وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الدكتور يحي فارس – المدية –

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول علي شهادة الماستر

-تخصص قانون عقاري-

بعنوان:

صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبة:

مريم بودخاني .

تحت إشراف الأستاذ:

* جيدل كريمة .

لجنة المناقشة

برادعي بوسم..... رئيسة

الواشني مريم.....عضو مناقش

جيدل كريمة .....مشرفة

السنة الدراسية :2013/2012

الشكر

الشكر كثيرا لله عز و جل ، الذي أعانني على إتمام هذا العمل ، كما أتوجه بالشكر

للأستاذة الفاضلة جيدل كريمة_ التي أفادتني بتوجيهاتها القيمة .

الإهداء

إلى والدي الأعزاء

أمد الله بعمرهما، و انعم عليهما من خيراته

إلى اخوي، أيوب، محمد جمال الدين

إلى عائلتي الكريمة

إلي أصدقائي و صديقاتي في الدراسة

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد بدعمي و لو بكلمة طيبة مشجعة

إن قطاع السكن كغيره من القطاعات الأخرى إحتاج إلى تدخل مستمر من طرف الدولة عبر مؤسساتها من أجل تطوير القواعد المنظمة له حسب تطورات السياسية والاقتصادية التي تملا بها الدولة ،لأجل هذا كان لازما عليها التدخل بكافة الوسائل لتنظيم هذا القطاع ،فربطت عملية البناء بمفهوم الترقية العقارية في مجال السكن أوفي مجالات المخصصة لممارسة نشاط الحرفي أو المهني أو التجاري ،من أجل إنجاز مشروع عقاري بغرض بيع المحلات أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية الحاجات الخاصة

فتفعيلا لنشاط الرقية العقارية إستحدث المشرع قوانين ومراسيم نظمت هذا المجال، كما حددت هذه القوانين و المراسيم القائم بها الذي يعرف بالمرقي العقاري.

وعلى ضوء هذا سنحاول من خلال هذا الفصل البحث عن ماهية الترقية العقارية في المبحث الأول والمبحث الثاني القائم بالترقية العقارية.

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

في ظل تفاقم أزمة السكن وكثرة الطلب عليها أدت إلى التدخل بكافة الوسائل للقضاء على هذه الأزمة من خلال وضع خطة لتنظيم قطاع السكن أطلقت عليها اسم الترقية العقارية .

قبل تنازل في مفهوم الترقية العقارية ،يجب أن أتطرق إلى التطور التشريعي للترقية العقارية، لأن مفهوم هذه الأخيرة لم يكن وارد من قبل ،بعدما كانت الجزائر في فترة استعمار لكن بعد الاستقلال بدأت الدولة الجزائرية في إصدار قوانين مختلفة في عدة قطاعات منها قطاع السكن،لذلك ارتأيت أن نتطرق إلى التطور التشريعي لترقية العقارية التي مرت بعدة مراحل إلى يومنا هذا في المطلب الأول ومفهوم الترقية العقارية ثم في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التطور التشريعي للترقية العقارية

مرت الترقية العقارية بمرحلتين أساسيتين توضح السياسة العقارية في الجزائر، فالمرحلة الأولى كانت في ظل النظام الاشتراكي الذي تميز باحتكار الدولة لهذا المجال، أما المرحلة الثانية في ظل النظام الرأسمالي الذي تميز على انفتاح السوق الحرة لذلك نعالج في الفرع الأول الترقية العقارية في ظل النظام الاشتراكي وفي الفرع الثاني الترقية العقارية في ظل الرأسمالي .

الفرع الأول: الترقية العقارية في ظل النظام الاشتراكي

تنقسم هذه المرحلة إلى فترتين فترة الأولى فترة ما بعد الاستقلال ،وفترة الثانية فترة صدور القانون 86-07.

أولا:فترة ما بعد الاستقلال

في هذه الفترة كانت الدولة وحدها مسوؤلة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي المنتهج ،ولم يكن آنذاك مايعرف بالترقية العقارية ،حيث أن الجزائر انتهجت سياسة، الاحتياطات العقارية ،وذلك بصدور الأمر رقم74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية[1] الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات من خلال :

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء

[1] الأمر رقم 74-26،المؤرخ في16\02\1974 ،المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية،العدد19،سنة1974.

- التنازل عن كل أرض الصالحة للبناء للأملاك العمومية

- السماح للبلدية بيع الأراضي الصالحة للبناء غير المهيأة دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة.[1]

أيضا بصدور الأمر76-92المؤرخ في23\10\1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية لهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي[2]،تكلم عن الترقية العقارية في نص المادة02وكان هذا مجرد تلميح ، وتلاه بعد ذلك صدور القانون81-01 سنة1981 المتضمن التنازل علي الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ،حيث أنه يعد هذا القانون أول تلميح للترقية العقارية.

إن الترقية العقارية في هذه الفترة لم تكن منظمة وهذا ظاهر من خلال النصوص القانونية التي صدرت حيث أنه يتبين أن لدولة وحدها الحق في القيام بعملية البناء والتشييد ،وكانت الدولة حينها تتدخل في هذه العمليات عن طريق المؤسسات العمومية المتمثلة في ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاريopigi ،والمؤسسات ترقية السكن العائليeplf[3]،ورغم هذه الجهود التي قامت بها الدولة إلاأن أزمة السكن لازالت قائمة في هذه الفترة مما أدي بالمشرع بإصدار القانون86-07 المتعلق بالترقية العقارية [4].

ثانيا: فترة صدور القانون رقم 86-07

إن النصوص القانونية التي أصدرها المشرع الجزائري لحل أزمة السكن بينت أن هذه القوانين كانت مجرد تنظيم لسكن وأن الدولة تحتكر وحدها هذا المجال ،حيث أن هذه القوانين فشلت في تقليل من أزمة السكن المتفاقمة آنذاك ،فلجاء المشرع الجزائري إلى إصدار نص

[1] عثمان عبيكشي،الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص عقاري ،جامعة يحي فارس المدية،ص14، سنة2012.

[2] أنظر المادة02 من الأمر76-92 ، المؤرخ في 23\10\1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد12،سنة1977 .

[3] عربي باى يزيد ،النظام القانوني للترقية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص عقاري ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،ص10 ،سنة2009.

[4] القانون رقم86\07 ، ،المتعلق بالترقية العقارية.

قانوني يجسد نظام الإسكان وفق إستراتجية جديدة أطلق عليها اسم الترقية العقارية ألا هو القانون86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في04\03\1986.

إن صدور هذا القانون أعتبر قفزة نوعية في هذا ميدان ،فتح المجال أمام المبادرة الخاصة تماشيا مع سياسة الإصلاح الاقتصادي [1]،وقد اقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري وهذا تماشيا مع النهوض بقطاع السكن.[2]

في ظل هذا القانون كانت عمليات الترقية العقارية أعمال مدنية محضة مما ترتب عنه منع الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق العقارية وفق أحكام القانون المدني[3]،بالإضافة أن هذا القانون فتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية وهذا ماعبرت عنه المادة 06 الفقرة04التي نصت على مايلي:« تتولي عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم :

الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه»[4] ،ففي هذه الفترة تحددت مجال تطبيقه ومن ثم محدودية النتائج المحصل عليها والتي زادت حدتها بسبب عدم ملائمة النصوص مع المتطلبات الاستثمار الخاص وكذا المصاعب التي واجهت الجزائر، ويمكن تلخيص هذه النتائج في مايلي:

- إلزامية بيع ما تم تشيده من قبل المقاول ،إذا في حالة عدم البيع في مدة أشهر06 الموالية تحل السلطة العمومية محل المقاول ،وهو الأمر الذي يشكل تهديدا واضحا أمام قصر المدة المحددة للبيع[5].
- عدم وجود الوسائل والكفاءات التقنية للأزمة لدى جماعات المحلية من أجل تخطيط والبرمجة للمشاريع.

---

[1]) شامة سماعين،النظام القانوني للتوجيه العقاري،دراسة وصفية تحليلية،دار هومة،الجزائر،2003، ص125.

[2])أنظر المادة02 ،من القانون86\07 ،المتعلق بالترقية العقارية.

[3])أنظر المادة 13و14 من نفس المرجع.

[4] أنظر المادة 06 الفقرة04 ،من القانون11-04،المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الرقية العقارية،المرجع السابق.

[5]) سماعين شامة ،النظام القانوني للتوجيه العقارية، المرجع سابق، ص126.

إن صدور القانون أظهر ضعفه وعدم تواكبه مع التطور الاقتصادي الجديد الذي عرفته الجزائر والتعديل الدستور1989على عكس ما كان عليه الدستور1976،يمكن القول أن الدستور1989جاء بنظام جديد أعلن فيه عن تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها في ميادين، كالسيادة وتحقيق المصلحة العامة ،فلهذا كان القانون معرقل لعملية الترقية العقارية لذلك تم إلغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم93-03[1] .

الفرع الثاني:الترقية العقارية في ظل النظام الرأسمالي

تبدءا هذه المرحلة من سنة 1993، إلى غاية صدور القانون11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ولهذا يمكنني أن تقسيم هذا الفرع إلى فترتين، فترة صدور المرسوم التشريعي93-03 أولا وصدور القانون11-04 ثانيا.

أولا:فترة صدور المرسوم التشريعي93-03

إن عرقلة نظام الترقية العقارية في ظل القانون86-07 وصدور الدستور الجديد1989 وتماشيا مع الظروف الاقتصادية في هذه الفترة أصبحا يحتمان إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا أدى إلى صدور المرسوم التشريعي 93-03 بتاريخ 01\03\1993، حيث أن هذا الأخير يشمل النشاط العقاري ككل وينظم الترقية العقارية ،فبموجب هذا المرسوم التشريعي طرأ عليه تعديل في كل من القانون المدني في الباب الخاص بالإيجار والقانون التجاري في الباب الخاص بالأعمال التجارية،وقد تغيرت الطبيعة القانونية[2] للشركات المدنية التي تقوم بالإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون.

كما أنه فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع الخاص والقطاع العام، وهذا بتحرير مبادرة المقاول بإلغاء نظام دفتر الشروط المدد من قبل الجماعات المحلية[3].

---

[1] المرسوم التشريعي 93-03، المتعلق بالنشاط الترقية العقارية.
[2] ليلي زروقي ،حمدي باشا ،المنازعات العقارية،طبعة 2003 ،دار هومة ،،ص268.
[3] سماعين شامة ،النظام القانوني للتوجيه العقاري،ص 127و128.

بالإضافة لإضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخص طبعيا أو معنويا بالاستثناء القائمون بعملية الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة وهذا مانصت عليه المادة03منه على مايلي:«يدعي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة ،متعاملا في الترقية العقارية.

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الرقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك» ،كما دعمت الدولة لبعض النشاطات الترقية العقارية ،لتشيع المبادرات الرامية إلى إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي ،لم تعد الترقية العقارية مقتصرة على إنجاز المباني الجديدة فقط إنما أصبحت أيضا تشمل ترميم البناءات و تجديدها، تستفيد منها كل شرائح المجتمع وخاصة فئة الموظفين التي تعتبر الفئة الأكثر تضررا،كما جاء المرسوم التشريعي93-03 بصيغة جديدة يوضح فيها نشاط الترقية العقارية ألا وهي عقد البيع بناء علي التصاميم الذي يكون محل الدراسة في الفصل الثاني هذا مانصت عليه المادة09من هذا المرسوم[1].

إن المرسوم التشريعي93-03 يرتكز على آلية في الترقية العقارية (صندوق الضمان و الكفالة في الترقية العقارية)،الذي يعد شرطا ضروريا لتطبيق هذا المرسوم وهذا مانصت عليه في المادة 11 على أنه:«يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزامه بتامين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به»،حيث لم يوضع قيد العمل إلا في أوت2000،أي بعد8 سنوات من تاريخ التنصيص عليه ،وبذلك ضياع هذه الفترة من حياة الترقية العقارية دون اكتساب أي تجزئة ،كما صارت في فراغ قانوني منذ إلغاء القانون-07 86 وصدور المرسوم التشريعي93-03 إلى غاية أوت2000 ،حيث أصبحت لا تستجيب لأحكام قانون86-07 ،ولا المرسوم التشريعي93-03 بسبب عدم قابليته للتطبيق إلى غاية أوت2000 تاريخ عمل الصندوق ،أما القاعدة التي جاء بها القانون المالية والتي تمكن المتعاملين من التعويض شهادة الصندوق التعاون لضمان بالتأمين أو الكفالة المصرفية ،كان

[1]) أنظر المادة09 من المرسوم التشريعي93-03،المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

حلا لم يجذب إلا القليل من المرقين[1] ،ولهذا أصبح المرسوم التشريعي عاجزا عن تحقيق الترقية العقارية في الجزائر.

إن عدم قابلية تطبيق المرسوم التشريعي93-03 إلى غاية سنة2000 أصبح عاجزا عن النهوض بالترقية العقارية لهذا أدى بالمشرع إلى إعادة النظر في نظام الترقية العقارية تماشيا مع المستجدات والتطورات الحالية وإصدار قانون جديد إستحدث المشرع الجزائري فيه عدة أحكام متعلقة بالترقية العقارية ألا وهو القانون11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[2] .

ثانيا:فترة صدور القانون 11-04

جاء هذا القانون بأحكام جديدة حيث أن المشرع تدارك الخطاء الذي وقع في صدور المرسوم التشريعي 93-03حيث أنه بين مفهوم نشاط الترقية العقارية بأسلوب جديد ،كما بينت المادة الأولى من هذا القانون الأهداف التي جاء بها ومن بين هذه الأهداف مايلي:

- تحسين الشروط التي يجب أن يستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها .

تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.

- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية .
- ألغي القانون 11\04المرسوم التشريعي93\03 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية بموجب المادة80 منه، اشترط الحصول علي اعتماد لممارسة النشاط ترقية عقارية في هذا القانون،وهذا ماأكدته المادتين 20 و21من هذا القانون، أما بالنسبة إلى التقنيات التي جاء بها القانون التي تمثل في عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم وهذا ما سيتم عرضه من خلال لهذه الدراسة.

[1] ربيع نصيرة ،تمويل الترقية العقارية العمومية ،مذكرة نيل شهادة الماجيستر ،تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون ،ص8 ،سنة 2001 .

[2] القانون11-04،المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،المؤرخ في17\02\2011 ،الجريدة الرسمية ،عدد،14لسنة2011.

المطلب الثاني:مفهوم الترقية العقارية

إن التطور الترقية العقارية من مرحلة إلى أخرى أصبح مدلول الترقية العقارية واسعا متماشيا مع سياسة التي انتهجتها الجزائر، وبالتالي يجدر الإشارة التطرق إلى تعريف الترقية العقارية وتحديد أنواعها في الفرع الأول وتبيان الطبيعة القانونية لترقية العقارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول :تعريف الترفية العقارية وأنواعها

الترقية العقارية تطورت في مرحلتين مختلفتين فاختلف مفهومها من فترة إلى أخرى، وهذا ما يدفعنا إلى البحث في تعريفها و تحديد أنواع الترقية العقارية،في نقطتين متتاليتين:

أولا:تعريف الترقية العقارية

لقد سبق القول أن الترقية العقارية مرت بعدة مراحل وفي كل مرحلة صدر القانون متعلق بها،انطلاقا من القانون رقم86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في23\03\1986 ،كما يليه المرسوم التشريعي93-03 المؤرخ في01\03\1993،وكذا القانون11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية المؤرخ في17\02\2011 ولهذا سنبين تعريف الترقية العقارية من خلال هذه القوانين.

1) تعريف الترقية العقارية وفق القانون86-07:

نصت المادة02 من القانون86-07 المتعلق بالترقية العقارية على مايلي: «تستهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية .

وتتمثل هذه الترقية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساس ،وتشمل بصفة ثانوية على المحلات ذات الطابع مهني وتجاري ،تقام على أراضي خاصة أومقتناة عارية ومهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضارية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو المجموعات العمارات المبنية في إطار سد حاجيات العائلية الذاتية أو البيع أو للإيجار وذلك في إطار القوانين، التنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون».[1]

أول مايستشف من هذه المادة أن الترقية العقارية هدفها الأساسي توفير مسكن لسد الحاجات الاجتماعية أي أن المشرع الجزائري كان له بعد اجتماعي أكثر ماهو اقتصادي،كما

[1]) أنظر المادة 02، من القانون86-07، المتعلق بالترقية العقارية.

أنه ركز على التكيف الترقية العقارية في مجال السكن كشرط أساسي ثم بشكل ثانوي المحلات ذات الطابع المهني والتجاري.

2) تعريف الترقية العقارية وفق المرسوم التشريعي93-03:

نصت المادة02منه على مايلي :«يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجة الخاصة ،يمكن أن يكون الملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال سكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو الصناعي أو التجاري»[1] .

فنلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للترقية العقارية وإنما أعطي تعريفا لنشاط الترقية العقارية ،وهذا ما أضحى أن مضمون نشاط الترقية العقارية يحتوي ثلاثة أهداف ألا وهي:البيع والإيجار، تلبية حاجات خاصة ،وبالرجوع إلى النص الفرنسي فنلاحظ أنه نص علي نشاط الترقية العقارية خلاف لنص العربي الذي تكلم على نشاط العقاري الذي يعد مظهر من مظاهر هذا النشاط.

فتطرق في الفقرة الثانية إلى طبيعة المحلات المنجزة موضوع المشروع العقاري، ولكن بالرجوع إلى أحكام القانون11-04 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في نص المادة14 منه نجدها تتساوي مع مضمون أحكام المادة 02من المرسوم التشريعي -03 93المتعلق بنشاط الترقية العقارية ،أيضا نص على الأعمال التي تساهم في إنجاز المشروع العقاري دون استثناء الأعمال الثانوية ،فيظهر من خلال استقراء هذا النص نجد أن المشرع أعطى الأولوية للمحلات السكنية والمهنية على حساب المحلات التجارية والحرفية، وأيضا تجدر الملاحظة أنه حذف المحلات الصناعية التي نصت عليها من المرسوم التشريعي وأعطى الأولوية للمحلات السكنية بالنظر لازمة السكن وطلب المتزايد عليها،وبتالي نستطيع القول أن المشرع جاء بتعريف غامض للترقية العقارية ،فهو لم يعطي تعريفا للترقية العقارية على خلاف القانون 11-04 .

3) تعريف الترقية العقارية وفق القانون11-04:

عرفته المادة في 03فقرتها10 بأنها:«...-مجموع عمليات الموارد العقارية والمالية وكذا المشاريع العقارية...».

[1])أنظر المادة02، من المرسوم التشريعي93-03، المتعلق بالنشاط الترقية العقارية.

فباستقراء نص هذه المادة نستنتج أنه يقصد بالمشاريع العقارية هي مجموع نشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بنا فيها تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات.

أما المقصود بالموارد العقارية هي تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة في انجاز المشاريع العقارية ،إذن نقول أن المشرع جمع بين المارد العقارية والمشاريع العقارية[1].

ثانيا: أنواع الترقية العقارية

تنص المادة19 من القانون11-04المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية علي مايلي:« يسمح لكل شخصي طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين أعلاه ،طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحدد في هذا القانون» .

نستنتج من المضمون المادة أن للترقية العقارية يقوم بها الشخص طبيعي أو معنوي وبالتالي نستطيع القول أن الترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة.

1) الترقية العقارية العامة:

بما أن الدولة كانت وحدها تحتكر مجال الترقية العقارية فكانت تمثل هذا المجال عن طريق المؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية،والديوان الترقية والتسيير العقاري.

إذن يمكن القول أن الترقية العقارية العامة تمارس من طرف الأشخاص المعنوية المتمثلة في المرقين العموميين.

2) الترقية العقارية الخاصة:

الترقية العقارية الخاصة هي من يتولي فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية الأشخاص الطبيعية خاصة الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كان فرادى أو في شكل شركات خاصة.[2]

الفرع الثاني:الطبيعة القانونية لترقية العقارية

لقد رأينا في التطور التشريعي للترقية العقارية أنها كانت وفق النظام القانون86-07 ذات طابع مدني، فكانت جميع الأعمال التي تقوم بها في قطاع السكن تخضع لقانون المدني،لكن بعد صدور الدستور 1989، الذي أعتبر فترة انتقال من الاشتراكية إلى الرأسمالية حيث أنه

[1] أنظر المادة15، من القانون11-04، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] عثمان عبيكشي ،آليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون11-04،المرجع السابق،ص 11.

جاء بنظام جديد أعلن عن تحديد دور السلطات العمومية وبهذا بدأت تظهر سلبيات القانون86-07 فتم إلغائه بموجب المرسوم التشريعي93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وبالتالي ألغية الصفة المدنية لترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون ذات طابع تجاري

ولهذا سوف نتطرق إلى الترقية العقارية ذات طابع مدني أولا ثم إلي الترقية العقارية ذات طابع تجاري ثانيا.

أولا:الترقية العقارية ذات طابع مدني

منح المشرع الجزائري صفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية وفق القانون86-07 ،حيث كان إنجاز هذه العمليات تمنع على الأشخاص المصوفون بأنهم تجار[1]،وبالتالي كانت الدولة تستهدف البناء من أجل القضاء على أزمة السكن وليس من أجل تحقيق هدف الربح ،كما أنه في ظل هذا القانون جاء بصفة اجتماعية نتيجة الحاجة الملحة لسكن لهذا كان تطبيق الترقية العقارية وفق أحكام القانون المدني .

فنجد أيضا المرسوم التشريعي93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية في نص المادة02 منه التي تنص على أنه :« تشمل الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد في المادة أعلاه ، لاسيما الاكتتاب و شراء الأساس العقاري ورصد الادخار،والإنجاز العمارات المخصصة للحصول على الملكية و \أو للإيجار».

وباستقراء هذا النص نجد أن هذا المرسوم أضفي أيضا الصفة المدنية على الأعمال الترقية العقارية[2] ،ويقصد بالمشاركين هنا الأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية غير المتعاملين العقاريين والذين تتسم أعمالهم بالطابع المدني خاصة عند تدخل في إنجاز وترميم البناءات من أجل الإحتفاض بها لأنفسهم كما هو الحال للمتعامل العقاري الذي يبني لصالحه الخاص دون التوجه بها للبيع أو الإيجار للغير[3]

ثانيا:الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

بعد إنتقال الجزائر من الإشتراكية وإنفتاحها على السوق الحرة و التي أعتبرة هذه الأخيرة بسياسة جديدة حتم على المشرع الجزائري إلغاء 86-07 بموجب المرسوم

[1]) أنظر المادة 13،من المرسوم التشريعي93-03 ، متعلق بنشاط الترقية العقارية،.
[2]) أنظر المادة 02،نفس المرجع.
[3]) عربي بآي يزيد ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق ،ص20.

التشريعي93-03 حيث أن هذا الأخير أضفي الصفة التجارية على أعمال الترقية العقارية وهذا مابينته المادة03 منه:«... يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجار...».

فمن خلال هذه المادة أصبح المتعامل يكسب صفة التجارية، كما أضفى أيضا الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية اعتبرها وسيلة مراقبة أعمال تجارية القائمين بها مما رتب مراقبتها من خلال وجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي يلزم التاجر بإمساكها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا.[1]

وبما أن الأعمال التجارية تخضع إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاولة النشاط فإن عملية الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا فإنها تخضع لنفس الشروط الأعمال التجارية.

أما بالنسبة لقانون11-04 أبقي على الطابع التجاري وهذا يستشف من خلال أنا لمشرع أعطي للمرقي العقاري له الصفة التجارية ،حيث أن يرخص للمرقين العقارين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية ،وهذا ما سوف نبينه من خلال المبحث الثاني.

[1]) أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1981، ص 114 ومايليها.

المبحث الثاني:القائم بالترقية العقارية

بما أن المشرع الجزائري انتهج سياسة جديدة في قطاع السكن المعروفة بالترقية العقارية، فأوجب عليه أن يجد جهاز يقوم بانجاز بناءات لممارسة النشاط المهني أو الحرفي أو التجاري أو الاستعمال السكني،و إبرام العقود المتعلقة بالبيع أو الإيجار فهذا الجهاز هو المرقي العقاري .

فكانت الدولة وحدها تحتكر هذا المجال و بصدور الدستور 1989،اوجب على الدولة أن تتواكب مع الوضع الجديد حيث أنها فتحت المجال أمام الخواص للمشاركة في هذه العمليات. فتعددت أشكال و ومفاهيم المرقي العقاري، و بالتالي هذا التغيير يدعونا إلى البحث عن مفهوم المرقي العقاري و تحديد أنواعه في المطلب الأول ثم إلى تبيان مهنة المرقي العقاري في المطلب الثاني .

المطلب الأول:مفهوم المرقي العقاري

اهتم المشرع الجزائري بتطوير نشاط الترقية العقارية،فرد اعتبار لمهنة المرقي العقاري لان ظلت هذه لفترة طويلة غير خاضعة لأية قاعدة قانونية تنظمها فحرص المشرع على إعطاء تعريف للمرقي العقاري في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فأطلق عليه اسم المكتتب ،ثم عدل المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي 93-03المتعلق بالنشاط العقاري على هذا الاسم و أطلق عليه اسم المتعامل العقاري ،أما بصدور القانون -04 11المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية تغير اسم المتعامل العقاري إلى المرقي العقاري، فهذا الأخير هو شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص.

يقوم بالترقية العقارية ،فممارسة هذا النشاط يتطلب أشخاص محترفين في مجال البناء التي تميزهم عن غيرهم من المتدخلين لهذا سوف نتطرق إلى تعريف المرقي العقاري في الفرع الأول و تميزه عن بعض المفاهيم المشابهة له في الفرع الثاني.

الفرع الأول:تعريف المرقي العقاري

لقد تعددت أشكال المرقي العقاري من خلال القوانين و المرسوم التشريعي اللذان نظما نظام الترقية العقارية فأصبح المرقي العقاري شخص طبيعي أو معنوي لهذا سوف نتطرق إلى تعريف المرقي العقاري أولا ثم إلى أنواعه ثانيا.

أولا : تعريف المرقي العقاري

1) تعريف المرقي العقاري لغة:

إن المرقي العقاري مصطلح مركب من مصطلحين مرقي وعقاري و لهذا سوف نحدد معاني كلا اللفظين كالتالي:

أ)المرقي لغة: مصطلح منبثق من مصدر الترقية ،أي الرفعه وصعيده[1].

كما يقصد بها التزيد في الشئ و رفع المرتبة إلى أعلى منها[2].

ب)عقـــــاري:هو نسبة للعقار، الذي هو كل أصل ثابت كالأرض و المنزل.

إن مصطلح المرقي في مجال البناء يجد عدة معاني:مروج، ممول، متعهد بالبناء، أي كل قائم بتشييد مبنى، سواء شخص طبيعي أو معنوي.[3]

2) تعريف المرقي العقاري فقها:

المرقي العقاري مصطلح جديد وقد سبق الفقه الفرنسي في تناول الترقية العقارية في هذا المجال، ففي الفقه الفرنسي عرفه الأستاذانG.STEFANNI-G.LEVEBEUR أنه:«كل شخص طبيعي أو معنوي الذي نشاطه المعتاد مربح،يتمثل في فهم تنظيم و قيادة عملية بناء المبنى الموجه لكي يخصص كل ملكية مشتركة للملكيتين متجمعة كانت أم لا في شركة». [4]

أيضا عرفه الفقيه San Leray بأنه: «الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتعهد بأن تشيد عن طريق الغير عقار أو قسما، و الذي يتولى عملية التشييد و قيادتها على المستوى القانوني و المالي و الإداري حتى نهايتها». [5]

أما في الفقه العربي يرى الأستاذ عبد الرزاق حسين أن المتعامل العقاري: «الشخص الذي يتولى مقابل أجل متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يتعهد بها انه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري

و ذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل و إدارة و إبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل في تسليم العقار تاما خاليا من العيوب».[1]

---

[1]) أحمد زكي البدوي ،معجم العربي الميسر،مجموعة القواميس الصديق،دار الكتب المصري القاهرة،بدون طبعة،ص408.

[2]) عصام نور الدين ،معجم نور الدين الوسيط ،عربي عربي،دار الكتب العلمية ،بيروت 2004،ص861.

[3])عصام نور الدين ،نفس المرجع ،ص364.

[4]نصيرة تواتي،نظام المتعامل في الترقية العقارية ،المتعامل الخاص،رسالة ماجيستر تخصص قانون ومؤسسات ،كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 2001 ،ص 18.

[5])نادية منصوري،الترقية العقارية الخاصة،مذكرة نيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري ،كلية الحقوق،قسم قانون خاص ،جامعة سعد دحلب،البليدة،سنة2012 ،ص 36.

إذن يمكن تعريفه: «كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة و العناية الرسمية من اجل انجاز أو تجديد أملاك عقارية مختصة لسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة».[2]

و من خلال هذه التعريفات،نلاحظ أن المرقي العقاري مصطلح أطلقه المشرع لكي يميزه عن غيره من المختصين في مجال التعمير.

3) تعريف المرقي العقاري في التشريع:

بصدور القانون 86-07المتعلق بالترقية العقارية ،و الذي بين نظام القانوني للترقية العقارية، فهذا القانون لم يعرف مصطلح المرقي العقاري حيث نصت المادة 08 منه :« يفتح الاكتتاب ،قصد انجاز عمليات الترقية العقارية ،لأي شخص طبيعي أو معنوي ،ذي جنسية جزائرية،قادر على التفاوض و التعاقد بالتزام ،و إبرام الاتفاقية،و يستثني من ذلك الأشخاص و الهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ،ذلك والبناة الذاتيون ،الفرادى أو المنتظمون في تعاونيات عقارية الذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليهم....».[3]

من هذا نستخلص أن المشرع أطلق مصطلح الاكتتاب على الشخص القائم بالترقية العقارية، و بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون 86-07 نجد أن المشرع حدد في هذا النص قد حدد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية حصرا، فالترقية العقارية العامة تقوم بها كل من يتولى انجاز عمليات الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية و المقاولات و الهيئات العمومية ،أما الترقية العقارية الخاصة فالقائم بعملية الترقية العقارية هم الخواص لسد حاجياتهم الخاصة وفق أحكام قانونية.

بعد أن حدد المشرع الجزائري و عرف عملية الترقية العقارية في المادة 02 من القانون 86-07 [4] المتعلق بالترقية العقارية و حصر في نص المادة 06 الأشخاص المخول لهم القيام بتلك العمليات العقارية و باستقراء نص المادة 08 نجد أن المشرع وقع في خلط إذ حدد الخواص للقيام بعملية الترقية العقارية ،في حين نجده أن في نص المادة 08 استثنى من ذلك البناة الذاتيون،الفرادى آو المنتظمون في تعاونيات عقارية ،فهذا لا يعقل أنه يضفي صفة الاكتتاب على الذي يبني من اجل تلبية حاجيات عائلية باعتبار أن الحكمة من الترقية العقارية

---

[1]عبد الرزاق حسين ياسين،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول بناء شروطها الضمانات المستخدمة فيها،دراسة مقارنة في القانون المدني،دار المعارف ،أسيوط مصر 1987،ص542.

[2])بتوسة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،دراسة تحليلية،دار الهدى،عين مليلة،2011 ،ص53.

[3]) انظر المادة06و08، من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ،المرجع السابق.

[4])انظر المادة 02 من نفس المرجع

أنه لا يحتفظ بالشئ المبني و إنما يوجهه للمشتري،و بالتالي يمكننا القول أن المشرع الجزائري عرف المرقي العقاري بكيفية غامضة.

وبصد ور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/3 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون 86-07 بموجب المادة 30 منه.

تغير اسم المكتتب إلى اسم المتعامل العقاري في ظل هذا المرسوم و هذا ما تجلى وضوحا في المادة 03 التي تنص على مايلي:«يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي ،يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا في الترقية العقارية،و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء اللذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك».

و بالرجوع إلى نص المادة 02 و 03 يلاحظ أن المشرع الجزائري اعتبر مصطلح و صفة المتعامل تطلق أيضا على من يبني لتلبية حاجاته الخاصة،في حين هناك من يرى أن السكن الموجه للاستعمال الخاص من قبل المتعامل لم يدخل ضمن الترقية العقارية و بالتالي يفقد هنا الشخص أو الهيئة صفة المتعامل العقاري لغياب عنصر الوسيط لأنه يفترض في المتعامل العقاري أن يكون وسيط بين المشتري و رجال الفن في البناء، متى تحققت العبرة المتوخاة من عملية الترقية العقارية[1] .

فاعتبر المتعامل ذاك الذي: «يقوم بانجاز أو تجديد أملاك عقارية يتوجه بها للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات الغير»، فيكون بالتالي وسيط بين المشتري و رجال الفن أما عندما يقوم الشخص بتلبية حاجاته الخاصة لا يلجا إلى وسيط.[2]

إن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ،فتح لإنجاز البرامج السكنية إلا أنه بقي هناك غموض في مفهوم المتعامل العقاري وبالتالي رأى المشرع من الضروري على المشرع الجزائري إعادة النظر في المرسوم التشريعي،فاصدر القانون 11-04المؤرخ في 2011/02/17المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في هذا القانون نلاحظ أن المشرع الجزائري عدل عن اسم المتعامل العقاري باسم المرقي العقاري و هذا ما نبينه من خلال نص المادة 3\14تنص على مايلي «يعد المرقي عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة أو تدعيم بنايات تتطلب احد

[1])عربي بآي يزيد ،النظام القانوني للترقية العقارية ،المرجع السابق ،ص22.
[2]) نصيرة تواتي ،نظام المتعامل في الترقية العقارية الخاصة ،المرجع سابق ،ص15.

هذه التدخلات أو التهيئة و تأجيل الشبكات قصد بيعها... »، وأعطى تعريفا للمقاول العقاري في ظل هذا القانون تفاديا للخلط.[1]

كما أنه قد صدرت مراسيم تنظيمية لهذه القوانين تبين مهمة المرقي العقاري و كيفية تنظيمها منها صدور المرسوم التنفيذي 84/12 [2] المحدد لكيفيات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك جدول الوطني للمرقيين العقاريين و هذا ما بينته نص المادة 02 منه :«يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز الاعتماد و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11....».

ثانيا:أنواع المرقي العقاري

نصت المادة 03 الفقرة 14 من القانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على مايلي:

« يعد مرقيا عقاريا في هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة...».

فباستقراء نص هذه المادة يتضح أن المرقي العقاري قد يكون شخص طبيعي كما قد يكون شخص معنوي،

و عليه يمكن أن يكون شخص معنوي خاصا أو شخص معنوي عاما فينقسم بذلك إلى مرقي عقاري عمومي و مرقي عقاري خاص.

1) المرقي العقاري العمومي:

تمارس الترقية العقارية العمومية من طرف المرقيين عموميين ،ففي نظام الجزائري المرقين العموميين يأخذ صورة بصفة أساسية في الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ،ديوان التسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ،الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،وهذا ما سنتناوله كالتالي:

أ)الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين:

تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص التي تتمثل أوصافهم في الجماعات المحلية[3]

---

[1]) انظر المادة ،03 الفقرة 14 ،من القانون 11-04 ،المرجع السابق

[2])المرسوم التنفيذي 12-84 ،المحدد لكيفيات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك جدول الوطني للمرقيين العقاريين،المؤرخ في 2012/02/2،الجريدة الرسمية ،العدد 11،سنة 2012.

[3]) انظر المادة 06 من القانون 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

و استنادا إلى الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/16والمتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات

و بالرجوع إلى القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية نجد أن الجماعات المحلية احتكرت هذا المجال

و بصدور القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري [1] ثم تحرير المعاملات العقارية يتبنى مبدأ تحرير السوق العقارية، فبموجب المادة 73 منه أصبحت الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين هي التي تتصرف في المحفظة العقارية لصالح البلدية و كل تصرف تباشره الجماعات المحلية، مباشرة ولا تكون لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلا و عديم الأثر إذ أوكلت هذه المهمة إلى الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية[2]

ب)ديوان الترقية و التسيير العقاري

ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري عبارة عن مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري.[3]

تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري[4] من حيث القيد في السجل التجاري و حرية الإثبات و شهر إفلاسها.

تمارس هذه الدواوين نشاطها على كامل التراب الوطني ، و تتولى في إطار تجسيد السيادة الاجتماعية الأكثر حرمانا ،و تتكلف علاوة على ذلك بالترقية العقارية و الإنابة على

---

[1]) القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 90/11/18، الجريدة الرسمية، العدد101، سنة1990.

[2])دوة أسيا ،صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية،مذكرة ماجيستر تخصص القانون العقاري ،كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ،جامعة سعد دحلب ،البليدة ، سنة 2012 ،ص 56-77

[3]انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 91-174، المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية عدد 22.

[4]انظر المادة 02 من نفس المرجع.

أنه متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه و العمل على ترميم و صيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها[1] .

كما تقوم بانجاز السكنات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي

وكذا جرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي يسيرها ،كما يراقب مراعاة النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الموجودة بهذه العمارات .

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-147 و باستقراء نص المادة 04 منه نستنتج انه يقوم بأعمال الترقية العقارية على سبيل التبعية أي عملا استثنائيا بل تطغى عليها أعمال الإدارة والتسيير[2].

و هذا الأمر يتطلب مراجعة بناء النصوص القانونية لهذه الدواوين بتنسيق الترقية العقارية كعمل أصلي لها بحكم تطابق مفهوم الترقية العقارية مع الطابع القانوني لهذه الدواوين.

ج)المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

أنشأت هذه المؤسسة بموجب المرسوم 84-177 المؤرخ في 1984/07/21 ثم حل هذا الديوان لتحل محله مؤسسات ترقية السكن العائلي التي تم إخضاعها لشروط و إحداثها و تنظيمها و سير أحكامها المرسوم رقم 83-102- المؤرخ في 1983/03/19 المحدد لشروط إنشاء المقاولات و تنظيمها ، بحيث اعتبرت هذه المؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري فهي تتمتع بشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،و تخضع للقانون التجاري في علاقتها مع الغير في حين خضوعها للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة[3].

و بموجب محضر جلسات مساهمات الدولة في 2009 تم ضم مؤسسات الترقية السكن العائلي البالغ عدد 19 مؤسسة موزعة عبر التراب الوطني أصبحت تسمى المؤسسة الوطنية

[1]انظر المادة 04 من نفس المرجع.
[2]عيسى سالمي ، الإطار العام للمرقي العقاري، المرجع السابق،ص20.
[3]مقال مهداوي ،ز، تحت عنوان restructuration de eplf،بتاريخ06\05\2005 الجديد، le quotidien Oron»»

لترقية العقارية حيث يتمثل دورها في إنجاز سكنات فخمة ومريحة في إطار عقد البيع المنتوج النهائي أو عقد حفظ الحق في طور الإنجاز وفق المخطط المختار[1].

د) الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1991/05/12 و هي تحت وصاية وزارة السكن ، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي كما أنها ذات طابع صناعي و تجاري ،و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير و بذلك تخضع للقانون التجاري[2].

كما بينت المادة 02 من هذا المرسوم التنفيذي المهام الموكلة بهذه الوكالة و التي تتمثل فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية و تطويرها.

- تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها.

- القضاء على السكن غير الصحي.

- تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها.

- تغيير البنية الحضرية.

- إنشاء مدن جديدة و إعادة أساليب مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميرها قصد تطويرها.

- تطوير الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين،المواطنين ، المؤسسات المالية ،السلطات العمومية المحلية ،منتجي مواد البناء،مكاتب الدراسات ،مؤسسات الانجاز ،مسيري العمارات و الجمعيات ،....).

ه- لصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

[1] تواتي نصيرة ،نظام المتعامل في الترقية العقارية المتعامل الخاص،المرجع السابق،ص40.
[2])انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 148/91 يتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن ،الجريدة الرسمية العدد 25،سنة 1991.

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من أهم الهيئات الممولة لنشاط الترقية العقارية في قطاع السكن فتم إنشاء هذا الصندوق بموجب القانون رقم 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط[1].

و عليه بينت المادة 1 و2 أن هذا الصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير و تطبق عليه أحكام القانون التجاري ،أيضا حدد القانون دوره المتمثل في :

- جمع الادخار من المواطنين و استغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية الاجتماعية.

- تمويل السكن الاجتماعي.

- الترقية العقارية.

فالملاحظ أن نشاط الصندوق تتمثل في جمع الادخار من المواطنين في الفترة الممتدة مابين 1964-1970 كما بدأت أول عملية من منح السكنات للمدخرين سنة 1975 ، و كان دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى غاية 1999 يهتم بالتمويل ،ويلعب دورا فعالا في مجال الترقية العقارية[2].

2) المرقي العقاري الخاص

بإنفتاح الجزائر على نظام جديد بصدور الدستور 1989 و هذا بعد فتح المنافسة بين القطاع العام و الخاص، عرفت الجزائر توسعا في الترقية العقارية الخاصة بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، فالمرقي العقاري الخاص إما أن يكون مرقي عقاري طبيعي أو مرقي عقاري معنوي .

أ)المرقي العقاري شخص طبيعي :

تنص المادة 25 من القانون المدني الجزائري على مايلي:«تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا و تنتهي بموته.

على أن الجنسين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حيا».

[1])القانون 277/64 ،المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،المؤرخ في 1964/08/10،الجريدة الرسمية، العدد26 ، سنة 1964

[2])دوة آسيا ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق ،ص80.

و عليه نقول أن الشخص الطبيعي يكتسب الشخصية القانونية منذ ولادته حيا و تنتهي بمماته.

فاكتسابها ينجر عنها جملة من مميزات الشخص الطبيعي في حالة الأهلية و الذمة المالية، فبصدور القانون 11-04 في نص المادة 3 الفقرة 14 التي تنص على:«....يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل ....»[1] .

ومن هنا نستنتج أن الشخص الطبيعي يقوم بعمليات البناء و الترميم كما يقوم بإعادة التأهيل و غيرها من الأعمال.

كذلك نصت المادة 54 من نفس القانون على مايلي:«..يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد الضمان ....».

فالشخص الطبيعي حسب هذه المادة أنه ملزوم بالاكتتاب ضمان الترقية العقارية، كما انه حتى يكسب الشخص الطبيعي صفة المرقي العقاري يجب أن يمنح له الإعتماد و تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين[2].

ب)المرقي العقاري شخص معنوي:

نصت المادة 50 من القانون المدني :«يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان فيها ملازما لصفة الإنسان، و ذلك في الحدود التي يقررها القانون، يكون لها خصوص:

- ذمة مالية.

- أهلية في حدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون ..».

و بهذا نستشف أن الشخص المعنوي ليس له كيان مادي و إنما وجود معنوي فقط و لذا اعترف له القانون على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات[3].

ينشأ الشخص المعنوي في حدود التي يقررها القانون حيث لا يكون له أهلية ولا ذمة مالية

---

[1]انظر المادة 03 الفقرة 14 من القانون 04/11 ، المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية.
[2]انظر المادة 23 من نفس المرجع.
[3]دوة آسيا، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 82ومايليها.

فيحدد الغرض الذي نشأ من اجله،و عليه المرقي العقاري يمكن أن يكون شخصا طبيعيا فهو شخص معنوي ، الذي يحمل صفة التاجر .

و الأشخاص المعنوية عادة ما تكون في شكل شركات، إما أن تكون مدنية أو تجارية، وبما أن للمرقي العقاري الصفة التجارية إذن الأشخاص المعنوية لا تكون في شكل شركات تجارية.

فهذه الأخيرة تبادره بعمليات بناء مشاريع جديدة أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد أو إعادة الهيكلة ، فهذه الشركات تخضع من حيث تأسيسها للقانون المدني استنادا إلى المواد 416 إلى 448 من القانون المدني كما تخضع من حيث القواعد المنظمة إلى القانون التجاري، و بحكم تخصصها التي تخضع لقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية[1].

الفرع الثاني :تمييز المرقي العقاري عن بعض الأشخاص المشابهة له

جاء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأحكام جديدة تنظم نشاط الترقية العقارية، كما جاء بمصطلح جديد بدل المتعامل العقاري بالمرقي العقاري الذي يصعب هذا الأخير على تمييزه بين المقاول و المهندس المعماري في هذا المجال و عليه سوف نميز بين المرقي العقاري و المقاول أولا ، ثم بين المرقي العقاري و المهندس المعماري ثانيا.

أولا :تميز المرقي العقاري عن المقاول

نصت المادة 3 في فقرتها 12 من القانون 11-04 على مايلي:« ...كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في سجل تجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية».

و أيضا نصت المادة 16 منه على أنه:«كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ،ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع

[1]عيسى سالمي، الإطار القانوني للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص27.

العقاري ، و تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد المقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة ...».

نستكشف من النصين المذكورين أعلاه على أنه المقاول هو الشخص الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناءات أو الإنشاءات كإقامة أو تعديله أو ترميمه أو هدمه [1]،حيث أن هذا الاتفاق يتم بموجب عقد المقاولة الذي نصت عليه المادة 549 من القانون المدني التي تنص على مايلي :«المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به التعاقد الآخر».

انطلاقا من تحديد المقصود بالمقاول نستخلص اختلافه عن المرقي العقاري فهذا الأخير يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد ...الخ من عمليات، أما المقاول و حسب المادة 03 المذكورة أعلاه انه يقوم بتنفيذ مهام أشغال البناء و انجازها و هذا بموجب عقد المقاولة فيقوم بتنفيذ المخططات و الرسومات التي يقوم بها المهندس المعماري ، فهو يقوم بالتنفيذ الفعلي للمشروع بينما المرقي العقاري يقوم بالإدارة و الإشراف و هذا ما تبينه المادة 3 في الفقرة 13 و 14 حيث حددت كل شخص على حدى تفاديا الخلط الذي كان في التشريعات السابقة.

ثانيا :تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري

عرفه الدكتور السنهوري عبد الرزاق على أنه الشخص الذي يعهد إليه بإدارة العمل و الإشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و التصديق عليها و صرف المبالغ المستحقة إليه[2].

كما عرفه الدكتور محمد حسين منصور أن المهندس المعماري هو ذلك المهني الذي يعهد إليه بوضع التصاميم و الرسومات و النماذج لإقامة المنشات و صيانتها و تزيينها و الإشراف على حسن تنفيذها . فهو فنان يقوم بالتصميم و فني يشرف على حسن التنفيذ.

أما بالرجوع إلى التشريع الجزائري لا يوجد تعريف للمهندس المعماري و إنما يوجد تنظيم لمهنته و هذا بموجب المرسوم التشريعي 94-07المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

[1]د/حسن منصور،المسؤولية المعمارية،دار الجامعة الجديدة للنشر ،الإسكندرية ،مصر ،2003،ص89.
[2]د/السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني ،العقود الواردة على العمل –المقاولة ، الوكالة و الوديعة و الحراسة ، الجزء 7 ،دار التراث العربي ، 1994،ص 109 .

فمن خلال الدراسة للمرقي العقاري السابقة و إيضاح تعريف المهندس المعماري يمكن أن نستخلص نقاط الاختلاف بينهما فيما يلي:

-إن المهندس المعماري شخص طبيعي يعتمد في عمله على مجهوده الذهني بينما المرقي العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي[1].

-لا يوجد تعريف للمهندس المعماري و إنما هناك أحكام تنظيمية وفق المرسوم التشريعي 07/94 لكن المرقي العقاري له قانون 04/11 الذي يتضمن تعريفه أحكام تنظيمية و شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري.

- قد يسبق القول أن المرقي العقاري هو الذي يقوم بالإدارة و الإشراف فقط لكن المهندس المعماري يقوم بوضع المخططات و يشرف على حسن تنفيذها.

المطلب الثاني: مهنة المرقي العقاري

يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في ظل أحكام مفهوم القانون 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية و المرسوم التنفيذي 12-84 و الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد كممارسة مهنة المرقي العقاري فيجب على المرقي العقاري أن لا يمارس مهنة مدفوعة الأجر و بالتالي أحكام القانون 11-04 و المرسوم التنفيذي 12-84 بينا مضمون نشاط الترقية العقارية فوسع من مهام المرقي العقاري كما حدد شروط ممارستها و هذا ما يدفعنا إلى البحث عن نطاق نشاط المرقي العقاري في الفرع الأول و شروط ممارسة هذا النشاط في الفرع الثاني .

الفرع الأول:نطاق نشاط المرقي العقاري:

يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات التالية:

- انجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات .

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء.

- تجديد أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة، أو ترميم أو تدعيم البنايات[1]

[1]) أنظر المادة3\15،من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

نلاحظ أن المشرع وفق القانون 11-04 حدد مجال الترقية العقارية بصفة عامة و في نفس الوقت بين في الفقرة 14 من المادة 03 من نفس القانون التي نصت على مايلي :«يعد مرقيا عقاريا ، في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر العمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو التجديد أو إعادة الهيكلة ، أو تدعيم البنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو \ و التأجيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها » .

حدد لنا نشاط المرقي بصفة خاصة و عليه في هذه الحالة يمكن لنا أن نحدد نطاق نشاط المرقي العقاري اعتمادا على نص هذه المادة و الذي يتمثل في مايلي:

أولا :بناء مشاريع جديدة

يقصد بالبناء وفق القانون 11-04 حسب نص المادة 03 في الفقرة الأولى على أنه هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المرقي أو المهني و باستقراء نص المادة 15/03 نجد أن المشرع الجزائري صرح بان المرقي العقاري يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ،فهنا نقصد بالمبادرة انه المرقي العقاري لا يقوم بالبناء بنفسه و إنما يتولى البناء [2] ،بمعنى أنه يساهم في الانجاز.

كما يقصد بتشييد مشاريع جديدة أن تكون لأول مرة تنفذ على ارض الواقع بمساهمة من المرقي العقاري ، و بالتالي يجب على المرقي العقاري الحصول على بعض الرخص كرخصة التجزئة و البناءات ...الخ من شهادات ورخص إن كانت هناك ضرورة.

ثانيا:الترميم و إعادة التأهيل :

يقصد بالترميم حسب نص المادة 03 في الفقرة 04 على انه كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي [3]،يكون الترميم عادة في البنايات سقوط كليا أو جزئيا أو الانهيار، و هذت من اجل ضمان سلامة البناء من الانهيار أو السقوط.

---

[1]انظر المادة 15 من القانون11-04، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية .
و الملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري وسع من مهام المرقي العقاري على عكس ما كان عليه المرسوم التشريعي 93-03.

[2] نصيرة تواتي ،نظام المتعامل في الترقية العقارية، المرجع السابق ،ص58
[3]انظر المادة 14/3 ، من القانون 04/11 ،المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية.

أما بالنسبة لإعادة التأهيل هو يتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من اجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال[1].

ثالثا: التجديد أو إعادة الهيكلة

حسب تعريف المشرع الجزائري من بين نشاط الترقية العقارية ينصب على التجديد أو إعادة الهيكلة.

فان لفظ التجديد أو التجديد العمراني في كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغيرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة البناء، بنايات جديدة في نفس الموقع[2].

الملاحظ أن نشاط الترقية العقارية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يعد منحصرا في انجاز المباني الجديدة فقط ، بل كذلك ينصب على تجديد الأملاك المبنية من قبل.

فالتجديد الوارد في نص المادة الثانية من القانون 11-04 له دلالة واسعة، إذ أن التجديد البناء قد يكون بتوسيعه وتعليته، كما قد يكون بصيانة و ترميمه.[3]

أما إعادة الهيكلة فالمقصود بها أن تكون شاملة أو جزئية ،و تخص شبكات التهيئة و كذا البناية أو مجموعة بنايات ، كما يمكن أن تؤدى هذه العملية إلى الهدم الجزء بتجزئتها أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من اجل استعمال آخر.[4]

رابعا: تدعيم البنايات

حسب نص المادة3الفقرة 8 من القانون 11-04 فإن التدعيم كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار للبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديد ، كما إن التدعيم في نظر

[1] المادة من القانون 04/11 ، الفقرة 6 ،نفس المرجع.
[2] انظر المادة 15/03 من نفس المرجع.
[3] بتوسة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع سابق ،ص 23.
[4] انظر المادة 07/3 من القانون 04/11 ،المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

الدكتور مجاجي منصور أن تدعيم المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل ، مثل القيام بعملية هدم الجدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.[1]

خامسا:تهيئة و تأهيل الشبكات

إن عملية التهيئة أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 03 في فقرتها الثانية ، على أنها:« كل عملية انجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية».

إن عملية التهيئة الأراضي تلعب دورا هاما في تشجيع و تنشيط الترقية العقارية[2]، كما نلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري تكلم عن أعمال التهيئة في نص المادة 1/4 منه على أنها تعد أعمال تجارية بحكم غرضها[3]،فوكالة تحسين وتطوير السكن ، هي من تكفل تهيئة العقار[4].

إن غرض القيام بهذه الأعمال هو إقامة بنايات مختلفة الأصناف، والأغراض، قصد بيعها أو تأجيرها من خلال إسناد هذه المهمة إلى المرقي العقاري، نستنتج انه أصبح لدينا في الجزائر ما يعرف بمرقي الأوعية للانجاز بنايات مختلفة الأصناف.

الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

تميز نظام الترقية العقارية في فترة الثمانيات أي في ظل القانون 86-07 بالصفة المدنية، حيث أن المشرع الجزائري استبعد مزاولة نشاط الترقية العقارية كل شخص يحمل صفة تاجر، و بموجب المادة 08 من القانون 86-07 استبعد الأشخاص الذين ليس لديهم القدرة على التفاوض و التعاقد.

أما في فترة التسعينات و بعد التغير الذي أقره المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية فأضفى في المرسوم التشريعي-03 93الصيغة التجارية على كل الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية و بذلك يعد كل متعامل في الترقية العقارية تاجر مستلزم توافر الشروط القانونية لممارسة التجارة كالأهلية التي تؤهله

---

[1]منصور مجاجي، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجيستر في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2000-2001 ،ص 69 .

[2]بتوسة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، نفس المرجع ، ص23.

[3]نفس المرجع ، ص24 .

[4]نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية ، المرجع سابق ،ص31 .

لممارسة العمل التجاري و يكون كذلك إذا بلغ سن الرشد 19 سنة و متمتعا بكامل قواه العقلية و لم يحجز عليه[1]،حيث أن هذه الأهلية القانونية تثبت بموجب عقد رسمي يحرر ضابط عمومي مؤهل قانونا لكل شخص طبيعي أو معنوي[2].

و لكن بالرغم من الجديد الذي جاء به المرسوم التشريعي93-03المتعلق بالنشاط العقاري إلا انه تضمن بعض الشوائب التي أدت إلى عرقلته و عجزه ، و بعد فترة طويلة من الزمن أضحى من الضروري على المشرع الجزائري إعادة النظر في هذا المجال و هذا بإصدار قانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة بنشاط الترقية العقارية ، من خلال تكريسه للرقابة القبلية المتمثلة في الشروط الأساسية لممارسة مهنة المرقي العقاري فبالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

على مايلي:«تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ».

و من هنا سوف نحدد الشروط لممارسة مهنة المرقي العقاري في أولا الحصول المسبق على الاعتماد و ثانيا التسجيل في السجل التجاري ، ثالثا القيد في الجدول الوطني للمرقين العقارين.

أولا: الحصول على الإعتماد

لما المشرع أعاد النظر في المرسوم التشريع933-0 و الذي تم إلغاؤه بموجب أحكام المادة 80 من القانون 11-04 كان له هدف في توسيع من نشاط الترقية العقارية لكن لذا التوسيع كان له رقابة قبله تتمثل في الشروط التي وضعها للمرقي العقاري و هذا بوضع شروط ردعية بين المرقي و المقتني.

[1]انظر المادة 04من الأمر75\58 المؤرخ في 26\09\1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد101،سنة1975.
[2]انظر المادة 06 من القانون 22/90، المتعلق بالسجل التجاري، المؤرخ في 1990/08/18، الجريدة الرسمية.، العدد 36 سنة 1990 .

فأول ما اشترطه المشرع للممارسة نشاط الترقية العقارية ألزامه الحصول على الاعتماد المسبق من الوزير المكلف بالسكن فيسلم هذا الاعتماد بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية.

فالمقصود بالاعتماد أنه لا يستطيع أي شخص سواء كان طبيعي أو معنوي ممارسة مهنة الترقية العقارية إلا بعد حصوله على اعتماد مسبق. فهذا الاعتماد يعتبر بمثابة رخصة إدارية مسبقة[1])، حيث أن هذا الشرط يمكن المرقي العقاري من ممارسة نشاط الترقية العقارية.

كما أن المشرع الجزائري قد أحالنا إلى أحكام المرسوم التنفيذي 12-84 من خلال نص المادة 21 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على ما يلي: «زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه يجب على المرقي العقاري الذي يكتسب اعتماد أن يتمتع بحقوق المدنية، تحدد كيفيات منح الاعتماد عن طريق التنظيم».

فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يبين الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي أو المعنوي في الفصل الثاني المواد 06 و 07 من هذا المرسوم .

إن المادة 06 من هذا المرسوم التنفيذي تبين شروط الحصول على الاعتماد لكل من الشخص الطبيعي و المعنوي وهذا ماسنفصله كالأتي

1)الشروط الضرورية بالنسبة للشخص الطبيعي :

يمكن لشخص الطبيعي التقدم لالتماس الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية وفق الشروط تتمثل في :

أ)السن:

حتى يجوز المرقي العقاري هذا الاعتماد يجب أن يبلغ من العمر 25 سنة على الأقل حيث أنه يعتبر هذا التحديد هو أمثل حتى يكون الشخص الطبيعي جدير بالالتزامات القانونية المفروضة عليه في حالة حصوله على الاعتماد.

[1]عيسى سالمي، الإطار القانوني للمرقي العقاري، المرجع السابق ، ص 47 .

ب)الجنسية:

في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، كان يشترط للاكتتاب في إحدى العمليات الترقية العقارية أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي ذو جنسية جزائرية، وحتى بالنسبة لأعضاء الشخص المعنوي يشترط أن يكون ذو جنسية جزائرية [1].

غير أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أجاز لكلا من الأشخاص طبيعين أو معنوين أن يمارس مهنة المتعامل في الترقية العقارية ولم يذكر شرط الجنسية .

ج) حسن السلوك و الكفاءة :

اشترط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 انه يجب على الشخص الطبيعي أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو احد الموانع الممارسة التي نصت عليها المادة 20 من القانون 11-04 .

فنصت على مايلي:«لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أوبطريقة مباشرة أو من خلال وسيط ، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية .
- السرقة و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة و التفليس و ابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات.
- النصب و إصدار شيك بدون رصيد .
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور و اليمين الكاذبة و الغش الضريبي.
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية .

كما يمنع ممارسة من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا و بصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات».

و من هنا نستنتج أن المشرع الجزائري لم يبين ما هي ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع.

أما بالنسبة للموانع الممارسة فيبينها من خلال النص المذكور أعلاه.

[1]انظر المادة 08 من القانون 07/86، المتعلق بالترقية العقارية.

د) التمتع بالحقوق المدنية :

إن الحقوق المدنية تنقسم إلى حقوق عامة و حقوق خاصة ، التي تضمن للغير كالمساواة، و الحرية و تخضع لقانون العام ، أما الحقوق الخاصة فهي الحقوق التي يقررها فروع القانون الخاص و تشمل الحقوق المدنية فهي تمثل حماية لشخص لتمكينه القيام بعدة أعمال يستفيد منها مثل حق الترقية ، كما اشترطت المادة 21 من القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي أكدت على المرقي العقاري الملتمس الاعتماد يجب أن يتمتع بالحقوق المدنية[1].

ه)وجود موارد مالية:

اشترط نظام الترقية العقارية أنه يجب على المرقي العقاري أن يكون يحمل في ذمته موارد مالية لانجاز مشاريع العقارية و يعتبر شرط أساسي .

فبالرجوع إلى القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية و تحديدا في مادته التاسعة منه التي فرضت على المترشح لعملية الترقية وسائل مالية و ضمانات تقنية تخول القيام بالعملية المقصود.كما خول للمكتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط للحصول على مساعدة مالية تسترد في شكل قرض متوسط الأمد ، تمنحه المؤسسة المالية[2]، كما يثبت شرط القدرة المالية لانجاز المشروع العقاري بالشهادة المصرفية أو شهادة إمكانية قبول المترشح للقرض الصادرة عن المؤسسة المالية الممولة.

في حين نجد أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي ينص في المادة 09 منه:«يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من البناية قبل إتمام انجاز،شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية »[3].

أما بصدور القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، أيضا فرض توفر القدرة المالية لدى المرقي العقاري و هذا أثبتته من خلال المادة 12 منه التي نصت على مايلي :«يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار ، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال و القدرات المالية الكافية».

فيجب على المرقي أن يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، حيث أن هذا الإثبات يتم بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن[1]

[1]انظر المادة 21، من القانون 11-04، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2]عيسى سالمي، الإطار القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 50.
[3]نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية المتعامل الخاص، المرجع السابق، ص 84.

ز) اكتتاب عقد التامين:

نرى المشرع الجزائري في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 ألزم بالاكتتاب التامين ضد العواقب المالية و والمسؤولية المدنية و المهنية .فالمقصود بالتامين انه عقد يلتزم بمقتضاه أن يؤدي المؤمن له والى المستفيد الذي اشترط التامين لصالحه مبلغا من المال أو الإيراد أو أي عرض آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقيق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن[2].

إذن التامين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، لتفادي نتائجه الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن ، لان توزيع النتائج الضارة الحادثة معينة يخفف من عبئها عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة ، و هذا ما يحققه التامين[3]،فالاكتتاب ضد العواقب المالية هو ذلك الاكتتاب التامين لدى صندوق الضمان و الكفالة* المتبادلة في الترقية العقارية فهذا الأخير توكل ضمان معه السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلزم بها المرقون العقاريين عند الاكتتاب فاوجب المشرع كل من المرقين العقاريين الانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة[4] .

إن الأصل في قواعد التامين أنها اختباريه ، إلا أن المشرع الجزائري تدخل في مجالات عدة وفرض التامين و جعله إلزاميا حرصا على ضمان منه على الحصول على ضمان عند وقوع الضرر، و يعد مجال البناء من ضمن هذه المجالات حيث نظم الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم إذ تنص المادة 175 منه على: « كل مهندس معماري و مقاول و مراقب تقني وأي متدخل شخص طبيعيا كان أو معنويا ، أن يكتتب تأمينا لتغطية مسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء».

فمن خلال نص المادة فان المشرع الجزائري ألزم كل من المقاول و المهندس المعماري التامين على مسؤوليتها المدنية بموجب قواعد آمرة ن و بالتالي نقول إن التزاميه التامين مرتبطة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها[1].

---

[1]انظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي 12/84.

[2]انظر المادة619 ، من القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم .

[3]إبراهيم أبو النجا، التامين في القانون الجزائري ، الجزء الأول ، الأحكام العامة لقانون التامين الجديد ، الطبعة 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، قسنطينة ، دون سنة نشر ، ص1 .

[4] انظر المادة 55، من القانون 04/11، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

*انشأ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بموجب الأحكام المرسوم التشريعي 01/93 ، المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 و المتضمن لقانون المالية سنة 1993 .

ى) الكفاءة المهنية:

يقصد بالكفاءة المهنية في حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارية أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري[2] .

كما أن المشرع الجزائري بين من خلال المادة 12 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أنه يجب أن يكون المرقي العقاري من المحترفين الذين يملكون مهارات و قدرات مالية كافية[3].

لكن بالرجوع إلى نص المادة 16 من نفس القانون نلاحظ أن المرقي العقاري الخاص لا يقوم بعمليات تقنية، وإنما يستعن بمهارات من أشخاص كالمقاول و المهندس المعماري ن و بالتالي سمح المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 و المرسوم التنفيذي84-12 المحدد لشروط منح الاعتماد و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذين ليس بحوزتهم شهادة عليا لكفاءة فانه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة و فعلية بالأشخاص الذين لهم الخبرة في هذا المجال .

2) الشروط الضرورية بالنسبة للشخص المعنوي:

لقد سبق القول أن المرقي العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي حث أنه تم تحديد الشروط الضرورية للأشخاص الطبيعية للحصول على إعتماد أعلاه،كما أنه قد يكون المرقي العقاري شخص معنوي فبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي12-84المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري نلاحظ أنه ألزم الشخص المعنوي بثلاث شروط ألا وهي:

أ) أن يكون خاضع للقانون الجزائري:

فالمقصود أن يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الجزائري هو انه إذا كان الشخص المعنوي في شكل شركات أو شركة لشخص واحد يجب أن تخضع للقانون التجاري الجزائري و هذا من حيث تنظيمها و تسييرها منذ نشأتها[1].

---

[1] وعلى جمال ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع ، دراسة في القانون الجزائري ، مداخلة ألقيت ضمن الملتقي الوطني حول الترقية العقارية-الواقع و الآفاق –جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة 27 و 28 فيفري 2012 ،ص 25 .

[2] انظر المادة 06 ، من المرسوم التنفيذي 12/84 ، المرجع المذكور سابقا .

[3] انظر المادة 12 ، من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق.

ب)**وجود موارد مالية كافية :**

ألزم المشرع الجزائري في نص المادة 12 من القانون11-04 على أن المرقي العقاري أن يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشاريعه و هذا الإثبات يكون بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالسكن ، أما المرسوم التنفيذي 84- و بالتحديد في نص المادة 06 منه الفقرة الثانية ، اشترط وجود موارد مالية كافية لكن لم يحدد طرق إثبات وجودها.

ج)**ضمانات حسن السلوك :**

اشترط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-12 انه يجب على المالك أو الملاك تقديم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو احد الموانع الممارسة و التي أحالتنا إلى نص المادة 20 من القانون11-04 ، فمن هنا تقديم ضمانات حسن السلوك أي استخراج صفيحة السوابق العدلية، و كذا الكفاءة المهنية كما التي محددة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين[2].

كما اشترطت المادة 07 من نفس المرسوم أن يتوفر لدى طالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة و معقولة للمهنة و تكون مجهزة بوسائل الاتصال ، فمن توفرت فيه مجموع الشروط المذكورة أعلاه سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي أن يتقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري أو وفق إجراءات معينة و هي:

1- إيداع الطلب:

يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف، و يجب إرفاق الطلب بالوثائق التالية:

أ) بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12
- مستخرج من صفيحة السوابق القضائية (رقم 3)،لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة أشهر.
- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.
- نسخة من حق الملكية أو إيجار المحل.

---

[1]انظر المواد من 544 إلى 839 ، من الأمر 75-59 ، المؤرخ في 1975/07/26 المتضمن القانون الجزائري المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/05 ، المؤرخ في 2005/02/06 ، الجريدة الرسمية ، عدد 11 ، السنة 2005 .

[2] ا نظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12/84 .

- شهادة جنسية و شهادة إقامة الطالب .

- دفتر الشروط المتعلق بالالتزامات المرقي العقاري و مسؤولياته المهنية.

ب) بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس شركة .

- نسخة من المداولات التي يتم خلالها تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا.

- د فتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري و مسؤولياته المهنية، الممنوحة كما ينبغي

-إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين[1].

فمن استكمل الوثائق المذكورة إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا يقدم الملف كاملا إلى اللجنة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب مع تقديم وصل استلام

2-دراسة الطلب:

لدراسة الطلب يمنح الاعتماد أحال المشرع الجزائري القيام بهذه المهام لجنة تنشا لدى الوزير المكلف بالسكن التي تعرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين[2]، التي يرأسها ممثلة :

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.

- المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثلة[3].

فهذه اللجنة من بين مهامها دراسة الطلبات و إبداء رأيها فيها فقد تكون تبدي رأيا بالموافقة كما قد تبدي رأيها بالرفض المعلل[4].

3-إصدار قرار الاعتماد:

تخضع الطلبات اعتماد المرقي العقاري إلى تحقيق إداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في اجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ

---

[1]انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي ، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المرجع السابق .

[2]لقد حدد المرسوم التنفيذي 12/84 في مواده 15 إلى غاية المادة 22 ، مهام لجنة و كيفية تنصيبها و الدورات التي تنعقد فيها.

[3]انظر المادة 14 ، من المرسوم التنفيذي 12/84 .

[4]انظر المادة 21، من المرسوم التنفيذي.

الاستلام[1]،كما يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12/84 في اجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ الاستلام[2] ،ففي هذه الحالة يتعين الوزير المكلف بالسكن بالرد إما برفض الاعتماد أو الموافقة .

أ) رد الوزير المكلف بالسكن برفض الاعتماد:

يمكن لهذا الأخير أن يصدر قرار الرفض و هذا في الحالات التالية:

- إذا كان الطلب لا يستوفي الشروط المطلوبة .
- إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية .
- إذا كان التحقيق سلبيا[3]،إذا توفرت هذه الحالات يجب على الوزير المكلف بالسكن أن يبرر قرار الرفض الاعتماد و يبلغ إلى صاحبه برسالة موصى عليها مع وصل استلام ، و في هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى وزير المكلف بالسكن من اجل :

-ت قديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه .

- الحصول على دراسة مكملة .

كما يتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن [4].

ب) رد الوزير المكلف بالسكن بالموافقة على الاعتماد:

إذا كان ملف طالب الاعتماد كامل الشروط المذكورة سابقا اللجنة رأيها بالموافقة و يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق نموذج محدد بموجب قرار و في هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري[5]، فعلى طالب الاعتماد عند القيام بهذه الشكليات موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق الآتية:

- وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك و المسير.

---

[1] انظر المادة 10 من نفس المرجع.
[2] انظر المادة 09 من نفس المرجع.
[3] -انظر المادة 11 من نفس المرجع.
[4] انظر المادة 12 من نفس المرجع.
*نصت المادة 13 من نفس المرسوم على أن «اعتماد المرقي العقاري شخصي و قابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه، ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله»
[5] -انظر المادة17 من نفس المرجع.

- نسخة من رقم التعريف الضريبي .

- نسخة من مستخرج السجل التجاري .

- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء .

- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر[1] .

فالملاحظ من نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12/84 أحالتنا إلى نص المادة 64 من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و التي ترجمت هذه المادة إلى عقوبات إدارية في حالة عدم مراعاة الشكليات قصد القيد في السجل التجاري حيث أن تترتب على المرقي العقاري عقوبات مثقلة في السحب المؤقت للاعتماد و السحب النهائي و السحب التلقائي للاعتماد .

1°-**السحب المؤقت للاعتماد:** هذا السحب لا يتجاوز مدة ستة أشهر و يكون هذا الأخير في الحالات التالية:

- ❖ في حالة تقصد المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين.
- ❖ في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة .
- ❖ في حالة تقصير المرقي في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون.

2°-السحب النهائي للاعتماد: و يكون هذا السحب في الحالات التالية:

- ❖ في حالة عدم الإستفاء المرقي العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد .
- ❖ في حالة تجاهل المرقي العقاري ، و عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة الالتزامات الملقاة على عاتقه .
- ❖ إذا المرقي العقاري نشاطه دون مبرر و دون أخطار مسبقة للسلطة التي سلمته الاعتماد .
- ❖ إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه.

3°-السحب التلقائي للاعتماد: أيضا يكون هذا السحب في أربع حالات هي:

- ❖ في حالة وفاة المرقي العقاري.
- ❖ إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- ❖ إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- ❖ إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

[1]-انظر المادة 23 من نفس المرجع.

كما انه يمكن أن للمرقي العقاري الذي تلقى سحب الاعتماد أن يتقدم بالطعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران[1].

ثانيا:القيد في السجل التجارية

بعد أن تتوفر في المرقي العقاري كامل الشروط التي يجب أن تكون في إيداع الطلب يحصل على الموافقة بالاعتماد من قبل الوزير المكلف بالسكن يستوجب أن يسجل في السجل التجاري[2]، فهذا السجل يلعب دورا هاما في دعم الإتمان ، و هذا لا يتم إلا عن طريق شهر المركز القانوني للتاجر[3] .إذن السجل التجاري هو عبارة عن دفتر تخصيص فيه لكل تاجر شخص طبيعي صفحة يدون عليها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ا [4].

فنص المشرع الجزائري على أحكام السجل التجاري في المواد من 19 إلى 28 من القانون التجاري[5] ، و بالرجوع إلى أحكام القانون 04/11 ينظم نشاط الترقية العقارية أعطى للمرقي العقاري صفة التاجر و بالضرورة يلزم المرقي العقاري التسجيل في السجل التجاري[6].

فهذا التسجيل يتم وفق إجراءات حيث يتم طلب التسجيل في شكل إستمارات تتوفر لدى الجهات المختصة في التسجيل ، كما يجب أن يحتوي طلب التسجيل على معلومات المتعلقة بالمترشح المتمثلة في : مسكنه ، جنسيته،حالته المدنية ،و كفاءته ،و السوابق القضائية ، و كذا المعلومات المتعلقة بنشاط كنوع النشاط المراد ممارسته[7]،فمع العلم أن للمرقي العقاري له صفة التاجر وبالتالي يجب عليه القيد في السجل اتجاري بعد حصوله على الاعتماد فيجب عليه عند تقديمه الطلب أن يرفق هذا الأخير بنسخة من الاعتماد المتحصل عليه من طرف الوزير السكن ، ويكون هذا القيد خلال شهرين من تاريخ الترخيص لهم بمزاولة التجارة.

إن التسجيل في السجل التجاري يكون بشكل قانوني وفق قوانين و مراسيم تنظيمية في القانون التجاري يترتب على هذا الأخير آثار قانونية نذكر منها على سبيل المثال:

---

[1] انظر المادة 65 من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12/84.

[3] دوة أسيا ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 88 .

[4] عبد القادر البيقيرات، مبادئ القانون التجاري، (الأعمال التجارية –نظرية التاجر المحل التجاري – الشركات التجارية)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2011،ص 55 .

[5] الأمر 59/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-02 ، المؤرخ في 2005/02/6 ، الجريدة الرسمية ، رقم 11 ، سنة 2005 .

[6] دوة آسيا ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق ، ص 89 .

[7] فرحة صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر الحرفي، الأنشطة المنظمة، السجل التجاري النشر و التوزيع ابن خلدون، الجزائر، سنة 2002، ص 232.

1)اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر :

نصت المادة 18 من القانون 90-92 المتعلق بالسجل التجاري على مايلي:«يثبت التسجيل في السجل التجاري صفة القانونية للتاجر و لا ينظر في حالة الاعتراض أو النزاع إلا المحاكم المختصة و يخول هذا التسجيل الحق في حرية ممارسة النشاط التجاري».

إذن إذا تحصل المرقي العقاري على الإعتماد يستطيع التسجيل في السجل التجاري،وبهذا يكسب الصفة التجارية فهذه الأخيرة تمكنه من القيام بنشاط الترقية العقارية.

3) مسك الدفاتر التجارية:

الدفاتر التجارية هي عبارة عن دفاتر يومية ،حيث أنه يقوم المرقي العقار حتى تبين المركز التجاري والقانوني للمرقي العقار بجرد اليومي لعمليات التجارية ،مع إمكانية إمساك دفاتر أخرى إذا كانت هناك ضرورة، و يمكن للتاجر أن يحتفظ بهذه الدفاتر لمدة 10 سنوات[1].

3) خضوع المرقي العقاري لأحكام الإفلاس و التسوية القضائية:

عند مسك المرقي العقاري دفاتر تجارية فهذه الأخيرة تبين حالته المالية من خلال التدوين المعلومات اللازمة للمرقي ، ففي حالة إفلاسه و التصفية القضائية ، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين ، بامتياز الصف الأول في حدود ديوان هؤلاء المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية أو الإفلاس ، كما يترتب عليه سحب الاعتماد و شطبه من صندوق الضمان و الكفالة[2].

الإشهار القانوني:

إن الإشهار القانوني أثر يترتب على المرقي العقاري حيث هذا الإشهار يبين مركزه التجاري مع إمكانية الغير اضطلاع على المعلومات الضرورية لذلك

ثالثا :إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

لا يكفي اكتساب صفة التاجر ، كما كان من قبل ، للقيام بنشاط الترقية العقارية ، بحيث لا يمكن أيا كان إن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقي العقاري،و هذا عملا بنص المادة 23 من القانون 04/11 ، التي تنص على مايلي«يتطلب منح الاعتماد و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين و تعد ترخيصا لممارسة المهنة...»فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 12/84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين

[1]انظر المادة 12 من القانون التجاري، المرجع السابق.
[2]انظر المادة 58 من القانون 04/11، المرجع السابق.

العقاريين فنجد المادة 24 منه فسرت كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن ، و يتوج التسجيل في الجدول الوطني سلم المرقي العقاري شهادة التسجيل[1]، كما يحدد شكل و مضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن[2]، كما يجب أن يظهر الجدول الوطني بالنسبة لكل التجار و رقم تعريفه الضريبي و وثيقة بنك محل الوفاء

-هوية و عنوان حائز أو حائزي رأس المال و كذا هوية و عنوان المسير.

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

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري[3]

فهذه العملية هي آخر شرط يقوم به المرقي العقاري لممارسة هذه مهنته حيث أن التسجيل في الجدول له أثرين ،الانتساب إلى الصندوق الوطني للضمان و الكفالة و يمنع المرقي العقاري من ممارسة نشاط الترقية العقارية.

1)منع المرقي العقاري من ممارسة نشاط الترقية العقارية:

نصت المادة 23 من القانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية و نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12/84المحدد لكيفيات منح الاعتماد و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين فنجد أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يعد بمثابة أمرا ضروريا من أجل ترخيصا على ممارسة هذه المهنة ، إذن المرقي العقاري إذا لم يتم التسجيل في الجدول ليس له الحق من ممارسة نشاط الترقية العقارية.

4) الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

طبقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12/84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة منه المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين التي تنص على مايلي:«تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة و يترتب عليها بالفعل انساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية».

[1]انظر المادة24 من المرسوم التنفيذي 12/84 ، المحدد لكيفيات منح الاعتماد و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المرجع السابق .

[2]انظر المادة 26 من نفس المرجع.

[3]انظر المادة 24 من نفس المرجع.

نستنتج من نص المادة انه بمجرد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يترتب اثر الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري صراحته في هذا النص[1].

[1]انظر المادة 25 من نفس المرجع.

خلاصة لما تقدم فإن التطور الترقية العقارية مر بعدة مراحل بداية من الاستقلال وما مرت به من صعوبات عدم التنظيم وذلك لأن الدولة كانت مستقلة حديثا ولم توحي اهتماما كبير للترقية ،بعد ذلك بدأت بوادر الاهتمام تظهر منذ سنوات الثمانينات وكانت الدولة هي المحتكر الوحيد لعملية البناء والتشييد المحلات السكنية و التجارية ،ولكن هذه الساسة لم تكن ناجعة وفعالة إلى غاية صدور القانون ا لمتعلق بالترقية العقارية07\86 لذي اعتبر قفزة نوعية في فتح المجال أمام المبادرة الخاصة ي مجال الترقية العقارية ،وكانت الأعمال ذات طابع مدني محض ،ويعتبر الدستور هو نقطة تحول في هذا المجال وذلك باعتماد النظام الرأس مالي ،وذلك بصدور المرسوم التشريعي03\93 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية الذي حاول تنظيم الترقية العقارية بحث فتح المجال على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص، وأضفي الصبغة التجارية علي المتعامل في الترقية العقارية ،وبعد ذلك صدر القانون المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أغلى أحكام المرسوم التشريعي وذلك لعدم فعاليته في التقليل من أزمة السكن وحاول إيجاد نظام جديد يتماشى مع المستجدات والتطورات الحالية للأفراد .

فقد عرفت الترقية العقارية بأنها تشمل النشاط الذي يقوم به شخص الطبيعي أو المعنوي تتوفر فيه شروط معينة وذلك من أجل إنجاز محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي ،كما انقسمت الترقية العقارية إلى نوعين هي الترقية العقارية العامة وهي التي يمارسها أشخاص معنوية مثل المؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية أو ديوا ن الترقية والتسيير العقاري أما الترقية العقارية الخاصة وهي التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيون يعملون لحسابهم الخاص ،وهؤلاء هم الأشخاص المسمون بالقائمين بالترقية العقارية أو المرقي العقاري وهو كل شخص يبادر بعمليات البناء مشاريع جديدة أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد أو إعادة الهيكلة أو تدعيم البنايات التي تتطلب أحد هذه التدخلات أو التهيئة أو التأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها .

وحتى يتخذ المرقي هذه الصفة يجب عليه الحصول على اعتماد والتسجيل في السجل التجاري و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقارين ،أما أهم الصيغ أو النشاطات التي يقوم بها المرقي العقاري والتي أهمها عقد حفظ الحق والبيع بناء على التصاميم و البيع بالإيجار وسوف يتم التطرق إلى هذه الصيغ في الفصل الثاني.

لقد نص المشرع الجزائري على تقنيات الترقية العقارية من خلال مختلف التشريعات والتنظيمات القانونية وهي الطريقة التي يتعامل بها المرقي العقاري مع المقتني.

وتتمثل هذه التقنيات في عقد حفظ الحق وعقد البيع وبناء على التصاميم اللذان يعتبران كعقد البيع الترقوي وهذا تم النص عليها من خلال مواد القانون11-04المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبالتحديد في الفصل الثالث منه المعنون ببيع الأملاك العقارية في الفرع الأول المتضمن كيفيات البيع ، أما عقد الإيجار فجاء به المشرع كصيغة ثالثة فنص علية من خلال المرسوم التشريعي المتعلق بنشاط الترقية العقارية في الفصل الثالث تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر.

إن هذه التقنيات تعبر عن العلاقة القانونية الموجودة بين المرقي العقاري والمستفيد، فمن خلالها يتم الاستثمار في الترقية العقارية وبذلك الحد من أزمة السكن والسعي إلى تطويره وترقيته في هذا المجال.

وهذا ما أنتناوله من خلال هذا الفصل فسنعالج في المبحث الأول عقد البيع الترقوي وفي المبحث الثاني عقد الإيجار.

المبحث الأول:عقد البيع الترقوي.

حاول المشرع تنظيم نشاط الترقية العقارية وتفعيله على أرض الواقع فجاء بصيغ أو تقنيات لنشاط الترقية العقارية ،حتى تكون أهم وأنجع وسيلة يلجاء إليها الأفراد من أجل حصولهم على سكن ،ومن بين أهم الطرق التي يلجأ إليها الفرد لتحقيق مبتغاه ألا وهو عقد البيع الترقوي،حيث أن هذا الأخير يأخذ شكل إما في عقد حفظ الحق الذي سوف يتم توضيحه في المطلب الأول إما في شكل عقد بيع بناء على التصاميم وهذا ما سوف يتم التطرق إليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول:عقد حفظ الحق.

إن عقد حفظ الحق هو صيغة من صيغ نشاطات الترقية العقارية ،فعرف في التشريع الفرنسي بالبيع بالعقار تحت الإنشاء contra prelimiaire،كما تطرق إليه المشرع الجزائري من خلال المراحل التي مر بها نظام الترقية العقارية ،فقد سبق تنظيمه في القانون 07\86المتعلق بالترقية العقارية في الفصل السادس تحت عنوان عقد حفظ الحق وبعد مرور فترة من الزمن ألغي القانون بموجب المرسوم التشريعي93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

وقد أعاد المشرع تنظيمه من جديد بموجب القانون 11-04المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وجاء به كتقنية من تقنيات القانونية للترقية العقارية وهذا ما يدفعنا إلى التطرق إلى مفهومه في الفرع الأول وتحديد أثاره في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم عقد حفظ الحق.

عقد حفظ الحق جاء به المشرع كآلية قانونية لتنظيم نشاط الترقية العقارية ،فهو صيغة قانونية فهي تنظم في شكل عقد إبتدائي يهدف إلى الحجز المرقي العقاري العقار محل حفظ الحق لصاحب حفظ الحق إلى غاية دفعه القسط الأخير، لهذا سوف نتعرف على مفهوم عقد حفظ الحق في تعريفه وتحديد طبيعته في أولا وتبيان خصائصه في ثانيا.

أولا:تعريف وتحديد طبيعة عقد حفظ الحق

1) تعريف عقد حفظ الحق:

لتحديد تعريف عقد حفظ الحق نرجع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية والتي جاءت بهذه الصيغة القانونية ،حيث نجد أن المشرع أعاد تنظيم عقد حفظ الحق من خلال

القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بعد أن كان منصوص عليه في القانون 86-07المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المادة30 من المرسوم التشريعي93-03 حيث أن هذا الأخير لم يتطرق إلى هذه الصيغة .

فبالرجوع إلى أحكام القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد أنه نصت عليه المادة27 منه على أنه:« 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 56من هذا القانون.

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم».

فباستقراء هذه المادة نجد أن المرقي العقاري يقع على عاتقه التزام بالتسليم العقار محل حفظ الحق لصاحبه خلال انتهاء مدة دفع الأقساط أي دفع القسط الأخير ،على خلاف القانون86-07 المتعلق بالترقية العقارية أنه من خلاله المشرع لم يعطي تعريفا واضح لعقد حفظ الحق على الرغم انه جاء به لأول مرة كآلية قانونية جديدة في إطار الترقية العقارية ،فنظمه تحت الفصل السادس بعنوان عقد حفظ الحق فنصت المادة29\01على مايلي:« يمكن الهيئة العمومية ،التي خولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية أن تقترح البيع ،بناء على المخططات تمت الموافقة عليها ،طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير» .

فنستنتج من خلال قراءة نص هذه المادة أنه المشرع خول للهيئة العمومية إنجاز العمليات الترقية العقارية أن تقترح البيع بناء على المخططات تمت الموافقة عليها ،كما نلاحظ أن المشرع لم يستقر على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة يطلق عليها اسم عقد حفظ الحق ومرة يطلق عليها اسم العقد التمهيدي[1] ،ولكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي86-38 المحدد لشروط الاكتتاب عمليات الترقية العقارية وكيفيات ضبط دفتر الشروط النموذجي[2] في نص المادة34

[1] أنظر المواد 30و31من القانون86\07، المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

[2] المرسوم التنفيذي86-03،المؤرخ في04\03\1986،المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ،وبضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ،الجريدة الرسمية العدد10،سنة1986.

فان عقد حفظ الحق هوسا بق للعقد النهائي الناقل للملكية العقار محل حفظ ،بحيث يلتزم بموجبه المترشح للملكية مشروع بإيداع ضمان باسمه بفتح حساب لدى مشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي،بحيث يشمل على بيان الوصفي للعقار المبيع بدقة.

ويحدد سعر التقديري ،وطريقة المراجعة ،وشروط الدفع وكيفياته ،وأجال السليم ،وعقوبات التأخير ،وضمانان تمويل وسائله.

كما تجدر الإشارة أن التشريع الجزائري جاء بهذه الآلية لأول مرة في الجزائرغيرأنه في التشريع الفرنسي تطرق إلى هذه آلية بموجب القانون67-03 المؤرخ في03\01\1967 ،فعرفه بأنه العقد الابتدائي يسبق العقد النهائي الذي بموجبه يلتزم البائع أن يحجز عقار أوجزء من العقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد[1] .

وفي الأخير يمكننا تعريف عقد حفظ الحق بأنه ذلك العقد الذي يبرم بين طرفية الأول يدعي المرقي العقاري والثاني المقتني يتم بموجبه الحجز عقار مقرر بنائه آو في طور الانجاز مقابل تسبيقات يدفعها المقتني لدى هيئة الضمان عمليات الترقية العقارية ،فهو عقد ناقل للملكية العقارية بمجرد انتهاء عمليات التسديد وهو عقد غير خاضع لأحكام الشهر والتسجيل[2].

2) الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق:

إن الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق قد إختلف في تحديدها بفرنسا على أنه وعد بالتفصيل ليس وعد بالبيع أم أنه وعد بالبيع ملزم لجانب واحد، بحيث تحدد فيه جميع المسائل الجوهرية ، و بقي هذا الإختلاف إلى غاية صدور قرار عن المحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 1975/10/27، الذي ناقش الطبيعة القانونية لعقد البيع تحت الإنشاء فيها يخص العقد الابتدائي، من حيث أنه يعطي الأفضلية أو أنه مجرد وعد بالبيع ملزم لجانب واحد، أم أنه وعد بالبيع معلق على شرط واقف هو إتمام أشغال البناء أو وعد بالشراء ، أما في التشريع الجزائري كيف على أنه عقد ملزم لجانبين بموجبه يلتزم البائع بحفظ الحق للمقتنى ،مقابل دفعه لمبلغ الضمان هذا طبقا لنص المادة27 من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية

[1]) انظر المادة34 ،من القانون 67-03الفرنسي ،المؤرخ في03\01\1967 ،قانون البناء والسكن.
[2]) انظر المواد 27و31 ،من القانون 11-04،المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

العقارية، إن هذا التكيف يدعونا القول إن عقد حفظ الحق له خصوصيات تميزه عن بعض العقود.[1]

ثانيا :خصائص عقد حفظ الحق.

يتميز عقد حفظ الحق بخصائص عدة منها لأنه ملزم لجانبين، و هو عقد شكلي و غير ناقل للملكية.

1) عقد ملزم لجانبين:

بالرجوع إلى القواعد العامة من خلال نص المادة 55 من القانون المدني التي تنص على مايلي: «يكون العقد ملزما للطرفين ، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا».

إذن العقد التبادلي هو عقد ملزم لجانبين،و هو الذي ينشأ التزامات على كل من طرفيه فيكون كل منهما دائن ومدين في نفس الوقت[2].

أما بالرجوع إلى أحكام القانون المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد أن المرقي العقاري ملتزم بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور لإنجاز مقابل تسبيق يدفعه المقتني[3]، فبتطبيق أحكام القواعد العامة على عقد حفظ الحق نجده أنه عقد ملزم لجانبين لكلا الطرفين تترتب عليه التزامات فالمرقي العقاري ملزم بتسليم العقار أما المقتني فهو ملزم بتسديد مبلغ الضمان يدفعه في حساب مفتوح باسم المرقي العقاري لدى هيئة الضمان عمليات الترقية العقارية .[4]

2) عقد حفظ الحق عقد شكلي:

يقصد بالشكلية كل إجراء يوجبه المشرع بمقتضى نص قانوني ،يجب توافره في العقد أو التصرف كيفما كان نوعه[5] ،فالشكلية هي وضع العقد في قالب رسمي من قبل شخص له صفة

---

[1])عيسى سالمي، الإطار القانوني للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 34.

[2]) د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام ، العقد و الإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة ، دار الهدى للنشر ، الجزائر 2007، ص 60 .

[3] انظر المادة27 من القانون 11-04المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[4] انظر المادة 30من القانون11-04،نفس المرجع.

[5]) محمد أمين مزيان، الحكام بيع العقار وموقف القضاء ،مقال منشور في موسوعة الفكر القانوني ،العدد الرابع ،دار الهلال للخدمات الإعلامية ،الجزائر ،ص28.

قانونية وهو ركن من أركان العقد فيحرره ضابط عمومي مختص[1]،وفي إطار القانون86-07 فان عقد حفظ الحق يجب أن يحرر في قلب رسمي طبقا لأحكام المادة31 منه التي تنص على مايلي:«خلافا لأحكام المادة12 من الأمر70-91 المؤرخ في ديسمبر15\12\1970 سنة والمتضمن تنظيم التوثيق وأحكام المادة71 من القانون المدني ،يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عرفي ،ويخضع لإجراء التسجيل» فمن خلال نص المادة نستنتج أن المشرع لم يشترط الرسمية في العقد وإنما يجب أن يفرغ في قالب رسمي كما اوجب أن يخضع هذا العقد لأحكام التسجيل ،كما نصت المادة35 من المرسوم التنفيذي86-38 المؤرخ04\03\1986 في المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق على مايلي «تسمى وثيقة عقد حفظ الحق وهي لازمة في آي بيع آجل وتحرير في شكل عرفي وتخضع لإجراء التسجيل» .

إذن يجب أن يفرغ عقد حفظ الحق في شكل رسمي ويخضع لإجراءات المنصوص عليها في نص المادة المذكورة أعلاه ،وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد نص المادة328 من القانون المدني التي نصت على مايلي: «لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت،ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء:

من يوم تسجيله... »[2].

وعليه فالمشرع إشترط تسجيل العقد حفظ الحق من أجل إعطائه تاريخ ثابت ليكون له حجية على الغير .

أما بصدور القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المشرع لم ينص عل الشكلية ولكن باستقراء نص المادة30 منه استوجبت هذه المادة على ضرورة وجود بيانات ضرورية في عقد حفظ الحق التي تتمثل في أصل الملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات ،وكذا تاريخ رقم رخصة البناء[3].

فبما أن المشرع فرض هذه البيانات وضرورة وجودها في العقد نستشف انه قصد أن يكون عقد حفظ الحق مفرغ في قالب رسمي،وبما أن عقد حفظ الحق يتضمن نقل الملكية العقار من

[1] انظر المادة 324 ،من الأمر75-58.
[2] انظر المادة328 من الأمر75-58.
[3] انظر المادة 30،من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المرقي العقاري إلى المقتني فيحي أن يتم إخضاعه لقاعدة الرسمية المقررة في المادة324 مكرر1 من القانون المدني التي نصت :«زيادة عن العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى 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 ،عن أسهم من شركة أو حصص فيها ،أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية ،في شكل رسمي ،ويجب دفع الثمن الضابط العمومي الذي حرر العقد...».

فالرسمية تسمح له بالسجيل في مصلحة الطابع والتسجيل حسب أحكام المادة63 من القانون المالية1962[1] .

3)عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية

بالرجوع إلى القواعد العامة نجد نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، التي تنص على مايلي:«زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ن يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تضمن نقل الملكية عقار أو حقوق عقارية....في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى ضابط العمومية الذي حرر العقد .....»[2]، و أيضا نصت المادة 793 من القانون المدني :«لا ينتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار ، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حقوق الغير ، إلا إذا روعيت إجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار» .من خلال هاتين المادتين نجد أنهما قواعد آمرة لا يمكن مخالفتها، فالمشرع أوجب على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها و شهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها [3]، فالعقد إذا لم تراعى فيه الإجراءات الشكلية لا يحتج به بين أمام الغير. [4]

[1]) انظر المادة63، من القانون رقم91-25 المؤرخ في18\12\1991 ،المتضمن قانون المالية ،لسنة،1992الجريدة الرسمية، العدد65،لسنة1991.

[2])انظر المادة 324مكرر 1من القانون المدني الجزائري.

[3])دوة آسيا ،صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق ، ص121 .

[4])جمال بوشنافة،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،طبعة2006 ،دار الخلدونية ،الجزائر، ص56.

ووفقا للقانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد نص على عقد حفظ الحق على أنه هو عقد ابتدائي غير خاضع لشهر فهو يشبه الوعد بالبيع إلا أن هذا الأخير يخضع لإجراءات الشهر تطبيقا لأحكام القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/25 ، المتضمن قانون المالية[1].

أما عن عقد حفظ الحق فهو عقد رسمي غير ناقل للملكية ، إذن هو لايخضع للشهرغير أنه يترتب إلتزامات شخصية لكلا الطرفين كم هو واضح في القانون المدني و القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ذلك أن المرقي العقاري يبقى مالكا للعقار محل حفظ الحق ، و العقد ناقل الملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع عن طريق صاحب حفظ الحق [2].

الفرع الثاني : آثار عقد حفظ الحق

بما أن عقد حفظ الحق يعتبر من العقود الملزمة لجانبين فانه يترتب عليه التزامات لكلا الطرفين أي للمرقي العقاري و صاحب حفظ الحق ، فنجد أن التزامات المرقي العقاري تخضع للقواعد العامة أما التزامات صاحب حفظ الحق فيخضع للقوانين خاصة ، لذلك ندرس آثار عقد حفظ الحق من خلال التقسيم الثاني ،فأولا نتطرق إلى التزامات المرقي العقاري ،أما ثانيا فنعالج: التزامات صاحب حفظ الحق .

أولا : التزامات صاحب حفظ الحق

تتمثل التزامات صاحب حفظ الحق التي بينها المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية الموضحة في القانون 11-04 في التزام بإيداع مبلغ الضمان الالتزام بالشراء.

1)الالتزام بإيداع مبلغ الضمان:

كرست أحكام المادة 27من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التزام إيداع مبلغ نقدي من طرف صاحب حفظ الحق يتمثل في مبلغ الضمان لدى هيئة الضمان عمليات الترقية العقارية بموجبه يتمكن من حفظ العقار ، فهذا الالتزام نجد أن المشرع

[1]) القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية سنة 2004 ،الجريدة الرسمية عدد 83 ، سنة 2003.

[2] دوة آسيا، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 38 .

حث عليه وفق أحكام القانون 86-07المتعلق بالترقية العقارية والقانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الرقية العقارية .

فبالنسبة لأحكام القانون11-04 المتعلقة بالترقية العقارية نجد أن المترشح للملكية ملزم بإيداع مبلغ الضمان بنسبة20 من الكلفة التقديرية للعمارة المبنية أو لجزئها المبيع[1] ،ويكون إيداع مبلغ الضمان في حساب خاص باسم المترشح ،بفتح لدى المؤسسة المالية المخولة وهذه لأموال المودعة غير قابلة للتنازل وغير قابلة للحجز وغير قابلة للتصرف[2] ،لكن أحكام القانون-07 86 تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي93-03 المتعلق بنشاط الرقية العقارية،حيث إن هذا الأخير لم يتطرق إلى هذه الصيغة .

ولكن بصدور القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فبنص المادة 52منه على أنه في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية ،يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق تقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة أعلاه لايتجاوز عشرين في من سعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

فمن خلال هذه المادة يمكننا القول أن المشرع ابقي على20 نسبة لدفع مبلغ الضمان من السعر التقديري للعقار وهذا وفق اتفاق يتم بين الطرفين ،حسب ما كان منصوص عليه ضمن أحكام القانون86-07 المتعلق بالترقية العقارية

2) الالتزام بالشراء:

أما الالتزام الثاني الذي كرسه المشرع لصاحب حفظ الحق هو التزام بالشراء البناية أو جزء من البناية ،فبعد إيداع مبلغ الضمان لد ي هيئة الضمان عمليات الترقية العقارية من اجل حفظ العقار محل حفظ الحق لدى المرقي العقاري ففي هذه الحالة فهو ملزم بشراء البناية بعد دفع كامل الأقساط المترتبة عليه[3]،فإذا اخل بالتزامه يتم الاقتطاع نسبة مالية من مبلغ الضمان من طرف المرقي العقاري.

حيث نجد أن هذه النسبة كانت في القانون86-07 المتعلق بالترقية العقارية تحدد ب25 من مبلغ الضمان[4])ولكن بعد صدور القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية

[1]) انظر المادة 34من القانون86-07 ، المتعلق بالترقية العقارية ، المرجع السابق.
[2]) انظر المادة35 من القانون86-07 ،نفس المرجع.
[3]) انظر المادة27 ،من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،المرجع السابق.
[4]) انظر المادة 30من القانون86-07 ،المتعلق بالترقية العقارية.

العقارية نجد أن المشرع عدل في نسبة الاقتطاع فأصبحت تقدر ب من المبلغ المودع لضمان وهذا في حالة عدول صاحب حفظ الحق عن شرائه للعقار المحفوظ[1].

ثانيا : التزامات المرقي العقاري .

للمرقي العقاري التزامات في عقد حفظ الحق و تتمثل في:التزامين الأول الالتزام بتحرير العقد النهائي ، والثاني الالتزام بالتسليم.

1) التزام بتحرير العقد النهائي:

طبقا للقواعد العامة تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون هذا بمجرد شهرها في المحافظة العقارية، هذا ما نصت عليه المادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 75/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل عقاري . و كما سبق القول أن عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل لملكية العقار فهو عقد ابتدائي بهدف حجز العقار مقر بنائه أو في طور الانجاز ، و هو عقد غير خاضع للشهر و لكن عقد حفظ الحق يلزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق و تسليمه بعد إنهائه[2].

كما أوجب المشرع الجزائري المكتتب أن يبلغ لحافظ الحق مشروع عقد البيع ، قبل شهر على الأقل من تاريخ التوقيع هذا العقد يخضع لإمكانية البطلان تبعا للشروط والأشكال التي نص عليها الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق [3].

و في إطار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 33 على أنه:«يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على اثر 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».

و خلافا لما جاء به المشرع الجزائري 86-07 ، ألزم المشرع بموجب القانون 11-04 أن ينقل الملكية العقار المحفوظ و هذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق و تسجيله و إشهاره

[1]) انظر المادة 32من القانون 11-04،المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2]) دوة آسيا ، صندوق ضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق ، ص 127 .
[3]) انظر المادة 38 من القانون 86-07 ، المتعلق بالترقية العقارية.

بالمحافظة العقارية خلال أجل 3 أشهر من تاريخ إنتهاء أشغال البناء التي تثبت بمحضر يعد بين المرقي العقاري و المقاول الذي قام بالبناء[1].

2) الالتزام بالتسليم :

نصت المادة 27 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «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».

فمن خلال نص المادة فان المرقي العقاري ملزم بتسليم العقار محل حفظ الحق و هو مترتب عن التزام بنقل الملكية و هذا ما نصت عليه القواعد العامة فبالرجوع إلى نص المادة 167 من القانون المدني التي نصت على ما يلي :«الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم».

إذن يجب على المرقي العقاري تسليم العقار محل حفظ الحق وفق الأجل المتفق عليه في عقد حفظ الحق و الذي حدد المادة 33 من القانون 11-04 بثلاثة أشهر كحد أقصى مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق ، إذ لا يمكن لهذا الأخير المطالبة بالعقار المحفوظ قبل إنهائه أو قبل حلول الأجل المتفق عليه[2].

وفي الأخير يمكننا القول على الرغم أن المشرع فرض التزامات لكلا الطرفين إلاأنه اقر لهم حق الفسخ العد أن كانت هناك ضرورة لذلك،فبالنسبة لصاحب حفظ الحق يمكنه فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري بطلب من صاحب حفظ الحق ، و في هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من نسبة 15 % من مبلغ التسبيق المدفوع هذا ما جاءت به المادة 32 الفقرة 03 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية ، فهذا الاقتطاع يعتبر كتعويض للمرقي العقاري ما يلحقه نتيجة لفسخ العقد من ضرر و يعتبر كجزاء صاحب لحفظ الحق.

كما ألزمت القواعد العامة في العقود الملزمة لجانبين ، إذا تخلف احد المتعاقدين بالتزامه أجاز للمتعاقد الأخر بعد اعذراه لن يطالب بالتنفيذ أو الفسخ مع التعويض إن كان ضرورة في

[1]) دوة آسيا ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية ، المرجع سابق ، ص 127 .
[2]) دوة آسيا ،نفس المرجع ، ص 129 .

ذلك[1]، و بهذا يمكن للمرقي العقاري فسخ عقد حفظ الحق في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق التزاماته و ذلك بعد اعذارين مدة كل واحد منها شهر واحد و إن لم يرد عليهما يبلغان عن طريق المحضر القضائي [2].

المطلب الثاني : عقد البيع بناء على التصاميم .

إن الصيغة الثانية التي نرغب أن نخصص لها هذا المطلب فهي صيغة البيع بناء على التصاميم فهو نظام المستحدث بموجب أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 1993/03/01 .

تناوله المشرع الجزائري في الفصل الثاني من خلال مواده من الثامنة إلى المادة التاسعة عشر فهذا العقد يشترك مع عقد البيع العادي المنصوص عليه في القواعد العامة في عديد من الجوانب إلا أنه يتميز عنها ،فمنحه يقع على عقار غير المشيد بعد ، لكن قابل للوجود مستقبلا طبقا لمواصفات متفق عليها من قبل ،كما أنه ينقل الملكية بمجرد شرط العقد حتى قبل تمام انجازه إضافة إلى منح المستفيد ضمانات قانونية خاصة ، لهذا سوف نتطرق إلى مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم في الفرع الأول و آثاره في الفرع الثاني .

الفرع الأول:مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم.

بما أن عقد بيع بناء على التصاميم حديث النشأة لم يتطرق المشرع الجزائري تعريفه في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تاركا تعريفه إلى الاجتهاد الفقهي ، لكن هذا لا يمنع من وجود مرسوم تنفيذي ينظم أحكام هذا العقد تحت رقم 94- 58 ،كما أعاد تنظيمه بشكل محكم وفق القانون المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و باعتبار عقد البيع بناء على التصاميم أهم صيغة في الترقية العقارية سنحاول من خلال هذا المطلب دراسته و ذلك بتعريفه و تحديد طبيعته في أولا ، و نتحدث عن الشكلية في هذا العقد كون القانون خصه بنموذج محدد يجب إتباعه في ثانيا.

أولا: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم و تحديد طبيعته.

إن عقد البيع بناء على التصاميم من المواضيع المهمة لذا تدفعنا إلى البحث في معناه وتحديد طبيعته القانونية،أهم خصائصه التي تميزه عن غيره من العقود .

---

[1] انظر المادة119من الأمر75-58 ، المرجع السابق.

[2] انظر المادة 32 من القانون 11-04 ، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .

1)تعريف عقد البيع بناء على التصاميم .

حدد القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بصيغة جديدة التي تتمثل في عقد حفظ الحق الذي كان في دراسة السابقة و بعد أن الغي القانون 86-07بموجب المرسوم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أيضا استحدث إلى صيغة أخرى التي عرفت بعقد بيع بناء على التصاميم إلا انه لم يأتي بتعريف لهذا الأخير و ترك هذه المسالة للفقه[1].

غير أن المشرع الجزائري بصدور القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جاء بتعريف لعقد بيع بناء على التصاميم من خلال المادة 28 منه و بالتالي سوف نتعرف على تعريف عقد بيع بناء على التصاميم فقهيا و قانونيا.

أ)تعريف الفقهي لعقد البيع بناء على التصاميم:

حاول بعض الأساتذة في القانون تعريف عقد البيع بناء على التصاميم نذكر الأساتذة عبد السميع الأودن عرفه بأنه«ذلك العقد الذي يرد على عقار محل لم يتم إنشائه بعد ، و بموجب هذا العقد يتعهد الممتلك"البائع" بإنشاء عقار معين أو"وحدة معينة" وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد كما يتعهد بنقل الملكية هذا العقار إلى المكتتب و تسليمه إياه ...»أي الممتلك (المشتري) في المستقبل في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له و هنا نفترض بداهة أن يكون المملك (البائع) مالك للمبيع، و ملتزما بالبناء كذلك .و حدد عدد التزامات كل طرف ، نخصصها في النقاط التالية:

- التزامات المملك (البائع)

- التزام بإنشاء العقار
- التزام بتحديد مدة الإنشاء
- التزام بضمان المنشأة

- التزامات الممتلك(المشتري)

تقديم عرض النقدي أن الثمن شراء الوحدة أو الوحدات.

غير أن هذا التعريف اقتصر على التزامات البائع دون التطرق إلى الالتزامات المشتري[2]

[1]) بتوسة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 73.

[2]) مسكر سهام،بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، سعد دحلب ، جامعة البليدة ، سنة 2007، ص8 .

كما عرف على أنه:«عقد رسمي يقع على عقار في طور الانجاز،يشترط تقديم ضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع ، الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل ،المتفق عليه ، و تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء والتعمير ،و في المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات و الدفعات المجزأة على مراحل تقديم الانجاز مخصومة من ثمن البيع ، وتحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالاتفاق».[1]

و من التعريف نجد أن عقد البيع بناء على التصاميم يختلف عن عقد البيع العادي خاصة من حيث الحيازة و الاستغلال التي لا يتم إلا بعد الأجل المحدد للانجاز[2].

أيضا عرفه الأستاذ فتحي ويس على أنه:«عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد ، يلتزم بمقتضاه المرقي –البائع- بان يتم تشييده في الأجل المتفق عليه بالمواصفات المطلوبة ، و أن ينتقل للمشتري الذي يلتزم بان يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها و آجال دفعها بالاتفاق »[3].

غير أن هذا التعريف أغفل كون عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد رسمي و يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر [4]، كما أغفل أنه يتم بشرط منح المتعامل الضمانات التقنية و المالية للمشتري[5].

و خلاصة لما سبق يمكن القول أن معظم التعاريف الفقهية لم تعطي تعريف بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أعطى له تعريفا.

ب)تعريف القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم:

لقد سبق القول أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف لعقد بيع بناء على التصاميم لأنه كان حديث النشأة ، و ترك هذه المسألة للفقه لكن بصدور القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حاول إعطاء تعريف لهذا العقد فبالرجوع إلى نص المادة 28 التي تنص على مايلي:«عقد بيع على التصاميم لبناية أو جزء من البناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و الملكية البنايات من

---

[1] بتوسة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق ، ص 74 .

[2] السعيد بختاوي ، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط ، مجلة الموثق ، عدد 13 ، سنة 2005،ص 45.

[3] بتوسة إيمان ، النظام القانوني لترقية العقارية،المرجع السابق ، ص 74 .

[4] انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .

[5] انظر المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري .

طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال ، و في المقابل ، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز...» .

فباستقراء هذا النص نجد أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا غير شاملا حيث أغفل التزامات طرفي العقد نص على التزام بنقل الملكية فقط من قبل المرقي العقاري إلى المكتتب و التزام هذا الأخير بتسديد السعر .

و لكن بتحليل المواد القانونية التي نص عليها المشرع في القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.يمكن أن نستخلص التعريف التالي:«عقد البيع بناء على التصاميم هو ذلك العقد الذي يلتزم المرقي العقاري بموجبه أن يكرس تحويل حقوق الأرض الملكية البنايات[1] و إخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل أو الشهر [2]،و التزامه بإتمامه خلال المدة المتفق عليها ، كما يلتزم المستفيد بدفع تسبيقات أو دفعات مجزئة متفق عليها في العقد تحت طائلة البطلان[3]».

2) خصائص عقد البيع بناء على التصاميم:

بما أن المشرع إستحدث هذه الصيغة فميزها بخصائص عدة نذكر منها مايلي:

أ)خصائص عقد البيع بناء على التصاميم وفقا المرسوم الشريعي93-03:

- أنه عقد يقع على محل غير موجود عند التعاقد ، و إنما قابل للوجود في المستقبل .
- أنه عقد ينقل الملكة بمجرد شهر في المحافظة العقارية حيث تنقل الملكية بمجرد شهر يفوق القانون و ليس بمجرد التوقيع على العقد .
- المشتري محمي بموجب الضمانات المعروفة في القواعد العامة ،إضافة إلى الضمانات الخاصة أهمها ضمان المشتري ، ضمان حسن الانجاز و إتمام مطابقة للمواصفات المطلوبة والتصميم المتفق عليه .
- للمستفيد حق الامتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقي العقاري .
- تسهل على المشتري بدفع الثمن أولا في شكل دفعة على حساب و باقي الأقساط حسب تطور مراحل الانجاز ، على أن يسلم القسط الأخير عند تسليم العقار .
- القيد على التصرف ، بالرغم من تحديد العقد في شكل رسمي و تسجيله و شهره، و اعتبار المشتري مالكا لا انه يتسلم صورة عن العقد الرسمي فقط من طلب قروض بنكية دون التصرف

---

[1] انظر المادة 28 القانون 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .
[2] انظر المادة 34،نفس المرجع.
[3] انظر المادة 37 ،نفس المرجع.

في العقار محل الانجاز ، ولا يتسلم أصلية العقد إلا بعد تسديد كافة الأقساط و شهر محضر التسليم[1].

ب) خصائص العقد البيع بناء على التصاميم وفق القانون 11-04

يتميز عقد البيع بناء على التصاميم من حيث محله حيث نصت المادة28 من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية:« عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من البناية مقرر بناؤها أو في طور البناء...».

إذ نجذ أن محل البيع العقار على التصاميم هو بناية أو جزء من البناية المقرر بنائها إذن نستنتج انه قد تكون البناية جماعية على شكل عمارة أو فردية على شكل شقة[2] ،كما يمكن أن يكون محل بيع العقار ذات استعمال السكني أو المهني كما قد يكون ذا استعمال حرفي أو تجاري[3]،أما من حيث دفع الثمن فقد نصت المادة 37من القانون 11-04على مايلي يجب أن يوضع عقد البيع على التصاميم ،تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

كما يجب عليه ،في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه ،تحديد كيفيات ذلك.،نلاحظ أن المشرع فرض إثبات طريقة أجال الدفع بالنسبة التقدم في الأشغال.

إن ربط المواعيد دفع الثمن مع تقدم الانجاز مظهر من مظاهر تحقيق التوازن العقدي وإقامة العدالة بين الطرفين والتكافؤ في مقدار التزاماتها بحيث أن تخلف هذا الارتباط يشكل إجحاف في حق المقتني الذي يلتزم بالثمن وفقا لمواعيد المتفق عليها ،فيما إذا كان المرقي قد بداء العمل أو دون تحقيق فيما إذا كان قد وصل به إلى المرحلة تتناسب مع الأقساط المستحدثة[4].

أما بالنسبة لضمانات الخاصة في بيع العقار بناء على التصاميم فقد نصا عليها القانون-04 11 من خلال المواد29 و54المادة62 نلاحظ أنه أعطى المشرع ضمانات خاصة على غرار العقود آخري وتتمثل في:

---

[1]مسكر سهام ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 14 و 15 .

[2]) أنظر المواد 743إلى772 من الأمر75-58 المتضمن القانون المدني ،المرجع السابق.

[3]) انظر المادة 14-2من القانون 11-04المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[4]) ربيعة صبا يحي،الضمانات المستحدثة في البيع العقار بناء على التصاميم على ضوء والأحكام القانون11\04 ، مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية-الواقع والأفاق- جامعة قاصدي مرباح،ورقلة، 27و28فيفري2012.

ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن الانجاز البناية.

ضمان الأقساط المدفوعة وإتمام المشروع وتغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.[1]

3) طبيعة القانونية لعقد البيع بناء على التصاميم:

بما أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أعطى صفة التاجر للمرقي العقاري بموجب المادة 03 منه إذن عقد البيع بناء على التصاميم هو من الأعمال التجارية بالنشاط للمرقي العقاري و هذا ما صرحت به المادة 09 من هذا المرسوم التشريعي [2]،و هذا ما أكدته نص المادة 19 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على مايلي:«يسمح لكل شخص معنوي أو طبيعي مؤهل للقيام بأعمال التجارة لممارسة نشاط الترقية العقارية ...».

و بهذا نقول أن عقد بيع بناء على التصاميم هو من أعمال التجارة بالنسبة للمرقي العقاري أما بالنسبة للمستفيد فهو من أعمال المدنية إلا إذا قام بشراء لأجل البيع كحرفة يمتهنها[3]،إذن هو عقد تجاري مدني فيكون تجاري بالنسبة للمرقي العقاري و مدني بالنسبة للمقتني .

ثالثا :الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم

أوجب المشرع الجزائري و فق أحكام القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و ا لمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط العقارية من خلال نص المادة 12 منه على أنه يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي فلا ينعقد العقد إلا إذا فرع في شكل رسمي حسب نموذج المسبق في المرسوم التنفيذي 94-58 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية[4]، فالشكلية وفق هذا العقد يجب التقيد بالبيانات الإلزامية و إرفاق العقد بالوثائق المرجعية المذكورة في نموذج ، إلى جانب إلزامية بشهر و يسجل العقد .

---

[1] انظر المواد29 و54 و 62من القانون11-04 ،المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،المرجع السابق.

[2] انظر المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق.

[3] بتوسة إيمان ،إطار القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 75 .

[4] المرسوم التنفيذي ، 94-58 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق قي مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، عدد 13 ، سنة 1994 .

1) البيانات الإلزامية في عقد البيع بناء على التصاميم:

اشترط المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي الغي بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية توفر بعض البيانات الإلزامية و التي تتمثل فيما يلي :

أ) العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير و لا في قوانين أخرى بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج[1].

و بالتالي فان رخصة البناء: «هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض ، يريد انجاز أو تغيير بناء موجودة شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل نسخ التي تثبت الصفة».[2]

كما أوجب المشرع الجزائري نص المادة 30 من القانون 04/11 على أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم على رخصة البناء[3].

فرخصة البناء تعد وسيلة قانونية أساسية تسمح من خلالها للمرقي العقاري ببناء العقار محل عقد البيع بناء على التصاميم طبقا لما هو معمول به في القانون التهيئة و التعمير و يظهر ذلك من خلال بأنها تلعب دورا فعالا في تقديم حماية للمشتري من احتمال قيام البائع ببيع عقار غير مرخص ببنائه أصلا و هي اكبر ضمانة للمرقي العقاري بعملية البناء[4].

ب) سعر البيع و آجال الدفع .

نصت المادة 37من القانون11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الرقية العقارية على مايلي :«يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم ،تحت طائلة البطلان،تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال...».

---

[1]) انظر المادة 52 من القانون 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، سنة 1990 .

[2] د/ اقلولي، و د/ رابح صافية ، رخصة البناء ، آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية –الواقع و الأفاق– المرجع السابق ، ص 44

[3] انظر المادة30 ن من القانون 11-04 ، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق.

[4])انظر المادة 1/50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المرجع السابق .

يجب أن يوضح عقد البيع بناء على التصاميم تشكيلة سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقدم أشغال، كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه [1]، و بالتالي لا بد من أن يذكر في عقد البيع سعر البيع العقاري في طور الانجاز و يكون مجزأ حسب تقدم الأشغال ، كما يجب تحديد أجال الدفع في العقد.

ج) مراجعة الثمن وتحديد آجال تنفيذ الأشغال:

يجب أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم الثمن البيع و يكون تقديري أي انه ليس نهائي أي يمكن مراجعته، كما انه يجب أن يتم تحديد الثمن و كيفية مراجعته حيث انه لا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة بين الأطراف نسبة 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، كما يجب أن ترتكز صيغة المراجعة الأسعار على عناصر التغييرات سعر الكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية الأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة باستثناء الظروف الطارئة[2].

كما فرض المشرع الجزائري إذ ذكر في عقد بيع بناء على التصاميم تحديد آجال تنفيذ الأشغال حتى لا يتعرض المرقي العقاري إلى عقوبات في حالة عدم احترام المدة المتفق عليها بين أطراف و هذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على مايلي:«تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء أو حسن السير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور أعلاه في المادة 26».

2) إرفاق العقد بالوثائق المرجعية المذكورة في النموذج

زيادة عن البيانات السابقة ،فنجد أن المشرع إشترط جملة من الوثائق الضرورية أن نرفق بعقد البيع بناء على التصاميم حيث أنه بين لكلا الحالتين أى إذا كامنت بناية فردية أو جماعية الوثائق التالية :

أ)إذا كانت في حالة بناية جماعية :

إذا كان العقار المبيع عبارة عن بناية جماعية أو جزء من بناية جماعية فانه يجب أن يتم إرفاق عقد البيع بناء على التصاميم بالوثائق المرجعية التالية تحت طائلة البطلان

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

- **رخصة البناء :**سبق و أن تطرقنا لها في البنايات اللازمة في عقد بيع بناء على التصاميم .

[1] انظر المادة 01 ن من المرسوم التنفيذي 94-58 ، المتعلق بالنموذج على عقد البيع بناء على التصاميم لذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، المرجع السابق .

[2] انظر المادة 38 من القانون 11-04 ، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الرقية العقارية، المرجع السابق .

- **التصاميم الملحقة:** فالتصاميم تعتبر بمثابة عناصر التعين التي تمنع الخطأ حيث تجعل المشتري على علم بالمبيع ، كما أنها تعتبر المرجع الأساسي في تحديد مدى تنفيذ البائع لالتزاماته بالانجاز و المطابقة[1]

- **مشروع نظام الملكية المشتركة:**بالرجوع إلى القواعد العامة التي نجد أن النص القانوني المدني الجزائري في المادة 743 على الملكية المشتركة بنصها:«الملكية المشتركة في الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني في مجموعة العقارات المبينة و التي تكون ملكيتها مقسمة حصص من عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء الخاص و نصيب في الأجزاء المشتركة».

فمشروع نظام الملكية المشتركة هو الذي يحدد قوام العقارات المعروضة للبيع و نظام الملكية المشتركة، فهو عقد من العقود الخاصة إذ لا تشترط فيه الموافقة كل شريك لاعتبار الأجزاء المشتركة ، و هو وثيقة يعدها الموثق بعناية البائع الهدف منها تحديد حقوق و التزامات الشاغلين المستفيدين للبناية باعتبارهم شركاء في الملكية المشتركة[2].

فنظام الملكية المشتركة فأصبح إجباريا في الجزائر بعدما كان نظاما اختياريا من قبل و هذا ما أكدته القواعد الخاصة في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية و أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية طبقا لنص1\38 المادة منه .

- وصفي للتقسيم المشهر : و هو عبارة عن وثيقة تقنية يعدها الموثق بطلب من المرقي في الترقية العقارية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبنى للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض مع أصل الملكية، يخضع هذا الكشف الوصفي للتقسيم الأجزاء الشهر، و منه فان عقد البيع بناء على التصاميم يجب أن يحتوي إلى جانب المعلومات العامة للعقار(من نوع ،اسم البلدية و الشارع ، رقم القسم ، رقم القطعة ،....)أيضا على المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم (كرقم العمارة ، الدرج ، الطابق ، أرقام الحصص و نوعها و نسبتها في الأجزاء المشتركة) [3].

إذن هذه الوثائق المذكورة أعلاه يجب إرفاقها إذا كانت بناية جماعية أما إذا كانت فردية فهناك وثائق أخرى يجب إرفاقها بعقد بيع بناء على التصاميم .

---

[1] بتوسة إيمان ،الإطار القانوني للترقية العقارية ، المرجع سابق الذكر ، ص 80 .
[2] ليلى زروقي ، حمدي باشا ، المنازعات العقارية ن المرجع السابق ، ص 273 .
[3] بتوسة إيمان ، إطار القانوني للترقي العقارية،المرجع السابق ،ص 82 .

ب)إذا كانت في حالة بناية فردية :

تتمثل الوثائق الضرورية الواجب إرفاقها في عقد البيع بناء على التصاميم في حالة بناية فردية فيما يلي:

- **عقد الملكية :**هذا العقد هو بمثابة إثبات الملكية للمرقي العقاري لقطعة الأرض .

- **رخصة التجزئة الأرض البناء و الوثائق الملحقة بها :**رخصة التجزئة و هي التي تجزئ الوحدة العقارية إلى وحدتين أو أكثر، فرخصة التجزئة تجزئ الأرض مشروع ككل و ليس للبناية الفردية فقط .فهذه الرخصة هي رخصة إدارية تسلم طبقا للأحكام المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير [1]، أما رخصة البناء و التصاميم الملحقة سبق وقد تطرقنا إليها.

3) تسجيل و إشهار عقد البيع بناء على التصاميم:

على غرار كل العقود يجب أن يسجل عقد البيع بناء على التصاميم في مصلحة التسجيل و الطابع خلال آجال محددة في القانون التسجيل كما يجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة وفقا لإجراءات القانونية و هذا ما أكد عليه المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية بتحديد في نص المادة 12 منه كما أكدته المادة 34 في الفقرة الأولى من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي نصت على ما يلي:«يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم في شكل رسمي و يخضع لشكليات قانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار .....».

إذن عقد البيع بناء على التصاميم واجب إخضاعه لعمليات الشهر و التسجيل، و لكن باستقراء المادة 22 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية[2] التي تنص على مايلي:

« تعفي من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديد أنجزها المتعمدون بالترقية العمومي واو الخواص ، في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي».

[1] انظر المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المرجع السابق .
[2] القانون 04-21 ،المتضمن قانون المالية المؤرخ في 2004/12/29 ، الجريدة الرسمية ، عدد 85 ، سنة 2004 .

إن هذا الإعفاء هو ما يميز عقد البيع بناء على التصاميم فالهدف من التسجيل هو إعطائه تاريخ ثابت و قيام مصلحة الضرائب بالمراقبة [1] و شهر يترتب عنه انتقال الملكية بقوة القانون إلى المشتري و هذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني التي تنص على ما يلي:« لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء أكان ذلك بين المتعاقدين في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

و منه لا تنقل ملكية العقد بيع على التصاميم إلا بالشهر في المحافظة العقارية ، و هذا كضمانة قانونية تحمي المشتري و تشجيعه على استخدام تقنية بيع بناء على التصاميم.

الفرع الثاني : آثار عقد البيع بناء على التصاميم

لقد سبق القول بان عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الملزمة الجانبين و هذا الالتزام يرتب أثار لكلا الطرفين سواء المرقي العقاري أو المستفيد، فتمثل التزامات المرقي العقاري بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم الالتزام بنقل الملكية و مطابقة البناء و غيرها من الالتزامات أما بالنسبة للمشتري فأيضا تترتب عليه التزامات منها تترتب بدفع الثمن وهو ما نتولى بيانه لاحقا لهذا سوف نقوم بدراسة التزامات المرقي العقاري في أولا و التزامات المشتري في ثانيا .

أولا : التزامات المرقي العقاري .

يفرض عقد البيع بناء على التصاميم على البائع (المرقي العقاري)التزاما بنقل الملكية و التسليم و بالضمان و بما أن عقد البيع بناء على التصاميم يرد على عقار في طور الانجاز فان البائع ملزم بالانجاز و مطابقته ، إضافة إلى بعض الضمانات الأخرى الخاصة،و حسب نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 فان التزامات المرقي العقاري تترتب كما يلي :الالتزام بنقل الملكية ، الالتزام بالانجاز و المطابقة ،الالتزام بتسليم ،الالتزام بالضمان وهو ما سنشرحه تدريجيا.

[1] الأمر رقم 76-105 ، المؤرخ في 1975/09/9 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية، عدد 81، سنة 1976 .

1)الالتزام بنقل الملكية

من آثار عقد البيع بناء على التصاميم بالنسبة للمرقي العقاري الالتزام بنقل الملكية المبيع إلى المقتني مع أنه لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الواردة على عقار سواء كانت معينة بالذات أو بالنوع إلا بإتمام إجراءات الشهر و التسجيل ، و هذا طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني، فملكية المبيع تنتقل بقوة القانون بمجرد إتمام إجراءات الشهر[1]، و كذا نص المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي ، العام و تأسيس السجل العقاري [2].

كما هذا ما نصت عليه المادة 361 من القانون المدني و جاء نصها كما يلي: «يلتزم البائع بان يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري ، و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسير أو مستحيل» .

إذن عقد البيع بناء على التصاميم يلزم المرقي العقاري بإفراغ العقد في شكل رسمي وتسجيله وشهره في المحافظة العقارية فإذا تم إبرام عقد البيع مع اتخاذ الأشكال المحددة في القانون يعتبر العقد صحيحا .

و بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم تنطبق عليه القواعد العامة و هو إبرامه في الشكل الذي نص عليه القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تنتقل الملكية العقار المبيع إلى المشتري بقوة القانون ،غير أن خصوصية عقد البيع على التصاميم تجعل المرقي العقاري ينتقل ملكية العقار المبيع يختلف عن التزام البائع في عقد البيع العادي من حيث انه بإتمام إجراءات الإشهار العقاري لعقد البيع على التصاميم تنتقل ملكية الأرض و البناء محل الانجاز إلى المستفيد[3].

و بالرجوع إلى نص المادة 39 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على مايلي :«في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية

---

[1]) انظر المادة 165 من الأمر75-58، المتضمن القانون المدني المرجع السابق .

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

[3]) انظر المادة 34 الفقرة 01، من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .

أو جزء من البناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990...».

فمن خلال نص هذه المادة نستنتج أن في عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية إلى المقتني على مرحلتين ، الأولى بمجرد إتمام إجراءات الشهر العقاري للعقد تنقل الملكية بقوة القانون ، و المرحلة الثانية بعد انجاز المشروع أو تسليم شهادة المطابقة و دفع ثمن كامل ، و تحديد محضر التسليم أين يتمكن المشتري في هذه الحالة بالانتفاع و رفع القيد على التصرف ، فيصبح بذلك المشتري كل الحقوق التي يخولها حق الملكية لصاحبه من التمتع و التصرف ، و هذا خلافا للقواعد العامة في نقل الملكية العقارية ، التي تنقل دفعة واحدة بمجرد شهر العقد[1].

2) الالتزام إتمام البناء و مطابقته.

إن هذا العقد يرد على عقار لم يتم انجازه بعد ، لذلك يلتزم المرقي العقاري بمواصلة البناء وانجازه و مطابقته للمواصفات المتفق عليها لذلك سوف نبين التزام المرقي العقاري بمواصلة البناء و انجازه ثم التزامه بمطابقة البناء .

أ) لالتزام إتمام البناء و انجازه:

يجب على المرقي العقار يإتمام البناء وتشيد هيكل أجزائه وتركيب كل العناصر الضرورية كم يجب عليه إتمام البناء، فنستنتج أن يلتزم البائع بمواصلة البناء ، إنهاء و تنفيذ أشغال البناء و تشييد كل الأجزاء و تركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله ،فلابد من إتمام انجاز العقار و يعتبر هذا الأخير تام الانجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت[2]،إن الالتزام بمواصلة البناء و إتمامه مستقل عن التزام المرقي العقاري بالضمان و يتم إثبات انتهاء الانجاز بالحصول على شهادة المطابقة، فيتقرر التزام المرقي العقاري بإنهاء البناء حيث أن تحديد مدة الانجاز أهمية بالغة تتمثل فيما يلي:

- بتمام الانجاز يعتبر المرقي العقاري ملزم بمواصلة البناء و إنهائه و يبدأ التزامه بتسليم المبيع إلى المشتري.

- بتمام الانجاز يصبح المرقي العقاري مستحقا لباقي دفعات الثمن المتفق عليها مع المشتري .

[1])سهام مسكر،بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، المرجع السابق ،ص 115و 116 .
[2])بتوسة إيمان ،الإطار القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق ، ص 91 .

- بتمام الانجاز تبدأ حساب مدة الالتزام المرقي العقاري بالضمان[1].

ب)الالتزام بالمطابقة:

يتم إثبات مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة المطابقة من مصالح المختصة ، فشهادة المطابقة تمنح المرقي العقاري بعد إشعاره للمجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء ، و ذلك من اجل إثبات مطابقة البناء مع رخصة البناء إذ تعتبر وسيلة مراقبته لمدى احترام أحكام رخصة البناء ، و تسليم شهادة المطابقة يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة اعتمادا على التصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء[2] فنطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري أو للمساحات المحدد الانجاز عليها، أو عدم احترام تواجد تشييد البنايات و علوها و حجمها[3]أمكن القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير[4].

ثالثا: الالتزام بالتسليم

يلتزم البائع بتسليم الشئ المبيع إلى المستفيد في حالة التي كان عليها وقت المبيع[5]،فالتزام البائع بتسليم المبيع هو التزام بتحقيق غاية ، و لا يتحقق إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري في حالة التي كان عليها وقت إبرام العقد .[6]

و من هذا بعد إنهاء المرقي العقاري بانجاز البناية و مطابقته لها ، يلتزم بتسليم البناية محل العقد البيع على التصاميم إلى المشتري[7]،فان مصدر التزام المرقي العقاري بتسليم العقار

---

[1])سهام مسكر ، بيع بناء علي التصاميم في الترقية العقارية، المرجع السابق،ص 121 .
[2])بتوسة إيمان ،الإطار القانوني للترقية العقارية ، المرجع سابق الذكر ،ص 94 .
[3])سهام مسكر ، نفس المرجع السابق، ص 123
[4])انظر المادة 39 من القانون 11-04 المتضمن للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[5] انظر المادة 364 الفقرة الأولى ، من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني ،المرجع السابق..
[6])محمد حسنين ، عقد البيع في القانون الجزائري ، الطبعة 04،ديوان المطبوعات ، الجزائر ، سنة 2001، ص 105 .
[7] انظر المواد 27 و 39 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .

المحفوظ إلى المشتري هو عقد حفظ الحق الذي ابرم في السابق ، حيث يلتزم هذا الأخير بموجب هذا العقد بتسليم العقار المبني فور إنهائه و مطابقته للمواصفات المطلوبة.

أما بالنسبة لعملية التسليم فنصت عليها المادة 1/367 من القانون المدني الجزائري على أنه:«يتم التسليم بوضع المبيع تحت التصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ، و لو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد اخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشئ المبيع».

فباستقراء نص هذه المادة نستنتج أن المرقي العقاري ينفذ التزامه بمجرد وضع العقار تحت التصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به ، ولكن تجدر الإشارة أن القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية اشترط المشرع الجزائري من خلال هذا القانون تحديد آجال التسليم و فرض عقوبات عن عدم احترام هذه الآجال و هذا طبقا لنص المادة 34 منه[1]. و بالرجوع إلى نص المادة 34 من نفس القانون أن يثبت بتسليم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المرقي العقاري وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية[2]

4) الالتزام بالضمان:

يلتزم المرقي العقاري بمجموعة من الضمانات في الترقية العقارية منها ضمانات خاصة التي تنظم عقد البيع بناء على التصاميم لذلك سوف نتناول كلا من الضمانات العامة كل على حدى.

أ)الضمانات العامة:

إن أهم التزامات البائع وفقا للقواعد العامة ضمان عدم التعرض و الاستحقاق. وأيضا ضمان العيوب الخفية غير أن الضمان العيوب الخفية له أحكام خاصة تنظمه في مجال الترقية العقارية إذ هذه الضمانات تمكن المشتري بحيازة المبيع حيازة هادئة و مستمرة و هذا يمنع أي تعرض شخص فالتعرض الشخصي هو امتناع البائع عن التعرض للمشتري و هذا عملا بالمادة 371 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: «يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل للغير يكون

[1] ا نظر المادة 43 \ 1من نفس المرجع.
[2] انظر المادة 34 من نفس المرجع.

له الوقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري أو يكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك للغير ثبت بعد البيع قد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه».

فهذا التعرض قد يكون ماديا أو قانونيا ، فالتعرض المادي هو قيام المرقي العقاري بأي فعل مادي من شانه أن يعكر حيازة المشتري دون أن يستثني القيام به إلى أي حق يدعيه على المبيع[1].

كما للمرقي العقاري ضمان الاستحقاق للمشتري بتعويض المشتري إذا ما اثبت ما يدعيه، فضمان عدم التعرض و الاستحقاق في عقد البيع بناء على التصاميم هو يختلف عن القواعد ضمان التعرض و إلا في القواعد العامة .

ب)الضمانات الخاصة:

من أهم خصائص عقد البيع بناء على التصاميم انه يتميز بضمانات خاصة حيث نجد أن المشرع الجزائري فرض على المرقي العقاري ضمانات خاصة به و هذا ما هو مبين في المادة 54 من القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات و مسؤوليات المعينة للمرقي العقاري .فتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

- **التزام المرقي العقاري باكتتاب بالضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:**

نصت المادة 54من القانون 11-04 المرجع السابق على مايلي:«زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به و في إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان مايأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

- إتمام الأشغال.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية ».

[1]) مسكر سهام ،بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، المرجع السابق ،ص 84.

فمن خلال نص هذه المادة نستنتج انه على المرقي عند مبادرته بانجاز المشروع عقاري في إطار عقد البيع على التصاميم اكتتاب ضمان الترقية العقارية أمام الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، حتى يستفيد المقتني من ضمان صندوق الضمان و الكفالة سواء تعلق الأمر بضمان التسديدات أو ضمان إتمام الأشغال ، و اكتتاب بالضمان هو التزام يقع على عاتق المرقي العقاري لابد من الوفاء به، و هذا الاكتتاب يتم عن طريق وثيقة الضمان التي تحتوي على شروط عامة للضمان يلتزم المرقي العقاري الخضوع إليها[1].

- الضمان العشري:

نصت المادة 30-02 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري كما يلي:«يتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات ،المسؤولية المتضامنة مع كاتب الدراسات و المقاولين ...».

كما نصت المادة 46 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أنها تقع المسؤولية العشرية على عاتق كاتب الدراسات و المقاولين و متدخلين آخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء [2].

فمن خلال استقراء هذين النصين نجد أن المرقي العقاري يعتبر مسؤلا بالتضامن مع المقاولين و المهندسين المعماريين عن البناء من وقوع أي تهدم أو ظهور عيب من العيوب الخفية وسلامة العقار خلال مدة عشر سنوات يبدأ سريانها من تاريخ حيازة ملكية البناية .

و الملاحظ أن الضمان العشري هو وسيلة قانونية تجعل المرقي العقاري و المقاولين والمهندسين الحرص على انجاز المباني بدقة حتى يتفادوا خطورة المسؤولية التي تقع على عاتقهم خلال عشر سنوات من تاريخ التسلم النهائي للمبيع.

ثانيا :التزامات المقتني

بما أن عقد البيع بناء على التصاميم رتب آثار على المرقي العقاري فسوف بالضرورة يرتب آثار على المقتني فهو ينشأ التزامات على هذا الأخير تقابل التزامات البائع فتتمثل هذه الالتزامات في التزامين هامين ، أولا الالتزام بدفع الثمن و ثانيا الالتزام بالتسليم.

---

[1] دوة آسيا ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ،المرجع سابق الذكر ، ص 106.

[2] انظر المادة 46 من القانون 11-04،المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .

1) التزام المشتري بدفع الثمن :

يعتبر تحديد الثمن و طرق مراجعته من البيانات اللازمة في عقد البيع بناء على التصاميم تكون بالاتفاق بين الأطراف ، فعلى المشتري الالتزام بدفع الثمن و هذا يدفعنا إلى إيضاح كيفية تحديده و طريقة دفعه لأن الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم يختلف عن الثمن في عقد البيع العادي.

أ) طريقة تحديد و مراجعة الثمن:

يحدد ثمن البيع عادة حسب كلفة الانجاز ، غير أن البائع يقدر هذه التكلفة بشكل تقريبي عند إبرام العقد و يحدد على أساسها الثمن بشكل تقديري و هو قابل للمراجعة ، فمراجعة الثمن تكون باتفاق الأطراف على أن لا تتجاوز النسبة المحددة قانونا و التي تقدر ب 20 % من الثمن المتفق عليه في عقد البيع بناء على التصاميم[1].فنعتبر هذه المراجعة لها أهمية بالغة في العقد لان الانجاز البناية أو جزء منها لها آجال و خلال هذه الفترة تحدث تطورات اقتصادية في الأسعار والمواد ،العتاد و غيرها تجعل الثمن غير ثابت و قابل للمراجعة لكن وفقا نسبة قانونية حددها المشرع الجزائري .

ب) طريقة دفع الثمن :

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58المتعلق بالنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية على مايلي:«يحدد ثمن البيع و كيفيات دفعه مع ربط قيام المشتري بالدفوع المجزأة تبعا لمراحل تقدم الأشغال».

فحسب هذا النص يلتزم المشتري بدفع الثمن المجزأ ، فهو التزام دوري يستغرق تنفيذه مدة من الزمن فلا يمكن تحديد مواعيد معينة لدفع الأقساط [2]، حيث ترك المشرع الجزائري للأطراف حرية تحديد طريقة دفع الثمن و لكن أحاطه بضوابط معينة منها ما يلي :

- ضرورة تضمين عقد البيع بناء على التصاميم بطريقة الدفع .

- ألا يكون دفع الثمن دفعة واحدة ، أي لا يكون دفعة واحدة يتم دفعها بشكل مسبق.

- أن يتم دفع الثمن على دفعات مجزأة يتم تحديدها بالاتفاق بين الأطراف [1] .

---

[1] انظر المادة 38 من نفس المرجع.

[2] دوة آسيا ،صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ،المرجع السابق، ص 104.

و لكن بالرجوع إلى أحكام القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و بالتحديد في نص المادة 32 ففي فقرتها الثالثة نجد انه في حالة إخلال المشتري بدفع الثمن أو امتناعه عن تسديد الدفعات المجزأة ، يجوز للمرقي العقاري بطلب فسخ العقد مع الاحتفاظ بنسبة 15 % من مبلغ التسبيق المدفوع لصالحه[2].

2)التزام المقتني بالتسلم:

للمقتني التزام بدفع الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم ،إضافة إلى تسلم المبيع و هذا بوضع المرقي العقاري العقار في تصرفه ، حتى يستطيع الانتفاع به ، ولتسلم العقار في عقد البيع بناء على التصاميم هناك شروط حددها المشرع من إنجاز و مطابق لرخصة البناء و المواصفات المذكورة في العقد،حيث يكون التسليم وفق محضر محرر بحضور الموثق المحرر لعقد البيع بناء على التصاميم،وبهذا بتسليم يسلم المرقي العقاري القسط الأخير من الثمن المتفق عليه ،وفي هذه الحالة تبدءا حساب المدد الضمان المختلفة[3].

كما يصبح للمقتني حق التصرف و التمتع بالعقار ، فإذا لم يتم المقتني بتسلم المبيع سواء بهدف التماطل أو إرهاق البائع بحراسة البناء في الزمان و المكان المتفق عليه بالرغم من أعذاره ، فانه يعتبر قد تسلم المبيع محل البيع قانونيا[4]

[1])بتوسة إيمان ،الإطار القانوني للترقية العقارية ، المرجع سابق الذكر ، ص 105 .
[2])انظر المادة 32 من القانون 11-04، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .
[3])مسكر سهام ، ،بيع العقار بناء على التصاميم المرجع السابق ، ص107.
[4])نفس المرجع ، ص 108.

المبحث الثاني:عقد الإيجار في إطار الترقية العقارية

نظم المشرع أحكام عقد الإيجار كصيغة من صيغ نشاطات الترقية العقارية ، حيث تناولتها التشريعات و التنظيمات في القواعد العامة و هذا ما يدفعنا إلى تخصيص لهذه الصيغة هذا المبحث ،حيث نتناول في المطلب الأول مفهوم عقد الإيجار و في المطلب الثاني نحدد آثاره .

المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار في إطار الترقية العقارية

تقتضي هذه الصيغة اللجوء إلى القواعد العامة من جهة و إلى القواعد الخاصة من جهة أخرى لتحديد مفهومها ، لهذا يستوجب علينا التطرق إلى تعريف عقد الإيجار في القانون المدني و أيضا التطرق إلى تعريفه في القواعد الخاصة في الفرع الأول ، و من خلال هذين التعريفين تطرق إلى أهم الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود .

الفرع الأول:تعريف عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في نص المادة 467المعدل بقانون 07-05 ، المؤرخ في 2007/05/13 :«الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع نشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر».

نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع حدد عناصر الإيجار المستقلة في تمكين المستأجر من حق الانتفاع و الأجرة و المدة على خلاف نص المادة القديم الذي كان ينص على أنه: «ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر » .

فيلاحظ أن هذه المادة بينت انعقاد العقد بين المؤجر و المستأجر و لم تكن تنص على السكنات أو الأماكن المعدة لسكن .

أما بالرجوع إلى نص المادة 467 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون 07-05 أنها جعلت الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطا أساسيا ، فيجب على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة مقابل بدل الإيجار .إذن إن عقد الإيجار خصه المشرع بأحكام تضمن له الحماية الكافية ضد تعسف المستأجر منها حق البقاء و التنبه بالإخلاء و غيرها

من حقوق فهذه الأخيرة اعتبرت قيودا مفروضة على المستأجر، مما جعل هذا المجال لا يعرف تطورا.

لكن بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية نجسد العلاقات بين المؤجر و المستأجر بعقد الإيجار في شكل نموذجي كما الغي المشرع القيود المفروضة في القانون المدني بعدما كانت إرادة الأطراف في تحديد شروط العقد جد محدودة من قبل[1].

لكن بتعديل القانون المدني في سنة 2007 بموجب القانون 07-05 المعدل و المتمم الأمر 58/75 تتماشى مع أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية القارية و هذا ينصه صراحة على نفس الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03 الخاصة بالباب الإيجار* ، فهذا الأخير الغي كلا من التجديد الضمني لعقود الإيجار بحق البقاء في الأمكنة و قرر حق لصالح المستأجرين.

فالمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية نص صراحة على إلغاء التجديد الضمني و حق البقاء في الأمكنة و هذا واضح من خلال نص المادة 20 منه التي تنص على ما يلي:«لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 و كذا المواد من 514 إلى 573 من الأمر رقم 57-58 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 1975 و المذكورة أعلاه و المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي....».

فباستقراء هذا النص نستنتج انه تم إلغاء العمل بالتجديد الضمني لعقود الإيجار المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أما العقود المبرمة قبل صدوره تبقى خاضعة لأحكام القانون المدني القديم[2] ،و هذا ما أكده المشرع عند تعديل الأمر5875- المتضمن القانون المدني بموجب المادة 08 من القانون رقم 07-05 المعدل و المتمم لقانون المدني التي تنص صراحة على هذا الإلغاء كما ألغت بدورها نص المادة 20 من

[1] بتوسة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 108 .

*إن الأحكام التي تضمنها المرسوم التشريعي 93-03 و تعديل القانون المدني تشمل فقط عقود الإيجار للمحلات ذات الاستعمال السكني.

[2] انظر المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ليبقي العمل بالقواعد العامة مباشرة[1].

كما الغي حق البقاء في الأمكنة الممنوحة للمستأجرين بغرض تحفيز المتعاملين في الترقية العقارية على اقتحام سوق العقارات المبينة المعدة للإيجار [2].

بعدما كان لمؤجر الحق في التمسك بالبقاء في الأماكن دون اللجوء إلى أي إجراء[3] ، و بموجب المرسوم التشريعي 93-03 قرر حق الشفعة لصالح المستأجرين الشغالين للمسكن محل البيع، بعد إلغاء صراحة التجديد الضمني و حق البقاء ، فنص على حق الشفعة في نص المادة 23 من المرسوم الشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على ما يلي:«إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه و تبن الدقة فيه البيع على خصوص ثمن البيع المطلوب ، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الشاغل الذي يتعين عليه أن خلال اجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحد وأصبح حق الشفعة بدون اثر إذا انقضى هذا الأجل».

و من خلال هذا النص نستنتج أن المشرع و فق هذا المرسوم قرر حق الشفعة لكن بشروط التي تتمثل فيما يلي :

- أن يكون المؤجر شخصا معنويا .

- أن يكون المؤجر مالكا للبناية .

- أن يكون المستأجر شاغلا قانونيا للجزء موضوع البناية .

و من هذا نستنتج أن المرسوم التشريعي جاء بأحكام جديدة لعقد الإيجار و بالتالي يمكن تعريف عقد الإيجار على أنه: «ذلك العقد الذي يمكن للمرقي العقاري بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشي لمدة محددة مقابل بدل الإيجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي

[1]انظر المادة 08 من القانون 07-05 المعدل و المتمم لأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 2007/05/31، الجريدة الرسمية، عدد 31، سنة 2007.

[2]) شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 28 .

[3]انظر المادة 1/514 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق .

عمل آخر[1])على أن تجسد هذه العلاقة بعقد إيجار يحرر كتابيا و فق التشريع المعمول و التنظيم المعمول به [2]».

الفرع الثاني :خصائص عقد الإيجار

لعقد الإيجار خصائص تميزه عن غيره من العقود الأخرى بأنه عقد مسمى و عقد ملزم لجانبين، كما أنه عقد محدود المدة و هو عقد شكلي يقرر حق الانتفاع بالعين المؤجرة.

أولا:عقد الإيجار عقد مسمى

إن المشرع نظم أحكام خاصة بهذا العقد في القانون 07-05 فضلا عن تنظيمه بالمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي أحال من خلال مادته 21 إلى صدور مرسوم تنفيذي 94-69 المتعلق بتحديد نموذج المحدد للإيجار[3]،حيث أن القانون المدني 05-07 المعدل و المتمم متماشيا مع أحكام هذا المرسوم التشريعي 93-03 .

ثانيا : عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين حيث يولد التزامات متقابلة تقع على كل من أطرافه[4]، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار .

ثالثا : عقد الإيجار عقد محدد المدة

أنه عقد يمكن المؤجر بانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محدودة مقابل بدل الإيجار [1]،أي أنه عقد مؤقت و زمني ذلك باعتبار أن الزمن هو مقياس الذي يحدده الطرفان حول الانتفاع بالشئ إلى أجل محدد فلا يمكن أن تكون منفعة العين قد منحت دون أن تحدد لها المدة[2].

---

[1]انظر المادة 1/467 من القانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 ، المرجع السابق .
[2]انظر المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق.
[3]المرسوم التنفيذي 69/94 ،المؤرخ في 1994/03/19 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، سنة 1994 .
[4]رمضان أبو سعود ، العقود المسماة عقد الإيجار ،(الأحكام العامة في عقد الإيجار ، منشاة المعارف بالإسكندرية ، سنة 1996 ، ص 30 .

رابعا:عقد الإيجار عقد شكلي .

يعتبر عقد الإيجار عقد رضائي ، يتم بمجرد التراضي بين طرفيه، فلا يشترط لانعقاده أي أجراء شكلي[3] بل يكفي بتراضي المتعاقدين ، فالرضائية في الإيجار كانت الأصل و الشكلية بمجرد استثناء في الحالات التي يقررها القانون [4]،فبالرجوع إلى أحكام الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري المؤرخ في12\11\1975، في نص المادة 17 منه التي أوجبت الطرفين أن تكون العقود الإيجار التي تزيد مدتها عن 12 سنة في شكل رسمي[5].

و لما صدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أصبحت الكتابة شيء رسمي و إلزامي و يترتب عليه آثار في إخلال بهذا الشرط و هذا حسب نص المادة 21 منه التي تنص على ما يلي: «تجسد العلاقات بين المؤجر و المستأجر وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى .

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها .

و من جهة أخرى، و دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد ، فان أي وصل يحوز شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة » .

فمن خلال نص المادة نستنتج أن المشرع الجزائري ألزم في عقد الإيجار الشكلية أي يجب أن يكون عقد الإيجار المبرم بين طرفين مكتوبا طبقا للنموذج الذي يحدده المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

و أيضا فرض جزاءات على الإخلال بالالتزام للمؤجر، كما تجدر الإشارة أن المشرع قرر عقوبات على المؤجر دون المستأجر.و ذلك راجع للطابع الاجتماعي لعقد الإيجار و

---

[1]انظر المادة 467 من القانون 07-05 ، المرجع السابق .

[2]ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار ، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، سنة 2001، ص 13 .

[3]رمضان أبو السعود ، العقود المسماة عقد الإيجار ، المرجع السابق ، ص 27

[4]بتوسة إيمان ،النظام القانوني العام للترقية العقارية ،المرجع السابق ، ص 110 .

[5]انظر المادة 17 من الأمر 75-74 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

ضرورة حماية المستأجر من تعسف المالك الذي يرفض كتابة عقد الإيجار[1]، و زيادة على ذلك منح للمستأجر الشاغل للأمكنة الحق في المطالبة بالإيجار لمدة سنة بوصل يحوزه ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة ، و من هنا يظهر لنا التساؤل هل الكتابة ركنا أم هي مجرد وسيلة إثبات . فباستقراء نص المادة 21 المذكورة سابقا لم يفرض المشرع عند إخلال بهذا الالتزام أي بطلان، كما أيضا نجد انه أجاز للمستأجر الشاغل إثبات الإيجار بأي وصل يجوز[2].إذن يمكننا القول أن الكتابة ليست ركنا و لا وسيلة إثبات ، لكن نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية في الفقرة الأولى أن كتابة أمر وجوبيا و أحالتنا إلى التنظيم أي نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-09المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار فنص في مادته 11 منه على ما يلي«عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد إلى للتسجيل لدى المصالح المؤهلة »، فنستنتج أن الكتابة هي كتابة رسمية و ضرورة إخضاعها لإجراءات التسجيل كما نلاحظ أن المشرع لن يشترط الشهر في عقد الإيجار .

و هذا ما أكده المشرع من خلال تعديل القانون 07-05 بموجب المادة 07 مكرر 467 مكرر التي نصت على ما يلي:«ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا». و من هنا نستنتج أن الكتابة تعد ركنا جوهريا في انعقاد العقد .

خامسا: عقد الإيجار يقرر حق الانتفاع بالعين المؤجرة

عقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الشئ دون ملكيته بخلاف عقد البيع ،فالمستأجر لا يملك الشئ المؤجر و إنما ينتفع به مدة محددة يعود بعدها الشئ إلى المؤجر[3].

إذن يمكن لمن له الحق أن يبرم عقد الإيجار إلا أن هذا الحق مؤقت ليس دائم كحق الملكية و عليه فان مدة الإيجار يجب أن لا يتجاوز مدة الانتفاع و هذا ما أكدته المادة 496 من القانون المدني ، التي نصت على أن الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق على أن تراعى المواعيد المقررة لتنبيه و الأخلاء[4].

---

[1]بتوسة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،المرجع السابق ، ص 111 .
[2]انظر المادة21 من المرسوم التشريعي 03/93 ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، المرجع السابق .
[3]رمضان أبو سعود ، العقود المسماة (عقد الإيجار)،المرجع السابق،ص 31 .
[4]انظر المادة 496 القانون المدني 07-05، المرجع السابق.

المطلب الثاني:آثار عقد الإيجار

تتمثل آثار عقد الإيجار في التزامات كل من المرقي العقاري و المستأجر و باعتبار عقد الإيجار صيغة من صيغ نشاطات الترقية العقارية سوف نقتصر دراستنا لآثار عقد الإيجار على الجوانب التي تضمنها القانون 07-05 والتي تعتبر تأكيد لما جاء به المرسوم التشريعي93-03 والمرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار و الذي حدد من خلاله التزامات كلا من المرقي العقاري و المستأجر ،لذا سوف نتطرق إلى التزامات المرقي العقاري لعقد الإيجار في الفرع الأول ،التزامات المستأجر في الفرع الثاني .

الفرع الأول:التزامات المرقي العقاري

إن التزامات الخاصة بالمؤجر تنصب مجملها في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة و ضمان له عدم التعرض للغير مع إمكانية المستأجر بالصيانة اللازمة للعين المؤجرة و هذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 94-69 على ما يلي: «يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي :

- تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن و التجهيزات و التركيبات في حالة صالحة للاستعمال .

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات التي تتحملها صراحة المستأجر .

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحا جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها ».

فمن خلال نص المادة نستنتج أن تكمن التزامات المرقي العقاري في ثلاث التزامات أساسية و هي :

أولا :التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

نصت المادة 1/476 من القانون 07-05 على ما يلي:«يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين ...».

فمن خلال نص المادة فان التسليم هو أول إلزام يقع على عاتق المرقي العقاري فيجب على هذا الأخير تسليم العين المؤجرة للمستأجر للانتفاع بها،فالعين المؤجرة في محل العقد بالنسبة لالتزامات المؤجر مما يوجب عليه أن يسلمها على النحو الذي حددت به في العقد[1]، أي يجب أن تكون العين المؤجرة محددة و معينة المقدار ، و يجب عليه أن يسلمها بذاتها ، فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المستأجر [2].

فقد تكون العين المؤجرة موجودة فعلا وقت إبرام العقد كالمنازل المعدة للسكن كما قد تكون غير موجودة لكن قابلة للوجود في المستقبل مثل البناء على التصاميم و عليه فيجب أن تكون محددة و غير مجهولة ، فالعبرة من هذا التحديد تسلم العين المؤجرة كما هي معينة في العقد حتى لا يقع أي خطأ في العين المؤجرة فان لا يلزم أن يتضمن عقد الإيجار ملحقات العين المؤجرة ، فهذه الملحقات هي كل ما يلحق بها سواء عند بدء الإيجار كالحديقة و المرافق المشتركة ، أو بعد إبرام العقد فإذا ابرم العقد و تم هناك زيادة على هذه الملحقات فهي لا تدخل ضمن العقد المبرم . كما لا تقتصر الملحقات على الأشياء المادية ، و إنما تشتمل الحقوق التي كانت للمؤجر المرور و المجرى و المسيل[3]،إذن يجب أن يكون تسلم العين المؤجرة للمؤجر معينة ونافية للجهالة مع إمكانية لكلا من المرقي العقاري و المستأجر بتحديد الأماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار [4].

تقتضي المادة 03/476 من القانون 07-05 المتضمن القانون المدني على أنه:«.....غير انه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر انه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس ».

فعلى المرقي العقاري أن يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة جيدة يصلح معها أداء الغرض من استئجاره فمثلا إذا كان الإيجار على مسكن فعلى المرقي العقاري أن يسلم المسكن صالح الأبواب و النوافذ ، نظيف الحيطان و الأرضيات و كامل المفاتيح ، و يسلم من حيث التوصيلات الأخرى[5]، و عليه فانه لابد أن تكون العين المؤجرة في حالة حسنة تصلح للانتفاع

---

[1]المستشار أنور طلبة ، عقد الإيجار،المكتتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ،مصر ، طبعة 1999 ، ص245

[2]رمضان أبو سعود ، العقود المسماة(عقد الإيجار)،المرجع السابق ، ص 315 .

[3]-Tapez une équation ici.المستشار أنور طلبة ، عقد الإيجار ،المرجع السابق، ص 252 .

[4]انظر المادة2/476 من القانون 07-05 ، المرجع السابق .

[5]رمضان أبو السعود ،/العقود المسماة(عقد الإيجار) ،المرجع السابق ، ص328 .

بها فتكون عملية التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع بها فيكون التسليم في التاريخ و المكان المتفق عليه الطرفين .

ثانيا:التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-69 في الفقرة الأولى على أنه يجب على المرقي العقاري أن يسلم العين المؤجرة في حالة صالحة لسكن و في حالة صالحة للاستعمال و منها يمكننا القول انه المرقي العقاري ملزم بصيانة العين المؤجرة فيقوم بجملة من الترميمات الضرورية فالصيانة تتمثل في أشغال الترميمات التي تهدف إلى المحافظة على العين المؤجرة ، و هي أعمال ملقاة على عاتق المؤجر ناهيك عن أشغال خاصة بالمستأجر شريطة أن لا تتعدى الحد المعقول[1].فنصت المادة 479 على ما يلي:«يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم و يجب عليه أن يقوم بترميمات ضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر».

فالمقصود بالترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة تلك اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة و ليست الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك ، فقد تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين كإصلاح حائط أو تقوية أساس [2]،كما قد تكون الترميمات تتعلق بتنظيف الآبار ، المراحيض و قنوات المياه[3].

إذن صيانة العين المؤجرة هي أمر ضروري يقع على عاتق المؤجر لإجراء توازن بين الطرفين و إجراء نقطة لقاء بين مصالح المؤجر في المحافظة على ملكه و مصالح المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة [4].

ثالثا:التزام المرقي العقاري بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

على المرقي العقاري الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا و هذا يعني انه على المرقي ضمان للمؤجر الانتفاع الهادئ و المستمر للمؤجر و هذا بضمان عدم التعرض له و كذا سلامة العين المؤجرة من العيوب الخفية .

---

[1]عبد السلام الذيب ، عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ،ص 47 .
[2]المستشار انور طلبة ، عقد الإيجار ،المرجع السابق، ص 258 .
[3]انظر المادة 3/479 من القانون07-05 ،المرجع السابق .
[4]عبد السلام الذيب ،عقد الإيجار المدني ،المرجع السابق ، ص 49 .

فضمان التعرض للمستأجر قد يكون تعرض من الغير كما قد يكون تعرض شخص فتعرض هذا الأخير في الإيجار كما في البيع إما أن يكون ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني[1]يضمنه المرقي للمستأجر .

فالتعرض المادي ، أما على أعمال مادية محضة تقع من المرقي كأن يحدث تغييرات بالعين المؤجرة أو ملحقاتها تخل بالانتفاع أو يقتحم العين دون إذن المستأجر أو يمنع من استعمال المصعد مثلا.أما إذا تعرض المرقي على سبب قانوني فيكون إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر كأن يؤجر ملك الغير ثم يصبح مالكا و يحتج بذلك لاسترداد العين إذ لاسترد لمن وجب عليه الضمان[2].

أما ضمان التعرض من الغير هذا التعرض يكون كلما قام الغير بعمل مادي غير قانوني يؤدي الضرر على المستأجر ، و الأصل انه لا يقع العين على المرقي فهو غير ملزم بهذا التعرض إلا في حالتين و هما ،كلما كان هناك اتفاق بين الطرفين على ضمان التعرض المادي الصادر من الغير ، أو انه عندما يكون هذا التعرض له ما يحرم المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة ، و يجب أن يكون هذا التعرض بعد تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر[3]،كما للمستأجر المطالبة بالتعويض .

كما على المرقي العقاري ضمان العيوب الخفية التي قد تقع على العين المؤجرة تمنع المستأجر بالتمتع بها فذا العيب خفيا بحيث لاستطيع المستأجر استكشافه و هذا لإخفاء المرقي العقاري إخفاء هذا العيب عندما يكون المرقي ملزم بضمان العيب فإذا كان هذا العيب يحول دون أن ينتفع به المستأجر أو ينقص من العين المؤجرة فعلى المستأجر أن يطالب بالفسخ أو إنقاص من ثمن الأجرة ، ماعدا العيوب التي جرى العرف عليها التسامح فيها و عليه فان مسؤولية المرقي تكون كلما كان العيب إجراء.

الفرع الثاني:التزام المستأجر في الإيجار

عند إبرام العقد بين المرقي العقاري و المستأجر تقع عليه التزامات و التي تتمثل في دفع الأجرة و المحافظة على العين المؤجرة و ردها عند انتهاء المدة .

---

[1]انظر المادة 3/6 من المرسوم التنفيذي 94-69 ، المرجع السابق .
[2]المستشار انور طلبة ، المرجع السابق ، ص 277 .
[3]عبد الرزاق السنهوري ، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ ،المرجع السابق، ص 274 .

أولا:التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار.

نصت المادة 498 من 05-05القانون المدني على ما يلي:«يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها،فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ،ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك».

من خلال هذه الفقرة نستنتج أن للمستأجر التزام بدفع الإيجار في مواعيدها المحدد بينه و بين المرقي العقاري فهذا الالتزام هو من أهم الالتزامات المقرر على المستأجر فعلى هذا الأخير بدفع البدل عند حدود اجله دون الزيادة أو النقصان ، فإذا اتفق الطرفان بدفع الأجرة مقدما فيكون المستأجر ملزم بدفعها عند إبرام العقد لكن اخل هذا الأخير بدفعها فيحق للمرقي بحسب العين المؤجرة لديه إلى حين دفع الأجرة .و إذا اشترط تأجيلها و تقسيطها لا تلزم الأجرة إلا عند حلول الأجل [1].

و إن لم يتفقا على وقت الأجرة اتبع العرف في دفعها ، كما قد تكون الأجرة نقودا أو منافع غير معينة أو جزء من المحصول .و لما أن المستأجر هو الملزم بالدفع بدل الإيجار إذن يكون الدفع المستأجر[2]ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف ضمني بغير ذلك .كما على المؤجر الوفاء بقسط من بدل الإيجار و هذا بإثبات أدائه للأجرة وفق القواعد العامة[3].

ثانيا :المحافظة على العين المؤجرة

بمجرد وضع العين المؤجرة في يد المستأجر يقع عليه التزام المحافظة عليها و هذا ما نصت عليه المواد 491 التي تنص على ما يلي:«يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه ، فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ».

فإذا كان اتفاق بين الطرفين فيجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على حسب الاتفاق فلا يجوز له أن يغير هذا الاتفاق دون إذن المرقي العقاري و يكون مكتوب[4]،فلا يجوز للمستأجر مثلا أن يفتح نوافذ جديدة أو يقوم بهدم حائط .أما إذا قام بتغيير في العين المؤجرة

[1]عبد السلام الذيب ، عقد الإيجار المدني ، المرجع السابق ، ص 168 .
[2]انظر المادة 498 من القانون 07-05 ، المرجع السابق ،.
[3]انظر المادة 499 من القانون 07-05 ، المرجع السابق .
[4]انظر المادة 492 من القانون 07-05، المرجع السابق .

يلتزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها من قبل عند الاقتضاء[1]، فعلى المستأجر بذل العناية الضرورية حتى يحافظ على سلامة العين المؤجرة إذ تنص المادة 495 من القانون المدني على ما يلي:«يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، و هو مسئول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا»[2].

فباستقراء نص المادة نستنتج انه يجب على المستأجر أن يقوم بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة ،لا عناية في شؤون نفسه . وبعد التزام المستأجر من التزاما ببذل عناية لا بتحقيق النتيجة، ولذلك بعد انه قد أوفى بالتزامه متى يثبت انه بذل العناية المطلوبة منه.

ولو لم بتحقيق الغرض الذي المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة[3]، نلاحظ أن المشرع أعطى نموذج في العناية المطلوبة وعدم الخروج عنه وهي تتمثل في بذل العناية الرجل المعتاد.

و من أجل المحافظة على العين المؤجرة أوجب المشرع على المستأجر أن يقوم بإخطار المرقي العقاري بكل أمر يستوجب تدخله و هذا ما نصت عليه المادة 497 من القانون المدني: «يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كان يحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها».

فمن خلال هذا النص نستنتج انه على المستأجر إخطار المؤجر بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة ، فإذا كانت هناك ترميمات ضرورية وجب عليه إخطاره أو هناك تعرض من الغير في اقرب وقت ممكن .فالترميمات هي جزء من المحافظة على العين المؤجرة و هذا باتفاق بين المرقي العقاري و المستأجر للمحافظة على العقار المؤجر فعلى المؤجر أن يقوم بها بما اقتضى العرف ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك .

[1] انظر المادة 2/492 ، من القانون 07-05 ، المرجع السابق .
[2] انظر المادة 495، من القانون 07-05 ، المرجع السابق .
[3] رمضان أبو السعود ، العقود المسماة(عقد الإيجار) ،المرجع السابق ، ص 596 .

ثالثا: الالتزام برد العين المؤجرة.

نصت المادة 502 من القانون المدني على ما يلي :«يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق ، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الايجارية للعين و باعتبارها لحق المؤجر من ضرر».

فمن بين التزامات المؤجر التزام رد العين المؤجرة للمرقي العقاري و وضعها تحت تصرفه ، فيجب عليه أن يرد العين حسب الحالة التي كانت عليها العين وقت تسلمها و في هذه الحالة تكون أمام احتمالين الأول انه إذا تبين أن العناية عند ردها تختلف عن حالة تسلمها و هذا إما بسبب الهلاك أو بسبب نقص في ملحقاتها فيثبت ذلك في محضر وجاهيا أو بيان وصفي بذلك.

أما إذا لم يقم بتحرير محضر أو بيان وصفي نستنتج انه المستأجر رد العين المؤجرة في حالة حسنة، فإذا اخل المستأجر التزاما برد العين المؤجرة برد أو بعدم العناية بالعين تقع عليه مسؤولية التعويض ما لحق المرقي العقاري من ضرر .

فعند رد العين المؤجرة إلى المرقي العقاري ينتهي عقد الإيجار من خلال المدة المتفق عليها في العقد دون التنبيه بالإخلاء[1]، كما ينتهى عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 94-69 المتعلق بتحديد نموذج عقد الإيجار نصت على ما يلي:«الفسخ الذي يبادر به المستأجر ، يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغير مكان الإقامة.

- أي سبب آخر شخصي و عائلي .

- و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في اجل شهر واحد قبل موعد الفسخ .

- و على المستأجر أن شعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام» .

فنلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع أعطى للمستأجر حق فسخ العقد لأسباب شخصية أو عائلية و ألزمته بإخطار المؤجر خلال شهر واحد قبل الفسخ و يكون برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام .

[1]انظر المادة 469 مكرر 1 ، من القانون 07-05 ، المرجع السابق .

فالفسخ لأسباب شخصية أو عائلية لم يحدده المشرع أو لم يعطي سبب مبينا لفسخ عقد الإيجار فمثلا قد يكون السبب العائلي كزيادة عدد أفراد عائلة المستأجر أو غيرها من أسباب عائلية ، كما قد يكون بسبب الفسخ تغير الإقامة ، فهذه الأسباب تعطي للمستأجر حق فسخ عقد الإيجار هذا لا يتم إلا بإخطار المرقي بموجب محرر غير قضائي يضمن إشعاره لمدة شهرين[1].

[1]انظر المادة 469 مكرر 1 ، من القانون 07-05 ، المرجع السابق .

خلاصة لما تقدم فإن التقنيات الترقية العقارية هي آلية قانونية في يد المرقي العقاري تنتج عنها آثار قانونية ،فعقد حفظ الحق هو آلية من خلالها يحجز المستفيد العقار أو الوعاء العقاري لدي المرقي العقاري إلى حين انتهاء التشييد ،وعندا برام هذا العقد تنتج عنها أثار قانونية المنصوص عليها في العقد وهي بالنسبة لصاحب حفظ الحق الالتزام بالضمان في شكل إيداع مبلغ نقدي الذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ كما له الالتزام بالشراء .

بحيث يلتزم صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء من البناية ويمتنع عليه بصفة أمرة إضافة التزامات جديدة على عاتق صاحب حفظ الحق ،وإذا اخل بالتزامه يفقد مبلغ الضمان ،كما انه يتوجب على المرقي العقاري تحرير العقد النهائي للعقار وتسليمه للمستفيد مع إمكانية فسخ العقد بالتراضي أو بطلب احد أطراف العقد.أم تقنية البيع بناء على التصاميم والتي تتمثل في بيع عقار في طور الإنجاز يلتزم بمقتضاه المرقي بالتشييد في اجل محدد ونقل الملكية العقار والمطابقة كما يجب عليه الضمان ،في المقابل ذلك يلتزم المشتري بتسلم العقار المنجز ودفع الثمن المحدد في العقد ،أما الا يجار فهو التقنية الثالثة التي تم التطرق إليها من خلال هذا الفصل فهو عقد يتفق بمقتضاه المرقي العقاري والمقتني على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام هذا الأخير بدفع أجرة دورية .

خاتمــة:

يعتبر تطور الترقية العقارية الذي مر بعدة مراحل بداية من الاستقلال وما مرت به من صعوبات عدم التنظيم و ذلك لأن كانت مستقلة حديثا ، ولم تولي إهتماما كبيرا للترقية و لقد بدأت بوادر الاهتمام تبدأ من الثمانينات حيث كانت الدولة هي المحتكر الوحيد للقطاع و لم تكن هذه السياسة فعالة و ناجحة إلى غاية صدور القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي اعتبر قفزة نوعية في فتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال الترقية العقارية ،

ولكن إتسمت الأعمال في هذه المرحلة بالطابع المدني ، إلا أن صدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي حاول تنظيم سياسة الترقية العقارية بحيث حاول فتح المجال أمام المنافسة الحرة بين كل من القطاعين العام والخاص ، و أضفى الصيغة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية.

و بعد ذلك صدر القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي 93-03 و ذلك لعدم فعاليته في التقليل من أزمة السكن ، فالترقية العقارية تعد نشاطا يقوم به شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه شروط معينة و ذلك من اجل انجاز محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو مهني و هذه الأعمال يقوم بها شخص يسمى المرقي العقاري، و هو كل شخص يبادر بعمليات بناء و مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة الهيكلة أو تدعيم البنايات التي تتطلب أحد هذه التدخلات أو التهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ، و حتى يتخذ المرقي هذه الصفة عليه الحصول على الإعتماد والتسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين والتسجيل في السجل التجاري .

أما صيغ و نشاطات التي يقوم بها المرقي العقاري و هي آلية قانونية بيده و تنتج عنه آثار قانونية و هي متعددة و من بينها عقد حفظ الحق هو آلية من خلالها يحجز صاحب حفظ الحق العقار آو الوعاء العقاري لدى المرقي العقاري إلى حين انتهاء التشييد و عند إبرام العقد تنتج عنه آثار قانونية المنصوص عليها في العقد و بالنسبة لصاحب حفظ الحق الالتزام بالضمان في شكل إيداع مبلغ نقدي الذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ كما له الالتزام بالشراء .

أما تقنية البيع بناء على التصاميم و التي تتمثل في بيع عقار في طور الانجاز يلتزم بمقتضاه المرقي بالتشييد في أجل محدد و نقل الملكية العقار و المطابقة لما يجب عليه الضمان في المقابل ذلك يلتزم المستفيد بتسليم العقار المنجز و دفع الأقساط المحدد في العقد.

أما تقنية الإيجار فهو عقد يتفق بمقتضاه المرقي و المستأجر على تأجير الشئ محل العقد لمدة معينة مقابل التزام هذا الأخير بدفع أجرة دورية،كما نستخلص أن ركن الشكلية في عقد الإيجار في الترقية العقارية يعتبر أهم ركن في العقد لوقعه على العقار ،كما أوجب الشهر والتسجيل للعقود التي تفوق مدتها 12 سنة.

أخيرا يمكن القول أن المشرع الجزائري و بالرغم ما سجل عليه من تقصير في تنظيم الترقية العقارية ، إلا أنه حاول التقليل من التقصير هذا ما يستشف من خلال التعديل الأخير وهذا بإصدار قانون المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و المراسيم التنظيمية له.

فصدور هذا القانون أعاد تنظيم صيغة البيع بناء على التصاميم ، وأعاد تنظيم مهنة المرقي العقاري بأحكام جديدة لم يتطرق لها في القوانين و المراسيم الأخرى.

و خلال هذا البحث و على ضوء ما تقدم يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي ربما تعد مهمة لإعطاء دفع للترقية العقارية في الجزائر:

يجب على الدولة طرح الهيئات المستحدثة بموجب الأحكام القانون11\04 على ارض الواقع المتمثل في المجلس الأعلى للترقية العقارية.

كما يجب وجود تنسيق بين الإدارات حتى تكون هناك مرونة في التسيير والقضاء على البيروقراطية مما يؤدي إلى إنجاز مشاريع أسرع هذا بتبسيط الإجراءات وتقريب الإدارة من المواطنين.

قائم المراجع:

1/قواميس:

1) أحمد زكي البدوي، معجم العربي الميسر، مجموعة القواميس الصديق، دار الكتب المصري القاهرة بدون طبعة.

2) عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي عربي، دار الكتب العلمية، بيروت 2004 ة

2/ الكتب

1) أحمد محرز، القانون التجاري ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 1981.

2) عبد الرزاق حسين ياسين،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء و شروطها الضمانات المستحدثة فيها ،دراسة مقارنة في القانون المدني ،دار المعارف ،أسيوط ، مصر 1987.

3) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاولة الوكالة و الوديعة و الحراسة ، الجزء السابع ،دار التراث العربي ، 1994 .

4) رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة ،دار الجامعة الإسكندرية مصر،1996 .

5) السنهوري عبد الرزاق ،العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية المجلد الثاني منشورات الجبلي الحقوقية ،بيروت ،لبنان ،1998.

6) المستشار أنور طلبة ،عقد الإيجار ،المكتتب الجامعي الحديث ،الإسكندرية ، مصر ، 1999.

7) الذيب عبد السلام،عقد الإيجار ،دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه والاجتهاد المحكمة العليا،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر،سنة2001

8) محمد حسنين،عقد البيع في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، الطبعة 04 الجزائر 2001.

9) فرحة صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر الحرفي، الأنشطة المنظمة، السجل التجاري، النشر و التوزيع ابن خلدون،الجزائر ، سنة 2002 .

10) ليلى زروقي،حمدي باشا ،المنازعات العقارية ،دارهومة ، الجزائر ، 2003 .

11) شامة سماعين ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دارهومة ، الجزائر 2003 .

12) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، الجزائر، 2006

13) عجة الجيلالي عجة ،الكامل في القانون الإيجار ، دار الهدى للنشر ،الجزائر 2006 .

14) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، الجزء الأول، دار الهدى للنشر، الطبعة الرابعة، الجزائر 2007 .

15) إيمان بتوسة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، 2006 .

16) عبد القادر بقيرات ،مبادئ القانون التجاري ،(الأعمال التجارية ،نظرية التاجر، المحل التجاري الشركات التجارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2011 .

17) إبراهيم أبو النجا ، التأمين في القانون الجزائري،الجزء الأول ، الأحكام العامة لقانون التامين الجديد ،الطبعة 03 ،ديوان المطبوعات الجامعية ، قسنطينة ، دون سنة النشر.

3/ المذكـرات

1) نصيرة تواتي ،نظام المتعامل في الترقية العقارية "المتعامل الخاص" مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون و مؤسسات ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،2001 .

2) مجاجي منصور ،النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر ، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص،جامعة سعد دحلب ، البليدة ،سنة 2001 .

3) منصور نادية ،الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون إدارة و مالية كلية الحقوق بن عكنون ،الجزائر ،2001 .

4) ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ،مذكرة لنيل شهادة الماجيستر ، تخصص إدارة و مالية ،جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون ، سنة 2005 .

5) عربي باي يزيد ،النظام القانوني للترقية العقارية العمومية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،تخصص عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة،سنة 2009 .

6) مسكر سهام ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، كلية الحقوق ،سعد دحلب ، البليدة ، سنة 2007.

4 / المقـالات

1) محمد أمين مزيان ،أحكام البيع العقاري و موقف القضاء ، مقال منشور في موسوعة الفكر القانوني ، العدد الرابع ، للخدمات الإعلامية ، الجزائر .

2) مهداوي ز،مقال تحت عنوانrestructuration de eplf، بتاريخ2005\05\06 الجديد«quotidien oron».

5/ التقــاريــر :

1) التقرير التمهيدي عن مشروع 11 /04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الصادر عن المجلس الشعبي الوطني ،الفتوة التشريعية السادسة ، دورة الخريف ديسمبر 2011 .

6/ المجــلات :

1) السعيد بختاوي ، الملكية المشتركة بين القانون و مشاكل التطبيق، الجزء 02، مجلة الموثق عدد 07، سنة2002 .

2) السعيد بختاوي، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط ،مجلة الموثق ، عدد 13.

7 /الملتقيــات .

1) د / اقلولي واد رابح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية ،_ الواقع و الآفاق _ ،جامعة قاصدي مرباح ورقلة 27 و 28 فيفري 2012 .

2) صبايحي ربيعة ،الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء الأحكام القانون 11 /04 ،مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية ،_الواقع و الآفاق_جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ،27 و 28 فيفري 2012 .

3) دوة آسيا ،عقد حفظ الحق ،مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية _الواقع و الآفاق_جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ، 27 و 28 فيفري 2012 .

4) مسكر سهام ،دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية _الواقع و الآفاق_ جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة 27 و 28 فيفري 2012 .

5) وعلي جمال ،المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع دراسة في القانون الجزائري ، مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية ،_الواقع و الأفاق_ ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ،27 و 28 فيفري 2012 .

8) النصوص القانونية

أولا : النصوص التشريعية

1) القانون رقم 277/64، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، المؤرخ في 1964/08/10 ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ،سنة 1964 .

2) القانون رقم 07/86 ، المتعلق بالترقية العقارية، المؤرخ في 03/04/ 1986، الجريدة الرسمية، العدد 10 سنة 1986 .

3) القانون رقم 22/90 ، المتعلق بالسجل التجاري، المؤرخ في 1990/08/18، الجريدة الرسمية، العدد 36، سنة 1990 .

4) القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري ، المؤرخ في 1990/11/18 ،الجريدة الرسمية، العدد 101، لسنة 1990 .

5) القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 1990/12/01 ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ،لسنة 1990 .

6) القانون رقم 25/91 ، التضمن قانون المالية ،المؤرخ في 1991/12/18 ، الجريدة الرسمية العدد 65 ، لسنة 1991 .

7) القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المؤرخ في 2003/12/18 الجريدة الرسمية، العدد 83 ، لسنة 2003 .

8) القانون رقم 21/04، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ،المؤرخ في 2004/12/29 الجريدة الرسمية ، العدد 85 ، المؤرخ في 2008/02/17، لسنة 2004.

9) القانون رقم 04/11 ،المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،المؤرخ في ،الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، لسنة 2011 .

10) الأمر 76 /105 ، المتضمن القانون التسجيل المعدل و المتمم ، المؤرخ في 1975/09/09 الجريد الرسمية ،العدد 81 ، لسنة 1976 .

11) الأمر رقم 26/74 ،المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ،المؤرخ في 74/02/16 ، الجريدة الرسمية ، العدد 19 ،لسنة 1974 .

12) الأمر رقم 75 /58 ،المتضمن القانون المدني ،المؤرخ في 1975/09/26 ،الجريدة الرسمية العدد 78 ، لسنة 1975 .

13) الأمر رقم 79/75 المتضمن القانوني التجاري ،المعدل والمتمم بالأمر رقم 04/05 ،المؤرخ في 1975/07/26 ، العدد 11 ، لسنة 2005 .

14) الأمر 74/75 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/11/12 ،الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، لسنة 1975 .

15) المرسوم التشريعي رقم93/03، المتعلق بنشاط الترقيةالعقارية،المؤرخ في01\03\1993،الجريدة الرسمية، العدد14،لسنة1993.

ثانيا: النصوص التنظيمية

1) المرسوم التنفيذي 03/86 ، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كيفياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، المؤرخ في 1986/03/04 ، الجريدة الرسمية العدد 10 ، لسنة 1986 .

2) المرسوم التنفيذي 147/91 ، المتضمن تغير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها ، المؤرخ في 1991/05/12 ، الجريدة الرسمية العدد22 ، لسنة 1991 .

3) المرسوم التنفيذي 148/91 ، يتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم للحصول على ملكية السكن ، الجريدة الرسمية ، العدد 25، لسنة 1991 .

4) المرسوم التنفيذي 58/94، المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، المؤرخ في 1994/03/09، الجريدة الرسمية ، العدد 02، لسنة 1994 .

5) المرسوم التنفيذي 69/94، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار،المؤرخ في 1994/03/19،الجريدة الرسمية ،العدد 17 ، لسنة 1994 .

الفهرس

الشكر

الإهداء

مقدمة :.....أ

الفصل الأول: الإطار العام للترقية العقارية.....06

المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية.....07

المطلب الأول : التطور التشريعي للترقية العقارية 07

الفرع الأول: الترقية العقارية في ظل النظام الاشتراكي.....07

أولا: فترة مابعد الاستقلال.....07

ثانيا: فترة صدور القانون 08

الفرع الثاني: فترة الترقية العقارية في ظل النظام الرأسمالي.....10

أولا : فترة صدور المرسوم التشريعي.....12

ثانيا: فترة صدور القانون.....12

المطلب الثاني: مفهوم الترقية العقارية.....13

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية وأنواعها.....13

أولا: تعريف الترقية العقارية.....13

ثانيا: أنواع الترقية العقارية.....15

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية 15

أولا: الترقية العقارية ذات طابع مدني.....16

ثانيا: الترقية العقارية ذات طابع تجاري.....16

المبحث الثاني : القائم بالترقية العقارية 17

المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري.....17

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري.....18

أولا:تعريف المرقي العقاري لغة،فقها،قانونا.....18

ثانيا:أنواع المرقي العقاري 21
الفرع الثاني:تميز المرقي العقاري عن بعض الأشخاص المشابهة له.....27
أولا : تميز المرقي العقاري عن المقاول.....28
ثانيا : تميز المرقي العقاري عن المهندس المعماري.....29
المطلب الثاني: مهنة المرقي العقاري.....30
الفرع الأول: نطاق نشاط المرقي العقاري.....30
أولا: بناء مشاريع جديدة.....31
ثانيا: الترميم وإعادة التأهيل.....31
ثالثا: التجديد أو إعادة الهيكلة.....31
رابعا: تدعيم البنايات.....32
خامسا: تهيئة وتأهيل الشبكات.....32
الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري.....33
أولا: الحصول على الاعتماد.....34
ثانيا: القيد في السجل التجاري.....43
ثالثا:إلزامية لتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.....45
خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: تقنيات نشاط الترقية العقارية
المبحث الأول:عقد البيع الترقوي.....50
المطلب الأول:عقد حفظ الحق 50
الفرع الأول: مفهوم عقد حفظ الحق.....50
أولا:تعريف وتحديد طبيعة عقد حفظ الحق.....50
ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق.....53
الفرع الثاني: أثار عقد حفظ الحق.....56
أولا: التزامات صاحب حفظ الحق 56

ثانيا: التزامات المرق العقاري 58
المطلب الثاني: عقد البيع بناء على التصاميم.....60
الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم.....60
أولا: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم وتحديد طبيعته.....60
ثانيا: الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم.....65
الفرع الثاني:أثار عقد البيع بناء على التصاميم.....70
أولا:التزامات المرقي العقاري.....70
ثانيا: التزامات المقتني.....76
المبحث الثاني: عقد الإيجار 79
المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار.....79
الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار.....79
الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار.....82
أولا: عقد الإيجار عقد مسمى.....82
ثانيا: عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين.....82
رابعا: عقد الإيجار عقد شكلي.....82
خامسا: عقد الإيجار يقرر حق الانتفاع بالعين المؤجرة.....84
المطلب الثاني: أثار عقد الإيجار.....84
الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري.....85
أولا: التزام المؤجر بالتسليم العين المؤجرة 85
ثانيا: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة.....85
ثالثا: التزام بضمان الانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.....87
الفرع الثاني:التزام المستأجر في عقد الإيجار.....88
أولا:الالتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار 88

ثانيا:المحافظة على العين المؤجرة 89

ثالثا: الالتزام برد العين المؤجرة.....90

خلاصة الفصل

الخاتمة

قائمة المراجع

الملاحق