وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
تنظيمها-سيرها-دورها الإقتصادي

من تقديم الطالبة :

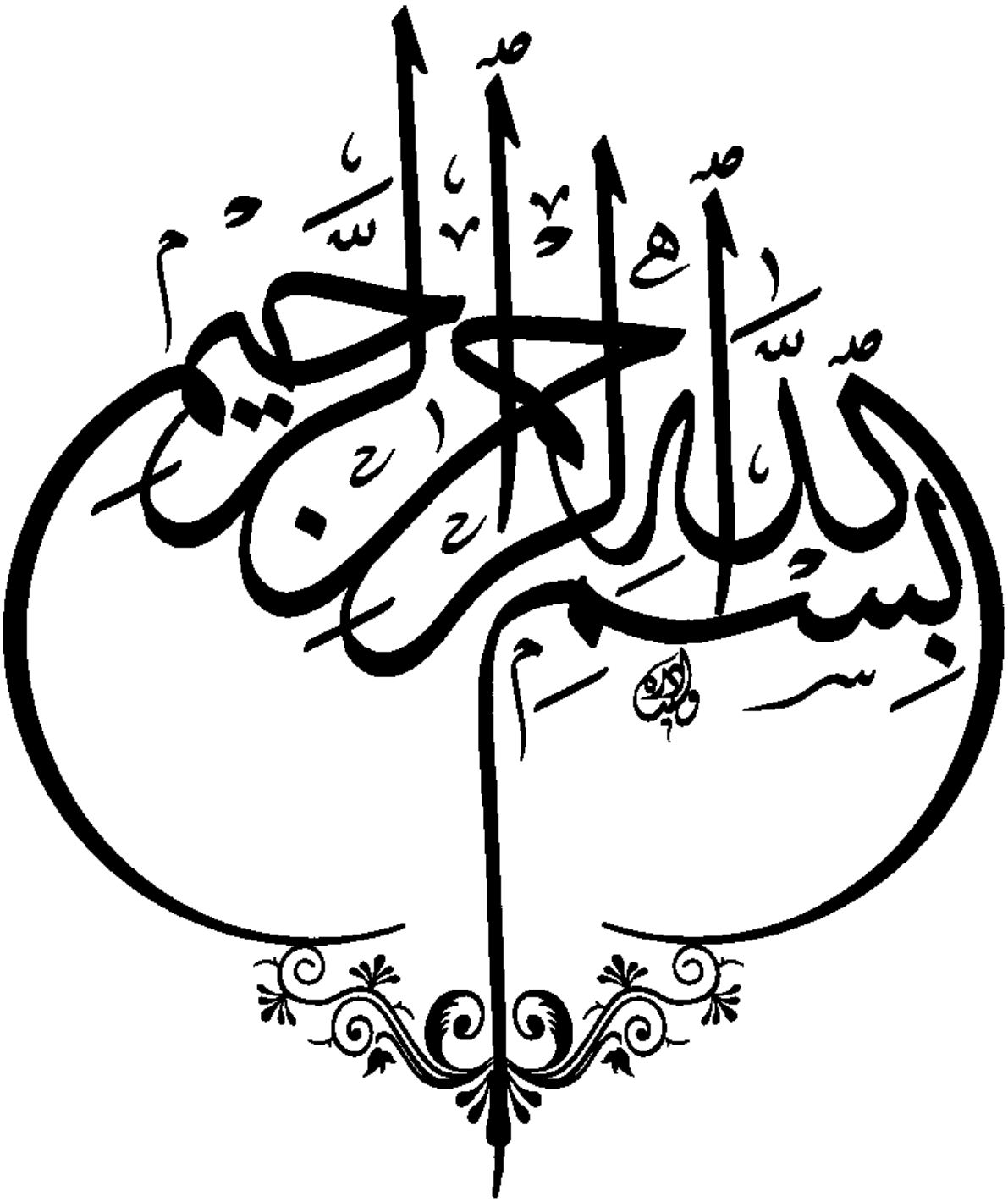
دحماني سومية

تحت إشراف الأستاذة:

جديلي نوال

الاسم و اللقب	الجامعة	صفة
أ/ برادعي قوسم	جامعة المدية	رئيسة
د/ جديلي نوال	جامعة المدية	مشرفة
د/ جيدل كريمة	جامعة المدية	عضو مناقشة

السنة الجامعية 2019-2020


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

شكر خالص لا يخالطه نقص و لا يشوبه رياء لرب وهاب واسع العطاء قوله تعالى :" الذي خلقني فهو يهدين (78) و الذي هو يطعمني و يسقين (79) و إذا مرضت فهو يشفين (80) و الذي يميتني ثم يحيين (81) و الذي أطمع أن يغفر لي خطيئتي يوم الدين (82) رب هب لي حكما و ألحقني بالصالحين (83) " سورة الشعراء

و شكر خاص للأستاذة المشرفة **جديلي نوال** التي لا أملك إلا الدعاء لها اللهم أكتب لها من خيري الدنيا و الآخرة ما لم يخطر لها على بال و من توفيقك ما يفتح لها أبوابا في كل مجال و من حفظك و عنايتك ما يحيط به ذات اليمين و ذات الشمال و أن تجزيها عني خير ما جزي به الأستاذ عن تلميذه فقد كان ما تعلمته من علمها أحب إلي مما تعلمته من أدبها و ما تعلمته أحب إلي مما تعلمته من علمها كما لايفوتني ان أتقدم بتشكراتي الخالصة إلى كل الأساتذة كلية الحقوق

كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر والثناء إلى

الأستاذ الكريم: الموثق **حجاج مبروك** على كل الخدمات الممنوحة .

إهداء

إلى روح والدي الطاهرة ، إلى الذي يشرفني بإسمه ، يا من أحببت العلم ، يا من كنت من محبي هاته اللحظات ، يا من استعجلت برحيلك ، لم يبقى لي إلا الدعاء

والدي رحمة الله عليك

إلى من سهرت وتعبت وبذلت الغالي والنفيس

والدتي الحنون

إلى من قاسموني فصول رحلة العمر بربيع ايامها و شتاء لياليها ، إخواني و أخواتي

أدامهم الله ذخرا و سندا .

إلى كل من أحببت و منهم تعلمت

أهدي حصاد موسمي مرصعا بأرقى عبارات شكري و عرفاني

سومية

مقدمة

مقدمة

مرت المؤسسات العمومية الاقتصادية بعدة مراحل حيث بدأت بمرحلة التسيير الذاتي وهو أسلوب يضع الإدارة بين أيدي العمـــال، وكانـــت كـــل المؤسسات في هذه المرحلة تسير من طرف المعمرين الذين غادروا البلاد تاركين وراءهم منشآت شاغرة هذا ما دفع بالعمال الجزائريين بالتدخل لتسيير هذه المؤسسات، وبعدها صدر المرسوم رقم 63-95 المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات المسيرة ذاتيا [1]، ومن ثم بدأت الدولة بالتدخل في الساحة الاقتصادية وهذا من خلال مرحلة المؤسسة العامة وتميزت هذه الأخيرة بظهور مصطلحين جديدين في تاريخ المؤسسة العمومية الاقتصادية وهما الشركة العامة والمؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري ولكن فشلت الدولة في تسيير المؤسسة العمومية الاقتصادية هذا ما دفع بالجزائر بتبني النظام الاشتراكي خلال مرحلة التسيير الاشتراكي والتي كانت من سنة 1971 إلى غاية سنة 1980 وتميزت هذه المرحلة بتقنين المؤسسة العمومية الإقتصادية بموجب قانون التسيير الإشتراكي لسنة 1971 . بعد هذه المرحلة تم اعادة هيكلة هذه المؤسسات ودخولها في مرحلة الاستقلالية في أواخر الثمانينات بعد صدور القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية[2] وتغيير النظام الإقتصادي المنتهج في الجزائر ومنه تغير النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية فأصبحت تتخذ شكل شركة المساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة ثم صدر الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2011 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها[3]، ومن بين المؤسسات العمومية الاقتصادية المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) والتي تعتبر أحد المرقين العموميين في الترقية العقارية، وقد عرفت الترقية العقارية بصدور القانون 86-07 [4]وهو أول قانون ينظم الترقية العقارية والذي تميز ظهوره بانخفاض للموارد المالية الإجمالية للدولة واحتكار القطاع العام على النشاط الترقوي وقلة الكفاءة.

---

[1] مرسوم 63-95 المؤرخ في 1963/12/18 يتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات المسيرة ذاتيا الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1963/03/22.

[2] قانون رقم 88-01 المؤرخ في 1988/01/12 متضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصاديـــة الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 1988/01/13 المعدل والمتمم.

[3] أمر رقـــم 01-04 المـــؤرخ في 2001/08/20 يتعلـــق بتنظيـــم المؤسســـات العموميـــة الإقتصاديـــة وتسييرها خوصصتها الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 2001/08/23 المعدل والمتمم.

[4] قانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 يتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في03/05/ 1986

ثم صدر مرسوم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01المتضمن النشاط العقاري[1]الذي ألغى قانون 07/86 حيث أنه فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة على كل من القطاع العام والخاص وقد أطلق على القائم بعملية الترقية العقارية تسمية المتعامل العقاري واعتبره تاجرا كما أدرج المحلات ذات الإستعمال المهني أو الحرفي أو الصناعي أو التجاري في عمليات الترقية العقارية بشأن الإنجاز والتجديد من أجل البيع والإيجار غير أنه ما يلاحظ في هذا المرسوم التشريعي أن هناك تداخل في نشاط المتعامل في الترقية العقارية مع نشاط متدخلين آخرين في مجال الترقية العقارية كالمقاولين والمهندسين وعلى هذا صدر قانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/14 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[2]والذي وسع من دائرة مجالات تدخل المرقي العقاري .

- و نظرا لأهمية الموضوع لهذه المؤسسة بصفتها مرقي عقاري فهي تساهم في المشاريع السكنية مع العلم أنه يوجد فئة من المواطنين استفادت من السكن الترقوي العمومي ولم تتحصل بعد على العقود الخاصة بها ، وقد واجهتني صعوبات في انجاز هذه المذكرة وكان أهمها هو الجائحة التي أصابت العالم بأسره بما فيها الجزائر وذلك منذ شهر فيفري 2020 وما نجم عنها من انعكاسات ، منها صعوبة الاتصال بالمؤسسة من أجل إثراء الموضوع من الناحية العملية.

-وانطلاقا مما سبق نطرح الإشكالية التالية:ما هو الإطار القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) ؟

ولمعالجة هاته الإشكالية تم الإعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي للنصوص القانونية التي لها علاقة مع موضوع المذكرة .

وعليه قسمنا موضوعنا إلى فصلين، خصص الفصل الأول إلى الإطار القانوني والتنظيمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ، حيث تطرقنا في المبحث الأول مدخل للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية وفي المبحث الثاني الإطار التنظيمي والمالي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، أما الفصل الثاني تطرقنا الى النشاط العقاري للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية حيث تناولنا في المبحث الأول المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري ، وفي المبحث الثاني إلى أنواع العقود المبرمة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقاري.

---

[1] المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 1993/03/03الملغى.

[2] القواعد قانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في06 مارس 2011 .

الفصل الأول

الاطار القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

الفصل الاول : الاطار القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تعتبر المؤسسة الوطنية أحد الأشخاص المعنوية العامة التي تأخذ صورة المرقي العمومـــي وقـــد نظمها المشرع الجزائري في شكل شركة مساهمة بموجب قانونها الأساسي في إطار مؤسسة عمومية اقتصادية وقد منحها صلاحيات تؤدي إلى تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية .

وعلى هذا سنتناول في المبحث الأول مدخل للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية الذي قسمناه إلى ثلاثة مطالب :

تناولنا في المطلب الأول مفهوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والمطلب الثاني نشأة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والمطلب الثالث مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، كما سنتطرق في المبحث الثاني إلى الاطار التنظيمي والمالي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية الذي قسمناه إلى ثلاثة مطالب :

تناولنا في المطلب الاول الإطار التنظيمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وفي المطلب الثاني الذمة المالية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ، وفي المطلب الثالث حل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .

المبحث الأول : الإطار القاوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

سنتناول في هذا المبحث الاطار القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية حيث تناولنا في المطلب الأول مفهومها ، وفي المطلب الثاني نشأتها ، وفي المطلب الثالث مهامها.

المطلب الأول :مفهوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

سنتناول في هذا المطلب تعريف للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية في الفرع الأول، والتكييف القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية في الفرع الثاني .

الفرع الأول :تعريف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

هي عبارة عن مؤسسة عمومية إقتصاديـــة أنشئـــت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة [1]

فالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة اسهم لها قانونها الاساسي كما لها صفة المرقي العقاري تخضع الى القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ونصوصه التطبيقية، كما سنرى لاحقا في الفصل الثاني .

الفرع الثاني :التكييف القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تأخذ المؤسسة شكل شركة ذات أسهم وفقا لقانونها الأساسي المحرر بموجب عقد توثيقي بتاريخ:2009/05/06. ومن خلال نص المادة 45 من القانون 88-01 [2]:"تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري ، ويكون لها في حياتها ذمة متميزة وموازنة خاصة طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة في هذا الشأن "هي تعتبر مؤسســـة عموميـــة ذات طابـــع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية تخضع للقانون التجاري في علاقتها مع الغير، وتخضع للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة.

وعملا بالمادة 02 من الأمر 01-04 :"المؤسسات العمومية الإقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأسمالها الإجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام "[3]

كما تخضع بصفتها مرقي عقاري الى القانون 11-04 المذكور أعلاه.

---

[1] عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق 2009-2010، ص31 .

[2] المادة (45) والمادة(05) والمادة(07)من القانون 88-01 ، مرجع سابق الذكر،ص37،31.

[3] المادة 02 من الأمر 01-04 المعدل والمتمم ، مرجع سابق الذكر، ص10.

المطلب الثاني :نشأة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

ترجع نشأة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية إلى الديوان الوطني للسكن العائلي كما سنرى في الفرع الأول و الى مؤسسة ترقية السكن العائلي كما سنرى في الفرع الثاني :

الفرع الأول :الديوان الوطني للسكن العائلي

أنشئت بموجب المرسوم رقم 80-213 المتضمن انشاء الديوان الوطني للمسكن العائلي، حيث نصت المادة الأولى من هذا المرسوم :"ينشأ ديوان ذو طابع اقتصادي وفقا لمبادئ ميثاق التنظيم الإشتراكي للمؤسسات وأحكام الأمر رقم 71-74 المؤرخ في 16 نوفمبر 1971 المتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسات والنصوص المتخذة لتطبيقه،ويحمل اسم الديوان الوطني للسكن العائلي ويشار[4] إليه فيما يلي بـ"الديوان"، ويعد الديوان تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع للقواعد النصوص عليها في هذا المرسوم "، وتعتبر هذه الهيئة مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي حيث نصت المادة (12) من المرسوم 80-213:"يتمتع الديوان بالشخصية المدنية والإستقلال المالي " أما فيما يخص المهام والصلاحيات التي يختص بها الديـــوان الوطنـــي للسكـــن العائلـي فتتضح من خلال المواد التالية من المرسوم80-213:

-المادة (02):"يكلف الديوان في اطار المخطط الوطني للتنمية الإقتصادية والاجتماعية بانجاز كل العمليات المخصصة لتملك المسكن الشخصي والعائلي، ويكلف لهذا الغرض بما يلي:

-العمل على انشاء البنايات الجماعية أو الفردية للسكن ثم بيعها ضمن الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 05 يونيو سنة 1973 والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولا سيما الأحكام المتعلقة بالإدخار السكني،

-شراء الأراضي الضرورية وتهيئتها فيما يخصه، تحقيقا لهدفه، في نطاق التشريع الجاري به العمل،

-تنفيذ برامج لتجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية والجماعية، وتقسيم تلك الأراضي بالإتصال مع المجالس الشعبية البلدية المعينة وذلك طبقا للتنظيم الجاري به العمل، [1]

-تأمين مهام وكيل الملكية المشتركة للبنايات التي ينجزها طوال المدة التي يبقى فيها مالكا للمساكن في المجموعات المبيعة، وذلك طبقا للمادة 04 من المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ،

[1] المادة01 ، المادة12 والمادة02 والمادة 28من المرسوم رقم80-213 ،مرجع سابق الذكر ،ص1383،1384،1386.

-إبرام جميع العقود والصفقات الضرورية لأجل إنجاز العمليات الملقاة على عاتقه وذلك وفقا للتشريع الجاري به العمل،

-جميع الأموال الضرورية لتنفيذ العمليات التي يقوم بها طبقا لهدفه، من طالبي امتلاك المسكن العائلي والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ."

بالإضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 28 من المرسوم 80-213 على أنه لا يمكن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتصفية أمواله إلا بموجب نص مماثل أي مرسوم تحدد فيه تصفيته، وتخصيص أصوله .

وهذا ما تم بالفعل من خلال المرسوم رقم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي كما سيلي ذكره .[1]

الفرع الثاني: مؤسسة ترقية السكن العائلي(EPLF)

أنشئت بموجب المرسوم رقم 84-177 المذكور المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه وإلتزاماته والمستخدمين التابعين إلى المؤسسات العمومية التي تحدث في المدن التالية:البليدة، الجزائر، بومرداس، تيبازة، سطيف، برج بوعريريج، تيزي وزو، بجاية، قسنطينة، باتنة، عنابة، سكيكدة، الطارف، وهران، تلمسان ، وتخضع شروط احداثها وتنظيمها وسيرها إلى أحكام المرسوم رقم 83-201 وهذا ما ذكر في المادة الأولى والثانية من المرسوم رقم84-177 .

-المادةالأولى:"يحل الديوان الوطني للمسكن العائلي المنشأ بالمرسوم رقم 80-213 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ".

-المادة الثانية:"تحول الأعمال والاملاك والحقوق والالتزامات والمستخدمون التابعون للديوان الى المؤسسات العمومية المحلية التي تحدث في المدن الآتية، وتخضع شروط إحداثها وتنظيمها وسيرها لأحكام المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المذكور أعلاه:

-البليدة-الجزائر-بومرداس-تيبازة-سطيف-برج بوعريريج-تيزي وزو-بجاية-قسنطينة-باتنة-عنابة-سكيكدة-الطارف-وهران-تلمسان."[2]

وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مسيرة بالقانون المتعلق بالولاية وتتمتع بشخصية معنوية وذمة مالية مستقلة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.([3])

---

[1] المادة01 ، المادة12 والمادة02 والمادة 28من المرسوم رقم80-213 ،مرجع سابق الذكر ،ص1383،1384،1386.

[2] المادة رقم01 والمادة رقم02من المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 24 جويلية 1984 ،ص1171.

[3] زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية 02-2016، الساحة المركزية بن عكنون ولاية الجزائر رقم النشر 4.02.5611، ص74

- وبالرجوع إلى الأمر 69-38، المتضمن قانون الولاية منح صلاحيات واسعة للولاية في الميدان العقاري على المستوى المحلي، حيث أن تدخلات الولاية في مجال تطبيق برامج السكن لها أهمية كبرى، حيث كانت تدخلات الولاية في مجال تطبيق برامج السكن لها أهمية كبرى، والتي من شأنها أن تساهم في تحقيق العمليات السكنية، وهذا ما تم تجسيده من خلال المادة (88) من الأمر 38/69 المعدل والمتمم المتضمن قانون الولاية التي تنص:"إن المجلس الشعبي للولاية يشرع في جميع العمليات التي من شأنها أن تحقق السكن الحضري والقروي، ويسير في ذلك جميع العقارات المعدة للسكن والموضوعة تحت حيازة الولاية من طرف الدولة "[1] الملغى.

بالإضافة إلى ذلك فقد تعزز دور الولاية بصلاحيات ومهام أخرى من خلال صدور المرسوم رقم 82-190الذي يحدد صلاحيات البلديةوالولاية واختصاصهما في قطاع الاسكان والتعمير بحيث خول للولاية صلاحية الحث على أي عمل أو برنامج في مجال السكن والعمران[2] ولتجسيد هذه الصلاحيات على أرض الواقع قامت العديد من الولايات عن طريق مداولات المجالس الشعبية الولائية بإنشاء العديد من المقاولات ومؤسسات البناء، خاصة بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي ومن بين هذه المقاولات : المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي بقسنطينة حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 جانفي 1985 والذي يأذن بتنفيذ المداولة رقم 16 المؤرخة في : 07 نوفمبر1984، الصادرة عن المجلس الشعبي الولائي في قسنطينة ، والمتضمنة إنشاء المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي في قسنطينة [3] المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي بوهران حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 فيفري 1985 والذي يأذن بتنفيذ المداولة رقم 01 المؤرخة في : 04ديسمبر1984، الصادرة عن المجلس الشعبي الولائي في وهران ، والمتضمنة إنشاء المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي في وهران[4]،المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي بعنابة حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أفريل 1985 والذي يأذن بتنفيذ المداولة رقم 32 المؤرخة في : 11ديسمبر1984، الصادرة عن

---

(1) المادة رقم 88 من الأمر 69-38،المؤرخ في 23ماي1969المتضمن قانون الولاية،الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة1960،الملغى، ص526.

(2)المرسوم رقم 82-190 المؤرخ في29ماي1982، يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير،الجريدة الرسمية عدد22، المؤرخة في01جوان1982.

(3)القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 جانفي 1985، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 11سبتمبر1985، ص1415.

(4)القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 فيفري1985، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 11 سبتمبر1985، ص 1417.

المجلس الشعبي الولائي في عنابة، والمتضمنة إنشاء المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي في عنابة[1]

المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي بالبليدة حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أفريل 1985 والذي يأذن بتنفيذ المداولة رقم 20 المؤرخة في:04 أكتوبر1984،الصادرة عن المجلس الشعبي الولائيفي البليدة، والمتضمنة انشاء المقاولة الولائية لترقية السكن العائلي في البليدة[2]. وتهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي إلى إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي وحسب المادة الثالثة من المرسوم 84-177 فهي تتولى ما يلي:

-جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في اطار هدفها سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة.

-التكفل ببرنامج المساكن تقوم مؤسسة مختصة بتحويله أو بتمويله المسبق في إطار إتفاقية مالية تحدد مبلغ الاموال المرصودة وكيفيات استعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها،[6]

-اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخصها،

-تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها طبقا للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية،

-تكوين جمعيات وتعاونية عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا،

-التنازل، عند الحاجة، بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع للتعاونيات."[3]

-وفي سنوات التسعينات أصبحت هذه المؤسسات لا تتماشى والتصور الجديد الذي رسمته الحكومة لتفعيل نشاطها، وبموجب محضر مساهمات الدولة المؤرخ في 2009/01/22 المتضمن ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي وإعادة تنظيم ذمتها المالية، تم ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي عبر كامل التراب الوطني وأصبحت تسمى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية[4] حيث يتم تحرير القانون الأساسي لمؤسسة عمومية إقتصادية في الشكل القانوني الأساسي لشركة مساهمة التي تخضع للقانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم[5] وكذلك القوانين والتنظيمات السارية المفعول ولقانونها الأساسي.

---

[1] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أفريل1985، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 1985، ص 1418.

[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أفريل 1985، الجريدة الرسمية عدد38، المؤرخة في11 سبتمبر1985،ص1419.

[6] المادة رقم(03) من المرسوم رقم 84-177 ، مرجع سابق الذكر، ص1171.

[3] المادة رقم03من المرسوم رقم 84-177 ، مرجع سابق الذكر، ص1171.

[4] العربي باي يزيد ،مرجع سابق الذكر، ص33.

[5] الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 2015/12/30، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في2015/12/30.

المطلب الثالث: مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية مهام محددة بموجب عقد توثيقي يتضمن القانون الأساسي لشركة المساهمة المسماة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية المحرر بتاريخ:06 ماي2009 تتمثل في:

1-إقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أية عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل:

-عقارات للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي ،

-محلات ذات الإستعمال المهني والتجاري،

-هياكل نحتية سياحية ،

-عقارات من أية طبيعة قصد إعادة بيعها كليا أو في شكل حصص عقارية ،

2-اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصص حصصها للبيع،[1]

3-اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها، ترميمها أو إعادة هيكلتها، وتكون مخصصة للبيع.

4-تسيير مجموعات عقارية،

5-تقديم الإستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك،

وبصفة عامة القيام بأية عملية تجارية، صناعية، مدنية، عقارية أو غير عقارية ترتبط بصفة مباشر أو غير مباشرة بأحد المواضيع المذكورة أعلاه .[2]

---

[1] سليم بشة ، المادة 02 من العقد التوثيقي محرر بتاريخ2009/05/06 يتضمن القانون الأساسي لشركة مساهمة المسماة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، مكتب التوثيق بالجزائر، رقم الفهرس2009/348،ص2 ،3 .

[2] سليم بشة ، المادة 02 من العقد التوثيقي، مرجع سابق الذكر، ص 3.

المبحث الثاني : الاطار التنظيمي والمالي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

باعتبار أن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي مؤسسة عمومية إقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تأخذ الشكل القانوني لشركة المساهمة ، وعلى هذا سنتناول في المطلب الأول الإطار التنظيمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية وفي المطلب الثاني الذمة المالية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية وفي المطلب الثالث حل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .[1]

المطلب الأول : الإطار التنظيمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

سنتناول في هذا المطلب انشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في الفرع الأول وأجهزة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في الفرع الثاني .

الفرع الأول:إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

أولا:قرار الإنشاء

نصت المادة 14 من القانون 88-01 على كيفية إنشاء المؤسسة العمومية الإقتصادية تأخذ شكل شركة عن طريق القرار الإداري ([2])وبناءا على المادة الخامسة الفقرة الأولى من الأمر01-04 حيث تنص:"يخضع إنشاء المؤسسات العمومية الإقتصادية وتنظيمها وسيرها للأشكال التي تخضع لها شركات رؤوس الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري ".[3] وبناءا على اللائحة رقم (05) للدورة 92 بتاريخ:22جانفي 2009 لمجلس مساهمات الدولة وبموجب التفويض الخاص الصادر عن السيد وزير السكن والعمران المؤرخ في 02 أفريل 2009 تحت رقم:415/SPM/MHU/2009 تم تحرير القانون الأساسي لشركة مساهمة المسماة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية "أو.ان.بي.إي"" ENPI spa" [4]

ثانيا:الإكتتاب

إن الرأسمال التأسيسي للمؤسسة العمومية الإقتصادية يتكون من أية مساهمة نقدية أو عينية وفقا للقانون التجاري ويعد الإكتتاب تصرف قانوني يبدي فيه شخص يسمى المكتتب رغبته في أن يصبح مساهما في الشركة بشراء أسهم أوأكثر متعهدا بدفع مبلغ من النقود مساو للقيمة الإسمية[5] للسهم أو

---

[1] سليم بشة،مرجع سابق الذكر، ص2.

[2] نبيل بودة ، سليم اجيس ، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الإقتصادية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة القانون الإقتصادي وقانون الأعمال،تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2014-2015، ص21 .

[3] المادة 02 من الأمر 01-04 ، مرجع سابق الذكر، ص11.

[4] نبيل بودة ،سليم اجيس، مرجع سابق الذكر، ص23.

[5] سليم بشة ، عقد توثيقي ، مرجع سابق الذكر ، ص2.

مجموع الأسهم المكتتبة في المواعيد المحددة لذلك ، وهناك طريقتان للإكتتاب ، حيث تناولنا شرح للاكتتاب بنوعيه فإجراءات التأسيس تتم بـ:

1-اللجوء العلني للإدخار.

2- إجراءات التأسيس دون اللجوء العلني للإدخار وهو التاسيس الفوري أو المغلق وهو الخاص بهاته المؤسسة. [1]

1-التأسيس باللجوء العلني للإدخار

يتم اللجوء العلني للادخار باتباع الاجراءات التالية :

-تحرير مشروع العقد التأسيسي لشركة المساهمة عند الموثق بطلب من مؤسس أو أكثر .

-ايداع نسخة من مشروع العقد التأسيسي في السجل التجاري .

-اجراء عملية الاكتتاب:ينشر المؤسسون إعلان الإكتتاب في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية قبل الشروع في عمليات الإكتتاب حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 95-438 ويتضمن الإعلان تسمية الشركة، رمزها، شكلها، رأسمالها، مقرها، موضوعها، مدتها، تاريخ إيداع مشروع القانون الأساسي ومكانه، عدد الأسهم، القيمة الإسمية للسهم، وصف مختصر للحصص العينية وتقييمها، الحقوق الخاصة المنصوص عليها في مشروع القانون الأساسي لصالح كل شخص، شروط القبول في جمعيات المساهمين وممارسة حق التصويت، الشروط المتعلقة باعتماد المتنازل لهم عن الأسهم، أحكام توزيع الأرباح وتكوين الإحتياطات وتوزيع فائض التصفية، اسم الموثق وإقامتـــه المهنيــة ومقر البنك أو المؤسسة المالية المؤهلة لإستلام أموال الاكتتاب، أجل الاكتتاب مع ذكر إمكانية قفله مقدما اذا حدث الاكتتاب الكلي قبل انتهاء هذا الأجل، كيفيات استدعاء الجمعية التأسيسية ومكان الإجتماع .

-وتتمثل نتيجة عملية الاكتتاب في تحقق أحد الحالات التالية:

-حالة تساوي مجموع الأسهم المكتتبة مع مجموع الأسهم المطروحة للاكتتاب : يستكمل المؤسسون اجراءات التأسيس عن طريق عقد جمعية تأسيسية وقيد الشركة في السجل التجاري .

-الحالة التي يقبل فيها عدد الأسهم المكتتب بها عن الأسهم المطروحة أي لم يتم بيع كل الأسهم : يشترط المشرع اكتتاب رأسمال الشركة بكامله مع جواز دفع الربع فقط من القيمة الاسمية للأسهم، واذا لم يتحقق ذلك، أي الاكتتاب الكلي يتم العدول عن تأسيس الشركة، حسب نص المادة 596 من القانون التجاري.[2]

---

[1] نبيل بودة ،سليم اجيس، مرجع سابق الذكر، ص23

[2] ليندة شامبي، الفرقة البيداغوجية للقانون التجاري المجموعة "أ"،دليل عملي حولدليل عملي حول أحكام الشركات التجارية، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق السنة الدراسية 2016-2017، ص24، 25.

-حالة زيادة عدد الأسهم المكتتب بها عن الأسهم المطروحة :اعادة المبلغ الزائد للمكتتبين، لكن هذه الحالة لا يمكن تصورها في الواقع لأنه يتم النص مسبقا في اعلان الاكتتاب المنشور امكانية وقف عملية الاكتتاب قبل انتهاء المدة اذا اكتتب رأس المال كاملا .[1]

-التصريح بالاكتتابات والدفعات : بعد انتهاء عملية الاكتتاب يتم ايداع الأموال الناتجة عن الاكتتابات النقدية وقائمة المكتتبين والمبالغ المدفوعة من كل مكتتب لدى الموثق أو البنك حسب نص المادة 598 من القانون التجاري ، ويجب أن يتم اثبات كل الاكتتابات والمبالغ المدفوعة في تصريح من المؤسسين بواسطة عقد موثق وهذا حسب نص المادة 599 من القانون التجاري.

-انعقاد الجمعية العامة التأسيسية : بعد التصريح بالاكتتابات والمبالغ المدفوعة يقوم المؤسسون باستدعاء المكتتبين الى الجمعية العامة التأسيسية قبل ثمانية أيام على الأقل من اجتماع الجمعية، ولهذه الجمعية صلاحيات تتمثل:

-مراقبة صحة تأسيس الشركة من الاكتتاب والمصادقة على القانون الأساسي .

-تعيين الأجهزة الإدارية وأعضاء مجلس المراقبة ومندوب أو أكثر من مندوبي الحسابات .

-الفصل في تقدير الحصص العينية .

وهذا وفقا للمادة رقم:(600) والمادة رقم(601) من القانون التجاري .[2]

6تحرير العقد التأسيسي لدى الموثق: بعد المصادقة على القانون الأساسي في الجمعية العامة التأسيسية يتم تحريره في عقد رسمي لدى الموثق .

7-قيد الشركة في السجل التجاري : بعد إنهاء كل إجراءات التأسيس واجتماع الجمعية العامة التأسيسية وتحرير العقد، ينشر ملخص العقد في النشرة الرسمية للاعلانات القانونية وتقيد الشركة في السجل التجاري وتنشأ شخصيتها المعنوية ولها أن تباشر أعمالها .

ونشير إلى أنه إذا لم يتم تأسيس الشركة خلال ستة أشهر من إيداع مشروع القانون الأساسي في المركز الوطني للسجل التجاري يجوز لكل مكتتب المطالبة قضاءا بسحب الأموال وتوزيعها على المكتتبين وهذا من خلال نص المادة 604 من القانون التجاري

2-التأسيس دون اللجوء العلني للادخار (التأسيس الفوري أو المغلق)

يتحقق التأسيس الفوري في حالة تأسيس الشركة بين المساهمين المؤسسين فقط دون طرح أسهم للاكتتاب العام[3]، أي تنشأ المؤسسة بتصرف قانوني واحد كما هو الشأن في المؤسسات التي تكون

---

[1] ليندة شامبي ، مرجع سابق الذكر، ص24،25.

[2] المادة599 والمادة 600 والمادة 601 من الأمررقم 75-59 المعدل والمتمم، مرجع سابق الذكر، ص230، 231.

[3] شامبي ليندة ، مرجع سابق الذكر، ص25.

الدولة فيها المساهم الوحيد كما هو موضح أعلاه، هذا النوع من التأسيس لا يستدعي على الأشخاص اجراءات معتمدة، كون رأسمال الشركة يتم الحصول عليه من المؤسسين دون اللجوء الى الجمهور[1]، وهذا وفقا للمادة 40 من الأمر 01-04 والتي تنص :"يتم حل الشركات القابضة العمومية من قبل جمعياتها العامة غير العادية في أجل شهر واحد ابتداءا من تاريخ صدور هذا الأمر .

ويكلف القائمون بالتصفية المعينون من الجمعيات العامة غير العادية للشركات القابضة العمومية بالقيام بإجراء تحويل أموال وحقوق وسندات الشركات القابضة العمومية المحلة باعتبار قيمتها عند اختتام الحساب، لصالح المؤسسات العمومية الإقتصادية المذكورة في المادة 41 أدناه ".

ونص المادة 41من الأمر 01-04 "يوزع مجلس مساهمات الدولة الأسهم والمساهمات والسندات والقيم المنقولة الأخرى المذكورة في المادة 03 بين المؤسسات العمومية الإقتصادية ".

وتنص المادة رقم (03)من الأمر 01-04:"تحوز الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانونالعام تمثيلا لرأسمالها الإجتماعي مباشرة أو غير مباشرة، أموالا عمومية في شكل حصص أو أسهم أو شهادات استثمار أو سندات مساهمة أو أي قيم منقولة أخرى في المؤسسات العمومية الإقتصادية تخضع كيفيات إصدار القيم المنقولة المذكورة أعلاه واقتنائها والتنازل عنها لأحكام القانون التجاري وأحكام هذا الأمر وكذا كل الأحكام القانونية أو القانونية الأساسية الأخرى وتخضع الأموال العمومية المذكورة أعلاه لأحكام القانون رقم90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ".[2]

وعلى هذا تنشأ شركات تسيير المساهمات من قبل مجلس مساهمات الدولة وفقا للأشكال المنصوص عليها في القانون التجاري والنصوص الخاصة بالمؤسسات العمومية الإقتصادية وقانون الأملاك الوطنية ويخضع تأسيسها للشكل الرسمي بموجب عقد توثيقي وتكتب الأسهم الممثلة للرأسمال الإجتماعي وتحرر من طرف الدولة، المساهم الوحيد، عن طريق شركات تسيير المساهمات .[3]

ويتم ذلك كما يلي :

-تحرير العقد التأسيسي من طرف الموثق بطلب من المؤسسين.

-إثبات الدفعات بمقتضى تصريح من مساهم أو أكثر في عقد موثق، ويتم تقدير الحصص العينية، ويوقع العقد من طرف المساهمين أو ممثلين عنهم [4].

---

(1) نبيل بودة ، سليم اجيس، مرجع سابق الذكر، ص24.
(2) المادة 40 و المادة 41 و المادة03 من الأمر 01-04 ، مرجع سابق الذكر، ص14، 10.
(3) الطيب بلولة، مرجع سابق الذكر، ص296.
(4) شامبي ليندة ، مرجع سابق الذكر، ص25.

-ويعين القائمون بالإدارة وأعضاء مجلس المراقبة مندوبو الحسابات الأولين في القانون الأساسي .

وتتم باقي إجراءات التأسيس حسب الأحكام العامة أي نشر ملخص القانون الأساسي في النشرة الرسمية للاعلانات القانونية ثم القيد في السجل التجاري .[1]

الفرع الثاني:أجهزة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

كون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي مؤسسة عمومية اقتصادية تأخذ شكل شركة مساهمة هي تتمتع بنفس النظام الخاص بالأجهزة المكونة لها .[2]

-وبناءا على المرسوم التنفيذي رقم01-283 المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ووفقا لنص المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم01-283 فإن هذا المرسوم يحدد الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها التي تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام مجموع الرأسمال الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

-ووفقا للفقرة الأولى المادة رقم03 منالمرسوم التنفيذي رقم01-283 فإنه تزود المؤسسة العمومية الإقتصادية المكلفة بتسيير مساهمات الدولة ، بالجهازين الآتيين : جمعية عامة ومجلس مديرين يتكون من عضو إلى ثلاثة أعضاء من بينهم الرئيس .

-ووفقا للمادة رقم04منالمرسوم التنفيذي رقم01-283 فإنه تتكون الجمعية العامة الوحيدة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الخاضعة لأحكام هذا المرسوم من ممثلين مفوضين قانونا من مجلس مساهمات الدولة ، ويشارك أعضاء مجلس المديرين أو المدير العام الوحيد في دورات الجمعية العامة دون أصوات تداولية .

-وعلى هذا الأساس فإن هياكل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تتكون من: الجمعية العامة وإدارة الشركة :مجلس الإدارة ومراقبة الشركة [3] .

-أولا: الجمعية العامة

تأخذ الجمعية العامة شكلين : الجمعية العامة العادية والجمعية العامة الغير عادية .

---

[1] شامبي ليندة ، مرجع سابق الذكر، ص25.

[2] سليم بشة ، مرجع سابق الذكر، ص2.

[3] المادة رقم 01 و المادة رقم 03 و المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001، ص15، 16.

1-**الجمعية العامة العادية**: تتخذ الجمعية العامة العادية كل القرارات غير القرارات التي تدخل ضمن الجمعية العامة غير العادية ولا يصح تداولها في الدعوة الأولى إلا إذا حاز عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين على الأقل ربع (4/1) الأسهم التي لها الحق في التصويت ولا يشترط أي نصاب ولا يشترط أي نصاب في الدعوة الثانية وتبت بأغلبية الأصوات المعبر عنها، تجتمع الجمعية العامة العادية مرة على الأقل في السنة خلال الستة أشهر التي تسبق قفل السنة المالية فيما عدا تمديد هذا الأجل بناءا على طلب مجلس الإدارة أو بأمر من الجهة القضائية التي تبث في ذلك بناءا على عريضة ، ويقدم مجلس الادارة الى الجمعية العامة بعد تلاوة تقريره جدول حسابات

النتائج والوثائق التلخيصية والحصيلة ، كذلك يشير مندوب الحسابات في تقريره إلى إتمام المهمة التي أسندت اليه.

2-**الجمعية العامة غير العادية:** تختص الجمعية العامة غير العاديةوحدها بصلاحيات تعديل القانون الأساسي بكل أحكامه، غير أنه لا يجوز للجمعية العامة غير العادية أن تزيد من التزامات المساهمين ما عدا العمليات الناتجة عن تجمع الأسهم التي تمت بصورة منتظمة .

لا يجوز تداول الجمعية العامة غير العادية الا اذا كان عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين يملكون على الأقل نصف (2/1) الأسهم في الدعوة الأولى وربع (4/1) الأسهم ذات الحق في التصويت أثناء الدعوة الثانية فإذا لم يكتمل هذا النصاب الأخير جاز تأجيل اجتماع الجمعية الثانية إلى شهرين على الأكثر من يوم استدعائها للإجتماع مع بقاء النصاب المطلوب هو الربع (4/1) دائما .وتبث الجمعية العامة فيما يعرض عليها بأغلبية ثلثي (3/2) الأصوات المعبر .

ثانيا :إدارة الشركة

1-تشكيلة مجلس الإدارة :يتولى إدارة الشركة مجلس ادارة يتألف من ثلاثة (03) أعضاء على الأقل ومن إثني عشر (12) عضوا على الأكثر، يعين عضوين في مجلس الإدارة يمثلان العمال طبقا للمادة 95 من القانون 90-11 المؤرخ في 24 أفريل 1990 .

-وفي حالة الدمج، يجوز رفع العدد الكامل للقائمين بالإدارة الى العدد الكامل للقائمين بالإدارة الممارسين منذ أكثر من ستة (06) أشهر دون تجاوز أربع وعشرين عضوا.

-وعدا حالة الدمج، فإنه لا يجوز أي تعيين بالإدارة الجدد ولا استخلاف من توفي من القائمين بالإدارة أو استقبال أو عزل مادام عدد القائمين بالإدارة لم يخفض الى اثني عشر (12)عضوا.[1]

[1]سليم بشة ،المادة 25 والمادة 14، مرجع سابق الذكر، ص 19،20، 10.

2-تعيين القائمين بالإدارة ومدة مهامهم : تنتخب الجمعية التأسيسية أو الجمعية العامة العادية القائمين بالإدارة وتحدد مدة عضويتهم دون أن يتجاوز ذلك ستة (06) سنوات ، وفقا للمادة 611 من القانون التجاري.

-يجوز تعيين شخص معنوي قائما بالإدارة في عدة شركات وفي هذه الحالة يجب عليه عند تعيينه اختيار شخصا طبيعيا يكون ممثلا دائما له يخضع لنفس الشروط والواجبات ويتحمل نفس المسؤوليات الجزائية والمدنية كما لو كان قائما بالإدارة باسمه الخاص دون المساس بمسؤولية الشخص المعنوي الذي يمثله.

-وعندما يقوم الشخص المعنوي بعزل ممثله يجب عليه العمل في نفس الوقت على استبداله .وفقا للمادة 612 من القانون التجاري.

-يحق للجمعية العامة العادية اعادة انتخاب القائمين بالإدارة وعزلهم في أي وقت وفقا للمادة 613 من القانون التجاري.

-يجوز لمجلس الإدارة أن يسعى إلى تعيينات مؤقتة بين جلستين عامتين وذلك في حالة شغور منصب قائم بالإدارة أو أكثر بسبب الوفاة أو الإستقالة إذا أصبح عدد القائمين بالإدارة أقل من الحد الأدنى القانوني وجب على القائمين بالإدارة الباقين أن يستدعو فورا الجمعية العامة العادية للإنعقاد قصد اتمام عدد أعضاء المجلس، وإذا أصبح عدد القائمين بالإدارة أقل من الحد الأدنى المنصوص عليه في القانون الأساسي دون أن يقل عن الحد الأدنى القانوني، وجب على مجلس الإدارة أن يسعى في التعيينات المؤقتة قصد اتمام العدد في أجل ثلاثة أشهر ابتداءا من اليوم الذي وقع فيه الشغور وفقا للمادة 617 من القانون التجاري.

تعرض التعيينات المؤقتة التي قام بها مجلس الإدارة على الجمعية العامة العادية المقبلة للمصادقة عليها، وعند عدم المصادقة ، فإن المداولات المتخذة والتصرفات التي قام بها المجلس سابقا تعتبر صحيحة وفقا للمادة 618 من القانون التجاري.

3-سلطات مجلس الإدارة : نصت عليها: نصت عليها كل من المواد التالية:

-المادة 622:" يخول مجلس الإدارة كل السلطات للتصرف في كل الظروف باسم الشركة ويمارس هذه السلطات في نطاق موضوع الشركة مع مراعاة السلطات المسندة صراحة في القانون لجمعيات المساهمين."[1]

[1] سليم بشة ، المادة 14 من العقد التوثيقي،(والمقتبسة من المادة611 والمادة612 والمادة613 والمادة617 والمادة618 والمادة622، من الأمر75-59،مرجع سابق الذكر)،مرجع سابق الذكر، ص10، 11.

-المادة(623): "تلتزم الشركة في علاقاتها مع الغير بأعمال مجلس الادارة التي لا تتصل بموضوع الشركة ، الا اذا ثبت أن الغير كان يعلم بأن العمل تجاوز هذا الموضوع أو كان لا يستطيع أن يجهله مراعاة للظروف، ومن المستبعد أن يكون نشر القانون الأساسي وحده كاف لإقامة هذه البينة .لا يحتج على الغير بأحكام القانون الأساسي التي تحد من صلاحيات مجلس الإدارة."،

-المادة(624):يجوز لمجلس الإدارة، أن يأذن للرئيس المدير العام أو للمدير العام، بإعطاء الكفالات أو الضمانات الإحتياطية أو الضمانات بإسم الشركة في حدود كامل المبلغ الذي يحدده.

ويمكن أن يحدد كذلك في ذلك الإذن عن طريق الإلتزام بالمبلغ الذي لا يمكن أن تتجاوزه قيمة الكفالة أو الضمان الاحتياطي أو الضمان الذي تعطيه الشركة.

ولا يمكن أن تتجاوز مدة مدة هذا الإذن سنة واحدة مهما كانت مدة الإلتزامات المكفولة ."[1]

إضافة الى ذلك يمكن لمجلس الإدارة أن يقوم بالصلاحيات التالية وهي على سبيل المثال لا على سبيل الحصر :

-يضع النظام الداخلي للشركة ويعين ويعزل كل المستخدمين والأعوان كما يحدد صلاحياتهم ورواتبهم وأجورهم وكذا مكافآتهم وشروط توظيفهم وتقاعدهم وكل ذلك عن طريق اتفاق أو بأي شكل آخر.

-يحدد النفقات العامة للإستغلال والإدارة.

-يقوم ويقبل ويرخص كل شراء وبيع ومبادلة ويقدم حصص وتنازل وايجار عقارات وحقوق عقارية .

-يوافق ويقبل كل ايجار وايجار بوعد بالبيع او بدونه كما أنه يوافق على كل تنازل أو فسخ لهذه الإيجارات أو الكراءات بعوض أو بدونه .

-يقوم ويقبل ويرخص كل شراء أو بيع أو مبادلة أو تقديم حصص أو تنازل أو ايجار لكل الأموال المنقولة .

-ينشئ وينصب ويلغي كل فرع أو وكالة أو مكتب أو مستودع بالجزائر أو بالخارج .

-يبرم ويوافق على كل معاهدة أو صفقة أو مقاولة .[2]

-يتعاقد ويفسخ على كل عقد تأمين على المخاطر من كل طبيعة ويناقش ويضبط الأرقام لكل التعويضات .

---

[1] سليم بشة ، المادة 14 من العقد التوثيقي،(والمقتبسة من المادة 623 والمادة624 من الأمر75-59،مرجع سابق الذكر)،مرجع سابق الذكر، ص10، 11.

[2] سليم بشة ، المادة 14 من العقد التوثيقي،مرجع سابق الذكر، ص10، 11.

-يقبل المبالغ المستحقة للشركة، ويدفع المبالغ الواجبة عليها ويناقش ويوقف كل حساب ويقوم بالمخالصة والتفاوض على كل الأوراق والسندات ووالصكوك والأوراق التجارية وكذا كل حوالات الخزينة والبنوك وصندوق الودائع وكل الصناديق التي توجد فيها أموال أو قيم على ملكية الشركة ، كما يقوم بكل تظهير أو ضمان.

-يفتح ويسير باسم الشركة كل حساب جاري بالبنك المركزي الجزائري وفي ادارة الصكوك البريدية وكذا في كل مؤسسات القروض ويستصدر كل دفاتر الصكوك .

-يجري ويرخص بكل وديعة .

-يجري ويقبل كل الضمانات .

-يقبل كل رفع يد على الإعتراض بتسجيل امتيازات الرهن أو الحجز مع التنازل عن كل الحقوق العينية أو الحقوق الأخرى، الكل بمعاينة الدفع أو بدونه.

-يبرم كل اقتراض ثابت أو عن طريق افتتاح قرض حسب الشروط التي يراها ملائمة .

-يخول على أموال الشركة كل رهن وامتياز وضمان وتفويض وعلى العموم كل الضمانات المنقولة أو العقارية .

-يضع الجرد السنوي وحساب الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وحسابات الميزانية ويقدر الديون والقيم المنقولة والعقارية التي تتكون منها الأصول الإجتماعية ويضع كل التقييمات وإعادة التقييمات ، الكل حسب الطريقة التي يراها مفيدة لضمان السير الحسن لشؤون الشركة واستقرارها ومستقبلها .

-يستدعي الجمعيات العامة ويحدد جداول أعمالها ويقدم كل سنة للجمعية العامة حسابات عن تسييره ويضع تقريرا للمساهمين حول سير الشركة طيلة السنة المالية ويقترح توظيف الفوائد ويحدد الأرباح التي ستتوزع.

-يحدد وضع الأعمال المتاحة لصندوق الإحتياطات القانونية وكذا الإحتياطات الإستثنائية عدا في الحالات التي تقرر الجمعية العامة استعمالا خاصا لها .

-ينظم شكل وشروط إصدار السندات من كل نوع التي يمكن للشركة أن تقوم بإصدارها .[1]

-يعرض على الجمعية العامة كل اقتراحات الزيادة في رأس المال والدمج والحل المسبق للشركة أو تعديل القانون الأساسي الحالي وينفذ قرارات الجمعية العامة للمساهمين .

[1] سليم بشة ، المادة 14، مرجع سابق الذكر، ص 11 ، 12.

-يمثل الشركة اتجاه الغير وكل الوزارات وكذا كل الهيئات والإدارات العمومية أو الخاصة وعلى وجه الخصوص اتجاه الدولة والولايات والبلديات وهذا في جميع الظروف وبغرض أية تسوية كانت.

-يقوم بكل الإجراءات لدى الخزينة والبريد والجمارك ويقدم كل التصريحات ويمضي على كل الوثائق والمحاضر الضرورية ويقدم ويتابع كل الشكاوى والطلبات الودية أو القضائية والإعفاء واسترجاع كل الحقوق والرسوم والضرائب.

-يمثل الشركة أمام القضاء ويمارس كل الدعاوى القضائية مدعيا كان أو مدعى عليه ويجري كل الموافقات والمصالحات ويكلف كل محام أو حكم أو وكيل ويعزلهم ويكلف غيرهم ويتنازل عن كل استئناف وتفويض ويقبل كل الأحكام والقرارات ويقوم بإجراء كل الحجوز.

-ويمكن له أن يلجأ إلى كل الخبراء والأشخاص ذوي الكفاءات لفحص كل الوثائق اللازمة للسير الحسن للشركة .

-يجري كل تفلسة أو تسوية قضائية أو تصفية ودية ويشارك في كل الإجتماعات ويؤكد كل الديون ويجري كل التخفيضات من الديون الإجمالية أو الجزئية ويمضي أو يرفض كل صلح ويقبض مبالغ كل الجداول.

-يمثل الشركة أمام كل الجمعيات العامة للمساهمين .

ويمكن لمجلس الإدارة أن يفوض سلطاته في الحدود التي يراها مناسبة لرئيسه .[1]

4-رئيس مجلس الإدارة : ينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيسا له شريطة أن يكون شخصا طبيعيا وذلك تحت طائلة بطلان التعيين كما يحدد مجلس الإدارة أجره وفقا المادة 636 من القانون التجاري، ويعين الرئيس لمدة لا تتجاوز مدة نيابته كقائم بالإدارة وهو قابل لإعادة انتخابه ، ويجوز لمجلس الإدارة أن يعزله في أي وقت، وفي حالة وقوع مانع مؤقت للرئيس أو وفاته أو استقالته أو عزله يجوز لمجلس الإدارة أن ينتدب قائما بالإدارة ليقوم بوظائف الرئيس، وفي حالة المانع المؤقت، يمنح هذا الإنتداب لمدة محددة قابلة للتجديد، وفي حالة الوفاة أو الإستقالة أو الإقالة، تستمر هذه المدة إلى غاية انتخاب رئيس جديد وفقا للمادة 637 من القانون التجاري .[2]

-يتولى رئيس مجلس الإدارة تحت مسؤوليته المديرية العامة للشركة ويمثل الشركة في علاقاتها مع الغير .

---

[1] سليم بشة المادة 14، مرجع سابق الذكر، ص 12 ، 13.

[2] سليم بشة المادة 15 (والمقتبسة من المادة 636 و المادة637 من الأمر رقم 75-59 ، مرجع سابق الذكر)، مرجع سابق الذكر، ص 14.

يتولى الرئيس السلطة الواسعة للتصرف باسم الشركة في كل الظروف مع مراعاة السلطات التي يخولها القانون صراحة لجمعيات المساهمين وكذا السلطات المخصصة بكيفية خاصة لمجلس الإدارة وفي حدود موضوع الشركة .

وفي علاقاتها مع الغير تكون الشركة ملزمة حتى بأعمال رئيس مجلس الإدارة غير التابعة لموضوع الشركة ما لم يثبت أن الغير كان يعلم أن العمل يتجاوز هذا الموضوع أو لا يمكن

تجاهله نظرا للظروف ، مع استبعاد كون نشر القانون الأساسي يكفي وحده لتأسيس هذه البينة

ولا يحتج على الغير بأحكام القانون الأساسي أو قرارات مجلس الإدارة المحددة لهذه السلطات ، وفقا للمادة 638 من القانون التجاري .

-يجوز لمجلس الإدارة بناءا على اقتراح الرئيس أن يكلف شخصا واحدا أو اثنين من الأشخاص الطبيعيين ليساعد الرئيس كمديرين عامين، وفقا للمادة 639 من القانون التجاري.

-يجوز لمجلس الإدارة عزل المديرين العامين في أي وقت بناءا على اقتراح الرئيس ، وفي حالة وفاة الرئيس أو استقالته أو عزله، يحتفظ المديران العامان بوظائفهما واختصاصاتهما إلى تاريخ تعيين رئيس جديد، إلا إذا اتخذ المجلس قرارا مخالفا، وفقا للمادة 640 من القانون التجاري.

-يحدد مجلس الإدارة بالإتفاق مع رئيسه مدى ومدة السلطات المخولة للمديرين العامين، وإذا كان المدير العام قائما بالإدارة فمدة وظيفته لا تكون أكثر من مدة وكالته وفقا للمادة 641 من القانون التجاري.[1]

5- مجلس المديرين :

أ-تشكيلته:يتكون مجلس المديرين من ثلاثة الى خمسة أعضاء على الأكثر حسب نص المادة 643 من القانون التجاري، ويجب أن يكونوا أشخاصا طبيعيين وليسو أشخاصا معنويين وفقا للمادة 644 من القانون التجاري .

ب-شروط التعيين:يعين أعضاء مجلس الإدارة من طرف مجلس المراقبة وفقا للمادة 644 من القانون التجاري، ويجب أن لا يكونو في نفس الوقت أعضاء في مجلس المراقبة وفقا للمادة 661 من القانون التجاري .[2]

ج-مدة العضوية:يحددها القانون الأساسي من سنتين إلى ستة سنوات، وفي حالة سكوته تحدد بأربع سنوات وفقا للمادة 646 من القانون التجاري .

---

[1] سليم بشة المادة 15 من العقد التوثيقي (والمقتبسة من المادة 637 و المادة 638 والمادة 639 والمادة 640 والمادة641 من الأمر رقم 75-59 ، مرجع سابق الذكر)، مرجع سابق الذكر، ص 14، 15.

[2] المادة 643 والمادة 644 من الأمر رقم 75-59 ، مرجع سابق الذكر.

انتهاء العضوية: تنتهي عضوية أعضاء مجلس المديرين بانتهاء وكالتهم أو بعزلهم من طرف جمعية المساهمين بناءا على اقتراح مجلس المراقبة وفقا للمادة 645 من القانون التجاري .

د-رئيس مجلس المديرين:يعين مجلس المراقبةرئيسا من بين أعضاء مجلس المديرين وفقا للمادة 644 من القانون التجاري ويمثل الرئيس الشركة أمام الغير وفقا للمادة 652 من القانون التجاري.

ه-صلاحيات مجلس المديرين:يتصرف المجلس باسم الشركة في كل الظروف وفي حدود غرضها وعليه أن يراعي في ذلك صلاحياتمجلس المراقبة وجمعية المساهمين وفقا للمادة 648 من القانون التجاري ويمارس مهامه تحت رقابة مجلس المراقبة وفقا للمادة 643 من القانون التجاري ويكون ملزما بطلب ترخيص مسبق من مجلس المراقبة في بعض التصرفات كالتنازل عن العقارات والضمانات، ويمكن اشتراط الترخيص للقيام بتصرفات أخرى يحددها القانون الأساسي وفقا للمادة 654 من القانون التجاري. وفي إطار خضوعه لرقابة مجلس المراقبة يلتزم مجلس المديرين بتقديم تقرير عن أعمال التسيير مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل وعند نهاية كل سنة مالية وفقا للمادة 656 من القانون التجاري .

تقوم مسؤولية الشركة عن أعمال مجلس المديرين تجاه الغير حسن النية حتى لو كانت تلك الأعمال تخرج عن غرض الشركة وفقا للمادة 649 من القانون التجاري .

و-اتخاذ القرارات: تتم مداولة مجلس المديرين واتخاذ قراراته حسب الشروط المحددة في القانون الأساسي وفقا للمادة 650 من القانون التجاري.

ي-مسؤولية مجلس المديرين:يخضع أعضاء مجلس المديرين لنفس مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة وقد يتحملون المسؤولية عن ديون الشركة في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية وفقا للمادة 715 مكرر 28.

6-مجلس المراقبة:

أ-تشكيلته :يتكون مجلس المراقبة من سبعة إلى اثني عشر عضوا وفقا للمادة 657 من القانون التجاري قد يكونو أشخاصا طبيعيين أو معنويين ويمثل الشخص المعنوي شخص طبيعي وفقا للمادة 663 من القانون التجاري .[1]

ب-شروط العضوية : ينتخب أعضاء مجلس المراقبة من طرف الجمعية العامة التأسيسية أو الجمعية العامة العادية ويمكن إعادة انتخابهم وفقا للمادة 662 من القانون التجاري، مع مراعاة شروط

[1] المواد:644،661،646،645،652،648،643، 654،656،649،650،715 مكرر28 من الأمر رقم 75-59 ، مرجع سابق الذكر.

تملك أعضائه 20% من أسهم الشركة كضمان لتسييرهم وفقا للمادة 659 من القانون التجاري ولا يجوز أن يكون عضو مجلس المراقبة عضوا في مجلس المديرين في نفس الوقت وفقا للمادة 661 من القانون التجاري ، ولا أن ينتمي إلى أكثر من خمسة مجالس مراقبة لشركات مساهمة مقرها في الجزائر وفقا للمادة 664 من القانون التجاري.

ج-**مدة العضوية:** لا تتجاوز مدة عضوية أعضاء مجلس المراقبة ستة سنوات إذا تم التعيين من طرف الجمعية العامة أما إذا كان التعيين بموجب القانون الأساسي فلا تتجاوز مدة العضوية ثلاث سنوات وفقا للفقرة الثانية من المادة 662 من القانون التجاري .

العزل: يمكن عزل أعضاء مجلس المراقبة في أي وقت من طرف الجمعية العامة للمساهمين وفقا للمادة 662 من القانون التجاري .

د-رئيس مجلس المراقبة: ينتخب أعضاء مجلس المراقبة رئيسا من بينهم من مهامه استدعاء المجلس وإدارة المناقشات وفقا للمادة 666 من القانون التجاري .

هـ-صلاحيات مجلس المراقبة: تتلخص مهامه في الرقابة الدائمة الداخلية على الشركة سواءا كانت سابقة كإخضاع بعض العقود أو الأعمال التي يقوم بها مجلس المديرين إلى الترخيص المسبق من طرف مجلس المراقبة وفقا للمادة 654 من القانون التجاري، أو رقابة لاحقة عن تصرفاته تجاه الغير وله في ذلك الإطلاع في أي وقت من السنة على الوثائق الضرورية لإجراء مهمته في الرقابة وفقا للمادة 655 من القانون التجاري ويقدم ملاحظاته لجمعية المساهمين على التقارير التي يتلقاها من مجلس المديرين وعلى حسابات السنة المالية 656 من القانون التجاري .

اتخاذ القرارات :يتداول مجلس المراقبة بحضور نصف عدد أعضائه على الأقل وتتخذ القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، وعند تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس وفقا للمادة 667 من القانون التجاري .[1]

[1] المواد:657،663،662،659،661،664،666،654،655،667 من الأمر رقم75-59 المعدل والمتمم، مرجع سابق الذكر.

و-مسؤولية مجلس المراقبة:يسأل أعضاء مجلس المراقبة عن الأخطاء الشخصية التي يرتكبونها عند ممارسة مهامهم ولا يتحملون المسؤولية الناجمة عن أعمال التسيير، وقد يسألون مدنيا عن الجنح التي يرتكبها أعضاء مجلس المديرين عند علمهم بها وإخفاء ذلك على الجمعية العامة وفقا للمادة 715 مكرر 29 من القانون التجاري .[1]

المطلب الثاني : الذمة المالية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

سنتناول في هذا المطلب الذمة المالية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية والمتمثل في السنة المالية والحسابات الإجتماعية (تخصيص وتوزيع النتائج)، وهو ما حدده قانونها الأساسي المنظم لها .

الفرع الأول :السنة المالية

تبدأ السنة المالية في 01 جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة، باستثناء السنة الأولى التي تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس السنة .

الفرع الثاني : الحسابات الإجتماعية

عند قفـــل كل سنة مالية يضع مجلـــس الإدارة جردا بمختلف عناصر أصول وخصـوم الشركـــة الموجودة في ذلك التاريخ ويضع أيضا حساب النتائج والميزانية وكذا تقريرا مكتوبا عن حالة الشركة ونشاطها أثناء السنة المالية المنصرمة.

-وتوضع المستندات المشار إليها في هذه المادة تحت تصرف مندوب أو مندوبي الحسابات الحسابات خلال الأربعة أشهر على الأكثر والتالية لقفل السنة المالية وفقا للمادة 716 من التجاري.

-وتوضع المستندات المشار إليها في هذه المادة تحت تصرف مندوب أو مندوبي الحسابات الحسابات خلال الأربعة أشهر على الأكثر والتالية لقفل السنة المالية وفقا للمادة 716 من القانون التجاري .

-يتم حساب النتائج والميزانية في كل سنة مالية حسب نفس الأشكال ونفس طرق التقدير المستعملة في السنوات السابقة .

غير أنه في حال عرض تعديل تبث الجمعية العامة في التعديلات المعروضة حسب الأشكال والطرق القديمة والجديدة وبناءا على تقرير مجلس الإدارة ومندوب أو مندوبي الحسابات[2] .

---

[1] المادة 715مكرر29 من الأمر75-59، مرجع سابق الذكر.

[2] سليم بشة،المادة 33 والمادة34 من العقد التوثيقي،(والمقتبسة من المادة716 و المادة717 من الأمر 75-59، المعدل والمتمم،مرجع سابق الذكر)،مرجع سابق الذكر، ص23.

تودع حسابات الشركة المذكورة أعلاه خلال الشهر الذي يلي المصادقة عليها من قبل الجمعية العامة بالمركز الوطني للسجل التجاري ويعد هذا الايداع بمثابة اشهار وفقا للمادة 717 من القانون التجاري .

الفرع الثالث: الأرباح

تنشأ الأرباح السنوية الصافية للشركة من الناتج الصافي للسنة ناقص المصاريف العامة والإشتراكات الإجتماعية وجميع الإهتلاكات وكل الإحتياطات المقررة قانونا .

الفرع الرابع :الفروع والمساهمات

وفي اطار موضوع الشركة ، يمكن لمجلس الإدارة ولحساب الشركة اتخاذ مساهمات في شركات أخرى في شكل أسهم أو حصص عينية أو اكتتاب أسهم جديدة نقدية، وفي هذه الحالة يجب الإشارة الى ذلك في التقرير المقدم للجمعية العامة السنوية ، وإذا كانت المساهمة تفوق نصف (2/1) رأسمال الشركة يجب زيادة على ذلك الإشارة في نفس التقرير الى نشاط هذه الشركة وإظهار النتائج المتحصلة أو إذا كانت لها عدة فروع، إطلاع الجمعية العامـــة علـــى المعلومات الخاصـة بها.

المطلب الثالث :حل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

تنتهي الشركة بانتهاء المدة القانونية المنصوص عليها في القانون الأساسي إلا إذا تم تمديدها وفقا للأحكام المنصوص عليها قانونا .

تتخذ الجمعية العامة غير العادية قرار حل الشركة قبل حلول الأجل وفقا للمادة 715 مكرر 18 .

إذا كان الأصل الصافي للشركة قد خفض بفعل الخسائر الثابتة في وثائق الحسابات إلى أقل من ربع (4/1) رأسمال الشركة فإن مجلس الإدارة أو مجلس المديرين ملزم خلال الأشهر الأربعة التالية للمصادقة على الحسابات التي كشفت عن هذه الخسائر،باستدعاء الجمعية العامـة غيـر العادية للنظر فيما إذا كان يجب إتخاذ قرار حل الشركة قبل حلول الأجل .

وإذا لم يتقرر الحل فإن الشركة ملزمة بعد قفل السنة المالية الثانية على الأكثر التي تلي السنة التي تم فيها التحقق من الخسائر، ومع مراعاة أحكام المادة 594 من القانون التجاري، بتخفيض رأسمالها بقدر يساوي على الأقل مبلغ الخسائر التي لم تخصم من الاحتياط، إذا لم يجدد في هذا الأجل الأصل الصافي بقدر يساوي على الأقل ربع(4/1) رأسمـال الشركـة وفي كلتا الحالتين [1]

[1] سليم بشة، المادة 35 والمادة 36 والمادة38 والمادة39 من العقد التوثيقي (والمقتبسة من المادة 716 والمادة717 والمادة 715مكرر18،594من الأمر75-59، المعدل والمتمم ، مرجع سابق الذكر)، مرجع سابق الذكر، ص24.

تنشر اللائحة المصادق عليها من الجمعية العامة حسب الكيفيات المقررة عن طريق التنظيم وهذا ما نصت عليه المادة 715 مكرر 20 من القانون التجاري.

-وتعتبر الشركة في حالة تصفية من وقت حلها مهما كان السبب في ذلك ويتبع عنوان أو اسم الشركة بالبيانات التالية:"شركة في حالة تصفية" وتبقى الشخصية المعنوية للشركة قائمة لاحتياجات التصفية إلى أن يتم إقفالها ، ولا ينتج حل الشركة آثاره تجاه الغير إلا ابتداءا من اليوم الذي تنشر فيه في السجل التجاريوهذا ما نصت عليه المادة 766 من القانون التجاري.

ينشر قرار تعيين المصفين مهما كان شكله في أجل شهر في جريدة مختصة للإعلانات القانونية للولاية التي توجد بها مقر الشركة ويتضمن هذا القرار البيانات التالية:

-عنوان الشركة أو اسمها متبوعا عند الاقتضاء بمختصر اسم الشركة

2-نوع الشركة متبوعا باشارة (في حالة تصفية)،

3-مبلغ رأس المال،

4-عنوان المقر الإجتماعي،

5-رقم قيد الشركة في السجل التجاري،

6-سبب التصفية،

7-اسم المصفين ولقبهم وموطنهم،

8-حدود صلاحياتهم عند الإقتضاء، كما يذكر في نفس النشر بالاضافة الى ما تقدم:

1-تعيين المكان الذي توجه اليه الراسلات والمكان الخاص بالعقود والوثائق المتعلقة بالتصفية ،

2-المحكمة التي يتم في كتابتها ايداع العقود والأوراق المتصلة بالتصفية بملحق السجل التجاري .وتبلغ نفس البيانات بواسطة رسالة عادية الى علم المساهمين بطلب من المصفي وفقا للمادة.

767 من القانون التجاري.

-يقوم المصفي اثناء تصفية الشركة وتحت مسؤوليته باجراءات النشر الواقعة على الممثلين القانونيين للشركة، وفقا للمادة 768 من القانون التجاري .

-ينشر اعلان اقفال التصفية الموقع عليه من المصفى بطلب منه في النشرة الرسمية للاعلانات القانونية أو في جريدة معتمدة يتلقى الاعلانات القانونية ويتضمن هذا الاعلان البيانات التالية:

العنوان أو التسمية التجارية متبوعة عند الاقتضاء بمختصر اسم الشركة ،

2-نوع الشركة متبوع ببيان (في حالة تصفية)،[1]

[1] سليم بشة ،المادة38والمادة39 من العقد التوثيقي (والمقتبسة من المواد:715 مكرر20،766،767 ،768 من الأمر75-59المعدل والمتمم ،مرجع سابق الذكر)،مرجع سابق الذكر ص24،25.

3-مبلغ رأسمالها ،

4-عنوان المقر الرئيسي،

5-أرقام قيد الشركة في السجل التجاري،

6-أسماء المصفين وألقابهم وموطنهم،

7-تاريخ ومكان انعقاد الجمعية المكلفة بالاقفال اذا كانت هي التي وافقت على حسابات المصفين أو عند عدم ذلك، تاريخ الحكم القضائي المذكور آنفا وكذلك بيان المحكمة التي أصدرت الحكم ،

8-ذكر كتابة المحكمة التي أودعت فيها حسابات المصفين .

يكون المصفى مسؤولا اتجاه الشركة والغير عن النتائج الضارة الحاصلة عن الأخطاء التي ارتكبها أثناء ممارسته لمهامه وفقا للمادة 775 من القانون التجاري.[1]

[1] سليم بشة ،المادة38والمادة39 من العقد التوثيقي، (والمقتبسة من المواد767،768،775،منالأمر75-59 المعدل والمتمم،مرجع سابق الذكر)، مرجع سابق الذكر ص26.

الفصل الثاني

النشاط العقاري للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

الفصل الثاني : النشاط العقاري للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

للمؤسسة الوطنية دور فعال في مجال الترقية العقارية حيث نظم المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 المؤرخ بتاريخ:17-فيفري 2011 ، القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

-حيث نصت المادة الثالثة من القانون 11-04 على أنه :"يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم إو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"وعلى هذا سنتناول في الفصل الثاني النشاط العقاري للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية والذي قسم الى مبحثين، المبحث الأول المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري والذي تناولنا به في المطلب الأول شروط اكتساب المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لصفة المرقي العقاري والمطلب الثاني أصناف المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية والمطلب الثالث التمويلات المالية المتحصل عليها عن طريق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عند اقتناء سكن وامتيازاتها بصفتها مرقي عقاري، كما سنتطرق في المبحث الثاني إلى أنواع العقود المبرمة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

تناولنا به في المطلب الاول عقد بيع عقار مبني، وفي المطلب الثاني عقد البيع بناءا على التصاميم وفي المطلب الثالث عقد حفظ الحق.

المبحث الأول: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري

تؤدي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية دورا مهما وبارزا في نشاط الترقية العقارية حيث أنها لعبت دورا مهما وكبيرا في القضاء على العجز الكبير في قطاع السكن في الجزائر ، وعلى هذا سنتناول في المطلب الأول شروط ممارسة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لمهنة المرقي العقاري وفي المطلب الثاني أصناف المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية وفي المطلب الثالث التمويلات المالية المتحصل عليها عن طريق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عند اقتناء سكن، وامتيازاتها بصفتها مرقي عقاري.

المطلب الأول: شروط ممارسة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لمهنة المرقي العقاري

من خلال القانون 11-04 لكي يكتسب الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون العام أو الخاص صفة المرقي العقاري يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط ،

اشترط المشرع الجزائري من أجل اكتساب صفة المرقي العقاري ومن أجل مزاولة هذا النشاط أن يكون حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ومسجلا في السجل التجاري من خلال المادة الرابعة من القانون 11-04 والتي تنص:"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 أو مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في القانون ." [1]

- الفرع الأول : الحصول على الإعتماد

1-شروط الحصول على الاعتماد: أحالنا المشرع الجزائري من خلال نص المادة 21 القانون 11-04 إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك السجل الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم ، ومن خلال المادة 06 والمادة 07 فتتمثل شروط الحصول على الإعتماد كما يلي :

1-أن تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية خاضعة للقانون الجزائري،

2-أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،[2]

---

[1] المادة 04 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر، ص6.

[2] المادة 06 والمادة07 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في : 26 فيفري 2012 ، المعدل والمتمم، ص7 .

-أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عـدم الكفـاءة أو أحـد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 .

يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية ."[1]

-وتنص المادة 20 من القانون 11-04 :"لا يمكن أن يكونو 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 "[2]

2-اجراءات منح الاعتماد :للحصول على الاعتماد من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري يجب اتباع الاجراءات التالية :

أ-ايداع الطلب :يجب ايداع طلب اعتماد المرقي العقاري لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف، وعندما يكون الملف كاملا ، يتم تسليم وصل استلام بذلك، ويتكون الملف من الوثائق التالية:

-نسخة من القانون الأساسي للمؤسسة ،

-نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة ،

-نسخة من المداولة التي تم من خلالها تعيين المدير العام،

-اثبات أن المدير العام يستوفي شروط التأهيل المنصوص عليها قانونا ، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19-243. [3]

---

[1] المادة 06 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-84 ، مرجع سابق الذكر، 7.

[2] المادة 20 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر،ص 7

[3] المادة 08، من المرسوم التنفيذي 19-243 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور أعلاه،المؤرخفي:2019/09/08 يتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019 ، ص25،26 .

ب-دراسة الطلب :تتولى دراسة الطلب لجنة مختصة تسمى لجنة ولائية لاعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله وتتكون من:المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة ، المدير الولائي المكلف بأملاك الدولة، المدير الولائي المكلف بالسكن، المدير الولائي المكلف بالتعمير، المدير الولائي المكلف بالتجارة، ويكون رأيها بالموافقة كما قد يكون بالرفض المعلل وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19-243.

ج-اصدار قرار الاعتماد :يتعين على الوالي الرد على طالبي الإعتمادالذيتن تتوفر فيهم الشروط المذكورة في أجل ثلاثة أشهر ابتداءا من تاريخ استلام الطلب حسب ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 19-243،[1]، ويخضع طلب الاعتماد إلى تحقيق إداري تقوم به مصالح الأمن المختصة، حيث تبدي رأيها في أجل أقصاه شهرين ابتداءا من تاريخ الاستلام حسب ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم[2]،

ومن خلال المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19-243، المذكور،تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها التعريف بإجابتها في أجل أقصاه شهر واحد ابتداءا من تاريخ مراسلتها.

-ففي حالة الرد بالموافقة يسلم الوالي اعتماد المرقي العقاري حسب ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي 19-243، المذكور.

-وفي حالة الرد بالرفض، يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ الى صاحب الطلب بكل الوسائل وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداءا من تاريخ تبليغه الرفض طعنا كتابيا لدى الوالي من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو اثبات لدعم طلبه، الحصول على دراسة مكملة ، ويتعين على الوالي الفصل في ذلك في غضون الشهرين الذين يليان استلام الطعن حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19-243، المذكور[3]

-الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

بعد تحرير القانون الأساسي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية في الشكل القانوني الأساسي لشركة مساهمة واتمام اجراءات النشر يتم القيد في السجل التجاري، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون 11-04على ما يلي:"يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال[4] التجارة

---

[1] المادة 08،المادة14،المادة 9 من المرسوم التنفيذي 19-243 ، مرجع سابق الذكر، ص25،26 .
[2] المادة 21 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، مرجع سابق الذكر، ص09.
[3] المادة 10 والمادة 5 من المرسوم التنفيذي 19-243 ،مرجع سابق الذكر، ص25،26 .
[4] المادة 19 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر،ص 7.

بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون "[1].

وهو ما قامت به المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بحصولها على السجل التجاري .

-الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

-أولا: شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

من خلال المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19-243،المذكور، فإنه يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوالي بالوثائق الآتية للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين :

نسخة من بطاقة تعريف للرئيس المدير العام ، نسخة من مستخرج السجل التجاري، نسخة من رقم التعريف الضريبي، نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء[2] ، نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

ويترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات تطبيق العقوبات المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 64 من القانون رقم11-04 المذكور.[3]

وتنص الفقرة الأولى من المادة 24 من المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور:"تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون 11-04 يتم تسجيل حائزي الإعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن...."

أي من أجل التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لابد من توافر الشرطين التاليين:

-أن يكون الشخص حائزا للإعتماد.

-أن يكون الشخص مقيد في السجل التجاري.

ويجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الإعتماد وكذا المعلومات الآتية :

-تعيين المرقي العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء.

هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير.[4]

---

[1] المادة 19 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر،ص 7.

[2] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19-243،مرجع سابق الذكر،ص26.

[3] المادة 64 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر،ص 12.

[4] المادة 24 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، مرجع سابق الذكر، ص9،7.

-أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري انجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها.

-التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري ، وذلك حسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي12-84.

-كما تنص الفقرة الأولى من المادة 7 من المرسوم التنفيذي 12-84 على:"زيادة على الشروط المنصوص عليها في المادة 6 يجب أن يتوفر على طالب الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الإتصال .

ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين" أي لابد للمرقي العقاري أن تتوفر لديه محلات ذات استعمال تجاري ويقدم اثبات وجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين"، فالملاحظ من خلال هذه المادة أنه لابد للمرقي العقاري أن تتوفر لديه محلات ذات استعمال تجاري ويقدم إثبات وجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

-ثانيا:تسليم شهادة التسجيل

تنص الفقرة الثانية من المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم12-84على:"ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة تسجيل"[1].

-الفرع الرابع:الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

-أولا:إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

حسب نص المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 فإنه:"يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي،

للصندوق طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح".[2]

تنص الفقرة الأولى من المادة 55 من القانون 11-04 على أنه:"يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية...."[3].

---

(1) المادة 7 والمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق الذكر، ص9، 7 .

(2) المادة25 من المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في:1993/11/03 يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،الجريدة الرسمية عدد73 صادرة بتاريخ:1997/11/05،المعدل والمتمم،

(3) المادة55 من القانون11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص11.

كما جاءت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم14-180 تعدل أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-406 بنصها على ما يلي:"....يجب على كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق.

ويخول الإنتساب إلى الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون .....".

فالملاحظ من خلال المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم14-180 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-406 بأن المشرع الجزائري قد ألزم كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بإكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ثانيا:مهام الصندوق والكفالة المتبادلة

لقد عددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 180/14 التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 مهام الصندوق كما يلي:

-استحداث الضمانات، عند الإكتتاب التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها ولا سيما تلك المتعلقة بما يأتي:

-تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم ،

-إتمام الأشغال،

-التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية،

-الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف أشغال اتمام الانجاز بالتزام مرقي عقاري على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة ،

-تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ،

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

-القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه،

-استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه،

-إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية"[1].

[1] المادة 03 والمادة02 من المرسوم التنفيذي 14-180المؤرخ في:05 جويلية2014، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 والمتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد37 الصادرة بتاريخ:19 جويلية2014، ص6.

المطلب الثاني:أصناف المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية

لقد عدد المشرع بموجب المادة 14 الفقرة الثانية منها أصناف المشاريع العقارية التي يتم انجازها في إطار الترقية العقارية والتي تتمثل في مشاريع ذات طابع سكني، مشاريع ذات طابع مهني ومشاريع عرضية ذات طابع حرفي وتجاري.

-الفرع الأول: مشاريع ذات طابع سكني

من خلال المادة 14 الفقرة الثانية منها والتي تنص:"يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو....."، إذ نجد أن المشرع في ترتيبه للمشاريع العقارية المنجزة يضع ذات الطابع السكني في مقدمتها لكون أن نشاط الترقية العقارية يهدف إلى القضاء أو التخفيف من أزمة السكن لهذا كانت المشاريع ذات الطابع السكني من أهم أنشطة الترقية العقاريـة بمختلـــف صيغها كما سنرى لاحقا.

-الفرع الثاني:مشاريع ذات طابع مهني

جاءترتيب هذا النوع من المشاريع في المرتبة الثانية بعد المشاريع ذات الطابع السكني حسب الفقرة الثانية من المادة 14 كما يلي:"....محلات ذات استعمال سكني أو استعمال مهني...."، والذي يشمل كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنايات ذات الاستعمال المهني وتعد هذه المحلات ذات الطابع المهني ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

-الفرع الثالث: مشاريع عرضية ذات طابع حرفي وتجاري

-نص المشرع الجزائري على هذه المحلات أو المشاريع بصفة عرضية حسب ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 14 كما يلي:".....وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري " وتدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري[1].

المطلب الثالث: التمويلات المالية المتحصل عليها عن طريق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عند اقتناء سكن وامتيازات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري

سنتناول في الفرع الأول المساعدات المالية المتحصل عليها من الصندوق الوطني للسكن ومنالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وعن طريق القرض العقاري وفي الفرع الثاني تمويلات وامتيازات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .

[1] المادة 14 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص07.

الفرع الأول: التمويلات المالية المتحصل عليها عن طريق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عند اقتناء سكن

-يحق لكل مترشح مقبول للاستفادة من السكن في صيغة السكن الترقوي المدعم أن يستفيد من مختلف الإعانات المخصصة لهذه الفئة التي تمنحها الدولة لمواطنيها وتتمثل في:

أولا :إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL)

تأتي الإعانات المالية الموجهة لقطاع السكن الذي تقوم بتمويله للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية تكملـــة للمساهمــة المالية للمستفيد، وهي عبارة عن إعانة مالية غير قابلة للتسديد مؤسسة بموجب أحكام المرســـــوم التنفيذي رقم 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجـــال الدعـــم المالـي للأسر[1] موجهة لذوي الدخل المتوسط تمنحها الدولة لهم وتحدد قيمتها بموجب قرار وزاري ويمنحها الصندوق الوطني للسكن حيث أن الإعانة الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن محددة بـ: سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000دج) وحتى يتم الإستفادة من هذه الأخيرة يجب على المؤسسة الوطنية أن تسجل المشاريع المتحصل عليها لدى الصندوق الوطني للسكن، حسب اتفاقية يتم امضاؤها من طرف المرقي العقاري ومصالح الصندوق، ويتم هذا التسجيل وفق الملف المتكون من نسخة من عقد ملكية العقار الذي سيقام عليه المشروع، نسخة من رخصة البناء، نسخة من السجل التجاري للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية نسخة من الاعلان الذي تم نشره باللغتين الفرنسية والعربية، شيك مشطـــب باســـم المؤسســـة الوطنية للترقية العقارية .وبعد أن يتم التسجيل المنصوص عليه يقوم الصندوق الوطني للسكن بإرسال ملف المعني من أجل إجراء عملية التحقيق بمعنى التحقيق على مستوى البطاقة الوطنية للسكن للتأكد من توفر الشروط القانونية التي تسمح للمعني الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن ، واذا ثبت ان النتائج ايجابية في حق المعني بمعنى أنه يمتلك سكن أو قطعة أرضية قابلة للبناء، أو استفاد من اعانة الدولة سابقا يقوم الصندوق الوطني للسكن بإلغاء حق المترشح في الحص ولعلى الإعانة ومن السكن، وفي الأخير يتم اعلام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والمستفيدين المقبولين للحصول على الإعانة بموجب قرار يصدر من طرف الصندوق الوطني للسكن.[2]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم94-308 المؤرخ في04أكتوبر1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد66، المؤرخة في 16 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم.

[2] المادة05 والمادة06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في:13 سبتمبر2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم94-308 المذكور، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخ في:05 أكتوبر2008، المعدل والمتمم.

في حين تتلخص تدخلات الصندوق الوطني للسكن في مراجعة ومراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي ايجاري أو دعم من الدولة في اطار السكن، تحديد مبلغ الدعم الإجمالي لكل مشروع وطلب تحويله وتحريره من وزارة السكن، منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لصالح المرقي العقاري[1].

ثانيا: مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية(FNPOS)

تم انشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية[2] أين يساهم بنسبة كبيرة في تقديم إعانات لتمويل شراء سكنات من المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لا سيما في الآونة الأخيرة، بحيث أن هذه الإعانة يتحصل عليها كل مؤمن سواء من "أجل سكن أو إكمال بناء مسكن أو من لديه أرض

صالحة للبناء ولا يستطيع بناءها حيث يعمل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والمساهمة في تمويل المشاريع في مجال ترقية السكن لصالح العمال الأجراء.

وللإستفادة من مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية توفر شروط حيث يجب أن يكون أجيرا ومؤمنا سواءا كان عاملا أو متقاعدا، لا يملك مسكنا أو أرضا للبناء، لم يستفد من مسكن اجتماعي [3].

-ثالثا:التمويل عن طريق القرض العقاري

حرصت الدولة في ظل أزمة السكن التي تعاني منها، أن تجعل قطاع السكن والتعمير من ضمن مسؤولياتها الأساسية ، حيث تجلت سياسة الدولة في قطاع الإنتاج السكني من خلال الإستثمار في القروض العقارية حيث تنص المادة 75 من القانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على:"لا يرخص للبنوك بمنح قروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية"[4]، وعلى هذا سنتطرق إلى :

---

[1] المادة05 والمادة06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في:13 سبتمبر2008 مرجع سابق الذكر.

[2] القانون 83-16 المؤرخ في 02جويلية1983 المتضمن انشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية ، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 05 جويلية1983.

[3] المادة05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في03 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد09 المؤرخة في 04 فيفري 1996 المعدل والمتمم .

[4] المادة 75 من القانون 09-01 المؤرخ في 22جويلية 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد44 المؤرخة في22جويلية2009.

-القروض الممنوحة للأفراد: اذا تم اقرار منح قروض لصالح الأفراد من أجل الحصول على ملكية سكن ، والتي تظهر من خلال امكانية استفادة الافراد من قرض عقاري والذي تقدمها مختلف البنوك التجارية ، المؤسسات المالية، وهذا مع الاستفادة من منح تخفيض في نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها تتراوح ما بين 1% و3% وتتحمل الخزينة العمومية الفارق في نسبة الفائدة عن طريق حساب خاص تحت رقم 132-302 وعنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في اطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، وعليه فان آلية القروض المدعمة من طرف الدولة الممنوحة للأفراد تعد دعما هام للانطلاق في مختلف مشارع الترقية العقارية ذات الطابع السكني .[1]

الفرع الثاني :امتيازات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري

-أولا: القروض العقارية الممنوحة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري

لقد تم استحداث القرض المدعم بموجب المادة 74 من القانون 09/09 المؤرخ في 2009/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 [2]والتي جاء فيها:"يرخص للخزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية الى المرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن .ويحدد معدل هذا التخفيض وكيفيات منحه عن طريق التنظيم".

وتجسيدا لذلك أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم167/10 المؤرخ في 2010/07/30 والذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحهـــا ، اذ حـــددت المـــادة

02 منه على احتساب تخفيض معدل نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن بـ: (04%) ويمثل الفارق بين نسبة هذه الفائدة ونسبة:(04%) معدل التخفيض وقد حصرت المـادة الأولـى مـــن هـــذا المرسوم نوع البرامج السكنية التي تستفيد من هذا الدعم في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية للمرقي العقاري وهي البرامج العمومية للسكن والتي يقصد بها:"كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة".[3]

---

[1] يوسفي محمد ، مزيان محمد أمين ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، العدد 05مارس2018، جامعة مستغانم، ص46 .

[2] المادة 74 من القانون 09-01 ، المذكور أعلاه.

[3] يوسفي محمد ، مزيان محمد أمين ، مرجع سابق الذكر، ص47.

ولقد أشارت المادة 4 من المرسوم التنفيذي المذكور أنه يتم تحديد شروط استفادة المرقي العقاري من تخفيض نسبة الفائدة بقرار وزاري مشترك بين كل من وزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 2011/03/01 والذي يحدد شروط استفادة المرقي العقاري من تخفيض نسبة الفائدة.[1]

-ثانيا: امتيازات مالية أخرى للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

بالإضافة الى القروض الميسرة لتفعيل المشاريع السكنية ذات الطابع العمومي التي ينجزها المرقون العقاريون، فقد قامت الدولة بتكريس اجراءات دعم اضافية لصالح هذه الفئة من خلال إرساء تدابير تهدف الى وضع تخفيضات مالية على أسعار القطع الأرضية الموجهة لانجاز هذه المساكن ، بالإضافة الى امتيازات مالية اخرى فيما يخص الرسوم الجبائية.

فالقاعدة العامة للتنازل عن أملاك الدولة هي البيع بالمزاد العلني ولا مجال للبيع بالتراضي إلا في حالات منصوص عليها قانونا، وحرصا من الدولة على ترقية الإستثمار في مجال الترقية العقارية منحت شروطا امتيازية قد تصل إلى البيع بالدينار الرمزي، وقد جاءت التخفيضات حسب المناطق الجغرافية، (80%) على مستوى ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، (95%) على مستوى ولايات الهضاب العليا والجنوب، و(90%) بباقي ولايات الوطن ، فإدارة أملاك الدولة تلعب دورا مهما في مجال توفير الوعاء العقاري الخاص لهاته المشاريع ، حيث يكون تدخلها في هذا الإطار على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة لعمليات الترقية، ثم تحرير العقود الإدارية المثبتة لملكية المرقين العقاريين لهذه العقارات .

وكذلك تستفيد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية من الامتيازات التي منحت لهاته المؤسسة بصفتها مرقي عقاري في اطار انجاز المشاريع السكنية المدعمة هي الإعفاء من الضريبة على الدخل العام خلال مرحلة دراسة المشروع السكني، أما الرسم على النشاط المهني فقد حدد بنسبة اثنان (2%) دون الرسم على القيمة المضافة ، ويقدر الرسم العقاري للملكيات المبنية بنسبة (03%) كما تعفى عمليات نقل ملكية العقود التي تتضمن بيع البنايات، أو جزء منها ذات الإستعمال السكني المنجزة في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق التسجيل.[2]

---

[1] يوسفي محمد ، مزيان محمد أمين، مرجع سابق الذكر، ص47.

[2] شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص:قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة كلية الحقوق 2014-2015، ص118، 119 .

وكمثال تطبيقي لدراستنا هذه تناولنا دراسة صيغة من صيغ السكنات الترقوية التي تقوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بإنجازها وهي :

دراسة صيغة السكن الترقوي العمومي(LPP)

- تطرقنا الى توضيح كيفية اقتناء سكن ترقوي عمومي من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وذلك من خلال:

أولا :تعريف السكن الترقوي العمومي

يعتبر السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المعدل والمتمم.

وقد نصت الفقرة الأولى والفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-203 على : "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم ستة مرات وأقل او يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون".

ويحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لانجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وهامش الربح الخاص بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية عقاري بصفتها مرقي وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 14-203.

ومن خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-203 فإنه تمنح اعانة الدولة المذكورة في المادة الثانية في شكل :

-تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض.

-تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

-تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية .[1]

ونصت الفقرة الثانية من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 18-311 المعدل للمرسوم التنفيذي 14-203 على :"غير أنه ، يتم منح السكنات الترقوية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم على أساس عقد البيع الذي يجب إعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم11-04 المؤرخ في 17 فيفري2011 ".[2]

---

[1] المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 15يوليو2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 يوليو2014، ص4، المعدل والمتمم ، ص4.

[2] المرسوم التنفيذي 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 يوليو2014، ص4، المعدل والمتمم ، 9.

و من خلال المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14-203 حدد الوزير المكلف بالسكن قوام البرامج المخصصة للسكن الترقوي العمومي وتوزيعها وكذا تعيين المرقي العقاري المكلف بانجازها.[1]
وما يمكن ملاحظته أنه لتاريخ اليوم فإن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي الوحيدة التي تقوم بانجاز سكنات ترقوية عمومية (LPP) وهذا بناءا على قرار وزاري رقم044 مؤرخ في03جانفي 2015 .[2]

ثانيا: الاستفادة من السكن الترقوي العمومي (LPP)

من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-203 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-311 ، فتتمثل شروط الإستفادة من السكن الترقوي العمومي لكل طالب في:

-لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ، ملكية تامة، عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء .

-لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

-يفوق دخله ستة(06) مرات ويقل عن الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون .[3]

ثالثا:ملف الاكتتاب لسكن ترقوي عمومي(LPP)

-يتم ايداع الطلب على مستوى الشبابيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ويرفق بالوثائق الواردة في المطبوع النموذجي والمتمثلة في :

-طلب الشراء مصادق عليه وفقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014 الذي يحدد نموذجي طلب الشراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي .

-شهادة الميلاد،بطاقةالتعريف،شهادةعائلية،شهادة العمل .

-شهادة الدخل للطالب.

-تصريح موقع عليه من قبل الطالب و مصادق عليه من طرف البلدية يثبت انه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي،قطعة أرض أو اعانة ، وفقا للنموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

---

(1) المرسوم التنفيذي 14-203، مرجع سابق الذكر.
(2) أنظر المطبوعة الصادرة عن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
(3) المرسوم التنفيذي 18-311، مرجع سابق الذكر.

رابعا:دراسة الطلب

يتم دراسة الطلب من طرف لجنة يرأسها ممثل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية الموكل قانونا وتتكون اللجنة من :

-المسؤول التجاري، أو من يعادله.

-مسؤول الإدارة العامة، أو من يعادلة.

-مسؤول القضايا القانونية أو من يعادله.

ويمكن توسيع هذه اللجنة عند الضرورة لتشمل أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المؤسسة للمرقي .

- **في حالة القبول والرفض** :في كلتا الحالتين تعلم مصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة المذكورة أعلاه، عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم .[1]

خامسا: الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي

بموجب القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015 الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي حيث نجد أنه:

-تقدر مساحة السكن الترقوي العمومي من نوع جماعي مع الأخذ بعين الاعتبار نسبة التفاوت المسموح بها بالزيادة أو بالنقصان التي تقدر بـ:05 % كما يلي:

-80 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة لسكنات من نوع F3، ويتكون كل مسكن من نوع F3 من :قاعة جلوس،غرفتين، مطبخ، حمام، مرحاض، ممر، وحدات تخزين، منشر.

-100 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة لسكنات من نوع F4، ويتكون كل مسكن من نوع F4 من :قاعة جلوس،ثلاث غرف،مطبخ، حمام، مرحاض، ممر، وحدات تخزين،منشر.

-120 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة لسكنات من نوع F5، ويتكون كل مسكن من:قاعةجلوس،أربع غرف،مطبخ،حمام،مرحاض،ممر،وحداتتخزين،منشر.

ويتم تحديد توزيع النوعية حسب الطلب المعبر عنه، وهذا ما نصت عليه المادة 30 والمادة 32 من القرار المذكور .[2]

---

[1] القرار المؤرخ في 12 اكتوبر 2014 يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي ، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة بتاريخ:12 فيفري 2015، ص40.

[2] القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015 ، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 18 نوفمبر 2015، ص14.

-المبحث الثاني: أنواع العقود المبرمة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

بالرجوع الى القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد أن المشرع الجزائري قد نص على عقود البيع المتمثلة في : عقد بيع عقار مبني وعقد بيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق ، ومن خلال هاته العقود يتم الاستثمار في الترقية العقارية وبذلك الحد من أزمة السكن والسعي إلى التطوير والترقية ، وعلى هذا سنتناول في المطلب الأول عقد بيع عقار مبني وفي المطلب الثاني عقد بيع بناءا على التصاميم وفي المطلب الثالث عقد حفظ الحق وهي تعتبر من أهم النشاطات العقارية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية .

المطلب الأول:عقد بيع عقار مبني

خول المشرع الجزائري للمرقي العقاري الحق في بيع عقارات مبنية بموجب القانون 11-04 ، وعلى هذا سنتناول تعريف لعقد بيع عقار مبني وخصائصه وأركانه وآثاره.

الفرع الأول :تعريف عقد بيع عقار مبني

عرفت المادة 26 من القانون 11-04 عقد بيع عقار مبني بأنه :"هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة ".[1]

لا يختلف هذا البيع عن البيع العادي المنصوص عليه في القانون المدني بصفة عامة، حيث تعرف المادة 351 منه عقد البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري .

ومراعاة لأحكام نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، المتعلقة باخضاع العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تحت طائلة البطلان للشكل الرسمي.

وهو ما يتفق مع نص المادة 26 من القانون 11-04، بحيث يجب أن يحرر العقد وفقا للشكل الرسمي، بالتالي تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، ويقوم على الأركان التي يقوم عليها البيع العادي، بالإظافة إلى الركن الخاص المتعلق بالشكلية .

وما يميزه عن البيع العادي في كون في كون البائع له صفة المرقي العقاري.

أي عقد بيع عقار مبني هو عقد شكلي يستلزم إفراغه في شكل رسمي ، كما أنه يتضح لنا بأنه عقد ملزم لجانبين حيث يلتزم المرقي العقاري بصفته البائع بنقـــل ملكية العقار بكل حقوقهاالأصلية[2](حق

---

[1] المادة 26 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر ، ص8.

[2] رابحي فاطمة،رزقيطاوس ريمة ، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية2016-2017 ص61 .

الانتفاع، الاستعمال، التصرف)والحقوق التبعية إلى مقتني العقار بصفته مشتري مقابل التزام هذا الأخير بتسديد سعر العقار.

الفرع الثاني: خصائص عقد بيع عقار مبني

-هو عقد رضائي ينعقد بمجرد تطابق ارادة البائع مع ارادة المشتري .

-عقد ملزم لجانبين حيث يرتب التزامات في ذمة البائع وإلتزامات في ذمة المشتري فالبائع يلتزم بنقل الملكية والمشتري بدفع الثمن .

-عقد شكلي بناءا على المادة 25 والمادة 26 من القانون 11-04.

-عقد ينصب على محل موجود وقت التعاقد.[1]

-الفرع الثالث :أركان عقد بيع عقار مبني

جاء في نص الفقرة الثانية من المادة 26 من القانون 11-04 :"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 الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي."

بالإضافة إلى الأركان العامة في العقود والمتمثلة في الرضا، المحل، والسبب، والشكلية ، يلتزم المرقي العقاري بالمطابقة للمواصفات التقنية والوظيفية.

أولا-التراضي:وفقا للمادة 59 من القانون المدني فإن العقد يتم بمجرد أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن ارادتيهما المتطابقتين، مما يجعل عقد البيع لا ينعقد الا اذا اقترن الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول مطابق له صادر من المتعاقد الآخر.[2]

ويتطابق الإيجاب والقبول في العقد حول طبيعة العقد وكونه يتعلق ببيع عقار مبني، وحول الثمن المتفق عليه، ولصحة التراضي وبالتالي صحة البيع يشترط أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا ، كما يجب أن يكون المشتري عالما علما كافيا بالمبيع طبقا للمادة 352 من القانون المدني والا كان له[3]

---

[1] المادة 26 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص8.

[2] علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة في العقد،طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية ، الجزائر، طبعة 2001، ص68.

[3] سمية بولحية ، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد12، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، المؤرخة في ديسمبر 2017، ص228.

حق طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم، ويعتبر العلم كافيا اذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، أو إذا ذكر في العقد أن المشتري عالم بالمبيع.

ثانيا-المحل : عقد بيع عقار مبني وفقا للقانون 11-04 هو عقد ملزم لجانبين يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من البائع والمشتري، حيث أن محل التزام البائع هو المبيع المتمثل في العقار المبني، أما المشتري فيلتزم بدفع الثمن.

فالمبيع يجب أن تتوافر في المبيع الشروط الواجب توافرها في محل الإلتزام بوجه عام، حيث يجب أن يكون المبيع موجودا أو ممكن الوجود وقت ابرام عقد البيع، كما أنه بالرجوع إلى المادة 93 من القانون المدني فيجب أن لا يكون المبيع مستحيلا أو مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة.

اضافة لذلك لابد أن يكون المبيع محددا تحديدا نافيا للجهالة من قبل البائع، فيجب أن يتم تعيين العقار المبني بتحديد موقعه، وبيان أوصافه الأساسية، وملاحقه ان وجدت، ومساحته وغيرها من المعلومات الأساسية التي تنفي جهالة المقتني.

وتظهر خصوصية المبيع محل عقد بيع عقار مبني، في أمرين أساسيين:

-أن هذا العقد يتعلق دائما بعقار مبني.

-أن العقار محل العقد منجز من قبل المرقي العقاري.[1]

ثالثا-السبب:من خلال المادتين 97 و98 من القانون المدني، يجب أن يكون السبب مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

رابعا-الشكلية: تعد هذه الشكلية ركنا من أركان العقد، بحيث يمنع اغفالها قيام العقد [2]وذلك كما يلي:

أ-وجوب افراغ عقد بيع العقار في الشكل الرسمي: وهذا ما تؤكده المادة 324 مكرر1 من القانون المدني والتي تنص:"عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود ايجار زراعية او تجارية او عقود تسيير محلات تجارية او مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ، كما يجب تحت طائلة البطلان اثبات العقود المؤسسة أو المعدلة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد".[3]

---

[1] سمية بولحية ، مرجع سابق الذكر، ص230.

[2] علي فيلالي، مرجع سابق الذكر، ص 201.

[3]سمية بولحية ، مرجع سابق الذكر، ص231.

وبالرجوع الى المادة 25 من القانون 04/11 فيجب 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.[1]

ب-التسجيل: اضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون، اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ:1976/12/09 بموجب الأمر رقم 105/76 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق اقليميا حيث جاء في الفقرة الأولى من المادة 75 ما يلي :"لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم الا في مكتب التسجيل التابع للدائرة او عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم".[2]

ج-شهر العقد بالمحافظة العقارية :فالعقد يجب أن يكون موثقا حتى يستوفي أركانه وينتج آثار من التزامات بين الطرفين ما عدا أثره العيني وهو نقل الملكية فلا ينتج إلا بالشهر العقاري وقد نصت المادة793 من القانون المدني:"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقـــار ســـواءا كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

وكذلك من خلال المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي:"كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية ....".[3]

خامسا: الشروط التقنية والوظيفية

زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع ، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهيئة المحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي عملا بنص المادة 26 فقرة 02 من القانون رقم 04/11.[4]

---

(1) المادة 26 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص8 .

(2) المادة 75 من الأمر 76-105، المؤرخ في9ديسمبر1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81،المؤرخة في:18 ديسمبر 1977، المعدل والمتمم.

(3) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، طبعة 2006 ، ص224، 225.

(4) المادة 26 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص8.

الفرع الرابع:آثار عقد بيع عقار مبني

-أولا:التزامات المرقي العقاري

1-الإلتزام بالمطابقة : حسب نص المادة 26 من القانون 11-04 تفيد شهادة المطابقة أن البناء مطابق للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وهو ما يسمح بحيازة هذا[4] البناء باعتباره مطابق للمساحات والتصاميم المحددة وباعتبار أننا بصدد بيع عقار مبني فإنه من المنطقي أنه لا يمكن للمرقي ابرام هذا العقد قبل استيفاء الاجراءات والشروط المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير هذه الشهادة أي شهادة المطابقة وهي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا حسب المادة 64 من قانون 15-19 [1].

2-**الالتزام بنقل الملكية:**حسب المادة 26 من القانون 11-04 يقع على المرقي العقاري الالتزام بنقل ملكية العقار المبني لفائدة المقتني مقابل تسديده للثمن المتفق عليه وبما أن عقد بيع عقار مبني عقد شكلي فلا تنتقل الملكية الا باستيفاء الشكلية المطلوبة قانونا من الرسمية والتسجيل والشهر العقاري. [2]

3-الإلتزام بالتسليم: يلتزم المرقي العقاري بتسليم العقار المبني إلى المقتني وهذا الالتزام يرد على التزام المرقي بنقل الملكية والتسليم حسب المادة 367 من القانون المدني يكون بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والتصرف فيه بدون عائق وبالتالي التسليم يتم بالأشكال العامة الواردة في القانون المدني .[3]

4-**الضمان العشري :**يضمن المرقي العقاري للمشتري ما في المبنى من عيوب تهدد متانته وسلامته، اذ يبقى مسؤولا عن هذه العيوب طيلة فترة الضمان، وهو ما أشارت إليه الفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون11-04 بنصها:"غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية [4]

---

[1]المادة 64 من القانون 15-19 المؤرخ في 25جانفي2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد07 المؤرخة بتاريخ:12فيفري2015 ،ص19.

[2]المادة 26 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص8.

[3] المادة 367من الامر المعدل والمتمم75-58المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 1975 ، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في26ماي1975.

[4]المادة 26 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص8.

العشرية التي قد يتعرض اليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة".

وكذلك ما جاء في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 والتي جاء فيها النص صراحة على تحمل المرقي العقاري بالتضامن مع مكاتب الدراسات، والمقاولين، والمقاولين الفرعيين وكل متدخل آخر مسؤول للمسؤولية العشرية.

كما لا يجوز الاتفاق على حصر أو الاعفاء من ضمان المسؤولية العشرية بين الأطراف، وكل اتفاق على خلاف ذلك يعد باطلا وفقا لنص المادة 45 من القانون 11-04.[1]

ومن خلال المادة 554 من القانون المدني هو التزام يقع على المرقي العقاري ومكاتب الدراسات والمقاولين ،وتقوم هذه المسؤولية متى وقع ضرر بالغير نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للبناء ويكون الخطأ مفترض لأن المرقي العقاري ملزم بتحقيق نتيجة تتمثل في ضمان سلامة ومتانة البناء خلال مدة عشرة(10)سنوات ، حيث نصت المادة 554 من القانون المدني :"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة السنوات (10)العشر من وقت تسلم العمل نهائيا ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين ".[2]

وتلتزم شركة التأمين المؤمن عندها بالتعويض عن هذه الأضرار الناتجة عن التهدم ، حيث نصت المادة 44 من القانون 11-04 :"تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لاصـلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 من القانون 11-04 ".

كما نصت المادة 46 من القانون 11-04 :"تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".[3]

-ثانيا :التزامات المشتري

الالتزامات التي تقع على المشتري هي حقوق للمرقي العقاري وتتمثل في : الثمن وتسلم العقار.[4]

---

[1] سمية بولحية ، مرجع سابق الذكر، ص235.
[2] المادة 554 من الأمررقم 75-58 ،مرجع سابق الذكر.
[3] المادة 44 والمادة 46 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر،ص10.
[4] المادة 106 والمادة 388 من الأمر رقم75-58 ،مرجع سابق الذكر.

1-الثمن: هو محل عقد بيع عقار مبني بحيث يتفق الطرفان على سعر العقار وكيفية الدفع طبقا لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" وفقا للمادة 106 من القانون المدني ، ويكون ثمن المبيع مستحقا حسب الفقرة الأولى من المادة 388 من القانون المدني:".....في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

2-**تسلم العقار من طرف المشتري**: هو الاستلام الفعلي للمبيع من طرف المشتري ، وإذا لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك في حلول وقت استحقاق الثمن لصالح المرقي العقاري بصفته بائع.

كما تنص المادة 393 من القانون المدني بأنه:"إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ، ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك ".[1]

المطلب الثاني :عقد البيع بناءا على التصاميم

ان تحديد مفهوم عقد البيع على التصاميم بقتضي بيان تعريفه الفقهي ثم تعريفه القانوني.

-الفرع الأول:تعريف عقد البيع بناءا على التصاميم

اولا-التعريف الفقهي لعقد البيع بناءا على التصاميم :لقدحاول بعض الفقهاء تعريف عقد البيع بناء على التصاميم ، فقد عرفه الأستاذ براتون على أنه:" البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالانجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري ، هذه الطريقة تسمح للمشيد بالحصول على السيولة المالية التي تساعده على تجميع رأسمال المشروع وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الانجاز".[2]

كما عرف عقد بعض الفقهاء عقد البيع على التصاميم بأنه:"هو كل عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقي العقاري بانجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري مقابل ثمن يدفعه هذا الأخير بنسب محددة وآجال محددة".

وعرف كذلك بأنه:"عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار في طور الانجاز ، وأن يقوم به المرقي العقاري (البائع) دون سواه فيلتزم بالبناء وفق المواصفات المطلوبة والآجال المحددة في الاتفاق مع تقديم ضمانات تقنية ومالية وتحصيله المسؤولية بعد التسليم النهائي[3]

---

[1] المادة 106و المادة 388 والمادة 393 من الأمررقم 75-58 ،مرجع سابق الذكر.

[2] خواثرة سامية، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر،العدد 06 جوان2018، ص93.

[3] رابح فغرور، موقف الفقه الاسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية ،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، كلية الشريعة والإقتصاد، قسنطينة، الجزائر، المجلد 13،العدد3، الرقم التسلسلي 23 ، السداسي الثاني 2019، ص170.

للمشتري وهذا الأخير يلتزم بدفع الثمن على أقساط وفق الآجال المحددة في العقد وتسليم العقار محل الانجاز".

ثانيا-التعريف القانوني لعقد البيع بناءا على التصاميم :لقد كان المشرع الفرنسي أول من أقرتقنية بيع العقار على التصاميم، وقد اعتبره عقدا من العقود المسماة بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 المعدل بالقانون 547/76 المؤرخ في 1967/07/07 وبالقانون 12/78 المؤرخ في 1978/01/04.

أما المشرع الجزائري فلم يستحدث عقد البيع بناءا على التصاميم إلا حديثا، وذلك من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري، وقد أبقى المشرع على هذا العقد في القانون رقم 04/11 المذكور، والذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي 03/93 حيث أحاط المشرع هذا العقد بجملة من الأحكام خاصة ما تعلق منها بتحديد حقوق والتزامات طرفي العقد.

ولم يعرف المرسوم التشريعي 03/93 عقد البيع بناءا على التصاميم رغم تنظيمه له ، غير أن المشرع حاول تدارك هذا النقص في القانون 04/11.[1]

إذ جاء تعريف عقد البيع على التصاميم في المادة 28 من القانون 11-04 كما يلي: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم ".

-أهم ما جاء في هذه المادة أن المشرع الجزائري عرف عقد البيع على التصاميم أنه بيع لبناية أو جزء بناية في طور البناء، كما نص على إلتزامات كل من البائع (المرقي العقاري) الذي يقوم بتشييد البناية ونقل ملكية المبيع إلى المشتري والمشتري يقوم بدفع المقابل المالي على شكل أقساط كلما تقدم الإنجاز.[2]

ويتم عقد البيع على التصاميم وفقا لنموذج المنصوص عليه في المرســـوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية.[3]

---

[1] عواطف زرارة ، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات ، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/17 فيفري 2013.-الجزائر، ص87.

[2] المادة 28 من القانون 11-04 ،مرجع سابق الذكر، ص8.

[3] المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في:18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة بتاريخ:2013/12/25.

الفرع الثاني:خصائص عقد البيع بناءاعلى التصاميم

يتميز عقد البيع على التصاميم بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

اولا-عقد ناقل للملكية:يعد عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية ، إذ وفقا لنص المادة 28 من القانون 11-04 ، فإن هذا العقد يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لفائدة المكتتب .

ثانيا-عقد شكلي :ان الشكلية في العقود تهدف إلى حماية الأطراف المقبلة على ابرامها وتنبيهها إلى أهمية العقد، ولهذا فإن المشرع بموجب نص المادة 34 من القانون 11-04 أخضع عقد البيع على التصاميم للرسمية وللشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار لدى المحافظة العقارية .

ثالثا-عقد ملزم لجانبين :وفقا لأحكام المادة 55 من القانون المدني، فإن العقد يعد ملزما للطرفين متى تبادل الطرفان المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا ، وتطبيقا لهذه القاعدة فإن عقد البيع على التصاميم يعد من العقود الملزمة للجانبين، لتضمنه التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري والتزامات مقابلة لها تقع على عاتق المكتتب .

رابعا-عقد معاوضة : أي أن كل متعاقد يأخذ مقابلا لما يعطيه، وهو من العقود التي يكون نقل الحق فيها مقابل ثمن نقدي، لأن البائع يحصل على الثمن في مقابل المبيع، كما أن المشتري يحصل على المبيع في مقابل الثمن .

خامسا-عقد محدد : أي أنه ليس عقدا احتماليا فالتزامات وحقوق طرفيه تحدد وقت التعاقد من خلال ما يلتزم به البائع ببناء البناية وفقا للآجال والمواصفات المحددة في العقد، الذي يقابله الثمن من قبل المقتني، ولا يتوقف على ما سيؤول إليه الوضع بعد تنفيذ العقد.

سادسا-عقد زمني:عقد البيع على التصاميم يعد عقد زمني وليس فوري وذلك بالنظر إلى التزامات الأطراف فيه، إذ أن التزام البائع يتمثل في إقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة من الزمن، وكذلك التزام المشتري والمتمثل في الثمن الذي لا يقوم بدفعه دفعة واحدة وانما على شكل أقساط متتالية حسب تقدم البائع في أشغال البناء ، وبالتالي فإن التزامات كل من البائع والمشتري ممتدة عبر الزمن .[1]

الفرع الثالث:اركان عقد البيع بناءا على التصاميم

والتي تتمثل في:

[1] سمية بولحية، مرجع سابق الذكر،ص241،242.

اولا-التراضي :ينقضي انعقاد عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في سائر العقود الأخرى تبادل الطرفان التعبير عن ارادتيهما متطابقتين فلا ينعقد العقد الا اذا اقترن الايجاب الصادر من احد[2] المتعاقدين بقبول من المتعاقد الآخر مطابق له في جميع المسائل الجوهرية للعقد دون أن يشوب ارادة اي منهما عيب من عيوب الارادة .

ثانيا-المحل:نظرا لخصوصية عقد البيع قبل الانجاز فإن المحل يحدد من خلال التصاميم المبرمجة بحيث يطلع عليه المشتري ليوضح له كل المسائل المتعلقة بالعقار محل الإنجاز من مواصفات وتفرغ هذه البيانات في عقد نموذج يصف العقار وصفا مانعا للجهالة ، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 13-431 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم نجد في صلب النموذج فقرة تتحدث التعيين :..، القوام:...، تحديد الموقع:...، كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية العقارية والتنفيذ الذي تم ايداعه لدى الموثق والذي سيتم بمقتضاه انجاز الأشغال وإتمامها، وجاء في نص المادة 38 من الفقرة 5 من القانون 11-04 :"يجب أن يتضمن في الملحق أو بالرجوع الى الوثائق المودعة لدى الموثق البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار".

ثالثا-السبب :بما أن عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين فلكلا المتعاقدين سبب لالتزامه، فسبب التزام البائع بانجاز العقار وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد هو الحصول على الثمن من المشتري، وفي المقابل سبب التزام المشتري بدفع الثمن هو الحصول على العقار محل الانجاز ويشترط ان يكون السبب غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وفقا للمادة 79 من القانون المدني .

رابعا-الشكلية: يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد شكلي ، فلا ينعقد صحيحا الا اذا افرغ في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 13-431 ،ونصت المادة 34 الفقرة الأولى من القانون 11-04 أنه :"يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية بالتسجيل والإشهار ..."[1].

حيث أن المشرع الجزائري اشترط لصحته الرسمية الى جانب تسجيل وشهر عقد البيع على التصاميم، فالمشرع الجزائري يستلزم بخصوص التصرفات المتعلقة بالعقارات أن تحرر في شكل رسمي لدى الموثق، وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر01 من القانون المدني:"زيادة عن العقود[2]

---

[1] كتفي شهناز،العطراوي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04 ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص(قانون أعمال) جامعة قالمة كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019/2018 ، ص17.
، ص17، 28، 29.

[2] المادة 324 مكرر1من الأمررقم 75-58 ،مرجع سابق الذكر.

التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...في شكل رسمي...". [1]

الفرع الرابع: اجراءات ابرام عقد البيع على التصاميم

- يجب افراغ عقد البيع على التصاميم لدى موثق بناءا على النموذج المحدد للتنظيم، وفق المرسوم التنفيذي 13-431، ويحتوي عقد البيع على التصاميم على بيانات الزامية والتي تتمثل في:

أولا البيانات الالزامية في عقد البيع على التصاميم

يشترط لعقد البيع على التصاميم توفر بيانات الزامية في المحرر الرسمي والتي تتمثل في:

1-العناصر الثبوتية: والتي تكمن في أصل الملكية ورقم السند العقاري ورخصة التجزئة وكذا شهادة التهيئة والشبكات ، وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون 11-04 :"يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 ، أصل الملكية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

2-وصف البناية ومشتملاتها: يجب وصف البناية ومشتملاتها وصفا دقيقا وذلك من خلال التصاميم المعدة مسبقا من طرف المهندس المعماري مع البيان الوصفي ونظام الملكية المشتركة .

3-السعر التقديري وكيفيات المراجعة : عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود يشترط فيه تحديد ثمن الشيء المبيع غير أنه مختلف في كون الثمن تقديري وقابل للمراجعة ان اقتضى الأمر، أما عن دفعه فيتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتتب وذلك طبقا لأحكام القانون 11-04 وكذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13-431.

4-آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة به: يجب أن يتم تحديد آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام آجال التسليم وذلك تحت طائلة البطلان فهي شرط لازم وفي نفس الوقت ضمانة من الضمانات الاتفاقية والقانونية للمشتري.

ثانيا: الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع بناء على التصاميم

جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم الذي ينظمه المرسوم التنفيذي 13-431:"تستند الأطراف في حدود واتساع التزاماتها، الى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق ايداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق [2]

---

[1] المادة 324 مكرر1من الأمررقم 75-58 ،مرجع سابق الذكر.

[2] كتفي شهناز،العطراوي سلاف، مرجع سابق الذكر، ص30، 31.

-عقد ملكية الوعاء العقاري المعد باسم المرقي العقاري.

-رخصة التجزئة عند الاقتضاء ، والتصاميم الملحقة بها.

-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 "[1].

ثالثا: تسجيل وشهر عقد البيع بناء على التصاميم

يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية بالتسجيل والإشهار .

1-تسجيل عقد البيع على التصاميم : يتوجب على الموثق من تسجيل العقد لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا حيث تنص المادة 75 الفقرة الأولى من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل على :"لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم ".

ويتوجب عليه أيضا أن يقوم بالتسجيل في أجل شهر من تاريخ تحرير العقد وهذا اعمالا بنص المادة 58 الفقرة الأولى من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل التي تنص :"يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداءا من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 "وحسب المادة 252 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل أن رسم التسجيل يقدر بـ:5% من ثمن البيع كما أن هذه المادة تعفى من عقود البيع العقارية المخصصة للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية.[2]

2-شهر عقد البيع على التصاميم:بعد أن يتم تحرير عقد البيع على التصاميم لدى موثق وتسجيله لدى مفتشية التسجيل يجب أن يتم شهره في المحافظة العقارية، وذلك اعمالا بنص المادة 34 فقرة الأولى من القانون 11-04[3]والمادة 793 من القانون المدني اللتان تشيران إلى أن عملية الشهر العقاري هو شرط لانتقال الملكية. [4]

---

[1] كتفي شهناز،العطراوي سلاف، مرجع سابق الذكر، ص31.

[2] المادة 58 والمادة252 من الامر 76-105المعدل والمتمم، مرجع سابق الذكر.

[3] المادة 34 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر،ص9.

[4] المـادة 793 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم،مرجع سابق الذكر.

-الفرع الخامس:آثار عقد البيع بناء على التصاميم

أولا-التزامات المرقي العقاري:

1-**الالتزام بالإنجاز**:يعتبر الإلتزام بالانجاز من أهم الإلتزامات التي يرتبها عقد البيع على التصاميم على عاتق المرقي العقاري ولا يتحقق التزام المرقي العقاري بانجاز العقار في اطارعقد البيع على التصاميم إلا إذا تم إنجازه في الأجل المحدد وقد ترك المشرع مسألة تحديد مدة الانجاز لاتفاق الطرفين لذلك اكتفى في المرسوم التنفيذي 13-431 المذكور من خلال ترك تحديد آجال كل مرحلة من مراحل الأشغال للاتفاق الأطراف .[1]

2-الإلتزام بالمطابقة: لا يكتفي التزام المرقي العقاري بمواصلة الانجاز واتمامه من خلال المدة المتفق عليها بل لابد أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير ولرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري والتزام البائع بمطابقة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة ، فالبناء محل عقد البيع على التصاميم لم يكن موجود وقت التعاقد لذلك يستوجب عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقي العقاري في العقد.

اشترط المشرع الجزائري ضرورة استجابة العقار محل عقد البيع على التصاميم الى الشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني وقد نصت المادة 39 من القانون 11-04 :"في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-25..."، وهذه الشهادة ضرورية لاعداد محضر الحيازة للبناية المنجزة وهذا ما نصت عليه احكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19:"... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء" وللحصول عليها يتم ايداع الطلب المتضمن التصريح المتضمن انتهاء الأشغال في نسختين على مستوى مقر البلدية مقابل وصل ايداع ويتم تحويل الملف الى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في ظرف 08 أيام وهذه الأخيرة تقوم بدراسته بالتشاور مع مصالح القطاعات الأخرى المعنية، وبعد ذلك تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والذي قام بتسليم رخصة البناء، حيث نصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 :"تسليم شهادة المطابقة من اختصاص[2]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 13- 431، مرجع سابق الذكر.
[2] كتفي شهناز،العطراوي سلاف، مرجع سابق الذكر، ص49.

المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليميا او من طرف الوزير المكلف بالعمران".

3-الالتزام بنقل الملكية :من آثار عقد البيع على التصاميم الالتزام بنقل ملكية المبيع ، بعد الاتمام من الاجراءات الشكلية المذكورة أعلاه المنصوص عليها في القانون 11-04 المذكور.

-نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم فإن انتقال الملكية فيه يتم على مرحلتين:

-المرحلة الأولى:تنتقل فيها ملكية العقار الى المشتري ابتداءا من تاريخ تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية .

-المرحلة الثانية:فهيهي مرحلة ما بعد اتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من الثمن والتوقيع على محضر التسليمالذي يخول للمشتري باقي الحقوق كحق الإنتفاع وحق التصرف وهذا ما نصت عليه المادة 34 من القانون 11-04 المذكور .[1]

4-**الإلتزام بتسليم البناية** : يلتزم المرقي العقاري بتسليم البناية المشيدة للمشتري في الآجال المتفق عليها وطبقا للمواصفات والتصاميم المتفق عليها ، حيث يتم وضع المبيع تحت تصرف المشتري حتى يتمكن من حيازته والانتفاع به حسب نص المادة 367 من القانون المدني .[2]

وقد حدد المرسوم التنفيذي 13-431 آجال تسليم البناية بحيث نص على : "أن آجال تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه ، ابتداءا من يوم التوقيع على عقد البيع على التصاميم ويتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل محددة على النحو التالي:

1-مرحلة اتمام الأساسات

2-مرحلة اتمام الأشغال الكبرى .

3-اتمام كافة الأشغال مجتمعة .

4-الاتمام الكامل للأشغال .[3]

وتتم الحيازة بمحضر يعد حضوريا بمكتب التوثيق لدى نفس الموثق الذي حرر العقد حيث نصت المادة 34 من القانون 11-04 على :"يتم اعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.[4]

---

[1] المادة 34 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص9.
[2] المادة 367 من الأمر رقم 75-58،مرجع سابق الذكر.
[3] المرسوم التنفيذي رقم 13 – 431، مرجع سابق الذكر.
[4] المادة 34 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص9.

يتمم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية".

كما أنه في حالة تسجيل تأخير في التسليم في الأجل المذكور يمكن للمقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقا للتنظيم المعمول به كما تترتب على المرقي عقوبات تأخيرية ويتم معاينتها وفقا للمواد 05 و06 من نفس المرسوم .

-كذلك من خلال نص المادة 43 من القانون 11-04 أنه :"يؤدي كل تأخير عن التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي العقاري."[1]

5-الإلتزام بالضمان: تلتزم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري كأي بائع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به وضمان العيوب الخفية وضمان عدم التعرض والاستحقاق وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ، بالإضافة الى القواعد العامة ، هناك ضمانات خاصة يمتاز بها وهي : ضمان حسن الانجاز وضمان حسن سير التجهيزات وادارة الاملاك المشتركة والضمان العشري والتي سنتناولها كما يلي :

أ-ضمان حسن سير انجاز البناية: وفقا للقواعد العامة فإن المرقي العقاري يلتزم في علاقاته مع المشتري بتحقيق نتيجة وهي أن يسلمه عقار خال من العيوب ، بالتالي يتوجب على المرقي العقاري من ضمان التنفيذ الجيد إنجاز للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد اصلاحعيوب البناء وذلك بضمان العيوب طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، ومن خلال المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون 11-04 التي تنص على :"غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقي العقاري ولا من ضمان الانهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة".

كما يتوجب على المرقي العقاري اتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير الإنجاز العقار وضمان كل العيب فيه من أجل الحفاظ عليه."

ب-ضمان حسن سير التجهيزات :يقوم المرقي العقاري بضمان حسن سير التجهيزات طبقا لما جاء في المادة 44 من القانون 11-04 التي تنص:"تحدد تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه".أي يلتزم المرقي العقاري لمدة سنة بضمان الانهاء الكامل لأشغال البناء وفقا لنص المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون 11-04، والمقصود بالانهاء الكامل للأشغال هو رفع التحفظات التي تم إبداؤها من قبل المستفيد على[2]

[1] المادة 34 والمادة 43 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص9.
[2] المادة 26 والمادة44 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص8 ،10.

اثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح العيوب الملاحظة قبل الإستلام النهائي للمشروع العقاري، أي كل من ضمان حسن سير الانجاز وحسن سير التجهيزات.

ج-ضمان ادارة الأملاك المشتركة : ألزم المشرع الجزائري بانجاز المحلات الضرورية لادارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة ونص المشرع على الزام المرقي بادارة الأملاك المشتركة لمدة عامين اذ جاء في نص المادة 62 من القانون 11-04 :"يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأم بضمان أدارة الأملاك لمدة سنتين (02) ابتداءا 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".[1]

د-الضمان العشري:نظرالخطورة وجسامة الأضرار الناجمة عن تهدم المباني مما جعل بالمشرع الجزائري باخضاع المرقي العقاري الى المسؤولية العشرية المنصوص عليها في القانون 11-04.

-فالمرقي العقاري يلتزم لفائدة المكتتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة المراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري لكل من المهندسين المعماريين والمقاولين حيث نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري :"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض ".[2]

ونصت المادة 46 من القانون 11-04 أنه:"تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

-من خلال هاتين المادتين نستنتج أن المسؤولية العشرية هي ضمان المهندسين المعماريين والمقاولين في حالة تهدم البناء الذي قام بتشييده لمدة عشرة (10) سنوات، وهذا ما نجـــده فـــي

المادة 554 من القانون المدني الجزائري أما المادة 46 من القانون 11-04 نجد المسؤولية العشرية تقع على عاتق المرقي العقاري وكل الأشخاص الذين لهم صلة به بموجب عقد.[3]

وتنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 أنه :"يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشرة (10) سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات و المقاولين و الشركاء و المقاولين[4] الفرعيين

---

[1] عواطف زرارة، اعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص241.

[2] المادة 554 من الأمر رقم 75-58 ،مرجع سابق الذكر.

[3] المادة 46 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص10.

[4] المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20فيفري2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري،الجريدة الرسمية عدد11المؤرخةبتاريخ:26فبراير2012.

و أي متدخل في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض. "[1]

من خلال المادة 46 من القانون 11-04 و المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 ، نجد ان المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الأشخاص الملزمون بالمسؤولية العشرية.

كما أضافت المادة 8 من نموذج عقد البيع على التصاميم بنصها: " يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمانات و متابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطعيين و المدعوين للمشاركة في إنجاز البناية و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري و الأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه."[2]

ونصت المادة 49 من القانون 11-04 :"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 المطلوبة ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".

بالرجوع الى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى وكذلك نموذج عقد البيع على التصاميم نجد أنها لم تبين لنا النطاق الموضوعي لهذا الضمان، ولكن يمكن بيان نطاقه وذلك بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري والمادة 175 من الأمر 95-07 ، وكذلك المادة 181 من نفس القانون، حيث نجد أنها حددت لنا الاطار الموضوعي لهذا الضمان كالآتي:

أن يقع التهدم الكلي أو الجزئي للبناية أو الكشف عن العيوب المهددة لسلامة البناء خلال مدة العشر سنوات إبتـــداءا من انتهـاء أشغـــال البناء .

أن ترفع دعوى المسؤولية العشرية على المرقي أو على أحد المتدخلين في المشروع العقاري نظرا للتضامن بينهم، خلال 3 سنوات يتم إحتسابها من وقت وقوع التهدم أو اكتشاف العيب المهدد لسلامة البناية، أي تتقادم هذه الدعوى بانقضاء ثلاث (03) سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب حسب المادة 557 من القانون المدني الجزائري.[3]

نستنتج من كل هذا أن الهدف من المسؤولية العشرية هو ضمان العيوب الخفية و تهدم البناء على وجه التضامن بين جميع المتدخلين في تشييد البناء.

---

[1] المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 ،مرجع سابق الذكر.
[2] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 13 – 431، مرجع سابق الذكر.
[3] كتفي شهناز،العطراوي سلاف، مرجع سابق الذكر، ص56،57.

-ثانيا:التزامات المشتري

التزامات المشتري في عقد البيع على التصاميم تتمحور حول عنصرين أساسيين هما:الالتزام بدفع الثمن والالتزام بتسلم المبيع وضمان الملكية المشتركة .

1-الالتزام بدفع الثمن:يعتبر دفع الثمن التزاما جوهريا في عقد البيع بصفة عامة، وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة وفقا لما نصت عليه المادة 53 من القانون 11-04 التي جاء فيها :"يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها...."، وقد جعل المشرع الثمن في البيع على التصاميم سعرا تقديريا أي أنه غير نهائي وذلك طبقا لنص المادة 38 من القانون 11-04 :"يتم ضبط سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال البناء في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم".

وقد نص المشرع الجزائري على مراجعة الثمن وفقا لاتفاق أطراف العقد من خلال المادة 37 من القانون 11-04 يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم ، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع ، وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال ، كما يجب ذكر ما اذا كان السعر قابلا للمراجعة ، ويرجع ذلك لعدة أسباب من بينها قيام التزام البائع في عقد البيع على التصاميم على الانجاز، التي تتطلب مدة زمنية لاتمامه، وقد يحدث خلال هذه الفترة تذبذب في أسعار المواد أو غيرها من المعطيات التي تجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف .

غير أن المشرع قيد هذه المراجعة وحدد الحد الأقصى لها بـ:20% من السعر المتفق عليه، ومن خلال المادة 38 من القانون 11-04 لا يمكن ان يتجاوز مبلغ مراجعة السعر (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، وقد يرجع تحديد المشرع للحد الأقصى لمراجعة الثمن لحماية المقتني من استغلال وتعسف المرقي العقاري حيث نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي13-431 على أنه يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه ، يجب أن تخضع هذه المراجعة للاجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون 11-04 ، وتتمثل طريقة الدفع كما يلي :

نصت المادة 28 من القانون 11-04 استحقاق الدفعة حسب كل مرحلة من مراحل الانجاز حيث جاء فيها :"يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز"، ولم يحدد الكيفية التي يدفع بها الثمن، وجاء ذلك في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-431 المذكور، وكذا حدود تسديد سعر[1]

[1]خواثرة سامية ، مرجع سابق الذكر، ص104، 105.

الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، التي نصت على ضوابط معينة يتم بها دفع الأقساط وحسب مراحل معينة:

"أثناء ابرام عقود البيع على التصاميم ، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

-عند التوقيع 20% من السعر المتفق عليه .

-عند الانتهاء من الأساسات 15%من السعر المتفق عليه .

-عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسالك والأسوار الخارجية والداخلية، 35% من سعر البيع المتفق عليه.

-عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالاظافة الى التهيئات الخارجية 25% من سعر البيع المتفق عليه.

-يجب أن يتم دفع ما تبقى عند اعداد محضر الحيازة والمقدر بـ:05% من سعر البيع المتفق عليه.

2-الالتزام بالتسلم: ان مثل هذا الالتزام يقابله التزام البائع بتسليم المبيع أما الالتزام بالتسلم هو أن يضع المشتري يده على المبيع ويحوزه حيازة حقيقية أما بالنسبة لتسلم المشتري للمبيع فيكون في المكان والزمان المتفق عليه في العقد وهذا ما نصت عليه المادة 394 من القانون المدني .

3-الالتزام بقواعد نظام الملكية المشتركة:نصت المادة 50 من القانون 11-04 على أنه:"يتعين على المكتتب في مشروع عقاري ، 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 ارادته".

من خلال هذا النص نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم المكتتب أو المقتني باحترام بنود نظام الملكية المشتركة، أثناء اكتتاب عقد البيع الخاصة بأملاكه العقارية ، الذي يلتزم المرقي العقاري باعداده للبنايات الجماعية قصد تحديد كل البنايات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها.

وحسب المرسوم التنفيذي رقم14-99 فإن نظام الملكية المشتركة يهدف الى توضيح مآل البناية أو مجموع البنايات المعنية من حيث خصائصها وموقعها والبيانات المتعلقة بها مع توضيح ملكية الوعاء العقاري المنشأة عليه، وتحديد وجهة الاستعمال ووصفها وتقسيمها إلى أقسام، كل قسم يشمل على يشمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للملكية المشتركة.[1]

[1]خواثرة سامية ، مرجع سابق الذكر، ص105، 108.

وعرف المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة في الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على أنها :"الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له، وتتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه لا سيما :

-البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة .

-سقوف البيوت أي الألواح الخشبية.

واعتبر الحواجز والحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة تدخل ضمن الأجزاء المشتركة الفاصلة باستثناء الجدران الأساسية للبناء."

-ونص المرسوم 14-99 الى مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المكتتب :

يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التظيف المتعلقة بالاجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها " ، ويلتزم المشتري بدفع التكاليف المفروضة عليه فيما يتعلق بالتسيير للأجزاء المشتركة وترميمها حسب حصة كل جزء مشترك بينهم.

كما يتحمل المكتتب باعتباره مالكا الأعباء المترتبة على الملكية المشتركة سواءا كانت من الصنف الأول وهي الأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، أوالأعباء من الصنف الثاني وهي الأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها والأعباء المشتركة من الصنف الثالث والتي تتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها، وتكون مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال الموضوعة في ميزانية سنوية أو على أساس كشف للمبلغ المدفوع .[1]

المطلب الثالث:عقد حفظ الحق

نظم المشرع الجزائري لأول مرة عقد حفظ الحق بموجب القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فقد نصت المادة 30 منه على وجوب تحرير عقد تمهيدي يسمى"عقد حفظ الحق" وألغي في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لكنه أعاد تنظيمه المشرع الجزائري في ظل القانون 11-04.

[1] خواثرة سامية ، مرجع سابق الذكر، ص108،109.

الفرع الأول:تعريف عقد حفظ الحق

نظم المشرع الجزائري عقد حفظ الحق في القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وقد اعتبره عقدا تمهيديا أو ابتدائيا يسبق عقد البيع النهائي بشكل الزامي ، في البيع لأجل وفقا لما جاء في نص المادة 30 منه ، وقد ألغي هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي 93-03 وألغي معه عقد حفظ الحق ، الا ان المشرع نظمه مجددا في القانون 11-04 كما حدد نموذجا خاصا به بموجب المرسوم 13-431، حيث عرف عقد حفظ الحق حسب المادة 27 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يأتي:"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 " .

من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع جعل هذا العقد بمثابة ضمان لتسلم المشتري للعقار فور الانتهاء من بنائه ، أي هو عقد ابتدائي لابد أن يتبعه عقد نهائي، أي أنه عقد غير ناقل للملكية وانما يحمي حقوق صاحب حفظ الحق في مواجهة المرقي العقاري، حيث يلتزم المرقي العقاري بحفظ العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز لصاحب حفظ الحق الذي يقوم بدفع تسبيق مالي .

الفرع الثاني :خصائص عقد حفظ الحق

أولا-عقد ملزم لجانبين:إن عقد حفظ الحق من العقود التبادلية ، يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين وفقا لتعريفه في المادة 27 من القانون 11-04 فيلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار المقرر بناؤه وفي طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور إنهائه وفي المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه ويودع في حساب خاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.[1]

ثانيا-عقد غير ناقل للملكية:إن عقد حفظ الحق لا يخضع لإجراء الشهر العقاري بالرغم من أنه ينصب على عقار وفقا لنص المادة 33 من القانون رقم04/11 :"يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها ،بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".[2]

---

[1] سمية بولحية، مرجع سابق الذكر، ص237، 238.

[2] المادة 33 من القانون 11-04 ، مرجع سابق الذكر، ص9.

ثالثا-عقد رسمي:من خلال المادة 30 من القانون رقم 11-04 المذكور والتي تنص على العناصر الواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق والمتمثلة في : أصل ملكية الأرضورقم السند العقاري عند الإقتضاء ، ومرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا ،تاريخ ورقم رخصة البناء.[1]

وهي العناصر المدرجة في النموذج المعتمد للعقدين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم431/13 ، وهي عناصر تدرج في عقد رسمي.[2]

-الفرع الثالث:أركان ابرام عقد حفظ الحق

-تتمثل فيما يلي:

أولا-ركن الرضا:هو أن يتطابق ايجاب وقبول طرفي العقد ألا وهما المرقي العقاري لأنه لا يمكن ابرام عقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقي العقاري طبقا للمادة 29 من القانون 11-04 من جهة وصاحب حفظ الحق من جهة أخرى ولابد أن يكون الرضا صحيحا خاليا من العيوب طبقا للقواعد العامة .

ثانيا-ركن المحل:عقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي لبيع عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء يلتزم فيه المرقي العقاري بحجز هذا العقار لصاحب حفظ الحق بالمقابل يقوم هذا الأخير بدفع تسبيق نقدي كضمان .فالمحل في عقد حفظ الحق يتمثل في العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء وفي التسبيق النقدي والمحل لابد أن يكون مشروعا موجودا أو قابل للوجود، معينا أو قابل للتعيين طبقا لما تقتضيه القواعد العامة، فالثمن في عقد حفظ الحق ينقسم الى قسمين :

القسم الأول عبارة عن تسبيق نقدي يقدر بـ:20% من الثمن الإجمالي للعقار المقرر إنجازه يودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، والقسم الثاني ما تبقى من المبلغ يدفع عند ابرام العقد النهائي كما يعد الثمن المحدد في العقد ثمن تقديري قابل للتغيير.

ثالثا-ركن السبب : السبب في العقد هو الدافع للتعاقد ، ولابد أن يكون مشروعا وإلا كان العقد باطلا طبقا للمادة 97 من القانون المدني:"اذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا ".

رابعا-ركن الشكلية:بالرجوع الى القانون 04/11 لم يتضمن الشكلية المتعلقة بعقد حفظ الحق وباستقراء المواد المتعلقة به نجد أن المشرع تطرق الى الشكلية اللازمة عند ابرام العقد النهائي[3] حيث

---

[1] المادة 30 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص8.
[2] المرسوم التنفيذي 13-431، مرجع سابق الذكر.
[3] رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة ، مرجع سابق الذكر، ص77، 78

تنص المادة 31 من القانون 04/11 :"يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به".

كما تنص المادة 33 من القانون 04/11:"يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الإستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها ، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام الموثق...." .[1]

ولقد تضمن الشكلية في التنظيم الصادر لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي 13-431 الذي بصدوره حدد نموذج عقد حفظ الحق فقد أصبغ المشرع هذا العقد بالرسمية وأصبح خاضعا للشكلية القانونية من توثيق العقد وافراغه في قالب رسمي ، والذي يوجب ابرامه أمام موثق ويخضع للتسجيل.

الفرع الرابع:اجراءات ابرام عقد حفظ الحق

- يجب افراغ عقد حفظ الحق لدى موثق بناءا على النموذج المحدد للتنظيم، وفق المرسوم التنفيذي 13-431، ويحتوي عقد حفظ الحق على بيانات الزامية والتي تتمثل في:

أولا: البيانات الالزامية في عقد حفظ الحق

يشترط لعقد حفظ الحق توفر بيانات الزامية في المحرر الرسمي والتي تتمثل في:

1- **الوثائق المرجعية:** والتي تتمثل في أصل ملكية قطعة الأرض، حفظ الملك العقاري ومرجعيات رخص التجزئة والبناء والتي تكمن في أصل الملكية ورقم السند العقاري ورخصة التجزئة وكذا شهادة التهيئة والشبكات ، ورخصة البناء ، وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون 11-04 :"يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 ، أصل الملكية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

2-وصف البناية ومشتملاتها: يجب وصف البناية ومشتملاتها وصفا دقيقا وذلك من خلال التصاميم المعدة مسبقا من طرف المهندس المعماري مع البيان الوصفي ونظام الملكية المشتركة .

3- السعر التقديري: هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي تم اتمامها موضوع عقد حفظ الحق .

كما يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر بـ:20%هذا وذلك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 13-431.

4-الأجل التقديري للتسليم : يجب أن يتم تحديد آجال التسليم في العقد موضوع حفظ الحق.[2]

---

[1] المادة 31 والمادة 33 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص8، 9.

[2] المرسوم التنفيذي 13-431، مرجع سابق الذكر.

ثانيا: تسجيل عقد حفظ الحق

عقد حفظ الحق يخضع للتسجيل، طبقا لأحكام قانون الطابع والتسجيل وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.[1] حيث يتوجب على الموثق من تسجيل العقد لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا حيث تنص المادة 75 الفقرة الأولى من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل على:"لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم ".

ويتوجب عليه أيضا أن يقوم بالتسجيل في أجل شهر من تاريخ تحرير العقد وهذا اعمالا بنص المادة 58 الفقرة الأولى من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل التي تنص :"يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداءا من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 " [2]

-الفرع الخامس :آثار عقد حفظ الحق

-أولا:التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق

يقع على عاتق المرقي العقاري في عقد حفظ الحق التزامات تتمثل في :

1-الإلتزام بإعداد العقد النهائي :يتم تحويل ملكية العقار محل حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب اعداد العقد أمام الموثق عملا بنص المادة 31 من القانون 04/11

2-الإلتزام بالتسليم:إنالإلتزام بتحرير عقد البيع النهائي من طرف المرقي العقاري ينتج عنه بالضرورة الإلتزام بالتسليم.

اذ يجب على المرقي العقاري تسليم العقار محل حفظ الحق وفق الأجل المتفق عليه في عقد حفظ الحق والذي حددته المادة 33 من القانون 11-04 بثلاثة أشهر كحد أقصى مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق ، إذ لا يمكن لهذا الأخير المطالبة بالعقار المحفوظ قبل إنهائه أو قبل حلول الأجل المتفق عليه . [3]

-ثانيا:التزامات صاحب حفظ الحق

يقع على صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق التزامات تتمثل في :

1-الالتزام بدفع تسبيق (ايداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية):يقابل التزام المرقي العقاري بتخصيص العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق التزام هذا الأخير بايداع مبلغ نقدي كضمان لعزمه على اقتناء الملك المحفوظ ، أو كخطوة لتحقيق العقد النهائي ويعتبر هذا التسبيق في نفس الوقت سبب قيام المرقي العقاري بتنفيذ التزامه[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي 13-431، مرجع سابق الذكر.
[2] المادة 75 والمادة58 من الأمر 76-105، مرجع سابق الذكر.
[3] المادة 31، والمادة 33 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص8، 9.
[4] خواثرة سامية، مرجع سابق الذكر، ص110 .

وقد نصت المادة 52 من القانون 11-04:"في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية ، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 اعلاه ، لا يتجاوز 20% من المبلغ التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين ".وعليه تقدر نسبة التسبيق بـ:20% من المبلغ التقديري للعقار ، وهي نسبة مرتفعة مقارنة ما جاء به القانون الفرنسي بهذا الخصوص .

وقد خول المشرع الجزائري ايداع مبلغ التسبيق في مؤسسة خاصة وهي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة طبقا للفقرة الثانية من المادة 27 من القانون 11-04 "يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون".

وقد أشار المشرع الى الحالة التي يطلب فيها صاحب الحق الفسخ فيفقد جزء من المبلغ المودع والمقدر بـ:15% من مبلغ التسبيق المدفوع، وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 13-431 تحت نص شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق ضمن الفقرة الثالثة :

"بطلب من صاحب الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع".

وخلاصة القول أن صندوق الضمان لا يضمن تمام الانجاز في اطار عقد حفظ الحق، ويبقى دوره في هذا الاطار يتمثل في حجز مبلغ الضمان الذي يدفعه صاحب حفظ الحق كتسبيق ، بالمقابل يحجز المرقي العقاري البناية المقرر بناؤها ، وكل ذلك تحضيرا للعقد البيع النهائي، وحماية لصاحب حفظ الحق الذي لا يقدم على الشراء الا عند التحقق من أن المرقي العقاري قام بكل التزاماته من جهة، وفي حالة الاخلال بها يسترجع مبلغ الضمان، وعليه يمكن اعتبار مبلغ الضمان في صندوق الضمان يعتبر كوسيلة ائتمان لصاحب حفظ الحق .[1]

-الالتزام بالشراء :عقد حفظ الحق منصب على عقار غير أنه غير ناقل للملكية ويرتب بذلك التزامات شخصية بين أطرافه، يلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بشراء العقار وهذا الإلتزام اختياري يمكن له الشراء أو العدول ويفقد بذلك مبلغ الضمان ، وهذا ما أكدته المادة 32 من القانون 11-04[2] ويستفيد في هذه الحالة المرقي العقاري من اقتطاع 15%من مبلغ التسبيق المدفوع فيعتبر مبلغ الضمان وسيلة ضغط على صاحب حفظ الحق للشراء ، لأن عدوله يترتب عنه فقدان مبلغ الضمان ، كما سبق ذكره.[3]

---

[1] خواثرة سامية، مرجع سابق الذكر، ص110 ، 111 ، 112 ،114.
[2] المادة 32 من القانون 11-04، مرجع سابق الذكر، ص8.
[3] المرسوم التنفيذي 13-431، مرجع سابق الذكر.

خاتمة

خاتمة

نستنتج من كل ما سبق أن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) هي مؤسسة عمومية اقتصادية تتمتع بالشخصية المعنوية تأخذ شكل شركة المساهمة بناءا على العقد التوثيقي المحرر بتاريخ:2009/05/06 حيث نظمها المشرع الجزائري بموجب القوانين الخاصة وبموجب القانون التجاري، وبموجب العقد التوثيقي الذي يتضمن قانونها الأساسي فهي تمارس نشاطا تجاريا وتخضع للقانون التجاري في علاقاتها مع الغير ، وتخضع للقانون الإداري في علاقاتها مع الدولة، كتعيين المدير وتعيين العمال .

كما عرفت عدة تغيرات في مراحل نشأتها، حيث كانت تعرف بالديوان الوطني للسكن العائلي بموجب المرسوم 80-213 ثم تم حل هذا الديوان بموجب المرسوم رقم 88-174 ليصبح مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) .

وتم ضم هذه المؤسسات بموجب محضر المساهمات المؤرخ في 22 جانفي 2009 وأصبحت تسمى بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ، وقد تم تنظيم هذه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) من حيث الإطار التنظيمي أو الهيكل الإداري والإطار المالي ، وكذلك حل هاته المؤسسة، بموجب قانونها الأساسي .

وتعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مرقي عقاري عمومي تخضع لقانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث أن القانون اشترط من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري وجوب الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، أما فيما يخص النشاط العقاري فقد وسع المشرع الجزائري العمليات التي تدخل في إطار نشاط المرقين العقاريين من انجاز للبرامج السكنية والمهنية والتجارية، وكذلك كل عمليات الإقتناء وتهيئة الأرضيات من البناء ، بالإظافة إلى الامتيازات الممنوحة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية من حيث تمويلها بالقروض العقارية مع تخفيض نسبة الفائدة ومن خلال التنازل عن الأوعية العقارية من طرف ادارة أملاك الدولة مقابل الدينار الرمزي، والإعفاء من الضريبة في المشاريع السكنية، وكل ذلك من أجل ترقية الإستثمار في مجال الترقية العقارية والحد من أزمة السكن ، وقد نظم المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 ومن خلال المرسوم التنفيذي 13-431 العلاقة بين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري والمقتني من أجل الحصول على ملكية السكنات وبتحديد حقوق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والتي تتمثل في التزامات الطرف الثاني في العقد، أي التزامات المشتري أو صاحب حفظ الحق وهذا من خلال النص على آليات تعاقديـــة

تتمثل في عقد البيع لعقار مبني، عقد بيع بناء على التصاميم، وعقد حفظ الحق، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد أضفى عليهم طابع الرسمية والتسجيل وأخضع كل منعقد البيع لعقار مبني وعقد بيع بناء على التصاميم إلى شرط الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية ، وكرس العديد من الضمانات تجاه المشتري.

-وأهم مقترح في مذكرتنا هذه هو أنه :

-من الضروري على المشرع الجزائري إصدارمراسيم تنفيذية تتماشى مع المرحلة الحالية للإطار التنظيمي والاداري والإطار المالي وكل ما يتعلق بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، قياسا على المؤسسات الترقوية العمومية الأخرى التي نظمها المشرع بموجب مراسيم تنفيذية.

قائمة المراجع

أولا:الكتب

- علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة في العقد ، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية ، الجزائر، طبعة 2001.

-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، طبعة 2006

- الطيب بلولة، قانون الشركات، ترجمة الى العربية محمد بن بوزه، BERTI EDITIONS الجزائر 2008

-زنوشطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية 02-2016، الساحة المركزية بن عكنون ولاية الجزائر رقم النشر 4.02.5611

-ليندة شامبي، الفرقة البيداغوجية للقانون التجاري المجموعة "أ" ، دليل عملي حول دليل عملي حول أحكام الشركات التجارية، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق السنة الدراسية 2016-2017

ثانيا:الرسائل والمذكرات الجامعية

أ/رسائل الدكتوراه:

-شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص:قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة كلية الحقوق 2014-2015.

ب/مذكرات الماجستير:

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

ج/مذكرات الماستر:

-نبيل بودة ، سليم اجيس ، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الإقتصادية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة القانون الإقتصادي وقانون الأعمال،تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2014-2015.

- رابحي فاطمة،رزقيطاوس ريمة ، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية 2016-2017.
- كتفي شهناز،العطراوي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04 ، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون خاص(قانون أعمال) جامعة قالمة كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2019/2018.

ثالثا :المقالات العلمية

- سمية بولحية ، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد12، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، المؤرخة في ديسمبر 2017.
- يوسفي محمد ، مزيان محمد أمين ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، العدد 05مارس2018، جامعة مستغانم.
-خواثرة سامية، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر،العدد 06 جوان2018
- رابح فغرور، موقف الفقه الاسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية ،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، كلية الشريعة والإقتصاد، قسنطينة، الجزائر، المجلد 13،العدد3، الرقم التسلسلي 23 ، السداسي الثاني 2019.
-عواطف زرارة، اعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.

-رابعا :مداخلات الملتقيات العلمية

-عواطفزرارة ، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات ، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/17 فيفري 2013.-الجزائر.

خامسا:النصوص القانونية

ا/الأوامر:

- الأمر 69-38،المؤرخ في 23ماي1969المتضمن قانون الولاية،الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة1960

-أمر رقم 01-04 المؤرخ في 2001/08/20 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها خوصصتها الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 2001/08/23 المعدل والمتمم.

-الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم حسب آخر تعديل بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 2015/12/30، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في2015/12/30.

ب/القوانين:

- القانون 83-16 المؤرخ في 02جويلية1983 المتضمن انشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية ، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 05 جويلية1983.

-قانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 يتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في05/ 03/ 1986.

- قانون رقم 88-01 المؤرخ في 1988/01/12 متضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 1988/01/13 المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في03 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني

لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد09 المؤرخة في 04 فيفري 1996 المعدل والمتمم.

-القانون 09-01 المؤرخ في 22جويلية 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد44 المؤرخة في22جويلية2009.

- قانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في06 مارس 2011 .

ج/المراسيم التنفيذية:

-مرسوم 63-95 المؤرخ في 1963/12/18 يتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات المسيرة ذاتيا الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 1963/03/22، الملغى.

-المرسوم رقم80-213 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسكن العائلي،الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة في16 سبتمبر1980.

-المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل عماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 24 جويلية 1984

-المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 1993/03/03الملغى¨

-المرسوم التنفيذي رقم94-308 المؤرخ في04أكتوبر1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد66، المؤرخة في 16 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في:1997/11/03 يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،الجريدة الرسمية عدد73 صادرة بتاريخ:1997/11/05،المعدل والمتمم.

-المرسوم التنفيذي رقم01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001.

-المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في : 26 فيفري 2012 ، المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20فيفري2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري،الجريدة الرسمية عدد11المؤرخةبتاريخ:26فبراير2012.

- المرسوم التنفيذي 14-180المؤرخ في:05 جويلية2014، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 والمتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد37 الصادرة بتاريخ:19 جويلية2014.

- المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في:18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة بتاريخ:2013/12/25.

- المرسوم التنفيذي 19-243 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور أعلاه،المؤرخفي:2019/09/08 يتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019.

د/القرارات:

المرسوم رقم 82-190 ،المؤرخ في 29 ماي1982 يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، الجريدة الرسمية عدد22 المؤرخة في 01جوان1982.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 جانفي 1985، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 11سبتمبر1985 .

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 فيفري1985، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 11سبتمبر1985 .

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أفريل1985، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 11سبتمبر1985 .

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 أفريل 1985، الجريدة الرسمية عدد38، المؤرخة في11سبتمبر1985 .

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في:13 سبتمبر2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم94-308 المذكور، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخ في:05 أكتوبر2008، المعدل والمتمم

الملاحق:

-سليم بشة ، العقد التوثيقي محرر بتاريخ2009/05/06 يتضمن القانون الأساسي لشركة مساهمة المسماة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، مكتب التوثيق بالجزائر، رقم الفهرس2009/348.

-المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في:18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة بتاريخ:2013/12/25.

-مطبوعة من المؤسسة الوطنية للترقية العقارية الصادرة بتاريخ:2018/07/04.

-نموذج من طلب شراء سكن ترقوي عمومي.

الفهرس

الفهرس

مقدمة 1
الفصل الاول : الاطار القانوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 4
المبحث الأول : الإطار القاوني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 5
المطلب الأول :مفهوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية..... 5
الفرع الأول :تعريف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية..... 5
المطلب الثاني :نشأة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية 6
الفرع الأول :الديوان الوطني للسكن العائلي..... 6
الفرع الثاني: مؤسسة ترقية السكن العائلي(EPLF) 7
المطلب الثالث: مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية..... 10
المبحث الثاني : الاطار التنظيمي والمالي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 11
المطلب الأول : الإطار التنظيمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 11
الفرع الأول:إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية 11
أولا:قرار الإنشاء 11
ثانيا:الإكتتاب 12
الفرع الثاني:أجهزة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية 15
-أولا: الجمعية العامة 16
ثانيا :إدارة الشركة 16
المطلب الثاني : الذمة المالية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 24
الفرع الأول :السنة المالية 24
الفرع الثاني : الحسابات الإجتماعية 24
الفرع الثالث: الأرباح 25
الفرع الرابع :الفروع والمساهمات 25
المطلب الثالث :حل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية..... 25

الفصل الثاني : النشاط العقاري للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 29
المبحث الأول: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري..... 30
المطلب الأول: شروط ممارسة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لمهنة المرقي العقاري..... 30
- الفرع الأول : الحصول على الإعتماد 30
-الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري..... 32
-الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 33
-أولا: شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 33
-ثانيا:تسليم شهادة التسجيل 34
-الفرع الرابع:الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية 34
-أولا:إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية..... 34
ثانيا:مهام الصندوق والكفالة المتبادلة 35
المطلب الثاني:أصناف المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية 36
-الفرع الأول: مشاريع ذات طابع سكني 36
-الفرع الثاني:مشاريع ذات طابع مهني 36
-الفرع الثالث: مشاريع عرضية ذات طابع حرفي وتجاري 36
المطلب الثالث: التمويلات المالية المتحصل عليها عن طريق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عند اقتناء سكن وامتيازات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري..... 36
الفرع الأول: التمويلات المالية المتحصل عليها عن طريق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عند اقتناء سكن 37
أولا :إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL)..... 37
ثانيا: مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية(FNPOS)..... 38
-ثالثا:التمويل عن طريق القرض العقاري 38
الفرع الثاني :امتيازات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري..... 39
-أولا: القروض العقارية الممنوحة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية بصفتها مرقي عقاري 39

-ثانيا: امتيازات مالية أخرى للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية 40
أولا :تعريف السكن الترقوي العمومي 41
ثانيا: الاستفادة من السكن الترقوي العمومي (LPP) 42
ثالثا:ملف الاكتتاب لسكن ترقوي عمومي(LPP) 42
رابعا:دراسة الطلب 43
خامسا: الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي 43
-المبحث الثاني: أنواع العقود المبرمة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية..... 44
المطلب الأول:عقد بيع عقار مبني 44
الفرع الأول :تعريف عقد بيع عقار مبني 44
الفرع الثاني: خصائص عقد بيع عقار مبني 45
-الفرع الثالث :أركان عقد بيع عقار مبني..... 45
أولا-التراضي: 45
ثانيا-المحل : 46
ثالثا-السبب: 46
رابعا-الشكلية: 46
خامسا: الشروط التقنية والوظيفية 47
الفرع الرابع:آثار عقد بيع عقار مبني 48
-أولا:التزامات المرقي العقاري 48
-ثانيا :التزامات المشتري 49
المطلب الثاني :عقد البيع بناءا على التصاميم..... 50
-الفرع الأول:تعريف عقد البيع بناءا على التصاميم 50
اولا-التعريف الفقهي لعقد البيع بناءا على التصاميم 50
ثانيا-التعريف القانوني لعقد البيع بناءا على التصاميم : 51
الفرع الثاني:خصائص عقد البيع بناءاعلى التصاميم 52

اولا-عقد ناقل للملكية: 52
ثانيا-عقد شكلي 52
ثالثا-عقد ملزم لجانبين : 52
رابعا-عقد معاوضة : 52
خامسا-عقد محدد 52
سادسا-عقد زمني: 52
الفرع الثالث:اركان عقد البيع بناءا على التصاميم 53
اولا-التراضي 53
ثانيا-المحل 53
ثالثا-السبب : 53
رابعا-الشكلية: 53
الفرع الرابع: اجراءات ابرام عقد البيع على التصاميم 54
أولا البيانات الالزامية في عقد البيع على التصاميم 54
ثانيا: الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع بناء على التصاميم 55
ثالثا: تسجيل وشهر عقد البيع بناء على التصاميم 55
-الفرع الخامس:آثار عقد البيع بناء على التصاميم 56
أولا-التزامات المرقي العقاري: 56
-ثانيا:التزامات المشتري 61
المطلب الثالث:عقد حفظ الحق 63
الفرع الأول:تعريف عقد حفظ الحق 64
ولا-عقد ملزم لجانبين: 64
ثانيا-عقد غير ناقل للملكية: 64
ثالثا-عقد رسمي: 65
-الفرع الثالث:أركان ابرام عقد حفظ الحق 65

أولا-ركن الرضا: 65
ثانيا-ركن المحل:..... 65
ثالثا-ركن السبب : 65
رابعا-ركن الشكلية 65
الفرع الرابع:اجراءات ابرام عقد حفظ الحق..... 66
أولا: البيانات الالزامية في عقد حفظ الحق 66
ثانيا: تسجيل عقد حفظ الحق..... 67
خاتمة 67
الفهرس 76