

– تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

الفصل الأول
أحكام عامة

الفرع الأول
تعاريف

المادّة 3 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

– البناء : كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

– التهيئة : كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

– الإصلاح : استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.

– الترميم العقاري : كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98–04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

– التجديد العمراني : كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

– إعادة التأهيل : كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

– إعادة الهيكلة : يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

– التدميم : كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

– **المشروع العقاري :** مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

– **الترقية العقارية :** مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

– **أرضية البناء :** وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.

– **الإتمام الكامل للأشغال :** رفع التحفظات التي تم إبداؤها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

– **المقاول :** كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

– **المرقي العقاري :** يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

– **الاستلام المؤقت :** هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

الفرع الثاني
المبادىء العامة

المادّة 4 : يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادّة 5 : يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون.

لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا.

المادّة 6 : تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادّة 7 : تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، كل العمليات المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال.

المادّة 8 : يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.

المادّة 9 : يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة.

المادّة 10 : يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

المادّة 11 : لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولا سيما منها :

– التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة،

– التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

المادّة 12 : يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.

المادّة 13 : يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها.

وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة.

الفصل الثاني

مهنة المرقي العقاري

الفرع الأول

نشاط الترقية العقارية

المادّة 14 : يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

المادّة 15 : يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية :

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

المادّة 16 : كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

مهنة المرقي العقاري

المادّة 17 : يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون.

المادّة 18 : يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها.

المادّة 19 : يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون.

المادّة 20 : لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية :

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات،
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد،
- رشوة موظفين عموميين،
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

المادّة 21 : زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي العقاري الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية.

تحدد كيفيات منح الاعتماد عن طريق التنظيم.

المادّة 22 : لا يمكن المرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسيّر إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

المادّة 23 : يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه.

يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني.

تحدد كيفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم.

الفرع الثالث

المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري

المادّة 24 : ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي :

– اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية،

– السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري،

– إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية.

تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان

الفرع الأول

كيفيات البيع

المادّة 25 : يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

المادّة 26 : عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحوّل بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة.

المادّة 27 : عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

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

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم.

المادّة 28 : عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

المادّة 29 : لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون.

المادّة 30 : يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

المادّة 31 : يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به.

المادّة 32 : يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري:

– بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،

– بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15 %) من مبلغ التسبيق المدفوع،

– بطلب من المرقي، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعذارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

المادّة 33 : يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

المادّة 34 : يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتمم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.

المادّة 35 : باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي، تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم.

المادّة 36 : لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.

المادّة 37 : يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

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

المادّة 38 : يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفيات المراجعة.

يجب أن ترتكز صيغة مراجعة الأسعار 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 يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20 %) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر.

وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار.

يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد.

يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

المادّة 39 : في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه.

المادّة 40 : يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل الرسمي، طبقا للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة.

المادّة 41 : يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني
التزامات المرقي

المادّة 42 : لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.

ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه.

المادّة 43 : يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي.

يحدد مبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكذا كيفيات دفعها عن طريق التنظيم.

المادّة 44 : تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه.

المادّة 45 : دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري.

المادّة 46 : تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جرّاء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

المادّة 47 : يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب عليه على وجه الخصوص :

– الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،

– عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة،

– عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،

– السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.

المادّة 48 : يجب على المرقي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

المادّة 49 : يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.

الفرع الثالث

التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق

المادّة 50 : يتعين على المكتتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

المادّة 51 : يتعين على المكتتب لاقتناء أرضية للبناء، في مفهوم هذا القانون، احترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه.

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

المادّة 53 : يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعذارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

الفصل الرابع

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

المادّة 54 : زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

– تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات،

– إتمام الأشغال،

– تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

المادّة 55 : يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".

توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

المادّة 56 : يمكن صندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون.

يترتب على هذه الأنشطة موضوع دفتر الشروط، تعويضات مالية تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة لصندوق الضمان.

المادّة 57 : يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنايات بموجب التزام مرق عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

وفي هذا الإطار، يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادّة 58 : في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس.

يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان.

المادّة 59 : يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفعات الإجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفصل الخامس

تسيير المشاريع العقارية

المادّة 60 : بغض النظر عن أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يتعين على كل مرق عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع.

المادّة 61 : يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقي العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادّة 62 : يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

الفصل السادس

العقوبات

المادّة 63 : يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل.

الفرع الأول

العقوبات الإدارية

المادّة 64 : يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية :

– السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،

* في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

– السحب النهائي للاعتماد :

* في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد،

* في حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه،

* إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد،

* إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

– السحب التلقائي للاعتماد :

* في حالة وفاة المرقي العقاري،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

المادّة 65 : دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تحدد كيفيات تطبيق هذا المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

معاينة المخالفات

المادّة 66 : زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون.

المادّة 67 : تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها.

المادّة 68 : يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة.

وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.

ويرسل المحضر في غضون اثنتين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة. وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

الفرع الثالث

العقوبات الجزائية

المادّة 69 : كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 70 : كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى

29 من هذا القانون، يعرّض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج).

المادّة 71 : يتعرّض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 72 : يتعرّض كل مرق عقاري لا يبلّغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 73 : يتعرّض كل مرق عقاري، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 74 : يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 75 : يتعرّض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادّة 76 : في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرّض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج).

المادّة 77 : يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

المادّة 78 : في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع.

الفصل السابع

أحكام نهائية

المادّة 79 : يمكن المرقين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

وبانقضاء الأجل المذكور أعلاه، وفي حالة عدم تمكن المرقي العقاري من المطابقة، فإنه يلتزم بجميع واجباته إلى غاية إتمام إنجاز مشروعه ووضع أجهزة التسيير من طرف المقتنين أو ممثليهم.

المادّة 80 : تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، باستثناء المادة 27 منه، وكذا أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

المادّة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011.

عبد العزيز بوتفليقة

الملحق رقم 02

المرسوم التنفيذي رقم 13-431

– وبمقتضى القانون رقم 01–13 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 7 غشت سنة 2001 والمتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 01–14 المؤرخ في 29 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 19 غشت سنة 2001 والمتعلق بتنظيم حركة المرور عبر الطرق وسلامتها وأمنها، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 – 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93–186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993، المتمم، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91–11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06–423 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1427 الموافق 22 نوفمبر سنة 2006 والمتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تمديد إنجاز أول خط لمترو الجزائر،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09–236 المؤرخ في 21 رجب عام 1430 الموافق 14 يوليو سنة 2009 والمتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية تمديد إنجاز أول خط لمترو الجزائر من حي البدر نحو عين النعجة،

– وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 12 مكرر من القانون رقم 91–11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المتمم والمذكور أعلاه، وطبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93–186 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993، المتمم والمذكور، يهدف هذا المرسوم إلى التصريح بالمنفعة العمومية لعملية إنجاز تمديد أول خط لمترو الجزائر من "عين النعجة نحو براقي"، نظرا لطابع البنى التحتية ذات المصلحة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي لهذه الأشغال.

المادة 2 : يخص طابع المنفعة العمومية الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم كرحاب لإنجاز تمديد أول خط لمترو الجزائر من "عين النعجة نحو براقي".

المادة 3 : تمثل الأراضي المذكورة في المادة 2 أعلاه مساحة إجمالية من ثلاثة عشر (13) هكتارا ، تقع في تراب ولاية الجزائر ببلديتي جسر قسنطينة وبراقي.

إن تحديد الأراضي، موضوع نزع الملكية لإنجاز الأشغال المتعلقة بهذا التمديد لأول خط لمترو الجزائر هو ذلك المبين في المخطط الملحق بأصل هذا المرسوم.

المادة 4 : قوام أشغال التمديد لأول خط لمترو الجزائر الملتزم بها بعنوان هذا المقطع عين النعجة نحو براقي، كالآتي :

– طول المقطع : 6 كلم،

– طول النفق : 3,4 كلم،

– طول الجسر : 2 كلم،

– عدد المحطات : 5 محطات (3 أرضية و 2 هوائية)،

– آبار التهوية : 4.

المادة 5 : يجب أن تتوفر الاعتمادات الضرورية للتعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين وتودع لدى الخزينة العمومية فيما يخص عمليات نزع الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية الضرورية لإنجاز التمديد لأول خط لمترو الجزائر من "عين النعجة نحو براقي".

المادة 6 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013.

عبد المالك سلال

مرسوم تنفيذي رقم 13 – 431 مؤرّخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها.

إنّ الوزير الأول،

– بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

– وبناء على الدستور لا سيما المادتان 85–3 و125 (الفقرة 2) منه ،

– وبمقتضى الأمر رقم 75– 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75– 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90– 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 95–07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 03– 12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

– وبمقتضى القانون رقم 04–08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 06–02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

– وبمقتضى القانون رقم 06–03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

– وبمقتضى القانون رقم 08–15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،

– وبمقتضى القانون رقم 11– 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

– وبمقتضى المرسوم رقم 76– 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13–312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94– 58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ،

– وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : تطبيقا لأحكام المواد 27 و28 و38 و43 من القانون رقم 11–04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر بيع الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها.

المادّة 2 : يحدد نموذجا عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم في ملحق هذا المرسوم.

المادّة 3 : أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية :

– عند التوقيع، عشرون بالمائة (20 %) من سعر البيع المتفق عليه،

– عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة (15 %) من سعر البيع المتفق عليه،

– عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35 %) من سعر البيع المتفق عليه،

– عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25 %) من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5 %) من سعر البيع المتفق عليه.

المادّة 4 : يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة.

المادّة 5 : يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في المادة 4 أعلاه، من طرف محضر قضائي، طبقا للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

المادّة 6 : باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدي إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقي العقاري، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.

لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف، عشرة بالمائة (10 %) من سعر البيع المتفق عليه.

المادّة 7 : يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه .

المادّة 8 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

المادّة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013.

عبد المالك سلال

الملحق الأول
نموذج عقد البيع على التصاميم

السنة..... واليوم.....

أمام الأستاذ.....، موثق بـ.....

حضر،

1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي).....

شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف بصفة.....)

باختصار .....

الواقع مقره بـ (العنوان) : .....

حاصل على اعتماد رقم : .....بتاريخ : .....

المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم ..... بتاريخ : .....

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم : .....

السجل التجاري رقم : .....

التعريف الجبائي رقم : .....

والذي يدعى في صلب النص "**البائع**"، من جهة،

و :

2) المقتني (شخص طبيعي) أو(شخص معنوي)

التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم

اللقب ..... الاسم : ..... تاريخ الميلاد : .....

بطاقة التعريف رقم :.....

المسلمة من طرف :.....

باختصار : ..... والواقع مقره بـ : .....

الساكن بـ : .....

و الذي يدعى في صلب النص " **المكتتب** " من جهة أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها وقامت ، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود ، بعرض ما يأتي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و يصرح كذلك بأن :

– تُعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،

– وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتتب

يصرح المكتتب أنه :

– قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها،

– يقبل البيع وينظّم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 11–04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و بعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناية أو جزء من البناية.

النصوص التي تسيّر العقد

– يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11– 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08–15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90– 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ .....

– عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ ..... الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ..... بتاريخ ..... حجم .....، الفهرس.....

– (عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم.....المؤرخة في ..... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....

– رخصة البناء رقم.....المؤرخة في..... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف .....

– الوصف الدقيق للبناية أو لجزء من البناية التي تم بيعها.

– نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.

– ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ .....تحت رقم..... و يرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين

القوام : .....

تحديد الموقع : .....

كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الترقية والتنفيذ ، الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

التحديد الدقيق للموقع :

إعطاء التحديد الدقيق للبناية أو لجزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة

– ولاية : .....

– بلدية : .....

– المكان المدعو، الحي : .....

– عمارة رقم : .....

– الطابق : .....

– رقم البناية أو جزء من البناية : .....

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم.....من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ..... بتاريخ : .....

القسم – مجموعة الأملاك – القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة :

(وصف دقيق للبناية أو لجزء من البناية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).

– مساحة صافية بدون أشغال.....

– مساحة قابلة للسكن أو نافعة .....

– يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد .....

قوام الملك :

عدد الغرف : .....

الطابق : .....

الحمام : .....

المرحاض : .....

الأسطح والشرفات : .....

الأروقة والبهو : .....

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

– الملحقات المبنية وغير المبنية .....

– التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة ....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناية التي تمثل ..... الحصص النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر..... دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم (..... دينار جزائري/باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفيات مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة.

(في حالة ما إذا تقرر مُراجعة سعر البيع ، يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون)

كيفيات الدفع

يتم تحديد كيفيات الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتتب، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 11–04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا للقانون رقم 11–04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى ..... مراحل، محددة على النحو الآتي :

المراحل	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
1	إتمام الأساسات	....شهرا
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكة والجدران الخارجية والداخلية	....شهرا
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية	....شهرا
4	الإتمام	

إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها ، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.

كيفيات الحيازة

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة في العقد، يمكن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه ، لاسيما المادة 53 منه.

فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

.....

.....

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية .

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التأمين العشري :

يلتزم البائع، لفائدة المكتتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعوين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ :

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل..... (..) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب.

إن هذا الضمان صالح لمدة .....سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

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

الموطن

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

التأكيدات

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية :

- 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114و 133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل،

- 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،

- 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

– قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنايات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83–19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنايات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

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

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

الملحق الثاني

نموذج عقد حفظ الحق

تعريف هوية أطراف العقد

في السنة.....

و في .....

أمام الأستاذ .....، موثق بـ.....

حضر :

1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة).....

باختصار .....

الواقع مقره بـ (العنوان) .....

الحائز على اعتماد رقم.....مؤرخ في.....

المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم .....بتاريخ.....

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم .....

ممثل من طرف.....

والمتصرف بصفة .....

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس، والذي يدعى في صلب النص"المرقي العقاري " من جهة،

و :

2) صاحب حفظ الحق

اللقب.....

الاسم .....

شهادة ميلاد رقم .....

بطاقة التعريف رقم .....

الساكن بـ .....

والذي يدعى في صلب النص "**صاحب حفظ الحق**" من جهة أخرى،

واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم .....مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أصل ملكية قطعة الأرض ، حفظ الملك العقاري ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

تحدد القطعة الأرضية التي بنيت عليها أو (ستبنى عليها) البناية أو جزء من البناية كما يأتي :

– عقد الملكية المعد باسم المرقي.....الحجم.....، الفهرس.....، الدفتر العقاري (عند الاقتضاء) .....

– رخصة التجزئة رقم:.....في..... والتصاميم الملحقة، المسلمة من طرف.....

– شهادة التهيئة رقم.....في.....المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لـ.....

– رخصة البناء رقم .....في ..... التصاميم الملحقة بها المسلمة من طرف.....

– الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع حفظ الحق،

– الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

التعيين :

الموقع :

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق :

- ولاية :.....
- بلدية : .....
- المكان، الحي .....
- رقم العمارة .....
- الطابق : .....
- رقم جزء البناية : .....

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم ، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية لـ.....

العناصر المكونة بصفة خصوصية :

إعطاء وصف دقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق ، من حيث العناصر الخاصة والمساحات :

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....
- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة .....
- المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية :

* الغرفة 1 :.....م^2 قابلة للسكن
* الغرفة 2 :..... م^2 قابلة للسكن
* قاعة الجلوس : ..... م^2 قابلة للسكن
* الحمام : ..... م^2 قابلة للسكن
* المرحاض ..... م^2 قابلة للسكن
* الأروقة والبهو ..... م^2 قابلة للسكن
* الأسطح والشرفات..... م^2 قابلة للسكن.

في الملكية المشتركة :

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

- .....

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة

- .....

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبناية المحفوظة.....الحصص النسبية ..... في الملكية المشتركة.

السعر التقديري للبيع :

إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق يقدر بـ : (بالأرقام وبالأحرف) .....دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم.

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا ، وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر بـ.....دج (بالأرقام وبالأحرف) والذي لا يتعدى 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري في .....و الوصل رقم .....لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و33 من القانون رقم 11-04 المؤرّخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لايتعدى ..... وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

نقل الملكية وإعداد عقد البيع

يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.

يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا:

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ،
- بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15 %) من مبلغ التسبيق المدفوع،

– بطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وبعد توجيه إعذارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي ، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما.

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد حفظ الحق على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11–04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

يجب تحديد القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الموطـــن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة والمذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التسجيـــل

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقا لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.

إثباتـا لـذلك

حرر بمكتب الموثق المضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ.....في.....

صاحب حفظ الحق المرقي العقاري الموثق

مرسوم تنفيذي رقم 13 – 432 مؤرّخ في 18 صفر عام 1435 الموافق 21 ديسمبر سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01 – 308 المؤرخ في 28 رجب عام 1422 الموافق 16 أكتوبر سنة 2001 والمتضمن إحداث المدرسة الدولية الجزائرية بفرنسا وتنظيمها وعملها.

إنّ الوزير الأول،

– بناء على التقرير المشترك بين وزير الشؤون الخارجية ووزير التربية الوطنية ووزير المالية،

– وبناء على الدستور، لا سيّما المادتان 85–3 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى القانون رقم 90–21 المؤرخ في 24 محرم عام 1411 الموافق 15 غشت سنة 1990 والمتعلق بالمحاسبة العمومية ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه، المعدل،

– وبمقتضى القانون رقم 90–30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 95–20 المؤرخ في 19 صفر عام 1416 الموافق 17 يوليو سنة 1995 والمتعلق بمجلس المحاسبة، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 06–03 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 والمتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،

– وبمقتضى المرسوم رقم 86–217 المؤرخ في 20 ذي الحجة عام 1406 الموافق 26 غشت سنة 1986 والمتضمن إحداث لجنة وطنية تتولى العمليات العقارية في الخارج، المعدل،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 – 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91–455 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01–308 المؤرخ في 28 رجب عام 1422 الموافق 16 أكتوبر سنة 2001 والمتضمن إحداث المدرسة الدولية الجزائرية بفرنسا وتنظيمها وعملها،

قائمة المراجع:

1)- النصوص القانونية:

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السلطة التشريعية، أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني: 1975، (الجريدة الرسمية، العدد 78، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975).

2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السلطة التشريعية، القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: 2014،(الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011).

3- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السلطة التشريعية، مرسوم تنفيذي رقم 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري: 2012،(الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012).

4- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السلطة التشريعية، مرسوم تنفيذي رقم 13-431 يحدد نموذج عقد حفظ الحق و البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها: 2013،(الجريدة الرسمية، العدد 66، مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013).

5- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السلطة التشريعية، مرسوم تنفيذي رقم 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية: 2014،(الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014).

6- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، السلطة التشريعية، مرسوم تنفيذي رقم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية: 1983(الجريدة الرسمية، العدد 47، مؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983.

2)- الكتب:

1- حسنين محمد،(**عقد البيع في القانون المدني الجزائري**)، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1982.

2- علي علي سليمان،(**النظرية العامة للالتزام**)، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2003.

3- بلحاج العربي،(**النظرية العامة للالتزام في القانون المدني**)، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة النشر.

3)- الأطروحات و المذكرات:

أ- الأطروحات:

1- مسكر سهام،(**التزامات المرقي العقاري المترتبة بيع السكنات الترقوية**)، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015-2016.

2- نسيمة موسى،(**ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية**)، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- ، الجزائر، 2015-2016.

3- بوسته إيمان،(**الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن**)، أطروحة دكتوراه، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016-2017.

4- نوي عقيلة،(**التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري**)، أطروحة دكتوراه، قانون، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بودواو، الجزائر، 2017-2018.

5- نعيمي عبد الرحمان،(**البيع على التصاميم في التشريع الجزائري**)، أطروحة دكتوراه، شريعة و قانون، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2019-2020.

ب- المذكرات:

1- عربي باي يزيد،(**النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر**)، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.

2- قان كريم،(**نقل الملكية في عقد بيع العقار في الجزائر**)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قانون الأعمال، جامعة وهران القطب الجامعي بلقايد ، وهران ، الجزائر، 2011-2012.

3- ميلودي لخضر،(**ضمانات المشتري في الترقية العقارية**)، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1- بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014.

4- بن حمام نجية،(**عقد حظ الحق**)، مذكرة ماجستير، حماية المستهلك و المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1- بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016.

5- أو محمد حياة،(**النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04**)، مذكرة ماجستير، قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2015-2016.

6- بركة الزهرة،(**النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2014-2015.

7- بن رمضان فريد،(**عقد حفظ الحق في الترقية العقارية**)، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015.

8- محمدي قديرة،(**نشاطات و مجالات الترقية العقارية**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015.

9- زغوف زاينة، نايت علي كهينة،(**بيع العقار الخاص في القانون الجزائري**)، مذكرة ماستر، القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري،تيزي وزو، الجزائر، 2016-2017.

10- جاب الخير سعدي، سعدي ناصر،(**النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري،تيزي وزو، الجزائر، 2017-2018.

11- عارف نادية، أمال صوالح عمار،(**النظام القانوني لعقد حفظ الحق في ظل التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لحضر، الوادي، الجزائر، 2017-2018.

12- مسلي نور الدين،(**ضمانات تنفيذ عقد بيع العقار في طور الإنجاز في التشريع الجزائري**)، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2017-2018.

13-بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم،**(المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري)**، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2017-2018.

14-جودي مصطفى محمد،**(التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم)**، مذكرة ماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2019-2020.

15- عمي حبيب،**(الترقية العقارية في التشريع الجزائري)**، مذكرة ماستر، قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي ، الجزائر، 2019-2020.

4)- المقالات:

1- سمية بولحية،**(عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04)**، مجلة الشريعة و الاقتصاد، بدون رقم مجلد، العدد 12، من ص223 إلى ص253، الجزائر، 2017.

2- سامية خواثرة،**(التزامات المكتتب و صاحب حفظ الحق في القانون 11-04)**، مجلة تشريعات التعمير و البناء، بدون رقم مجلد، العدد 06، من ص90 إلى ص 120، الجزائر، 2018.

3- أحمد النوعي، (الترقية **العقارية في التشريع الجزائري)**، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، من ص235 إلى ص256، الجزائر، 2019.

4- شهيناز بن بوعيشة،**(العقوبات الإدارية للمرقي العقاري)**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، بدون رقم مجلد، بدون رقم العدد، من ص36 إلى ص46، جامعة البليدة 2، الجزائر، بدون سنة النشر.

5)- المحاضرات:

1- مجاجي منصور،**(محاضرات في مقياس القانون المدني "عقد البيع")**، محاضرة ألقيت على طلبة السنة الثانية حقوق ل.م.د ، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، 2008-2009.

2- طريباش مريم،**(منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04)**، وزارة العدل، مجلس قضاء برج بوعريريج، الجزائر، 2018.

6)- الملتقى:

1- دوة آسيا،**(عقد حفظ الحق)**، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27 و 28 فيفري 2012، الجزائر.

الفهرس:

مقدمة.....01

الفصل الأول: التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق قبل انجاز العقار.....04

المبحث الأول: الالتزام بحجز العقار و بعدم قبول أي تسبيق.....04

المطلب الأول: المقصود بالالتزام بحجز العقار.....05

الفرع الأول: تعريف الالتزام بحجز العقار.....05

الفرع الثاني: جزاء عدم الالتزام بحجز العقار.....05

المطلب الثاني: الالتزام بعدم قبول أي تسبيق.....08

الفرع الأول: الامتناع عن تلقي أي تسبيق.....09

الفرع الثاني: جزاء قبول أي تسبيق.....10

المبحث الثاني: التزام المرقي العقاري بالبناء.....11

المطلب الأول: انجاز المشروع العقاري.....11

الفرع الأول: طبيعة التزام المرقي العقاري بالبناء.....12

الفرع الثاني: مدى مطابقة العقار للشروط القانونية و المتفق عليها.....12

المطلب الثاني: مدة انجاز المشروع العقاري.....14

الفرع الأول: أهمية تحديد مدة الإنجاز.....14

الفرع الثاني: جزاء تجاوز مدة الإنجاز.....15

المبحث الثالث:الالتزام بإعداد و تحرير عقد البيع.....16

المطلب الأول: تعريف عقد البيع النهائي.....17

الفرع الأول: تعريف عقد البيع لغة و فقها.....17

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع النهائي.....17

المطلب الثاني: الالتزام بالآجال المحددة قانونا لتحرير عقد البيع النهائي.....19

الفرع الأول: مدة إبرام العقد.....19
الفرع الثاني: جزاء عدم التقيد بالآجال المحددة.....20
الفصل الثاني: التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق بعد انجاز العقار.....23
المبحث الأول: الالتزام بنقل ملكية العقار المنجز.....24
المطلب الأول: تحويل ملكية العقار المنجز لصاحب حفظ الحق.....24
الفرع الأول: مضمون الالتزام بتحويل ملكية العقار المنجز.....25
الفرع الثاني: الآثار المترتبة عنه.....27
المطلب الثاني: جزاء عدم تحويل ملكية العقار المنجز.....28
الفرع الأول: العقوبات الجزائية.....28
الفرع الثاني: العقوبات الإدارية.....29
المبحث الثاني: الالتزام بالتسليم.....30
المطلب الأول:تسليم العقار لصاحب حفظ الحق.....30
الفرع الأول: مضمون الالتزام بالتسليم.....30
الفرع الثاني: الآثار المترتبة عنه.....32
المطلب الثاني: جزاء عدم القيام بالتسليم.....33
الفرع الأول: العقوبات الإدارية.....33
الفرع الثاني: العقوبات الجزائية.....34
المبحث الثالث: الالتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة.....35
المطلب الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة.....36
الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة.....37
الفرع الثاني: مشتملات نظام الملكية المشتركة.....38
المطلب الثاني: جزاء عدم تحديد نظام الملكية المشتركة.....39

الفرع الأول: العقوبات في الجانب الجزائي.....40

الفرع الثاني: العقوبات في الجانب الإداري.....40

خـاتمة.....41

قسم الملاحق.....43

قائمة المراجع.....68

قائمة المحتويات.....72