

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1



حجّة ٢٠٢٣



40/D3C/2023
05/DPRI/2023

النظام القانوني لعقود الترقية العقارية في مجال السكن

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د.
تخصص عقود ومسؤولية مدنية

إشراف الأستاذ الدكتور

نكاع عمار

إعداد الطالبة :

م. م. م. م.

اللقب و الاسم	الدرجة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
أ.د بن حملة سامي	أستاذ	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1	رئيسا
د. لكاع عمار	أستاذ محاضر	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1	مشرفا ومقرا
أ.د خواجية سميحة هلان	أستاذ	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1	عضوا منلقنا
د. حميدوش أميا	أستاذ محاضر	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	عضوا منلقنا
د. بعبع إلهام	أستاذ محاضر	جامعة محمد بوفرة بومرداس	عضوا منلقنا
د. فردي كريمة	أستاذ محاضر	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1	عضوا منلقنا

السنة الجامعية 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وَقُلْ رَبِّ ادْخُلْنِي

مَدْخَلٍ

صِدْقٍ وَأَخْرِجْنِي

مَخْرَجِ صِدْقٍ

وَأَجْعَلْ لِي مِنْ لَدُنْكَ

سُلْطَانًا نَصِيرًا

شكر و تقدير

- أحمد الله و أشكره الذي أعانني على إنجاز هذا البحث و اتمامه .
- و أتقدم بجزيل الشكر و العرفان لكل من ساعدني و مد لي يد العون في إنجاز هذا العمل و أخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور "نكاع عمار"
- أعضاء لجنة المناقشة الذين لم يبخلوا علينا في توجيهه و تنقيح هذا العمل .
- إلى كل أسادتي الذين تتلمذت على أيديهم الأحياء منهم و الأموات .

إهداء

أهديها إلى والدتي العزيزة حفظها الله لنا .
أهديها إلى روح والدي طيب الله ثراه .
أهديها إلى فلداتي كبدي و نور عينايا رضا .
أريج و نور اليقين .
أهديها إلى كل إخوتي و أخواتي دون نسيان كل
أبنائهم .
أهديها إلى كل أصدقائي .

قائمة المختصرات

ج ر : الجريدة الرسمية

ص : الصفحة

ط : الطبعة

ط 1 : الطبعة الأولى

ط 2 : الطبعة الثانية

ط 3 : الطبعة الثالثة

ط 4 : الطبعة الرابعة

ط 8 : الطبعة الثامنة

ط 10 : الطبعة العاشرة

د ط : دون طبعة

ج 1 : الجزء الأول

ج 2 : الجزء الثاني

ج 3 : الجزء الثالث

ج 4 : الجزء الرابع

د س ن : دون سنة نشر

د ب ن : دون بلد نشر

د ذ ع : دون ذكر العدد

د ج ت : الدليل الجبائي للتسجيل

المقدمة

يعتبر السكن من أعظم و أجل النعم التي أكرمنا الله بها في الحياة الدنيا فهو يوجي لمعنى السكنية التي يصبو لها كل إنسان في هذه الدنيا ، و لقد تم ذكر السكن في القرآن الكريم في أربعة مواضع مختلفة ، فالمعنى الأول يقصد به البيت مصداقا لقوله تعالى ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ﴾¹ فالبيت أو المنزل من أهم مستلزمات العيش والرقي لا سيما إذا كان واسعاً مريحاً فهو من أهم أسباب السعادة كما أخبر النبي صلى الله عليه وسلم .

أما المعنى الثاني فيقصد به الليل مصداقا لقوله تعالى ﴿ هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ اللَّيْلَ لِتَسْكُنُوا فِيهِ وَالنَّهَارَ مُبْصِرًا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يُسْمَعُونَ ﴾² ، فمن مقاصد الليل السكن فيه، وحتى يتحقق هذا السكن ويتمكن الإنسان من الوصول إلى السكنية؛ لا بد من وجود سكن يأوي الإنسان إليه ليلاً.

والمعنى الثالث الذي ورد في القرآن الكريم فهو الزوجة مصداقا لقوله تعالى ﴿ وَمِنْ آيَاتِهِ أَنْ خَلَقَ لَكُمْ مِنْ أَنْفُسِكُمْ أَزْوَاجًا لِتَسْكُنُوا إِلَيْهَا وَجَعَلَ بَيْنَكُمْ مَوَدَّةً وَرَحْمَةً إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ ﴾³ ولا تتحقق تلك السكنية إلا إذا كان للزوجين مسكناً مستقلاً ومنفصلاً يؤويهما ويحتويهما ، أما المعنى الرابع فهو دعاء النبي صلى الله عليه وسلم الذي ورد في قوله تعالى ﴿ خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ لَهُمْ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ ﴾⁴ .

وعليه فقد ورد لفظ السكن في القرآن الكريم و أولاه الله سبحانه و تعالى مكانة خاصة و اعتبره حق مطلق لكل إنسان بغض النظر عن ديانته ، إذ أوجب الإسلام على الدولة توفير السكن لجميع الأفراد فللقادر منهم أن يستقل بمسكنه ومن عجز فعلى الدولة تدبير السكن المناسب له وفي ذلك يقول الإمام ابن حزم الظاهري في مدونته الفقهية المحلى بالآثار في نهاية كتاب الزكاة من الفقرة 725 فرض على الأغنياء ومن أهل كل بلد أن يقوموا بفقراهم ويجبرهم السلطان على ذلك حتى لو لم تكفهم الزكوات فيفرض على الأغنياء وظائف مالية أخرى بما يحقق كفاية الفقراء .

1 -سورة النحل، الآية 80 .

2 -سور يونس، الآية 67.

3 -سورة الروم، الآية 21.

4 -سورة التوبة، الآية 103 .

- فيقام لهم بما يأكلون من القوت الذي لا بد منه وفي اللباس للشتاء والصيف بمثل ذلك ، وبمسكن يقيهم من المطر والصيف والشمس وعيون المارة وبذلك يؤكد ابن حزم مسؤولية الدولة عن كفالة حق المأوى .

-كما ورد في الفقه الإسلامي انه إذا كان هناك من لا يجد مأوى في حين أن بعض من الناس يملكون مسكنا يزيد في حاجتهم فعلى الحاكم إسكان هؤلاء جبرا على المالك .

-و قد اشترط ابن حزم شروطا في المسكن وهي أن يقي ساكنه المطر في الشتاء وحر الصيف وعيون المارة وفي ذلك محافظة على كرامة الفرد في بيته فهو موضع أسراره فلا يجوز أن يكون حيث تطلع عيون المارة على عوراته ، وعليه فإن مبادئ الشريعة الإسلامية قد تضمنت قواعد خاصة وصارمة ينطبق عليها وصف القواعد الأمرة من أجل توفير السكن اللائق والذي تتوفر فيه شروط العيش لكل فئات المجتمع .

- كما عملت تلك القواعد الأمرة على ضمان حرمة السكن وأحاطته بضمانات تعاقب كل معتدي عليه في المرتبة الأولى وتليها في المرتبة الثانية حظر التجسس لكشف عورات أصحاب المسكن. -وعليه فلقد كان الإسلام ومن خلال شريعته السماح سباقا في إعداد نظام خاص يتضمن قواعد أمره تضمن الحصول على سكن لائق لكل إنسان بغض النظر عن ديانتته ،ليأتي بعد ذلك الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 الذي تضمن بدوره قواعد تحت الدول على ضرورة التكفل بمسألة توفير السكن لمواطنيها وذلك من خلال نص المادة 25 منه التي اعترفت بالحق في السكن كجزء من الحق في مستوى معيشة لائق أو كاف .

-وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966 الذي اعتبر توفير السكن الملائم عنصرا جوهريا من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية ، إذ تضمنت المادة 11 بند 1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الحق في السكن كجزء من الحق في مستوى معيشة كاف ، فعلى الدول الأطراف في هذا العهد أن تقر بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته¹.

- ومنذ ذلك الحين اعترفت معاهدات دولية أخرى من معاهدات حقوق الإنسان أو أشارت إلى الحق في السكن اللائق أو بعض عناصره ، وعليه فقد تم الاعتراف بالحق في السكن في عدد كبير من الوثائق الدولية والإقليمية لحقوق الإنسان وفي القانون الدولي لحقوق الإنسان الذي أُعتبر

1 -جمال باقر مطلق ،محمد حسن سبع وديع ،الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للسكن اللائق ،مقال منشور ،مجلة مركز دراسات الكوفة ، حجم 01 رقم 50 ،2018 .

الحق في السكن حقاً قائماً بذاته، وقد تم توضيح ذلك في الحاشية العامة رقم 4 لعام 1991 بواسطة لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، حيث قدمت الحاشية العامة تفسيراً جازماً لا يحتمل الالتباس بخصوص الحق في السكن بمصطلحات قانونية تحت مظلة القانون الدولي ووفقاً للجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

- فالاعتبارات المتعلقة بالحق في السكن تحت مظلة العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تشمل: الأمن القانوني، والإتاحة (للخدمات والمواد والتسهيلات والبنية التحتية)، والتكلفة المقبولة، والصالحية للسكن، وسهولة الوصول، والموقع، والملائمة الحضارية.

- كما أن المادة الثامنة والثلاثين من الميثاق العربي لحقوق الإنسان تضمن الحق في المسكن كجزء من الحق في مستوى معيشي كاف، إذ جاء فيها لكل شخص الحق في مستوى معيشي كاف له ولأسرته يوفر الرفاهية والعيش الكريم من غذاء وكساء ومسكن وخدمات، وله الحق في بيئة سليمة وعلى الدول الأطراف اتخاذ التدابير اللازمة وفقاً لإمكاناتها لإنفاذ هذه الحقوق.

- كما تم تضمين الحق في السكن في المادة 28 من اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، وفي المادة 16 من الميثاق الاجتماعي الأوروبي .

- وعليه تلتزم الدول باحترام الحق في السكن اللائق لأنها صادقت جميعها على الأقل على واحدة من المعاهدات الدولية التي تشير إلى الحق في السكن اللائق .

- وتلتزم الدول بحماية الحق في السكن اللائق من خلال إعلانات أو خطط عمل أو وثائق ختامية لمؤتمرات دولية و تجسيد ذلك عمليا من خلال تضمين دساتيرها الوطنية الحق في السكن اللائق لمواطنيها .

- وباعتبار الجزائر صادقت على جل الاتفاقيات المكرسة للحق في السكن و حرمته وعلى رأسها العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فقد كرست ذلك على الصعيد الداخلي من خلال سعيها الحثيث لتبنيها لأنظمة قانونية تتماشى والاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها تكفل توفير السكن لكل مواطنيها بدون أي استثناء ، كما أبدت الجزائر اهتماما خاص بذوي الدخل الضعيف وذلك من خلال سن قوانين داخلية تتماشى مع المعاهدات الدولية المصادق عليها من طرفها في هذا المجال منذ الاستقلال إلى يومنا هذا .

-فعقب الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام حظيرة عقارية متردية لا تف بالغرض المطلوب سواء من حيث العدد أو من حيث أوجه الانتفاع فظهرت أزمة سكن خانقة.

-بداية لم تضع الدولة قوانين خاصة و مضبوطة لتنظيم الترقية العقارية لكن بعد تراجع احتياطاتها العقارية نتيجة إقامة مشاريع عقارية ، و توسيع المدن السكنية و كحل لهذه الأزمة وفي ظل اعتناق الجزائر للنظام الاشتراكي صدر الأمر رقم 74 - 26¹ المؤرخ في 20 - 02 - 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والذي منح للبلديات سلطة واسعة في مجال التهيئة و التعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع تتعلق بالترقية العقارية ،ومحاولة الحد من ضغط الطلب على الاحتياطات اللازمة في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها .

- وتعزيزا لقانون الاحتياطات العقارية وكماتداد له ظهر نظام التعاونيات العقارية في سنة 1976 بموجب الأمر رقم 76-92² المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي وذلك تحت رقابة و إشراف وتوجيه البلديات .

-وفي سنة 1986 و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07-01-1986 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 20-09-1986 تم نقل الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية ، لتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز إذ يتعين على البلديات أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ،وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات .

-كما توجهت الدولة في إطار السياسة الاجتماعية في ظل اعتناقها للنظام الاشتراكي إلى بناء مساكن اجتماعية قصد تأجيرها بثمن زهيد في المدن و القرى الاجتماعية وفي الأرياف ، وإن كانت أحكام القانون المدني تعتبر بمثابة الشريعة العامة التي تحكم العلاقة بين فئة المؤجرين و

1 -الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 - 02 - 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ج ر ،العدد 19 ، المؤرخة في 05-03-1974 .

2 - الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر ، العدد 12 ، المؤرخة في 09 - 02 - 1977 .

المستأجرين فإن المشرع إلى جانب السلطة التنظيمية في البلاد و نظرا للأهمية الاجتماعية و الاقتصادية التي يكتسبها هذا النوع من السكنات أفرد لها المشرع مجموعة كبيرة من النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة أساسا بهياكل و قواعد إدارة و تسيير هذه الممتلكات و تنظيم عملية إيجارها و ضبط إيجارها ، فقام بإنشاء و استحداث الهيئات المكلفة بالتسيير ووضع الأحكام المنظمة للعلاقة الإيجارية التي تقوم بين المؤجر و المستأجر و كذا شروط الاستفادة من تلك السكنات .

فهذه الأحكام بلغت حدا غلت فيه يد الهيئات المؤجرة في اختيار المتعاقد معها أو التأجير لمن تشاء و في ذلك خروج عن القواعد العامة للقانون المدني، فخرجها من مجال الاتفاق الحر إلى مجال الأحكام المقيدة مرده الدولة هي من تتولى دعم إيجار السكنات الاجتماعية بما يخدم سياستها المتبعة في مجال الإسكان من خلال منح المستأجرين امتيازات خاصة سيما التخفيض من الإيجار.

-وقد أفرد المشرع الجزائري للسكنات العمومية الإيجارية نظاما قانونيا خاصا يختلف عن إيجار السكنات الخاصة ، و عرف هذا النظام تطورا ملحوظا مند سنة 1976 إلى يومنا هذا ، إذ تم تقرير نظاما خاصا لاختيار المتعاقدين المستأجرين لمثل هذا النوع من السكنات ، وذلك بموجب أحكام تنظيمية خاصة بينت شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري .

- فمن سنة 1976 إلى غاية 1998 تم تحديد شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76 - 145 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

-و خلال الفترة الممتدة من سنة 1998 إلى غاية سنة 2008 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 01 - 02 - 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك .

- ومن سنة 2008 إلى يومنا هذا فتم تحديد شروط الاستفادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

-كما تم ضبط عقود الإيجار بموجب عقود إيجار نموذجية محددة وفقا للشكل والنموذج المقرر قانونا والتي تم تقريرها بموجب ثلاثة نماذج أساسية.

- فأول نموذج لعقد الإيجار تم تحديده بموجب المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري وتم العمل به من سنة 1976 إلى غاية شهر أكتوبر سنة 1992 .

-وثاني نموذج لعقد الإيجار فقد تم تكريسه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 - 03 - 1994 وأستمر العمل به لغاية سنة 2008 .

-أين تم تكريس النموذج الثالث لعقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، إضافة إلى الأنظمة القانونية المتعلقة بالجهة المسيرة للسكنات العمومية الإيجارية والنظام القانوني المتعلق بنقل حق الإيجار و التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية وعليه عقد عرف هذا النوع من السكنات نظاما قانونيا جد متشعب.

-كما عمدت الدولة سنة 1981 إلى التنازل عن السكنات التابعة لها و ذلك بموجب القانون رقم 81-01¹ المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، و رغم انه أعطى دفعا للترقية العقارية ، إلا انه لم يركز على عمليات انجاز المشاريع العقارية بقدر اعتماده على عمليات التنازل في إطار العقار المبني الموجود مسبقا بأسعار وتسهيلات ومتابعة الدولة.

- لكن الجزائر بقيت تواجه عجزا كبيرا في مجال السكن فتوجهت لإيجاد صيغ أخرى لمجابهة أزمة السكن التي عرفتها فبدأ احتكار الدولة لمجال السكن يضعف تدريجيا مع مرور الزمن .

ففي سنة 1986 و كخطوة نوعية في مجال السكن قامت الدولة بسن القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التنظيمي رقم 86 - 38 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفياته و ضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق وذلك نظرا لعدم قدرة الدولة الجزائرية عن النهوض بمفردها بقطاع السكن والعمران .

1 - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ، ج ر العدد 06 ، المؤرخة في 10 - 02 - 1981 .

فوجدت أنه من الضروري البحث عن بدائل لحل الأزمة من خلال تقليص دورها في هذا المجال فاتحة الطريق للقطاع الخاص إلا أنه رغم صدور هذا القانون رقم 86-07 لم تنجح الدولة في السيطرة على مشكل السكن الذي ظل يرهق كاهلها، والسبب يكمن في أن هذا المشكل لم يتخلص من هيمنة السلطات العمومية، باعتبار أنه جاء على أمجاد دستور 1976 الذي كرس النظام الاشتراكي.

حيث جاء بأحكام لا تخدم المستثمر الخاص ولا تشجعه إطلاقاً، بل شكلت أمامه عقبات ميدانية، كما لم يعترف له لا بصفة المرقى العقاري ولا بالتاجر، واعتبر أعماله مدنية لا تهدف لتحقيق الربح، وبالتالي أثبت هذا القانون عدم نجاعته، وأخفق في تحقيق الأهداف المرجوة منه وهذا ما كان دافعا رئيسيا لإعادة النظر في النظام الاقتصادي الجزائري، نظرا لأن النظام الاشتراكي لم يعد يخدم مصالحها الجديدة، وخلف مشاكل مست مختلف القطاعات، مما قضى على روح المبادرة لدى الخواص والاعتماد فقط على الدولة.

- وبالتالي فإن الجزائر لم تكن بحاجة إلى تغيير قانون الترقية العقارية بل كانت بحاجة إلى اعتماد نظام اقتصادي يحقق لها توازن بين طالبي السكن و عدد السكنات المنجزة ، و عليه اتجهت الدولة نحو النظام الاقتصادي الحر بموجب دستور 1989 ، وتكريسا لذلك تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12 ، الذي كرس مبدأ حرية الاستثمار ، وتزامن ذلك مع إلغاء القانون رقم 86-07 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي فتح الباب أمام القطاع الخاص للاستثمار في المجال العقاري على أساس المنافسة الحرة بينه وبين القطاع العام ، مما أدى إلى تحسين مستوى السكنات من حيث الكمية والنوعية.

- حيث أنه في ظلّه أصبح يمكن الحديث عن الترقية العقارية الخاصة، فقد عرفت قفزة نوعية وتقدما واضحا، و أعطى لها مفهوما حديثا يتماشى مع الإصلاحات الجديدة ، إذ منح للمرقى العقاري صفة التاجر وحرره من كل القيود في الدخول والممارسة وهذا بموجب المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03¹ واعتبر نشاطه بأنه نشاط تجاري بحسب الموضوع ، ووسع من مجال النشاط العقاري ولم يعد يقتصر على المساكن فقط.

- كما وسع عملية التمويل، بإحداث آليات جديدة له، لتخفيف العبء عن الخزينة العمومية و رغم النتائج الإيجابية التي حققها المرسوم التشريعي رقم 93-03، إلا أنه احتوى على العديد من

1 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14، المؤرخة في 01-03-1993.

النقائص، باعتبار أنه صدر في ظروف اقتصادية صعبة، نتيجة للأزمة الاقتصادية الخانقة التي تعرضت لها الجزائر، هذا إلى جانب أنه تم إعداده من طرف وزارة السكن، رغم عدم اختصاصها بسن القوانين، وبالتالي لم ينجح في وضع إطار قانوني ملائم لنشاط الترقية العقارية، وبالتالي فشلت الدولة من جديد في إنجاح سياسة القضاء على أزمة السكن، متأثرة بالعوامل الاجتماعية المتمثلة في زيادة النمو الديموغرافي، إلى جانب انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية مثل زلزال بومرداس سنة 2003، أو السرعة في الإنجاز دون احترام شروط السلامة، وانتشار ظاهرة النزوح الريفي التي ازدادت حدة لا سيما في ظل الظروف الأمنية العسيرة التي عرفتها الجزائر في فترة التسعينات في ظل العشرية السوداء، التي أعادت شلت وتيرة الاقتصاد الجزائري.

- ومن هنا جاءت الحاجة إلى إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية، فألغي المرسوم التشريعي رقم 03-93 بموجب القانون رقم 04-11 لمحاولة سد الفراغات والنقائص التي عرفتها القوانين السابقة له إذ مرت فترة طويلة دون إعادة النظر في تنظيم نشاط الترقية العقارية إلى غاية صدور القانون رقم 04-11، وقد وسع هذا الأخير نطاق التمويل ليشمل المرقيين العقاريين والمستفيدين من السكن من خلال مساهمتهم في عملية التمويل لتخفيف الخناق عن الخزينة العمومية، كما نوع في صيغ السكنات وطرق الحصول عليها، واشترط إنجازها من طرف المرقي العقاري، الذي نظم مهنته وألزمه بالخضوع إلى مجموعة من الشروط حتى يحظى بهذه الصفة، وفي المقابل أحاطه بجملة من الضمانات، نظرا لدوره الهام في النهوض بالاقتصاد الوطني، فاستفاد بالكثير من التحفيز المالي المباشر وغير المباشر، إلى جانب تحفيز جبائي يخفف العبء عليه وعلى الأفراد على حد سواء .

وكامتداد للأنظمة القانونية المذكورة أعلاه اعتنقت الجزائر في الآونة الأخيرة لمجموعة من الصيغ القانونية التي تختلف أنظمتها القانونية فيما بينها حسب مستوى مدخول طالب السكن و أماكن توطنه وهذا حتى تضمن توفير السكن لجميع شرائح المجتمع، ففي سنة 2001 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 - 04 - 2001 تم استحداث صيغة تجمع بين البيع والإيجار في إطار قانوني منظم وهي صيغة البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات و التي تعد من أهم الصيغ السكنية الراجحة في المجتمع الجزائري و الموجهة لفئة محددة من المجتمع الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكنات العمومية الإيجارية .

-كما تم استحداث صيغ سكنية بنظام قانوني متميز أساسه مكان توطن طالب السكن والتي يمكن إجمالها في صيغتان أساسيتان وهما صيغة السكن الريفي وصيغة السكن الفردي المنجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا وهما وليدتا المرسوم التنفيذي رقم 10- 235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و المرسوم التنفيذي رقم 19 – 259 المؤرخ في 28-09-2019 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10- 235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح المساعدة أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، ولعل الهدف الأساسي من تبني الدولة لتلك الصيغ هو خلق تنمية مستدامة في تلك المناطق والحد من ظاهرة النزوح نحو المدن الكبرى والمناطق الشمالية الساحلية من البلاد.

-للتبني الدولة مؤخرا نظام السكنات التي تحمل تسمية السكنات الترقية ليعرف هذا النظام تنوعا في صيغته فظهرت صيغة السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي سابقا) إذ تطرق لهذه الصيغة المرسوم التنفيذي رقم 10 – 235 المذكور أعلاه ،السكن الترقوي العمومي و المؤطر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14- 203 المؤرخ في 15-07-2014 المحدد لشروط وكفيات شراء السكن الترقوي العمومي ،بالإضافة لصيغة السكنات المنجزة في إطار الترقوي الحر والتي تنجز و تباع وفقا للقانون رقم 11-04 دون قيد أو شرط .

و الملاحظ أن الجزائر تبنت عدة أنظمة قانونية من أجل تدعيم سياسة الإسكان و تأطير عملية الحصول على السكن مما أدى إلى تنوع الصيغ السكنية ،ما نتج عنه بصفة مباشرة تنوع عقود اقتناء تلك السكنات والتي تعد السبيل الوحيد للاقتناء الشرعي للسكن من قبل المواطن الجزائري ، إذ لا بد من توفر رابطة قانونية بين طالب السكن و موفر السكن بحيث تضمن هذه الرابطة حقوق كلا الطرفين ولا سيما حقوق المواطن البسيط الذي يصبوا للحصول على سكن يؤويه رفقة أفراد عائلته وتتجلى هذه الرابطة بصفة أساسية في العقد الذي يبرمه طالب السكن من أجل الحصول على سكنه ،ليرتبط هذا النوع من العقود ويقترن بصفة أساسية بنشاط الترقية العقارية ويتولد عنه ما يسمى بعقود الترقية العقارية والتي تعتبر بالدرجة الأولى وليدة نشاط الترقية العقارية .

ولقد تضمن القانون رقم 04-11¹ المؤرخ في 17-04-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تعريفا للترقية العقارية من خلال الفقرة العاشرة من المادة 03 منه على أنها مجموعة عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية و بالتالي فقد أعطى هذا القانون مجالا واسعا للترقية العقارية، بأن وسع مجالات نشاطها ليشمل مواضيع المشاريع العقارية، ولقد تم تعريف المشروع العقاري في الفقرة 09 من المادة 03 من القانون المذكور أعلاه بأنها مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار، بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

ويقصد بالبناء في مجال الترقية العقارية كل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، ويدخل فيها إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات، وفي هذا الصدد يتدخل المشرع بقانون التهيئة و التعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء و التعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير و في غياب القواعد العامة للتهيئة و التعمير، تتكفل بمهمة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الأرض بنسب مختلفة، كما أخضع المشرع عملية البناء إلى نظام الترخيص المسبق قبل مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي.

ويقصد بالتهيئة كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، ويتم تخصيص و تهيئة الأراضي لأغراض عمرانية أو غيرها طبقا لمخططات التهيئة والتعمير و مقتضيات حماية البيئة فيفرض القانون لتحقيق هذه الغاية قيادا على كل مالك أو حائز لملك عقاري ضمن الأراضي العامرة و القابلة للتعمير بأن يستعمل و يهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير .

أما الإصلاح و الترميم العقاري والتجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات هذه العمليات تتعلق بالأنسجة العمرانية القديمة ويمكن توضيحها كالتالي :

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

1 - القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-04-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، العدد 14 المؤرخة في 06-03-2011.

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

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

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

إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهوية وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، ولقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 01-02-2016 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، إذ حدد وبين عدة آليات متدخلة في عملية الأنسجة العمرانية القديمة، وتهدف عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني، ويجب إعادة تأهيل العمارات والبنايات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية وفقاً لأحكام القانون 04-98 المؤرخ في في 15-06-1998، على أن تتم مباشرة عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل تراب الولاية تطبيقاً لأدوات التعمير، في إطار حماية التراث المبني وتثمينه كما تكتسي عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طابعاً ذا صالح عام طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون 04-11، وتنشأ قصد المشاركة في عملية تسيير برامج التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ومتابعتها وتقييمها لجنة إشراف على مستوى الولاية، لجنة تقنية على مستوى البلدية، صاحب مشروع منتدب يدعى "متعامل" وتكون مهامها الأساسية إجمالاً الإشراف وإعداد الدراسات والمخططات المتعلقة بسير عملية التدخل، إذ عند المصادقة على المخططات والدراسات، يعهد إلى مرفق عقاري وفقاً لدفتر شروط للقيام بإنجاز عمليات إصلاح وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

وعليه فإن الترقية العقارية، هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية فهي عملية الأخذ بزمام المبادرة واتخاذ العناية الرئيسية لإنجاز المشاريع العقارية والتي تتولد عنها مباشرة عقود الترقية العقارية .

- وبالرجوع لنص المادة 14 من القانون رقم 11 - 04 نجدها قد بينت بأنه يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ، و ناتج المشاريع العقارية قد يكون محلات ذات استعمال سكني أو محلات ذات استعمال مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري ، ولقد اقتصر موضوع بحثنا على المحلات ذات الاستعمال السكني ، وذلك بالنظر لأزمة السكن الخائفة التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ولقد حصرنا مجال بحثنا في عقود الترقية العقارية التي تبنتها الحكومة الجزائرية عبر عدة مراحل زمنية من أجل مجابهة أزمة السكن .

-ولقد حددت المادة 14 من القانون رقم 11 - 04 تلك العقود في عقدي البيع و الإيجار والعقود المتولدة عن تلبية الحاجات الخاصة ولقد تضمن القانون رقم 11 - 04 تعريفا وتوضيحا لعقد البيع ولكنه لم يتطرق إطلاقا لعقد الإيجار وتلبية الحاجات الخاصة بخلاف المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي تطرق لبعض أحكام الإيجار ، و أحكام القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 04- 03- 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي لمح لتلبية الحاجات الخاصة من خلال التعاونيات العقارية و البناء الدائتون بصفة فردية .

وبالإضافة لما سبق ذكره وتماشيا مع سياسة تنويع الصيغ والأنظمة القانونية المنتهجة من قبل الدولة هناك بعض عقود الترقية العقارية لم يقتصر ضبطها وتنظيمها على القانون رقم 11-04 بل تضمنتها نصوص قانونية خاصة بها ، و تم استحداث هذا النوع من قبل الدولة كآلية من آليات الفعالة للقضاء على أزمة السكن وتوفير السكن لكل شرائح المجتمع و هي عقد البيع بالإيجار و العقود المنبثقة عن صيغة السكن الترقوي المدعم و صيغة السكن الترقوي العمومي و عليه لقد حاولنا من خلال بحثنا التطرق لمختلف الأنظمة القانونية التي تضبط :

-عقد بيع السكنات في إطار نشاط الترقية العقارية والذي ميزه المشرع بقواعد و أركان خاصة تختلف عن عقد البيع وفقا للقواعد العامة، إذ بين القانون رقم 11 - 04 كيفيات البيع في إطار نشاط الترقية العقارية وحددها في عقد بيع العقار المبني وعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وعقد بيع الأوعية العقارية المخصصة للبناء .

وللأنظمة القانونية التي تضبط عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

وللأنظمة القانونية التي تضبط عقد البيع بالإيجار.

وللأنظمة القانونية التي تضبط العقود المنبثقة عن التعاونيات العقارية و صيغة السكنات الريفية.

وكذلك للأنظمة القانونية التي تضبط العقود المنبثقة عن صيغ القانونية الحاملة لاسم السكنات الترقية بمختلف أنواعها.

-وتتجلى أهمية موضوع بحثنا باعتبار أن عقود اقتناء السكنات الناتجة عن نشاط الترقية العقارية هي المصوغ القانوني الوحيد لشغل السكن من قبل المقتني فشغل السكن بدون عقد من عقود الترقية العقارية يجعل الساكن في حكم الشاغل بدون سند و ينجر عنه إخلاء السكن بصفة استعجالية، كما أن إبرام تلك العقود دون احترام الشروط المحددة في النصوص القانونية المنظمة لها ينجر عنه عدم ترتيب العقد لآثاره القانونية المرجوة ويفرغ من محتواه مما يحول دون شغل المتعاقد للسكن الذي طال انتظاره وبالتالي فإن إبرام العقد وفقا للشروط المحددة قانونا هي الضمانة الوحيدة للمتعاقد من أجل الحصول على السكن وشغله بصفة قانونية .

وبالتالي فإن هدف بحثنا ودراستنا يكمن في تسليط الضوء على مختلف عقود الترقية العقارية في مجال السكن، و محاولة حصر تلك العقود قدر الإمكان والتعريف بها، وتحديد مختلف الأنظمة القانونية المؤطرة لها و تحديد أركانها الخاصة و تحديد شروط صياغتها القانونية وفقا للأنظمة القانونية الخاصة بكل نوع منها حتى ترتب تلك العقود لآثارها المرجوة باعتبارها الضمانة الوحيدة لطالب السكن الذي يعتبر الطرف الضعيف في هذه الرابطة القانونية من أجل الحصول على سكنه في أحسن الأجل أو على الأقل الحصول على السكن في الأجل المحدد للعقد، وذلك للأسباب التالية :

- تشعب القوانين التي نضمت نشاط الترقية العقارية في الجزائر فقد تشعبت وتنوعت عقود الترقية العقارية بالتبعية لتوع تلك القوانين و الأنظمة.

-غموض بعض النصوص القانونية وعدم استقرارها فمدلول عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية مثلا مر عبر ثلاث مراحل أساسية مختلفة وخلال كل مرحلة كان لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية مدلول يميزه عن الآخر، وهذا راجع للإيديولوجيات

المنتجة و المتبعة من قبل الحكومة الجزائرية والذي يتم بلورتها من خلال سن قوانين متعلقة بالترقية العقارية تتماشى و الإيديولوجية المعتمدة من قبل الحكومة الجزائرية ،مفهوم عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86- 07 المتعلق بالترقية العقارية يختلف عن المدلول الوارد في المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري ،كما يختلف عن المدلول الوارد في القانون رقم 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

-كما أنه بالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري وبموجب الأمر رقم 11- 04 ولنص المادة 14 من القانون 11- 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجدهما قد اعتبرتا عقد الإيجار من بين العقود التي يتم بموجبها اقتناء السكنات الناتجة عن المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية .

غير أنه وبتفحص مواد القانون رقم 11- 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يتطرق إطلاقا لعقد الإيجار فلم يتم تعريفه و لا تحديد شروطه ، بعكس عقد البيع الذي أفرد له الفصل الثالث بعنوان بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان.

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي رقم 93- 03 فقد تطرق للإيجار في فصله الثالث تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر من خلال إلغائه لحق البقاء بموجب المادة 20 منه ،كما أكد على وجوب تأطير العلاقة بين المؤجر والمستأجر بموجب عقد إيجار مكتوب محدد المدة وفق النموذج المحدد عن طريق التنظيم ولكن كلا القانونين لم يفردا نظاما قانونيا واضحا لتنظيم عقد الإيجار في إطار نشاط الترقية العقارية.

-كما أنه بالرجوع لنص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري ولنص المادة 14 من القانون رقم 11- 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجدهما قد اعتبرتا تلبية الحاجات الخاصة من بين الآليات التي يتم بموجبها اقتناء السكنات الناتجة عن المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية ،ولكن تلك المواد ذكرت تلبية الحاجات الخاصة ولكنها لم تحدد مدلولها ولا شروطها وتركت الباب مفتوح للتأويلات والاجتهادات الشخصية لتحديد الكيفية التي تتم بها تلبية الحاجات الخاصة في إطار المشاريع العقارية .

وعليه وحسب اجتهادنا الشخصي من خلال البحث في المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية و الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة وجدنا صيغتين أساسيتين موجهة لتلبية الحاجات الخاصة وهما عقد التعاونية العقارية والعقود المتولدة عنه، بالإضافة للعقود المتولدة عن برامج السكنات الريفية .

-كما أن الدولة تبنت عدة صيغ قانونية متنشعبة للإسكان نتج عنها تنوع عقود اقتناء السكنات وبالتبعية اختلاف النظام القانوني لتلك العقود فيما بينها ، مما يصعب تصنيفها عمليا لإزالة الغموض عنها و توضيحها ورفع اللبس عنها ، وبالتالي حاولنا تصنيفها حتى يسهل لنا مهمة دراستها وتحديد أركانها الخاصة والأنظمة القانونية المؤطرة لها وذلك بالاستناد لبعض المعايير فتوصلنا لعقود اقتناء سكنات ناتجة عن صيغ مدعمة من الدولة والتي يمكن تسميتها بعقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم الدولة والمنجزة من قبل متعهد الترقية العقارية والتي لها نظام قانوني خاص بها و هي عقد البيع بالإيجار و عقود اقتناء السكنات المنجزة في إطار صيغتي الترقوي المدعم و الترقوي العمومي.

ومن بين أهم الدراسات السابقة والتي لها علاقة بموضوع بحثنا المؤلف الفقهي الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية لكاتبه خوجة نور الدين عمار المنشور سنة 2016 وقد تناول هذا المؤلف موضوع الترقية العقارية من جانبها التقني أكثر من جانبها القانوني .

رسالة الماجستير المعنونة بالضمانات الخاصة في عقد بيع المباني في طور الإنجاز للباحث ويس فتحي إذ تطرق فيه الباحث للمسؤولية المدنية في بيع العقار قبل الإنجاز.

ونذكر أيضا أطروحة دكتوراه للباحث عياشي شعبان المعنونة بعقد بيع العقار بناء على التصاميم دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي .

بالإضافة لرسالة الدكتوراه الموسومة بعنوان الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري من إعداد الباحثة بوسنة إيمان و الذي تطرقت فيه الباحثة في الباب الأول للمتدخلين الفاعلين في الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن وفي الباب الثاني لمختلف العقود التي لها علاقة بالترقية العقارية .

ولعل أهم وأحدث دراسة تقترب لموضوع بحثنا المؤلف الصادر عن أستاذ القانون المدني شوقي بناسي الموسوم بعنوان عقد الترقية العقارية (عقد حفظ الحق عقد البيع على التصاميم) في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر عن

منشورات دار الخلدونية سنة 2019 والذي تعرض فيه الكاتب بإسهاب لكل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم من جانبهما القانوني.

-ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا أثناء القيام بهذا العمل هو تزامن فترة بحثنا لفترة الحجر الصحي المفروض بسبب جائحة كورونا ما أدى لغلق المكاتب العامة و الخاصة والإدارات والمؤسسات العمومية الاقتصادية وشل حركة التنقل، إذ أثر ذلك على مجريات سير بحثنا و حال دون الاتصال بالإدارات والمؤسسات التي لها علاقة بنشاط الترقية العقارية و العقود المتولدة عنها.

-بالإضافة لتدهور الحالة النفسية والصحية خلال تلك المرحلة والضغط النفسي الرهيب بسبب فيروس كورونا، بالإضافة لتمييز موضوع بحثنا بكثرة التشريعات والتنظيمات القانونية التي نضمتها، مع كثرة التعديلات وتعاقبها وهو ما يجعل مسألة ترتيب العقود و تصنيفها ليس بالأمر الهين .

-إذ قمنا بترتيب بعض العقود في صنف معين، ثم يأتي تعديل لاحق يغير من صنف العقد فنضطر لتعديل البحث وجعل العقد في الصنف المحدد له وفقا للتعديل الجديد.

-كما أن بعض عقود الترقية العقارية يعتمد تنظيمها بالدرجة الأولى على التعليمات الوزارية سواء كانت مشتركة أو صادرة عن وزارة واحدة والتي يصعب التحصل عليها بسبب عدم نشرها في الجرائد الرسمية، بالإضافة لنقص المراجع الفقهية المتخصصة التي تتولى دراسة الموضوع من الناحية القانونية.

وعليه مما تقدم فالإشكالية التي تطرح نفسها بشدة في هذا الصدد ماهي العقود التي يتم بموجبها اقتناء السكنات الناتجة عن نشاط الترقية العقارية ؟ وماهي الأنظمة القانونية الضابطة لتلك العقود ؟ وهل تلك العقود جاءت على سبيل الحصر أم أنها مرنة تتزايد وتتناقص حسب حاجات المجتمع ؟ وما مدى نجاعة وفعالية النظام القانوني لتلك العقود في تحقيق الحماية القانونية اللازمة لمقتني السكنات ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي الوصفي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية التي تضبط نشاط الترقية العقارية في الجزائر ، و من أجل استنباط مختلف عقود الترقية العقارية وتحديد أركانها الخاصة و آثارها ، كما استعملنا كذلك المنهج التاريخي من

أجل الرجوع للنصوص القانونية المنظمة لعقود الترقية العقارية في كل حقبة زمنية، كما استعملنا المنهج المقارن عند تطرقنا للتشريع والفقهاء الفرنسيين .

ولقد ارتأينا تقسيم هذا العمل لبابين أساسيين إذ تناولنا في الباب الأول النظام القانوني لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة ولقد تعرضنا في الفصل الأول لماهية و أركان عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة وذلك من خلال تسليط الضوء على كفاءات البيع الذي حددها القانون رقم 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية و أجملها في عقد بيع العقار المبني وعقد بيع الأوعية العقارية المخصصة للبناء، عقد حفظ الحق ، عقد البيع على التصاميم، وفي الفصل الثاني لآثار عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة .

بينما تعرضنا في الباب الثاني للنظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في ظل الترقية العقارية العامة ،فعرضنا في الفصل الأول للنظام القانوني لعقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية، وفي الفصل الثاني للنظام القانوني لمختلف صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم ورقابة من الدولة فتطرقنا للنظام القانوني لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة في إطار البناء الذاتي، و للنظام القانوني لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة من قبل متعهد بالترقية العقارية .

وقد اختتمنا موضوع بحثنا بخاتمة تلم مشتملات بحثنا ضمناها مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها خلال إعداد هذا البحث، وأتبعناها ببعض من الملاحق التوضيحية والتفسيرية والتي يصعب عادة التحصل على نسخ منها.

الباب الأول

النظام القانوني لعقد البيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية
الخاصة

تمهيد و تقسيم :

لقد تطور مدلول عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال عبر 03 مراحل أساسية وخلال كل مرحلة كان لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية مدلول يميزه عن الآخر، وهذا راجع للإيديولوجيات المنتهجة و المتبعة من قبل الحكومة الجزائرية والذي يتم بلورتها من خلال سن قوانين متعلقة بالترقية العقارية تتماشى و الإيديولوجية المعتمدة من قبل الحكومة الجزائرية .

-مفهوم عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86- 07- المتعلق بالترقية العقارية¹ يختلف عن المدلول الوارد في المرسوم التشريعي رقم 93- 03- المتعلق بالنشاط العقاري²، كما يختلف عن المدلول الوارد في القانون رقم 11- 04- الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³، وعليه فمدلول عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية هو مدلول مرن وغير مستقر عرف عدة تطورات عبر عدة مراحل زمنية مختلفة .

-لذلك حاولنا من خلال هذا الباب رفع اللبس عن عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة الذي يتميز عن بقية عقود البيع الأخرى نظرا لخصوصية محله الذي يمكن أن يكون عقار مبني أو عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء .

-ونظرا لخصوصية أيضا عدم توازن طرفي العقد إذ يكون فيه المرقى العقاري الخاص الطرف الأقوى ويكون هو صاحب المبادرة في خلق السكن وبعثه وتجسيده على أرض الواقع وحلوله بذلك محل الدولة التي احتكرت هذا المجال لعدة عقود من الزمن لتتخلى على هذا الدور للمرقى العقاري الخاص كمحاولة منها لرفع وتيرة الإنتاج و جودته وبالتالي أصبح للمرقى العقاري الخاص دور أساسي وفعال في توفير السكن للمواطن الذي ينطبق عليه وصف المشتري أو المقتني و الذي يكون دائما هو الطرف الضعيف والهش في هذا النوع من العقود ، لذلك حاولنا من خلال هذا الباب أيضا تسليط الضوء على الحماية التي قررها المشرع لهذا الطرف الضعيف لخلق نوع من التوازن في هذا العقد وتوفير أكبر ضمانات للمشتري حتى يتسنى

1 - القانون رقم 86- 07- المؤرخ في 04- 03- 2011 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ، العدد 10 ، المؤرخة في 05- 03- 1986 .

2 - المرسوم التشريعي رقم 93- 03- المؤرخ في 01- 03- 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ، العدد 14 المؤرخة في 01- 03- 1993 ..

3 - القانون رقم 11- 04- المؤرخ في 17- 02- 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 06 - 03 - 2011.

له في نهاية المطاف الحصول على السكن محل عقد البيع وفقا للمواصفات المطلوبة وفي الأجل المحددة في العقد .

-ومنه قسمنا هذا الباب إلى فصلين أساسيين وتعرضنا من خلال الفصل الأول لماهية و أركان عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، وتعرضنا من خلال الفصل الثاني لآثار عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة.

الفصل الأول :

ماهية و أركان عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة

الملاحظ من خلال تفحص القوانين المتعاقبة على تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر فيما يخص بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية أنها لم تتعرض لمعالجة نفس العقود ،ففي ظل القانون رقم 86 -07 المتعلق بالترقية العقارية نجده قد تضمن فقط عقد حفظ الحق دون عقد البيع على التصاميم.

-وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 93 -03 تم التعرض لعقد البيع على التصاميم مع التخلي عن عقد حفظ الحق .

-ليتم إجمال كل عقود البيع السالفة الذكر بموجب القانون رقم 11 -04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وإدراجها تحت عنوان كفيات البيع و تم حصرها وبلورتها في عقد بيع عقار مبني ،عقد حفظ الحق ،عقد البيع على التصاميم بالإضافة لعقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني وبالتالي سنتعرض من خلال هذا الفصل في المبحث الأول لماهية عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة وفي المبحث الثاني للأركان الخاصة بعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة .

المبحث الأول:

ماهية عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة

ولقد ارتأينا من خلال هذا المبحث التطرق لكفيات بيع العقار في إطار نشاط الترقية العقارية باعتبار السكن نوع من العقارات ليتسنى لنا إعطاء حوصلة كلية على كفيات البيع العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية الواردة في القانون 11 -04 .

وبالتالي سنتطرق لعقد بيع العقار المبني وعقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني في المطلب الأول كون تضبطهما تقريبا نفس الأحكام التنظيمية وفي المطلب الثاني لعقد حفظ الحق وفي المطلب الثالث لعقد البيع على التصاميم .

المطلب الأول:

عقد بيع العقار المبني وعقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني

سنحاول التعرض من خلال هذا المطلب لعقد بيع العقار المبني وعقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و أو للتجديد العمراني كون تضبطهما تقريبا نفس الأحكام التنظيمية ولورودهما على محل محدد وموجود وقت إبرام العقد .

الفرع الأول :

عقد بيع العقار المبني

عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية هو العقد الذي يتم إنجازه بواسطة مرقى عقاري لفائدة المقتني (المستفيد) والمنصب على عقار مبني أو على بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء ويعد ويحضر هذا العقد قانونا وفقا للشكل الرسمي ، وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام وقواعد قانون الترقية العقارية.

-لدى وجب التطرق لكيفيات البيع وتحديد مدلول كل كيفية على حدى من خلال التطرق لقوانين الترقية العقارية المذكورة أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك عدة طرق لانتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري تتمثل في التصرف القانوني، الواقعة المادية، الحكم القضائي، القرار الإداري والعقد الإداري ويعد عقد البيع العقاري أهم التصرفات القانونية وأكثرها شيوعا في نقل الملكية العقارية.

-لدى وجب التطرق لمدلول العقد والعقار والبناء وعقد البيع حتى يتسنى لنا في النهاية تحديد مدلول عقد بيع عقار مبني في إطار نشاط الترقية العقارية.

-فالعقد باعتباره من مصادر الالتزام فلا يمكن تناوله بمعزل عن نظرية الالتزام الذي يدخل في دائرتها كل علاقات التبادل الاقتصادية القائمة بين أفراد المجتمع تلبية لحاجاتهم اليومية من بيع و شراء وتأجير وتشغيل وتأمين و مقايضة ونقل ملكية وتشمل نظرية الالتزام كذلك تعويض الأضرار التي تلحق بالغير في شخصه أو في ممتلكاته في إطار النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وبصفة عامة يدخل في نطاق هذه النظرية كل التصرفات والأفعال التي من

شأنها أن تؤثر على الذمة المالية للفرد¹، وتهتم كذلك نظرية الالتزامات بعلاقات الفرد بغيره، فهي مجموعة الوسائل القانونية الفنية التي يتسنى بها للأفراد أن يكتسبوا حقوقا مالية بعضهم تجاه بعض².

إذن فالعقد باعتباره مصدر من مصادر الالتزام فهو الحصانة والحماية الوحيدة للمقتني باعتباره الطرف الضعيف في مواجهة المرقى العقاري باعتباره الطرف الأقوى في هذه العلاقة.

-وعليه فالعقد لغة كلمة تفيد الربط بين أطراف الشيء وجمعها و أما بين الكلامين يراد به العهد و العقد كمصطلح قانوني هو أهم مصدر من مصادر الالتزام ، و هو توافق إرادتين على إنشاء التزام أو على نقله³.

-والعقد عند فقهاء الشريعة الإسلامية هو ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله.

كما عرف المشرع الجزائري العقد بأنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين، بمنح أو فعل، أو عدم فعل شيء ما⁴.

-وعرف عقد البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي⁵.

ويستخلص من هذا التعريف أن البيع عقد ملزم للجانبين، إذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري أن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمنا نقديا.

-وعرف العقار الذي هو محل عقد البيع بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار⁶، وكل ما عدا ذلك فهو منقول، كما عرف قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية بأنها كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية⁷.

1 - علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 05 .
2 - عبد الحي حجازي، نظرية الالتزامات، النظرية العامة للالتزام وفقا للقانون الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت 1982 ج 1، المجلد الأول، ص 15 .
3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام ،المجلد الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ص 149 .
4- المادة 54 من من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 -09- 1975 المتضمن القانون المدني .
5- المادة 351 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 -09- 1975 المتضمن القانون المدني .
2-المادة 683 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 -09- 1975 المتضمن القانون المدني .
7-المادة 02 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 -11- 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

-وبعد توضيحنا للمفاهيم القاعدية المذكورة أعلاه سنحاول الوصول للمفهوم الدقيق لعقد بيع عقار مبني في إطار نشاط الترقية العقارية من خلال تحليل تشريعات الترقية العقارية المعالجة لهذا الموضوع والمذكورة أعلاه .

-فبالرجوع للقانون رقم 86- 07 المؤرخ في 04- 03- 1986 المتعلق بالترقية العقارية لم يحدد قواعد خاصة بالنسبة لهذا النوع من العقود ولم يتعرض له كنوع من أنواع عقود بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية من البيوع وركز هذا القانون على البيع التمهيدي المنصب على العقار في طور البناء ،وعليه يمكن اعتبار بأن القانون رقم 86- 07 ترك تنظيم هذا النوع من العقود للقواعد العامة ولقوانين التهيئة والتعمير .

-وكذلك المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري فهو لم يعرف عقد البيع العقار المبني ،وبين بأن المعاملات التجارية التي تتعلق ببنائية أو جزء من بنايات تخضع لأحكام القانون المدني في هذا المجال مع مراعاة أحكام المرسوم رقم 93- 03 في البيع اعتمادا على التصاميم وفصل في قواعد عقد البيع على التصاميم فقط و أخضعه لأحكامه¹ .

-أما بالنسبة للقانون رقم 11- 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،فقد خرج عن المألوف وأفرد الفصل الثالث منه لبيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان و أورد الفرع الأول من هذا الفصل تحت عنوان كفيات البيع وقام بحصرها في عقد بيع العقار مبني ،عقد حفظ الحق ،عقد البيع على التصاميم و عقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني.

-ولقد عرف هذا القانون عقد بيع عقار مبني بأنه كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري ،مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ،الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة² .

والملاحظ على هذا التعريف أن هناك خلطا بين العقد باعتباره تصرفا قانونيا وأداة إثباته أي المحرر الرسمي الذي يفرغ فيه العقد وهو نفس الخط الذي وقع فيه المشرع الجزائري عند تعريفه للمحرر الرسمي بموجب المادة 324 من القانون المدني .

1-المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 03 - 01 - 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
2 - المادة 26 من القانون رقم 11- 04 المؤرخ في 17 - 02 - 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ولقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 11-04 البناء كل عملية تشييد بناية أو تشييد مجموعة بنايات بغرض الاستعمال السكني ، التجاري ، الحرفي أو المهني .

إذن فبيع العقار المبني ينصب فقط على العقارات المبنية بمفهوم المادة 03 من القانون 11-04 المذكورة أعلاه

-ولقد تم تحديد أطراف عقد بيع العقار المبني في المرقى العقاري كبائع والمقتني كمشتري

وتم التأكيد بأنه زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المنفق عليه بأنه يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهينة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي¹.

-وعليه يجب أن يكون العقار المبني مطابق لرخصة البناء المتحصل عليها وبالتالي يجب أن يستظهر المرقى العقاري شهادة المطابقة أمام الموثق قبل تحرير عقد بيع السكن المبني مادام المشرع رتب صراحة بطلان العقد في حالة ما إذا كان العقار لا يحوز على شهادة المطابقة ،

ولا ينعقد عقد بيع السكن المبني شأنه شأن أي عقد آخر إلا إذا توافرت فيه ثلاثة أركان هي التراضي المحل والسبب لكن بالإضافة إلى هذه الأركان العامة وباعتبار البيع العقاري من العقود التي أخضعها المشرع لشكلية معينة لإبرامها هذه الشكلية المتمثلة في إلزامية تحرير العقد في محرر رسمي وشهره في المحافظة العقارية، فالأركان العامة للعقد المتمثلة في التراضي، المحل والسبب تخضع في أحكامها إلى القواعد العامة سواء من حيث وجودها، شروطها والآثار المترتبة عنها.

التراضي: إن انعقاد البيع يقتضي أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما ، وذلك على حد تعبير المشرع في المادة 59 من القانون المدني أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين فلا ينعقد البيع إلا إذا اقترن الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول مطابق له صادر من المتعاقد الآخر.

ولصحة التراضي وبالتالي صحة البيع يشترط أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا بالإضافة إلى صدورهما من شخص ذي أهلية، ويتضمن تطابق الإيجاب والقبول على عناصره

¹ -المادة 26 فقرة 2 من القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

الأساسية والتي هي المبيع والتمن، وإذا كان اتفاق المتبايعين على البيع والمبيع والتمن ضروريا ليعتم البيع، فهو أيضا كاف ولا ضرورة لتمام البيع أن يتفقا على أكثر من ذلك¹.

المحل: عقد بيع العقار المبني هو عقد ملزم لجانبيين يترتب التزامات متقابلة في ذمة البائع الذي هو المرقي العقاري والمشتري الذي هو المقتني فالالتزام المرقي العقاري محله العقار المبني أما المقتني فيلتزم أساسا بدفع الثمن المتفق عليه، ويجب أن تتوافر في محل بيع العقار المبني الشروط الواجب توافرها في محل الالتزام بوجه عام، ولكن يجب أن يكون العقار المبني موجودا وقت إبرام العقد، وهذا يعتبر استثناءا على نص المادة 93 من القانون المدني التي أجازت أن يكون المبيع ممكن الوجود بعد العقد .

وتتشرط المادة 352 من القانون المدني أن يكون علم المشتري بالعين المباعة علما كافيا، ويتحقق هذا الشرط إذا علم المشتري بذات المبيع وأوصافه الأساسية، وذلك لأن من الأوصاف ما لا يتحقق الرضا إلا بها، حيث يعول عليها معرفة ما إذا كان المبيع ملائما للغرض المطلوب له والذي أراد تحقيقه المشتري أم لا² ، وعليه يجب تعيين العقار بدقة وتحديد موقعه، وبيان أوصافه الأساسية وشمولاته.

-أما بالنسبة لثمن العقار المبني فيما أن بيع العقار المبني من العقود الملزمة لجانبيين، فإنه يوجد مقابل لا يكون فيه المرقي العقاري مدينا وملتزما، بل كدائن ويكون المقتني فيه مدينا بدفع ثمن العقار المبني ، بمعنى أن عقد البيع يترتب التزامين أساسيين وللثمن شروط أساسية تتمثل في أن يكون نقودا، معيناً أو قابل للتعيين، جديا وحقيقيا ، فإذا كان الثمن غير نقود، فالعقد يعد مقايضة³ و لا يمكن اعتبار الإيراد المرتب مدى الحياة عقد بيع إذا كان المقابل التزام بالنفقة والكسوة، و حجة ذلك أن التزام المشتري ليس نقودا وإنما التزام بعمل وهو من العقود المسماة⁴ ، ويجب أن يحدد ثمن المبيع من طرف المتعاقدين ويعين تعيينا كافيا لا يدع مجالاً لمنازعة في مقداره مستقبلا⁵.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، ج 4، لبنان 1960، ص43.

2 - خليل احمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج4 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1994، ص 61.

3 - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص364.

4 - سليمان مرقس، شرح القانون المدني، الجزء الثالث، العقود المسماة، عقد البيع 1980 .

5 - لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص77.

السبب: لم يعرف المشرع الجزائري السبب في العقد واكتفى بالنص في المادة 97 من القانون المدني على أنه إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلا، ولقد عرف ركن السبب نظريتين تقليدية وحديثة.

-وتعني النظرية التقليدية للسبب الغرض القريب المباشر الذي قصده الملتزم من وراء التزامه، فالبائع مثلا يقصد بتحملة بنقل ملكية المبيع أن يتحمل المشتري بالالتزام بدفع الثمن¹.

-أما النظرية الحديثة فتعتمد بالسبب الدافع وهو الباعث الذي دفع الملتزم إلى أن يرتب في ذمته الالتزام. فمن يشتري منزلا قد يكون الدافع له على الشراء والالتزام بدفع الثمن هو أن يستغل المنزل، أو أن يخصص لسكانه، أو أن يجعل منه محلا لعمله، ونرى من ذلك أن الباعث يجمع الخصائص الثلاث الآتية: هو شيء خارجي عن العقد، هو شيء ذاتي للملتزم، هو شيء متغير².

الرسمية : لقد نص المشرع الجزائري عن الرسمية في بيع العقار بالمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني وذلك تحت طائلة بطلان العقد .

ولقد تناول المشرع الجزائري تحديد مفهوم العقد الرسمي وذلك بتعريفه من خلال المادة 324 من القانون المدني بتعريفها للعقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ، ويبدو من خلال صياغة نص المادة 324 من القانون المدني أن هناك خلطا بين العقد وأداة إثباته أي المحرر الذي يفرغ فيه العقد .

-وعليه وجب تحرير عقد بيع العقار المبني لدى ضابط عمومي وهو الموثق باعتبار أنه مخول قانونا للتصديق على السندات التي تم إعدادها بمعينته ، وختمها بواسطة الختم الرسمي للدولة الجزائرية ، ما يضيف عليها الطابع الرسمي وتكتسي صفة السندات الرسمية ، ليتولى في النهاية الموثق تسجيل العقد وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

وعليه مما تقدم يمكن تعريف عقد بيع عقار مبني في إطار نشاط الترقية العقارية بأنه الاتفاق المبرم بين المرقي العقاري كبائع والمقتني كمشترري والمجسد بموجب سند رسمي محرر

1 - محمد صبري السعدي ، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، دار الهدى الجزائر، 2004، ص 225.
2 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1960، ص 438.

من قبل الموثق والمسجل والمشهر طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، والمتضمن نقل الملكية الكاملة والتامة للعقار المبني والمطابق لرخصة بنائه .

الفرع الثاني :

عقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/ أو للتجديد العمراني

-أما عقد بيع القطع الأرضية المهيئة من قبل المرقى العقاري فقد تصدت لهذا النوع من البيوع المادة 40 من القانون 11- 04، التي تم بموجبها ضبط عملية بيع الأوعية العقارية 1 المخصصة حصراً للبناء و / أو للتجديد العمراني² قصد بيعها المنصوص عليها في المادة 18 من قانون 11- 04، وعليه فالأوعية العقارية المنصوص عليها في المادة 18 لا يمكن إدراجها ضمن حالات العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز وبالنتيجة لا يمكن شملها بموجب عقدي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ولا يمكن إدراجها ضمن حالات بيع العقار المبني، وبالتالي فعقد بيع الأوعية العقارية المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 11- 04³ تم إخضاعه للمادة 40 من القانون 11- 04، والتي أكدت بأنه يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقى الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام القانون 11- 04 ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة .

-وعليه يستخلص مما تقدم بأن عقد بيع الأوعية العقارية من قبل المرقى العقاري يجب أن يتم بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر على أن يكون الوعاء العقاري أرضية بناء تتوفر فيها حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته، وإذا كانت القطعة الأرضية عبارة عن تجزئة وجب الحصول على رخصة التجزئة بالإضافة لشهادة قابلية الاستغلال، وبالتالي يجب عند تحرير هذا النوع من العقود مراعاة نفس الأحكام الواردة في عقد بيع العقار المبني .

1 - عرفت المادة 03 من القانون 11- 04 المؤرخ في 17- 02- 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أرضية البناء بالوعاء العقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته ، كما عرفت نفس المادة التهيئة بأنها كل عملية إنجاز و / أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية .

2 - عرفت المادة 03 من القانون 11- 04 المؤرخ في 17- 02- 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التجديد العمراني بأنه كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي الموجود مع إمكانية هدم بنايات القديمة ، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع .

3 - المادة 18 يعد مرقياً عقارياً في مجموع الحقوق والواجبات ، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و / أو للتجديد العمراني قصد بيعها .

المطلب الثاني :

عقد حفظ الحق

لقد تطرق الفقه لعقد حفظ الحق من خلال تعريفه للعقود في طور الإنجاز فعرّفه بأنه نوع من التعهدات يتولى فيه المتعهد الذي هو نفسه صاحب العمل، إقامة بناء ما، سواء سكني أو تجاري، أو كليهما، وبيع المحلات من شقق أو مكاتب أو حوانيت التي يضمها البناء المشيد على المخطط، أي أن المتعهد يبدأ ببيع المحلات الناتجة عن المشروع قبل المباشرة بالبناء فعلا¹.

كما عرف أيضا عقد بأنه بيع عقاري موضوعه بيع عقار تحت الإنشاء يلتزم البائع بإقامة البناء

وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد وخلال مدة محددة وتسليمه للمشتري لقاء دفع هذا الأخير

ثمن المبيع نقدا أو أقساطا بحسب تقدم أشغال البناء في الفترة التي تمتد بين إبرام العقد وتسليم البناء منجزا وتسجيله في السجل العقاري².

-كما عرف المشرع الفرنسي في نص المادة 1601-1 من القانون المدني بيع عقار تحت الإنشاء بأنه تعهد البائع ببناء عقار خلال مدة محددة في العقد إما أن يكون لأجل أو بحسب الحالة المستقبلية.

وبالتالي يكون المشرع الفرنسي قد وضع تعريفا شاملا للبيع، وصنّفه إلى صنفين هما البيع الأجل، والبيع حسب الحالة المستقبلية كما بين ضرورة توفر عنصرين هما أن يتعهد البائع بعملية البناء من جهة، وأن يتم هذا البناء خلال أجل محدد في العقد من جهة أخرى، حتى نكون أمام عقد بيع عقار تحت لإنشاء أوفي طور الإنجاز³

كما تناول المشرع الفرنسي هذا النوع من العقود بموجب المادة 11 من القانون 67-03 المؤرخ في 03-01-1967 المتعلق بالعقار في طور البناء و إلزامية ضمان عيوب البناء تحت مسمى عقود تحت الإنشاء وهو عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي والذي يلتزم البائع بموجبه

1 - علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، ط 1 2011، د ب ن، ص 17 .
2 - لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنجاز، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 1 2014، لبنان، ص 25.
3 - سميرة بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11 - 04، مقال منشور في مجلة الشريعة والاقتصاد العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017 ص 236 .

أن يحجز جزء من عقار أو عقار كامل للمشتري على أن يدفع هذا الأخير مبلغ من المال كضمان يودع في البنك أو لدى موثق في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق¹.

واختلف الفقه حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق باعتباره عقدا تمهيديا في عقد

بيع

عقار في طور الإنجاز، فهناك جانب اعتبره وعد بالتفضيل أي عقد يلتزم بموجبه الواعد بأن يبيع مالا معيناً للموعد له بالأفضلية عن غيره إذا قرر بيعه للغير، ويكون الثمن في هذه الحالة هو الثمن الذي يعرضه الغير ويرضى به الواعد².

في حين ذهب جانب آخر من الفقه إلى اعتباره وعدا بالبيع ملزم لجانب واحد ومعلق على

شرط واقف هو إتمام المشروع العقاري، فالمحجوز لديه وعد بالبيع إذا قام البناء، ولكنه حر في عدم البناء، وهو ما سار عليه أنصار فكرة الازدواجية، حيث يرون أن هذا العقد يمكن أن يغطي وضعين مختلفين طبقاً للوقت الذي أبرم فيه، فإذا أبرم قبل الانتهاء من وضع مشروع البناء فإنه يعتبر مجرد اختبار تجاري، إذ أن المحجوز لديه ليس عليه أي التزام بتنفيذ مشروعه، وعلى العكس من ذلك عندما يتم التعاقد بعد إعداد المشروع النهائي، ففي هذه الحالة يعتبر العقد وعد بالبيع ملزم لجانب واحد مع رخصة الرجوع، أي أن الحاجز يستطيع أن يغير فيما بعد رغبته، كما أن مسؤولية المحجوز لديه تنعقد إذا أخل بالعقد ورفض البيع³.

إلا أن الرأي الراجح من الجانب الفقهي هو أن هذا العقد هو ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين، خاصة وأن القضاء الفرنسي قد أقر هذا الأمر بموجب قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 27 أكتوبر 1975 اعتبر فيه أن العقد التمهيدي في بيع عقارات في طور الإنجاز عقدا ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين أساساً، يتضمن التزامات متبادلة حيث يلتزم البائع في مقابل وديعة الضمان،

1 -دوة آسيا، عقد حفظ الحق الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والأفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر ص 3 .

2- عياشي شعبان، عقد البيع بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2012، ص 88.

3 - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015، ص 173

بأن يحجز للمشتري عقارا أو جزءا من عقار ومن ثم فإن هذا العقد يجب أن لا يختلط بالوعد الانفرادي بالبيع¹.

بينما القضاء الجزائري فاعتبر عقد حفظ العقد من العقود الملزمة للجانبين وليس بعقد إذعان، فالمستفيد من السكن ملزم بتسديد المبلغ المتفق عليه في عقد حفظ الحق وهو الثمن الحقيقي للسكن على ضوء الأشغال المنجزة فعلا².

-بينما المشرع الجزائري فقد عرف موقف متذبذب إزاء عقد حفظ الحق فقد أخذ به بموجب القانون 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التنظيمي رقم 86 - 38 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق وتخلى عنه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري، ليعود إليه مرة أخرى بموجب القانون 11 - 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

الفرع الأول :

مفهوم عقد حفظ الحق في القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية:

-لقد ورد عقد حفظ الحق في الفصل السادس من القانون 86 - 07 تحت عنوان عقد حفظ الحق، إذ أجاز القانون للهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية والمكاتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها أن يقترحا البيع بناء على مخططات تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير.

-ولقد اعتبر القانون رقم 86 - 07 عقد حفظ الحق في هذا الصدد بمثابة البيع المؤجل فأكد على ضرورة أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد حفظ الحق، كما أعطى له أيضا وصف البيع التمهيدي الذي يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان البيانات التالية :

-وصف العمارة المباعة ومشمولاتها أو وصف الجزء المبوع منها ومشمولاته،

-عدد الغرف الرئيسية، وتعداد غرف الخدمة والتوابع والمنافذ،

1 - عياشي شعبان، المرجع السابق، ص85

2 -قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 08 - 04 - 2009 تحت رقم 516800، قرار منشور مجلة المحكمة العليا لسنة 2009، العدد 02 .

-المساحة السكنية في العمارة والمساحة التي تمثل الجزء المبيع منها، إن اقتضى الأمر
وتحديد مكان هذا الجزء،

-نوع البناء ،

-السعر التقديري وكيفيات مراجعته ،

-شروط الدفع وكيفياته ،

-آجال التسليم ،

-عقوبات التأخير ،

-ضمانات التمويل ووسائله .

وتجدر الملاحظة أن القانون رقم 86 -07 حول إمكانية إثارة بطلان العقد لتخلف أحد
البيانات المذكورة أعلاه للمترشح للملكية فقط دون سواه .

كما بين و أكد هذا القانون وخلافا للمادة 12 من قانون التوثيق والمادة 71 من القانون
المدني على ضرورة تحرير عقد حفظ الحق في شكل عرفي وإخضاعه لإجراءات التسجيل .

ويلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20 بالمائة من الكلفة التقديرية للعمارة
المبيعة أو لجزئها المبيع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى مؤسسة مالية مخولة
بذلك ،وتكون الأموال المودعة غير قابلة للتنازل وغير قابلة للحجز ،وغير قابلة للتصرف فيها
،على أن يرد مبلغ الضمان المودع لصاحبه بمجرد الإشعار ودون أن يقتطع منه أو تفرض عليه
عقوبة ،إذا زاد سعر البيع على سعر البيع التقديري خلافا للقواعد التي يحددها عقد حفظ الحق في
مجال مراجعة الأسعار .

-وإذا تراجع صاحب حفظ الحق عن الشراء خلال إنجاز المشروع فإن المكتب يستفيد من
اقتطاع بنسبة 25 بالمائة من مبلغ الضمان المودع .

-وعند نهاية المشروع يجب على المكتب إخطار صاحب حفظ الحق لإبرام العقد النهائي
قبل شهر على الأقل من تاريخ إبرامه.

-و عليه مما تقدم يمكن اعتبار عقد حفظ الحق بموجب القانون رقم 86-07 بأنه العقد التمهيدي المبرم بين الهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية أو المكتتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية بصفتها بائعا و المترشح للملكية (صاحب حفظ الحق) باعتباره المشتري والذي يجب إفراغه في شكل سند عرفي و إخضاعه لإجراءات التسجيل دون الشهر والمنصب على نقل الملكية المؤجل للعقار المحدد على المخططات المصادق عليها من قبل البلدية ،مقابل إيداع المترشح للملكية ضمان يساوي مبلغه 20 بالمائة من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى مؤسسة مالية مخولة بذلك على أن يتم وجوبا هذا العقد التمهيدي بعقد نهائي عند نهاية المشروع .

الفرع الثاني :

مفهوم عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

الملاحظ أن المشرع الجزائري قد عاد إلى تسمية عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 بعد أن تخلى عنها في المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي لم يتضمن عقد البيع الأجل الذي يسبقه عقد حفظ الحق بعد أن كان قد نص عليه في القانون رقم 86-07 الملغى متأثرا بالمشرع الفرنسي ،حيث أن هذا الأخير و بخصوص البيوع الواردة على العقارات ذات الإنجاز المستقبلي والمحددة بعقد بيع لأجل وعقد بيع على التصاميم يمكن أن تكون مسبقة بعقد حفظ الحق باعتباره عقد تمهيدي يمهد للإبرام النهائي للعقد العقاري¹.

ويرجع إعادة تقرير هذا النوع من العقود إلى المشاكل التي عرفها القطاع وخصوصا بعض تصرفات المرقيين العقاريين الخواص من خلال التحايل على بعض الراغبين في اقتناء هذا النوع من السكنات ،حيث يتم إلزامهم بدفع بعض الأقساط دون القيام بتوثيق لهذا التصرف ودون حصول هؤلاء على سندات أو عقود تثبت حجزهم لعقاراتهم السكنية².

ولقد عرف القانون رقم 11-04 عقد حفظ الحق بأنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق ،فور إنتهائه مقابل تسبيق

¹ -نسيمة موسى،ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ،عقد بيع العقار في طور الإنجاز أطروحة دكتوراه جامعة الجزائر 2015 ص 96.

² -شعوة مهدي ،مرجع سابق ص 164 .

يدفعه هذا الأخير ، على أن يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق¹ والذي لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للبيع² في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية³ .

على أن يتم تحويل ملكية العقار موضوع حفظ الحق خلال 03 أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها مقابل التسديد الكلي لسعر العقار المحفوظ وذلك بموجب عقد بيع رسمي مسجل ومشهر .

ملاحظة : لقد نص المشرع بأن قيمة التسبيق لا تتعدى 20 بالمائة فقط ولم يحدد 20 بالمائة من ماذا وعليه من المنطقي أن لا تتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للبيع.

وعليه فقد خول المشرع الجزائري للمرقي العقاري إبرام عقد حفظ الحق في حالة العقار المقرر بناؤه أو العقار في طور الإنجاز ، ولتحديد مدلول عقد حفظ الحق في القانون الجزائري بدقة وجب تحديد مفهوم العقار المقرر بناؤه والعقار في طور الإنجاز وماذا يقصد بهما المشرع الجزائري.

-أولا العقار المقرر بناؤه :

قرر يقرر معناها في اللغة نوى وعزم ولكن لم يبد أ بعد ولم يتعد لمرحلة الإنجاز والتطبيق ، أي أن المرقي العقاري قد عزم على تشييد العقار ولكن لم ينتقل بعد للمرحلة الثانية وهي البدء في عملية الإنجاز وتحقيق المشروع ، والسؤال الذي يطرح نفسه هل يكفي نية المرقي العقاري فقط أو قراره لتشييد البناءة مستقبلا حتى يتسنى له إبرام عقد حفظ الحق للعقار المقرر بناؤه ؟

للإجابة على هذا السؤال وجب التطرق للمادة 30 من القانون رقم 11- 04 التي أكدت على وجوب تضمن عقد حفظ الحق أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة والشبكات ، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، كما أكد ذلك أيضا المرسوم التنفيذي رقم 13- 431 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق من خلال تأكيده على وجوب تضمين هذا النموذج مرجعيات عقد ملكية أو الدفتر العقاري الذي يثبت ملكية المرقي

1- المادة 27 من القانون 11- 04 المؤرخ في 17- 02- 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

2- حسب نموذج عقد حفظ الحق الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 13- 431 .

3 - بعكس القانون رقم 86 - 07 الذي أكد على ضرورة أن يكون التسبيق مساويا ل 20 بالمائة من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع .

العقاري للأرض التي سيتم عليها البناء ومراجع رخصة التجزئة وشهادة التجزئة ورخصة البناء .

وعليه مما تقدم يمكن تعريف العقار المقرر بناؤه في التشريع الجزائري بأنه العقار الذي سيتم بناؤه أو المزمع بناؤه من قبل المرقي العقاري مستقبلا فوق القطعة الأرضية المملوكة له بموجب عقد ملكية مسجل ومشهر أو دفتر عقاري، والذي تم إعداد تصاميم بنائه وتم الحصول بشأنه على رخصة بناء من أجل تجسيده على أرض الواقع .

-ثانيا العقار في طور البناء :

مما تقدم يمكن تعريف العقار في طور البناء في التشريع الجزائري بأنه العقار الذي بدأ المرقي العقاري في بنائه وتجسيده على القطعة الأرضية المملوكة له بموجب عقد ملكية مسجل ومشهر أو دفتر عقاري، وذلك وفقا لتصاميم بنائه وطبقا لرخصة البناء المحصل عليها لهذا الغرض، ويمكن إجمال مراحل إنجاز البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفييات دفعها¹ في أربعة مراحل أساسية المرحلة الأولى مرحلة إعداد الأساسات وإتمامها، المرحلة الثانية مرحلة إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية، المرحلة الثالثة إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية، المرحلة الرابعة مرحلة الإتمام .

-كما وجب في هذا السياق تحديد مدلول هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية باعتبارها جهة إيداع التسبيق من قبل صاحب حفظ الحق، خاصة و أنه في ظل القانون رقم 86-07 لم يتم إيداع التسبيق على مستوى هذه الهيئة و إنما نص القانون على إيداعها لدى المؤسسات المالية المخولة لذلك .

فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة باعتباره هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية والجهة المودع لديها في عقد حفظ الحق فهو عبارة عن جهاز أستحدث سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان

1 - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفييات دفعها المؤرخ في 18 - 12-2013، ج ر، العدد 66، المؤرخة في 25-12-2013.

والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية¹، وهذا عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 (الملغى) و المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

ويعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مؤسسة مدنية ذات طابع تعاوني لا تسعى إلى تحقيق ربح يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن و له مهام أساسية تتمثل في:

-السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب؛
-الحلول محل المقتنين، في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري و إتمام انجاز البناءات من خلال التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي العقاري المخل بالتزاماته و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة؛

-تسيير انتساب المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين؛
-ضمان متابعة و تسيير الحسابات الحافظة للتسبيقات المدفوعة التي قام بها المكتتبون؛
-القيام بكافة العمليات التجارية، المالية و العقارية ذات الصلة بموضوعه؛
-إنشاء كل فرع و أخذ كافة المساهمات، ذات الصلة بنشاطه؛

- إجراء كافة الدراسات و نشر كل المعلومات و المنشورات المتخصصة، التي تهدف إلى تعزيز تطور الترقية العقارية.

-وبالإضافة لإيداع التسبيق على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فإن المشرع أكد على ضرورة إبرام عقد حفظ وفقا للنموذج القانوني المحدد عن طريق التنظيم، وفعلا لقد تم تحديد وضبط نموذج عقد حفظ الحق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وتجدر الملاحظة من خلال تفحص نموذج عقد حفظ الحق بأنه يجب تحرير هذا العقد من قبل الموثق الذي يتقيد بدوره بتحرير عقد حفظ الحق بالبيانات الواردة بالنموذج المقرر قانونا .

وعليه مما تقدم يتضح جليا بأن عقد حفظ الحق في ظل القانون رقم 11-04 صار من العقود الرسمية بعدما كان من العقود العرفية في ظل القانون رقم 86 – 07 .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد73، المؤرخة 04 رجب عام 1418.

وكننتيجة عامة يمكن تعريف عقد حفظ الحق في ظل القانون رقم 11 - 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه الاتفاق المبرم بين المرقي العقاري بصفته بائعا وصاحب حفظ الحق باعتباره المشتري والذي يجب إفراغه في شكل سند رسمي و إخضاعه لإجراءات التسجيل دون الشهر والذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليمه للعقار المحدد على المخططات المصادق عليها من قبل البلدية والذي تعود ملكية أرضيتها للمرقي العقاري ، لصاحب حفظ الحق فور إنهائه ،مقابل إيداع صاحب حفظ الحق لضمان لا تقل قيمته عن 20 بالمائة من السعر التقديري للبيع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أن يتم وجوبا هذا العقد بعقد بيع رسمي مسجل ومشهر في غضون 03 أشهر كحد أقصى من تاريخ الاستلام المؤقت للبناءة من قبل المرقي العقاري مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق .

-وتجدر الملاحظة بأن عقد حفظ الحق لم يتم تكريسه عمليا و استخدامه كوسيلة لاقتناء السكن في إطار نشاط الترقية العقارية من قبل المرقين العقاريين أو حتى من قبل الموثقين وذلك لوجود عقبة تقنية المتمثلة في عدم تجسيد فكرة فتح حساب لصاحب حفظ الحق على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مما يحول دون إبرام هذا النوع من العقود ،وحتى في حالة إبرام مثل هذا النوع من العقود فإن تحريرها يكون مخالف لما هو وارد في القانون رقم 11- 04

المطلب الثالث :

عقد البيع على التصاميم

لقد وردت عدة تعريفات فقهية لعقد البيع على التصاميم فقد عرف عقد البيع على التصاميم بأنه ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز مع الالتزام بنقل الملكية للمشتري ، هذه الطريقة تسمح للمشيد بالحصول على السيولة المالية التي تساعد على جمع رأسمال المشروع، و ذلك ببيع العقار قبل و أثناء إنجازه¹.

وعرف أيضا بأنه عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز ، بشرط تقديم الضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع، الذي يلتزم بتشديد البناءة في الأجل المتفق عليه، و تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها و

1 - وزارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04/11، مجلة الحقوق و الحريات - كلية الحقوق و العلوم السياسية- جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص.88.

المطابقة لقواعد البناء و التعمير ، و في المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات و الدفعات المجزأة على مراحل تقدم الإنجاز المخصوصة من ثمن البيع، و تحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالاتفاق¹، كما عرف أيضا أنه ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري ببيع بناية قبل تشييدها مع ضرورة نقل ملكيتها وقت إبرام العقد أي قبل الإنجاز، و في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن على أقساط².

-و عرف أيضا أنه عقد بيع محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم بتشبيده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه هذا الأخير على شكل تسبيقات ودفعات مجزأة بحسب تقدم الأشغال في المدة مابين إبرام العقد وتسليم العقار³

ولعل أهم ميزة في هذا النوع من العقود أنها عقود مكسبة وناقلة للملكية العقارية بصورة مباشرة وواضحة⁴ ، و عرفه الفقه الفرنسي بأنه بيع وارد على بناية لم تشيد بعد يلتزم بموجبه البائع فيه بتشبيد بنائها ونقل ملكيتها إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع ويتميز هذا البيع عن البيع العادي المعروف في القانون المدني بخصوصية أحكامه لا سيما تلك المتعلقة بالالتزامات الأطراف وجزاء الإخلال بها⁵.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف عقد بيع عقار في طور الإنشاء بموجب القانون المؤرخ في 03-01-1967 الذي نص على إطار قانوني متعلق بالبنائيات التي تباع قبل إتمام إنجازها سواء تعلق الأمر بعقد البيع حسب الحالة المستقبلية أو بيع بناية على أجل، الذي عدل بموجب القانون الصادر بتاريخ 07/07/1967 المتعلق بقانون السكن و التعمير.

1 - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية. دار الهدى، الجزائر، 2011، ص. 74.
2 - نواره حمليل، تقدير تقنية البيع على التصاميم. الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 18 الجزائر، ص.100.
3 - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2004، ص 16 .

4- Jacques FERBos et Antoine BERNARD, I 'expropriation des biens,9 eme Edition Annee 2004 ,p01

5 - Philippe Malaurie (vente d'immeuble a construire) Dalloz encyclopedie, 1994,p02

ولقد عرفت المادة 3-1601 من القانون المدني الفرنسي على أنه كل عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري حقوقه على الأرض و ملكية المباني المقامة عليها بمجرد الانتهاء منها، في حين يلتزم المشتري بدفع الثمن حسب تقدم الأشغال¹.

-أما المشرع الجزائري فلم يتعرض لعقد البيع على التصاميم إلا حديثا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري رغم سبق صدور قانون متعلق بالترقية العقارية سنة 1986 وهو القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية والذي تعرض فقط لعقد حفظ الحق من خلال الفصل السادس الوارد تحت عنوان عقد حفظ الحق بالإضافة للمرسوم التنظيمي رقم 86 - 38 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق و دون التعرض لعقد البيع على التصاميم ، وعليه سنتعرض لمفهوم عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 ثم نتطرق لمفهوم عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11 - 04 .

الفرع الأول :

عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03

لقد تم التطرق لعقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري من خلال الفصل الثاني الوارد تحت عنوان علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري ولم يتعرض هذا الفصل لتعريف عقد البيع على التصاميم و إنما تعرض لبعض أحكامه ، كما تم تحديد نموذج هذا العقد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 المؤرخ في 07 - 03 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم².

ومن أهم الأحكام التي أتى بها هذا المرسوم فيما يتعلق ببيع سكن في إطار نشاط الترقية العقارية أنه أخضع المعاملات التجارية التي تتعلق ببنائة أو جزء من بنايات ، للتشريع المعمول به ولاسيما أحكام القانون المدني في هذا المجال ، وأجاز للمتعامل في الترقية العقارية (المركبي العقاري) أن يبيع لأحد المشتريين بنائة أو جزء من بنائة قبل إتمام الانجاز ، على أن يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهائه في الأجل المقررة في العقد ، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية

¹ - Art. 1601-3: la vente en l'état future d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et a mesure de leur exécution ;l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux

² - المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 المؤرخ في 07 - 03 - 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 09 - 03 - 1994 ، العدد 13.

على أن تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في الفصل الثاني من المرسوم التشريعي 93 - 03 .

فأكد بأنه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد بيع بناء على التصاميم .

- كما يتعين على المتعامل في الترقية العقارية من جهة أخرى أن يكتتب ضمانا من جميع الأخطار التي يكون مسؤولا عنها بصفته متعاملا أي بصفته مرقيا عقاريا .

-ولقد أوجب كذلك و أكد هذا المرسوم على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 منه ، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 إلى 99.

على أن تبلغ نسخة من التأمين إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل، وإن لم يتحقق ذلك، يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

كما أكد المرسوم على وجوب إفراغ عقد البيع بناء على التصاميم في قالبه القانوني وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 وأن يتضمن بيانات جوهرية المحددة أدناه تحت طائلة بطلان عقد البيع بناء على التصاميم .

- ويمكن إجمال هذه البيانات الجوهرية فيما يلي:

-العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،

- وصف البناية المباعة أو جزء من البناية المباع ومشتملاتها ،

- آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال ،

- السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر،

- شروط الدفع وكيفياته ،

- طبيعة الضمانات القانونية و ضمان حسن الإنهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة ، المنصوص عليها في العقد، ودعم الالتزامات التعاقدية الأخرى.

ويمكن أن يستكمل العقد النموذجي من جهة أخرى بأي بند آخر خاص تراه الأطراف ضروريا دون أن تقل الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي كما هو محدد عن طريق التنظيم¹.

-والملاحظ في هذا السياق أن المشرع الجزائري ترك لإرادة الأطراف تحديد ثمن البيع وكيفيات دفعه ومراجعته دون تسقيف نسبة المراجعة، مع ربط قيام المشتري بالدفع المجزأة طبقا لمراحل تقدم الأشغال، ونفس الشيء بالنسبة لعقوبات التأخير فقد ترك تحديد نسبتها لإرادة الأطراف المتعاقدة .

-على أن يعد باطلا وكأنه لم يكن كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها قانونا ، أو تحديد مداها إما عن طريق إبعاد تضامن المقاولين من الباطن أو تحديده ، وذلك دون الإخلال بالأحكام المعمول بها في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام التي يتضمنها الفصل الثاني .

على أن يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي، ويجب أن يتضمن البناية و القطعة الأرضية التي شيدت المنشأة فوقها ويخضع للشكليات القانونية المتمثلة في التسجيل والشهر العقاري .

-ويجب أن يستكمل عقد بيع بناء السكن على التصاميم بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق ، لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الالتزامات التعاقدية .

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94- 58 المؤرخ في 07 - 03 - 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم .

وعندما يتعلق الأمر ببيع بناية مقسمة إلى أجزاء يرفق محضر الحيازة وجوبا ببيان وصفي لتقسيم الملكية المشتركة يحرره بعناية المتعامل في الترقية العقارية طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

ويكون المشتري مالكا للبناية المببوعة، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، ويخول التمتع بالبناية بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يوقع أمام الموثق، على أن يثبت انتهاء الأشغال بموجب شهادة المطابقة المودعة لدى الموثق بمجرد تسلمها من مصالح التعمير المؤهلة¹.

وتجدر الملاحظة في هذا الصدد أن المشرع الجزائري خرج على القواعد المألوفة في نقل الملكية، إذ جعل ملكية العقار تنتقل بمجرد التوقيع على العقد في حين أن الملكية وفقا للنظام العقاري الجزائري تنتقل عن طريق الشهر العقاري ويعود ذلك إلى أن المشرع الجزائري نقل هذه المادة من القانون الفرنسي دون مراعاة اختلاف النظامان فيما يتعلق بطريقة نقل الملكية .

-كما أكد المرسوم على أنه لا تتم حيازة ملكية بناية أو جزء من بناية من المشتري، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 19 - 12 - 1990 ، غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة ، على أن تحدد الأجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/ أو حسن سير عناصر تجهيز البناية بموجب إتفاق الأطراف .

على أن يخول كل إفلاس للمتعامل في الترقية العقارية الذي قد قام بالبيع بناء على التصاميم، حق الامتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين .

و في حالة تخلف المتعامل في الترقية العقارية عن مواصلة المشروع أو عجزه المالي فإنه يحق لجماعة المالكين سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلا منه، بشرط إثبات التقاعس بموجب محضر قانوني بالإضافة لإنذار المتعامل في الترقية العقارية ويظل مستمرا في هذا التقاعس بالرغم من الإنذار الموجه له.

ومما تقدم ومن خلال مناقشة الأحكام المتعلقة بعقد بيع بناء على التصاميم الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري يمكن استخلاص تعريف عقد بيع بناء

1 - المادة 02 من نموذج عقد بيع بناء على التصاميم الوارد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94- 58.

على التصاميم بأنه الاتفاق المبرم بين المشتري و المتعامل في الترقية العقارية (المركبي العقاري) إذ يقوم هذا الأخير ببيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الانجاز، شريطة أن يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الأجل المقررة في العقد ، و تقديمه ضمانات تقنية ومالية كافية ، مقابل قيام المشتري بدفع الثمن التقديري للبنائة أو جزء من البناية المبيعة عن طريق الدفع الجزأة طبقاً لمرحل تقدم الأشغال ، على أن تنتقل الملكية للمشتري بمجرد التوقيع على المحرر الرسمي الواجب إشهاره لدى المحافظة العقارية ،ويخول التمتع بالبنائة بمجرد إنهائها المطابق لرخصة بنائها والتوقيع على محضر التسليم أمام الموثق.

الفرع الثاني

عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11 - 04

-حتى بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري ظل عقد البيع على التصاميم ساري المفعول وتم بعثه من جديد بموجب القانون رقم 11 - 04 ليصبح عقد البيع على التصاميم بعدما كان يسمى عقد بيع بناء على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 ، فمن خلال هذه التقنية القانونية التي أثبتت نجاعتها يتسنى للمركبي العقاري تمويل المشروع العقاري من خلال التسديدات والتسبيقات التي يدفعها المقتنون حسب مراحل تقدم الأشغال ، هذا ما يغني المركبي العقاري عن اللجوء إلى القروض البنكية وما ينجر عنها من رهون عقارية ، كما تمكن أيضا المقتني من تقسيط ثمن العقار حسب مراحل تقدم الأشغال وتجنبيه مغبة دفع الثمن السكن دفعة واحدة ما يحول دون إرهاق كاهله .

-ولقد حاول المشرع من خلال القانون رقم 11 - 04 توجيه عقد البيع على التصاميم و زيادة ضبط أحكامه والتقليص من إرادة المتعاقدين فيه ، وذلك لتفادي السلبات التي نتجت عن عقد بيع بناء على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 وحماية الطرف الضعيف في العقد والذي هو المقتني (المشتري) ليتمكن من الحصول على السكن خلال الأجل المحدد والمتفق عليه في العقد مع ضمان حسن التنفيذ .

-وبخلاف المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 الذي لم يعرف عقد بيع بناء على التصاميم ، فقد عرف القانون رقم 11 - 04 عقد البيع على التصاميم لبنائة أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء بأنه العقد الذي يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات (المنشآت) من

قبل المرقى العقارى لفائدة المكتب (المستفيد) موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب (المستفيد) بتسديد السعر المتفق عليه كلما تقدم الإنجاز .

-كما تم تحديد النموذج القانونى لعقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذى رقم 13- 431 المحدد لنموذجى عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و آجالها وكيفيات دفعها.

-ويلاحظ أن محل عقد البيع على التصاميم ينصب على بناية مقرر بناؤها أو فى طور البناء فهو نفس محل عقد حفظ الحق المنصوص عليه فى المادة 27 من القانون رقم 11- 04 ولقد سبق التطرق لتحديد مدلول بناية مقرر بناؤها أو فى طور البناء بصدد دراسة عقد حفظ الحق، كون حتى يتسنى لنا إعطاء تعريف دقيق لعقد البيع على التصاميم لابد تحديد محله بدقة المتمثل فى بناية مقرر بناؤها أو فى طور البناء.

—ولقد نصح القانون رقم 11- 04 عقد البيع على التصاميم من خلال ضبط قواعد كانت فى ظل المرسوم التشريعى رقم 93- 03 متروكة لإرادة المتعاقدين، وذلك من خلال تأكيده على وجوب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة واعتمادها على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة باستثناء الظروف الطارئة، التى لا يمكن تجنبها والاستثنائية التى من شأنها أن تؤدى إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادى للمشروع، ولكنه سقف مبلغ المراجعة من خلال تأكيده على عدم تجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه فى البداية وفى كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر .

-كما أكد أيضا أنه باستثناء حالات القوة القاهرة بأنه يؤدى عدم احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويحملها المرقى العقارى ويتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التى تمت معابنتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقى، وسقف كذلك مبلغ عقوبة التأخير من خلال تأكيده بأنه لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أى ظرف مبلغ 10 بالمائة من سعر البيع المتفق عليه .

-وما يعاب على المشرع الجزائرى فى هذا السياق أنه ترك للمرقى العقارى حرية تحديد عقوبة التأخير دون تسقيفها فى حالة عدم تسديد المقتنى للتسبيق المحدد وفقا للقانون رقم 11- 04 ونصوصه التطبيقية خلال الأجل المتفق عليه .

-كما بين وفصل هذا القانون مراحل دفع الثمن من خلال تجسيده في شكل تسبيقات مضبوطة بعدما ما كانت في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 عبارة عن دفعات تخضع لإرادة الأطراف المتعاقدة، ولقد ضبط مفهوم التسبيقات بشكل واضح ودقيق بحيث يتم تسديد سعر المالك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- تسبيق قدره (20%) من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع .

- تسبيق قدره (15%) من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.

-تسبيق قدره (35 %) من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكاة والأسوار الخارجية والداخلية.

-تسبيق قدره (25 %) من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية .

- (5 %) من سعر البيع المتفق عليه وهم مبلغ الرصيد المتبقي يدفع عند إعداد محضر الحيازة .

-وما تجدر الإشارة إليه أنه يتعين على المقتني عدم دفع أي تسبيق للمرقي العقاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم .

-ولقد تدارك المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11 - 04 الخطأ الذي وقع فيه في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 من خلال نصه بأن ملكية العقار المباع تنتقل بمجرد التوقيع على عقد البيع على التصاميم ، وذلك من خلال تخليه على هذه العبارة في ظل المرسوم التشريعي رقم 13 - 301 المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم .

-كما أسقط التزام مهم للمرقي العقاري نص عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 وتخلى عنه بموجب القانون 11 - 04 وهم التزام المرقي العقاري بمواصلة البناء.

-ويجب أن تفرغ إرادة الأطراف في عقد البيع على التصاميم في محرر رسمي ، ويجب إخضاع هذا المحرر للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار العقاري، على أن يتضمن

العقد البيانات التالية:

-العناصر التي تثبت هوية المرقى العقاري (شخص طبيعي أو معنوي ،الاعتماد ، الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة ، التسجيل لدى الجدول الوطني للمرقين العقاريين) ،

-العناصر التي تثبت هوية المقتني (شخص طبيعي أو معنوي التعريف الدقيق به طبقاً لأحكام المرسوم رقم 76 – 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري)،

- العناصر التي تثبت أصل ملكية الأرضية و رخصة البناء،

-الوصف المفصل للبناءة أو جزء من البناءة موضوع البيع،

- السعر التقديري للبيع، و جدول الدفع وفقاً للنموذج التنظيمي،

-الطبيعة و الضمانات القانونية، التأمين العشري و حسن الانجاز، و كذا شهادة ضمان الصندوق؛

- شروط و كفيات فسخ العقد؛

-كفيات مراجعة السعر إذا وجد بند متفق عليه.

-و عقد البيع على التصاميم المسجل والمشهر قانوناً ، يعتبر ويعد بمثابة عقد ملكية كامل، لا يتبعه أي عقد آخر ،على أن تتم عملية الحيازة الفعلية والقانونية للبناءة أو جزء منها من قبل المستفيد عند إتمام أشغال الانجاز الذي يتم إثباته بموجب شهادة المطابقة المسلمة طبقاً لقانون التهيئة والتعمير ،على أن تتم الحيازة عن طريق محضر يحرر من قبل نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم بحضور المرقى العقاري و المكتتب ويلحق المحضر بعقد البيع على التصاميم .

وعليه مما تقدم يمكن تعريف عقد البيع على التصاميم المسجل والمشهر في ظل القانون رقم 11 – 04 بأنه عقد ملكية كامل لبناءة أو جزء من بناءة مقرر بناؤها أو في طور البناء ، يبرم بين المرقى العقاري كبائع والمقتني كمشتري ،شريطة أن يلتزم البائع ، بتقديم ضمانات تقنية ومالية كافية ، مقابل قيام المقتني بدفع الثمن التقديري للبناءة أو جزء من البناءة المبيعة عن طريق تسبيقات محددة ومضبوطة طبقاً لمراحل تقدم الأشغال المحددة ،على أن تتم حيازة البناءة أو جزء من البناءة المبيعة من طرف المقتني عند إتمام أشغال الانجاز المثبتة قانوناً بموجب شهادة المطابقة المسلمة طبقاً لقانون التهيئة والتعمير ،و المحضر المحرر حضورياً بنفس مكتب التوثيق والملحق بعقد البيع على التصاميم (نسخة مرفقة من عقد البيع على التصاميم ملحق رقم 01).

-ومن خلال دراستنا لأحكام عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 والقانون رقم 11 - 04، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عمد إلى حماية المقتني في عقد البيع على التصاميم باعتباره الطرف الضعيف في هذا العقد، ونتيجة لذلك وجب على المتعاقدين عند إبرام عقد البيع على التصاميم احترام القواعد المقررة في القانون رقم 11 - 04، كون الملاحظ عمليا أن عقود البيع على التصاميم المبرمة خرقا لقواعد المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 والقانون رقم 11 - 04 هي التي تهدر حقوق المقتنين، ويتعين على المقتني عدم دفع أي تسبيق قبل إبرام عقد البيع على التصاميم لأن التسبيقات المدفوعة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم لا تشملها ضمانات عقد البيع على التصاميم.

-كما يمكن لنا بعد دراسة كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم التوصل إلى النتائج التالية :

-أن محل عقد حفظ الحق هو نفس محل عقد البيع على التصاميم وهو العقار المقرر بناؤه أو العقار في طور الإنجاز عند إبرام العقد، والعقار المطابق لرخصة بنائه عند حيازة العقار و أن الفرق بين العقدين يكمن فيما يلي :

-أن عقد حفظ الحق ليس بالعقد الناقل للملكية مما لا يستوجب شهره، بعكس عقد بيع على التصاميم الذي يعد من العقود الناقلة للملكية التي يستوجب شهرها لدى المحافظة.

أن المقابل في عقد حفظ الحق هو تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق لا يتجاوز عشرين بالمائة (20%) من السعر التقديري للعقار، يودع في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة أما المقابل في عقد البيع على التصاميم هو تسديد الثمن من قبل المقتني في شكل تسبيقات تدفع بالموازاة مع تقدم الأشغال.

- عقد البيع على التصاميم المسجل والمشهر، هو عقد ملكية كامل، لا يتبعه أي عقد آخر بعكس عقد حفظ الحق يتبع بعقد بيع أمام موثق مسجل ومشهر.

المبحث الثاني :

الأركان الخاصة بعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية

نظرا لخصوصية عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، باعتباره من العقود الخاصة المتميزة ذات الطبيعة المتشعبة، وبالتالي فإنه زيادة على الأركان الكلاسيكية لعقد البيع

وهي الرضا والمحل والسبب والذي سبق التطرق لها في المبحث الأول عند تحديدنا لمفهوم عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، فإن لهذا العقد أركان يتفرد ويتميز بها لا بد من توفرها وقيامها حتى ينعقد عقد البيع في إطار نشاط الترقية العقارية .

وبالتالي سيتم التطرق من خلال هذا المبحث للأركان الخاصة بعقد البيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية والتي ينفرد بها هذا العقد دون بقية عقود البيع الأخرى، والتي ينجر على تخلف أحدها عدم قيام بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية أصلا ويفقد المشتري في إطار نشاط الترقية العقارية الحماية اللازمة المقررة قانونا لهذا النوع من العقود وعليه حتى يتمتع المشتري بالضمانات المقررة لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية يجب أن يقوم عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية على الأركان المبينة أدناه .

المطلب الأول:

أن يتم البيع من قبل المرقى العقاري

إن البائع في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يجب أن يكون حصريا مرقى عقاري دون سواه تحت طائلة بطلان العقد وذلك وفقا لنص المادة 29 من الأمر 11-04 التي أكدت بأنه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري، وبمفهوم المخالفة لهذه المادة فإن عقد بيع عقار المبني لا يجب أن يكون من قبل المرقى العقاري مادام المادة 29 استثنته صراحة من خلال عدم إدراجه ضمن العقود التي يجب أن تبرم من قبل المرقى العقاري.

ولقد خص المشرع الجزائري عقدي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم بهذه الخاصية نظرا لخصوصية محل العقد الذي يكون غير موجود وقت إبرام العقد ويتم تجسيده وتكريسه ميدانيا مستقبلا و تدريجيا على مراحل وفقا للمخططات المعدة مسبقا والمصادق عليها من قبل البلدية، وذلك لتمكين فئة الدخل المتوسط بتقسيم ثمن العقار المقتنى على أقساط تدفع حسب نسبة تقدم أشغال العقار محل عقد البيع، و أمام هذه الخصوصية الخطيرة للعقدين المذكورين أعلاه اهتدى المشرع لتوفير حماية خاصة تتماشى مع هذه الخصوصية التي تنفرد بها هذه الأنواع من العقود وجعلها من الاختصاصات الحصرية للمرقى العقاري .

وعليه مما تقدم وجب تحديد مدلول المرقى العقاري وتحديد شروط اكتساب هذه الصفة بدقة .

- وقد كان أول ظهور لمهنة المرقي العقاري في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية ، خاصة مع الدمار الشامل التي خلفته تلك الحرب، مما استوجب إعادة التعمير وبناء السكنات والمراكز الحيوية ومع عدم قدرة الدول وحدها القيام بعملية البناء تطلب الأمر إيجاد أشخاص يتمتعون بالقدرة على ممارسة النشاط العقاري والمساهمة في إنجاز السكنات.

ولقد إستعمل مصطلح المرقي العقاري من طرف fernard pouillon سنة 1954 للتعبير عما كان يعرف في النظام الفرنسي *monteurs d'affaires immobilières* بمركب العمليات العقارية وقد ظهر هذا المصطلح حسب robert في نصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية إنجاز البناء وارتبط هذا المصطلح بمفهومين وهما الترقية العقارية وتطوير العقار لذلك يطلق عليه في المعنى اللغوي بالمطور¹

وبالرجوع إلى الفقه الفرنسي فقد عرف كل من الأستاذين، روجي سان ألاري و كورين سن ألاري (Korine San Alari)² (Rouger San Alari) المرقي العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بإنجاز بناء أو جزء من البناء وتنظيم الإجراءات المرتبطة بالإنجاز من الناحية القانونية والإدارية والمالية والملزم بتتبعها إلى نهايتها .

-وعرفه البعض على أنه الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي تعهد إليه من طرف رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب³.

-كما عرفه كل من الأستاذين philippe malinvaud و philippe jestaz بأنه العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليه تسمية الحائز على الملكية⁴.

- ولقد عرفه البعض بأنه مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين و يعترف القانون لها بشخصية قانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض¹ .

1 - مسكر سهام ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة ،2016، ص15.

2 -مسكر سهام ،مرجع سابق ،ص 24.

3 -حسن حسين عبد الرزاق ،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ،الطبعة الأولى ،مصر ، 1987، ص 524.

4 - شعوة مهدي ،مرجع سابق ، ص8.

أما في الفقه العربي فقد عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين بأنه الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى تسليم العقارات .

وتجدر الإشارة أن مصطلح المرقى العقاري مركب من كلمتين "المرقى" وتعني الباعث، الرائد المتعهد بالبنك ، المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد.²

أما مصطلح عقاري فهو نسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل³.

-ولقد استعملت تسمية المرقى العقاري و تم اعتمادها في الجزائر وقد تختلف التسمية من بلد لآخر ففي تونس يسمى بالباعث العقاري، وبمصر ترجمه الفقه إلى المنمي العقاري أو الممول العقاري⁴.

-وحتى في الجزائر فقد اختلفت التشريعات المتعاقبة والمنظمة لموضوع الترقية العقارية في تسميته و تعريفه والتعريف بعناصره و تحديد قطاعه وتبيان النظام القانوني الخاضع له فمدلول المرقى العقاري في القانون رقم 86 – 07 يختلف عن مدلول المرقى العقاري في المرسوم التشريعي رقم 93- 03، كما يختلف عنه أيضا في القانون رقم 11 – 04 لذا وجب التطرق لمدلول المرقى العقاري في كل القوانين التي تضمنت الترقية العقارية في الجزائر حسب تسلسلها الزمني .

الفرع الأول :

مدلول المرقى العقاري في ظل القانون رقم 86 – 07 المتعلق بالترقية العقارية

من خلال تحليل مواد القانون 86 -07 المذكور أعلاه يتبين بأنه قد فتح المجال لكل أشخاص المجتمع لممارسة نشاط الترقية العقارية دون تحديد ودون قيد أو شرط وذلك من خلال

1 -إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط 8، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2005.

2 -سلسلة معاجم الطالب قاموس فرنسي – عربي الطبعة الأولى الرتب الجامعية 2005 ص 524.

3 -عصام نور الدين معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتب العلمية، بيروت، 2004، ص 364 .

4 -عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها شروط نطاق تطبيقها الضمانات المستحدثة فيها دراسة مقارنة في القانون المدني ، أسبوط مصر، 1987 ص 538 .

المادة 06 منه التي بينت و أكدت بأنه تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم :

-الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ،

-المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي ،

-الخواص القائمون بالبناء الذاتي ،سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية ،

-الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين

أعلاه،

-عمال المؤسسات والإدارات العمومية والمنشآت والمقاولات والهيئات العامة والخاصة أن يقوموا فرادى أو منضمين في تعاونيات ،زيادة على الإطار الذي يوفره البناء الذاتي لسد حاجاتهم الذاتية بعمليات الترقية العقارية وفق أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة .

-ليتم استثناء بعض الأشخاص من المشاركة في إنجاز عمليات الترقية العقارية المتعلقة بمخطط تهيئة البلدية لبرامج تنمية الإسكان المتعلقة بالبلدية وتم حصرا لأشخاص المستثنون من ذلك في الهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك ،والبناء الذاتي ،الفرادى أو المنتظمون في تعاونيات عقارية .

-ولقد تم فتح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية المتعلقة بمخطط التنمية للبلدية لأي شخص طبيعي أو معنوي ذي جنسية جزائرية قادر على التفاوض والتعاقد وتحمل الالتزامات و إبرام الاتفاقيات ويسمى هذا الشخص قبل رسو الصفقة عليه بالمرشح للترقية العقارية وبعد رسو الصفقة عليه بالمكاتب في الترقية العقارية وتضبط الأمور بين البلدية والمرشح للترقية العقارية بموجب دفتر شروط نموذجي .

-ولقد تم تحديد الشروط الواجب توافرها في المكاتب في الترقية العقارية بأن يكون جزائري الجنسية وكامل الأهلية ،

-و أن لا يكون من الأشخاص المحكوم عليهم ،

كما يجب أن يثبت المرشح لعملية الترقية العقارية وسائل مالية و ضمانات تقنية تخول نسبتها القيام بالعملية المقصودة .

-ولا يستطيع أن يكتتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصون بأنه تجاري شكلا حسب المادة 03 من القانون التجاري ، كما يلتزم المترشح بالامتثال لما ورد في دفتر الشروط الذي تقدمه المصالح المؤهلة في البلدية التي تنفذ فيها هذه العملية .

الفرع الثاني :

مدلول المرقى العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري

لقد تم التأكيد من خلال هذا المرسوم بأنه يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ،ويمكن أن تكون تلك الأملاك المعنية محلات ذات استعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

وبأنه يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة أعلاه متعاملا في الترقية العقارية.

-وعليه فقد تم تسمية المرقى العقاري خلال هذه المرحلة باسم المتعامل في الترقية العقارية ،

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

- ثم قام المرسوم بتحديد الأعمال التجارية بحسب غرضها من خلال تعدادها على النحو المبين أدناه :

- كل شراء للمنقولات لإعادة بيعها أو بعد تحويلها وشغلها،

- كل شراء العقارات لإعادة بيعها،

-كل مقولة لتأجير المنقولات أو العقارات،

- كل مقولة للإنتاج أو التحويل أو الإصلاح،

- كل مقاوله للبناء أو الحفر أو لتمهيد الأرض ،
 - كل مقاوله للتوريد أو الخدمات،
 - كل مقاوله لاستغلال المناجم أو المناجم السطحية أو مقالع الحجارة أو منتوجات الأرض الأخرى، - كل مقاوله لاستغلال النقل أو الانتقال،
 - كل مقاوله لاستغلال الملاهي العمومية أو الإنتاج الفكري،
 - كل مقاوله للتأمينات،
 - كل مقاوله لاستغلال المخازن العمومية،
 - كل مقاوله لبيع السلع الجديدة بالمزاد العلني بالجملة أو الأشياء المستعملة بالتجزئة،
 - كل عملية مصرفية أو عملية صرف أو سمسة أو خاصة بالعمولة ،
 - كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية العقارية قصد بيعها أو تأجيرها،
 - كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.
- ولقد عرف القضاء الوسيط بأنه كل شخص طبيعي أو اعتباري يحصل أو يحاول أن يحصل أو يحاول الحصول بصورة مباشرة على مكافئة أو ميزة من أي نوع كانت عند تحضير أو تفاوض أو إبرام تنفيذ صفقة ¹ .
- كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.
- ولقد بين هذا المرسوم أيضا بأنه تخضع لأحكامه كذلك نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها الشركات المدنية العقارية إذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة لأعضاء تلك الشركات.
- كما خول المرسوم في النهاية ممارسة النشاطات المذكورة أعلاه لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية.

¹ قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 30 - 12 - 1990 ، تحت رقم 67001 ، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية ، العدد الأول ، 1992 ، ص 75 .

-وعليه فإن المرسوم التشريعي رقم 93- 03 اشترط شرط وحيد في التعامل في الترقية العقارية وهو يجب أن يكون تاجرا .

لدى يجب التطرق لتحديد مفهوم التاجر وشروط اكتساب صفة التاجر وفقا لقواعد القانون التجاري فبالرجوع للمادة الأولى من القانون التجاري بينت بأنه يعد تاجرا كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملا تجاريا ويتخذه مهنة معتادة له ، ما لم يقض القانون بخلاف ذلك.

-كما عرف القضاء التاجر الخاضع للقانون التجاري أنه كل من يملك محلا تجاريا ومسجل في السجل التجاري ويمارس أعماله التجارية على سبيل الاعتياد¹.

-وعليه يجب على المتعامل في الترقية العقارية والذي له صفة التاجر وفقا للقانون التجاري التسجيل في السجل التجاري وعليه فإن التسجيل في السجل التجاري يعد قرينة على اكتساب صفة التاجر ويخضع لكل النتائج الناجمة عن ذلك إلا إذا أثبت خلاف ذلك .

ويعد مستخرج السجل التجاري سندا رسميا يؤهل كل شخص طبيعي أو اعتباري يتمتع بكامل أهليته القانونية لممارسة نشاط تجاري ويعتد به أمام الغير إلى غاية الطعن فيه بالتزوير² .

وعليه فيمكن تحديد المتعامل في الترقية العقارية حسب المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 بأنه كل تاجر مؤهل قانونا لممارسة التجارة بغض النظر عن طبيعة النشاط الذي يمارسه ، باستثناء الأشخاص الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك والشركات المدنية العقارية إذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة لأعضاء تلك الشركات.

الفرع الثالث:

مدلول المرقى العقاري في ظل القانون رقم 11- 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

من خلال تحليل مواد القانون رقم 11- 04 في هذا المجال يتضح أنه حاول أن يحدد مدلول المرقى العقاري ويضبط شروط ممارسة هذه المهنة بدقة ، وذلك في محاولة منه لمعالجة السلبات التي تسببت بها القوانين المنضمة للترقية العقارية السابقة له .

1 - قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 03- 01- 1987 ، تحت رقم 41272 ، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية ، العدد 03 ، 1991 ، ص 81 .

2 - المادة 02 من القانون 04 – 08 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية .

ويتجلى ذلك من خلال تحديد مدلول المرقى العقاري في عدة مواد منه ، ولم يكتف بذلك فحسب بل أضاف تعديلات على هذه المهنة بموجب مراسيم تنفيذية منبثقة عنه والتي يمكن إجمالها عموماً في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹ المعدل والمتمم بموجب المرسومين التنفيذيين مرسوم تنفيذي رقم 13-96² والمرسوم التنفيذي رقم 19-243³، المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المحدد لشروط و كفاءات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁴، المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري⁵ بالإضافة لمجموعة من القرارات الوزارية وعلى رأسها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06-12-2012 و المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري⁶، القرار المؤرخ في 09-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري⁷ المعدل بموجب القرار المؤرخ في 16-10-2019⁸.

-ولقد عرفت المادة 03 من القانون 11 – 04 المرقى العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها .

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ 20-02-2012، المحدد لكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26-02-2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 13 المؤرخة في 06-03-2013.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08-09-2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 55 المؤرخة في 15-09-2019.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37، المؤرخة في 19 يونيو 2014.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 و المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر العدد 11، المؤرخة في 26-02-2012.
- 6- القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والعمران ووزير المالية المؤرخ في 06-12-2012 و المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر العدد 02 المؤرخة في 13-01-2013.
- 7- قرار وزير السكن المؤرخ في 09-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، ج ر العدد 14، المؤرخة في 14-03-2013.
- 8- قرار وزير السكن المؤرخ في 16-10-2019 المعدل للقرار المؤرخ في 09-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، ج ر العدد 09، المؤرخة في 19-02-2020.

ولقد عرفت المادة 18 يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و / أو للتجديد العمراني قصد بيعها .

وإذا ما قمنا بفصل عبارة الأوعية العقارية التي هي جمع الوعاء العقاري فإنه يقصد به أرضية البناء ليعتبر أن الشخص الذي يقوم بتهيئة أراضي البناء بغرض بيعها دون بنائها يعتبر أيضا مرقيا عقاريا 1.

- إضافة إلى ما ورد في المادة 03 أعلاه يجب أن يحوز الشخص الطبيعي أو المعنوي المبادر بعمليات البناء لمشاريع جديدة اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04 .

وعليه حتى يتحصل الشخص الطبيعي أو المعنوي المبادر بعمليات البناء لمشاريع جديدة على صفة المرقى العقاري يجب أن يحصل على الاعتماد، ثم يتم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين على النحو الذي عالجته المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم بموجب المرسومين التنفيذيين مرسوم تنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 والمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، وفي البداية تجدر الإشارة أنه بموجب المرسوم 12-84 كان يمنع على المرقى العقاري ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر ولكن المشرع تراجع عن ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 وذلك من خلال حذف من المادة الثالثة عبارة تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.

-أولا: منح الاعتماد

يسلم الوالي اعتماد المرقى العقاري بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين وقبل سنة 2019 كان الاعتماد يمنح من قبل الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية ،وقد أحسن ووفق المشرع الجزائري في جعل منح الاعتماد من اختصاص الوالي وذلك لتخفيف عبء المركزية الإدارية على المواطنين، كما أن الرد على طلب الاعتماد يكون أسرع مما كان عليه سابقا على النحو المفصل أدناه.

1 - بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، 2016 / 2017 ،ص48 .

-ويجب أن يكون طالب الاعتماد من جنسية جزائرية ولا يقل عمره عن 25 سنة ،

وأن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية وذلك وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06-12-2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري والمتمثلة في الموارد الخاصة للمرقى العقاري ،القروض البنكية المكتتبه من طرف المرقى العقاري ،الدفوعات المقدمة من قبل الطالبين لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم .

أن يتمتع بحقوقه المدنية.

أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية، المسؤولية المدنية والمهنية، لنشاطاته .

أن يثبت و يبرر الكفاءات مهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.

-زيادة على الشروط المذكورة أعلاه يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة مرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

-يجب أن يقدم المرقى العقاري دفتر الشروط النموذجي بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد لممارسة المهنة.

ويمنع اكتساب صفة المرقى العقاري بالنسبة للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات التالية :

التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية ،

-السرقه و إخفاء أشياء مسروقة وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات ،

-النصب وإصدار شيك بدون رصيد ،

-رشوة موظفين عموميين ،

-شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي ،

-الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية ،

-الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

يتعين على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة أعلاه في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.

-يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل، وفي هذه الحال يمكن صاحب الطلب أن يقدم في أجل 30 ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض طعنا كتابيا لدى الوالي من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه أو الحصول على دراسة مكملة ويتعين على الوالي الفصل في ذلك في غضون الشهرين الذين يليان استلام الطعن.

عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف في السكن .

ثانيا : تسجيل صاحب الاعتماد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

-يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري وعليه فقد اعتبر المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا¹.

-كما يتعين على صاحب الاعتماد عند قيامه بشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوالي بالوثائق الآتية للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

-نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك أو المسير.

- نسخة من مستخرج السجل التجاري .

-نسخة من رقم التعريف الضريبي .

-نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء.

نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

1 - شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق -عقد البيع على التصاميم ،دار الخلدونية،2019، ص 56.

-ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل .

تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

-ثالثا انتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

-بالرجوع للمادة 55 من القانون رقم 11-04 نجدها تنص بأنه يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

ورتبت بناء على ذلك التزام على المرقى العقاري بأن يسدد الاشتراكات السنوية خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية.

-ويؤدي عدم دفع المرقى العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، بعد إعدارين يرسلان إليه كل 15 يوما ولم يتم الرد عليهما إلى الوقف المؤقت لاعتماده .

-ويتحول الوقف المؤقت لاعتماده إلى سحب نهائي في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدته ثلاث أشهر.

-ويتضح مما تقدم أنه عدم انتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وعدم التزامه بدفعه للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق يترتب عنه السحب النهائي لاعتماده ، ما ينجر عنه فقدانه لصفة المرقى العقاري .

وعليه مما تقدم يتبين جليا بأن مفهوم المرقى العقاري في التشريع الجزائري لم يكن بالمفهوم المستقر ، فلقد تطور مدلول المرقى العقاري في التشريع الجزائري عبر مختلف التشريعات المنظمة لموضوع الترقية العقارية ، فقد ظهر كمفهوم واسع و خولت ممارسة هذه المهنة لكل فرد من أفراد المجتمع دون قيد أو شرط و ذلك في ظل المرسوم رقم 86-07 ، ثم تم قصر ممارسة مهنة المرقى العقاري على التجار دون سواهم وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 ليتم صقل هذه المهنة بشكل لافت للانتباه في ظل القانون رقم 11-04 والذي بموجبه يمكن تعريف المرقى العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية المعتمد والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والمنتسب لصندوق الضمان والكفالة

المتبادلة و المبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها .

المطلب الثاني :

استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن

لقد نصت المادة 26 من القانون رقم 11-04 بأنه زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي .

ولقد تم اعتبار الشروط التقنية كركن في العقد يترتب على تخلفه بطلان العقد ، وذلك بغرض تدخل الإدارة المختصة لفرض الرقابة السابقة و اللاحقة و حتى المعاصرة لأعمال التهيئة والتعمير باستخدام عدة رخص و شهادات تؤكد احترام الشروط و المواصفات القانونية والتقنية ، ولقد تم من أجل ذلك إنشاء أجهزة تقنية و مختصة تجسد الرقابة الميدانية على استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن، وكذلك من خلال المخططات المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير pdau و مخطط شغل الأراضي pos، و لقد تم إسناد للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة للتأكد من مدى استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة سواء بصفة قبلية من خلال رخص التجزئة و البناء و الهدم و شهادتي التعمير و التقسيم ، أو بصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة وشهادة القابلية للاستغلال.

-وبالتالي سيتم التطرق لمختلف الرخص والشهادات التي يجب أن يستصدرها المرقي العقاري في هذا الصدد باعتبارها من وسائل تحديد مدى استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة والذي يعتبر كركن في عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية .

الفرع الأول :

الرخص الواجب التحصل عليها من قبل المرقي العقاري

لقد عرف الترخيص بأنه عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص بها، و ذكر مواصفاته و بيان الغرض منه، سكن خدمي أو تجاري، وتستخدم سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن

ممارسة الحريات و الحقوق الفردية و حماية المصالح العامة و الخاصة¹ ،وعليه سيتم التطرق لمختلف التراخيص المطلوبة في القانون الجزائري .

أولا :رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أو مملوكة في الشروع إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر².

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية ،ويجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة مع تدعيم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني ، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا³، و يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

1 - السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء دار النهضة ،مصر 2002 ،ص 89.

2 حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر ، 2000 ، ص 91.

3 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19- المؤرخ في 25- 01- 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20 – 342 المؤرخ في 22- 11- 2020 .

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة، المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها، نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد.

- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهئية المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات.

- يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهئية الخاصة بكل جزء على حدة وفي هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

-يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

و يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

-يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

- يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.

-تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وتعتبر الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدر ردا في أجل خمسة عشر يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة¹.

وينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها ويمكن المصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي و يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية وذلك

1 -المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342 المؤرخ في 22 -11- 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 -01- 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

في إطار التشريع المعمول به وتقتصر المصلحة المكلفة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب و يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية .

-و في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية .

- وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية ويكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه ، و كذلك بالنسبة للمشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية 1.

- يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى.

-وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

-لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق

عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

1 -المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

-يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

- يمكن أن يكون طلب رخص التجزئة محل قرار تأجيل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز أثاره سنة واحدة.

-على أن تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال تهيئة الأراضي على النحو المبين أدناه:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء و ميادين الترفيه.

ويمكن الترخيص بتنفيذ الأشغال المحددة أعلاه على مراحل متعاقبة ومتتالية عبر الزمن من قبل الجهة الإدارية مصدرة القرار.

-يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تحصل على الرخصة أو تلك التي لم تتم المباشرة في أشغال إنجازها.

-وتسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة على أن يحدد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

-يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف

:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

-توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجرأة وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية، كما تحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة¹.

-تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه .

- وتعتبر رخصة التجزئة ملغاة في حالة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار.

-غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الأجل المحددة والمقررة للإنجاز ، تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

وعندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها، ويعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

-يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.

-و يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يقدم طعنا لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما، ويمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة

1 -المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

التي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

-وفي الأخير يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه نتائج الطعون الإدارية رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة من أجل إلغاء قرار رفض منحه رخصة التجزئة وهي بالطبع أمام جهات القضاء الإداري وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

- ثانيا :رخصة البناء

-لقد عرفت رخصة البناء على أنها عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدر بشأنه¹ .

و عرّفت أيضا بأنها الرّخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء².

-و أيضا بالتصرّف السابق للبناء الذي تقرّر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتمّ تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران³.

-وتشترط رخصة البناء لكل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير لمشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكّل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية⁴.

-و يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أو الحائز كونه يعامل معاملة المالك⁵ أن يتقدم بطلب رخصة بناء موقع من طرفه و الذي يجب أن يكون وفقا للنموذج المحدد قانونا ومرفقا إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25-90

¹ عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول مطبعة السعادة، مصر د ط ، ص 249.

² - 547 P/1998 3^{eme} édition, Dalloz droit de l'urbanismes, François Priet, Henri Jacquot :

³ - 88 P/1971 Edition dalloz, Droit administratif, G. Peiser :

⁴ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 - 01 - 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342 المؤرخ في 25 - 01 - 2020 .

⁵ - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر ، ط 10، 2008 ، ص 79 .

أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني ، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ويرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

* الملف الإداري، ويحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر، قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

- كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

*الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع طوابق البنائيات المجاورة و ارتفاعها و عددها، ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية و عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و

600 م2 وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وأجال إنجاز ذلك،

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

*الملف التقني، ويحتوي على :

- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،

- وصف مختصر لأجهزة الترمين بالكهرباء والغاز و التدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة ، وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية ، الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية، مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- دراسة الهندسة المدنية وهو عبارة عن تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية و توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل بالإضافة إلى تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

-و يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29-90 المؤرخ 01-12-1990.

-يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً بدراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية ويجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

وتجدر الإشارة أن رخصة البناء في فرنسا تمنح للمالك و من ينوب عنه كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري، مع إرفاق طلب الترخيص بتوكيل خاص بالإنابة، و تمنح حتى للشخص الذي لديه وعد بالبيع للقطعة الأرضية¹.

- يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

-يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه و

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل المحدد وفقاً لنموذج القانوني .

-و تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع .

-يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا رداً في أجل ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأياً

¹- Patrick gard , pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire individuel et opérationnelle(Eyrolles Paris, 3^{ème} Edition)P 82.

بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90 – 29 ، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

-و عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذ يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 وفقا للمرسوم رقم 15 – 19 ،وعليه يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب وقد أكد قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 30-04-2008 إن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والتهيئة وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة¹.

-عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام

1 - قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الثالثة، بتاريخ 30 – 04 – 2008 ،تحت رقم 038284 ،قرار منشور على موقع مجلس الدولة <http://www.conseildetat.dz>.

الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم 15-19.

-ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية و

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

فيكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

-المشاريع الاستثمارية الصناعية و السياحية و مختلف مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية وذلك بالنظر إلى نطاقها ،طبيعتها و حجمها.

-مشاريع السكنات الجماعية أو الفردية و الذي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية .

-مختلف المنشآت و الأشغال والبنائات المنجزة لصالح ممثليات الدول الأجنبية أو المنضماآت الدولية .

-المنشآت التي تنتج أو تنقل أو توزع أو تخزن الطاقة و الماء و التي تقع في إقليم الولاية

-مختلف المشاريع التي تشكل خطرا مباشرا على المحيط .

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

-مشاريع الاستثمارات الصناعية و السياحية و مختلف المشاريع المخصصة للتجهيزات العمومية أو الخاصة الموجهة للمنفعة الوطنية .

-المنشآت التي تنتج أو تنقل أو توزع أو تخزن الطاقة و الماء و التي تقع في إقليم ولايتين أو أكثر¹.

-ويكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342 المؤرخ في 22-11-2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- في حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب ويبلغ القرار الإيجابي وفقا للنموذج المحدد قانونا إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب.

- يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب و

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 28 - 10 - 2010 عندما أكد بأن شرعية قرار منح رخصة البناء تتوقف على استيفاء شروط صحة عقد بيع الأرض المخصصة للبناء وعرض الملف على مصلحة التهيئة والتعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط لشغل الأرض المراد البناء فوقها فإن رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل وفي غياب أي مخطط لشغل الأرض عند تاريخ تسليمها ودون إبداء رأي مصلحة التهيئة والتعمير تعد مشوبة بعيب عدم المشروعية ومعرضة للإبطال¹.

-لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

ويمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه و تصدر السلطة المختصة المانحة لرخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك ويصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص

1 - قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الثالثة، بتاريخ 28 - 10 - 2010، تحت رقم 055959، قرار منشور على موقع مجلس الدولة <http://www.conseildetat.dz>

عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة .

-و يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة 1.

و يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية، من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

-و توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية كما تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

-و ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر و تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء و يتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

-ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد ، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة بشرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

1 - المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

-يمكن صاحب طلب رخصة البناء الذي لم يفتتح بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما.

-يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن و يمكن رفع دعوى لدى جهة القضاء الإداري في حالة الرفض غير المبرر، ولقد اعتبر مجلس الدولة أن دعوى تسليم رخصة البناء دعوى قضاء كامل و قاضي القضاء الكامل لا يستطيع تقدير الوقائع ما دام القرار الإداري بتجميد الرخصة لم يكن محل طعن بالإبطال¹.

ثالثا: رخصة الهدم

لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

و رخصة الهدم إذا كانت مهمّة بالدرجة الأولى بالنسبة للعقار المبني، فإنّ لها أيضا أهمية خاصّة بالنسبة للعقار (القضاء العاري) ، لاسيما إذا كان لموقع البناء المراد هدمه أهمية إستراتيجية²

- يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن

الفردى ، وفي جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض يجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء.

-و ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من طرف مالك البنائة الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق الآتية :

1 - قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الثالثة، بتاريخ 11-03-2003، تحت رقم 007736، قرار منشور على موقع مجلس الدولة <http://www.conseildetat.dz>

2 - أسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة الجزائر ، 2004 ، ص 223 و 224.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، - توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع، مخطط للكنتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الأيالة للهدم، تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

و عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير فيه إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة و مخطط مراحل الهدم وأجالها بالإضافة لمخطط على سلم 1/100 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي وتحديد التخصيص المحتمل للمكان بعد هدمه و شغوره¹.

-فيرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، في نفس اليوم و يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

- يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب تسلم رخصة الهدم في شكل قرار حسب النموذج المحدد قانوناً و لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية.

1 -المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

-تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

-ويجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي و يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة،و

يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية .

-وفي حالة الرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.

-ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم ،و يمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض¹ .

- يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران،في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من

1 --المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية الإدارية إذا كان الرفض غير مبرراً وتجدر الملاحظة أنه لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

ويضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج ، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات، وأخيراً اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات،

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

الفرع الثاني :

الشهادات الواجب استصدارها من قبل المرقي العقاري

يتعين على المرقي العقاري أن يستصدر مجموعة من الشهادات التي فرضها القانون والتي قد يترتب على تخلفها عدم ترتيب عقد البيع في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة لآثاره المرجوة والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- أولا: شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تحدّد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها (توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)¹

وعليه فشهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

و يتم تقديم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني² ويجب أن يتضمن البيانات الآتية :

طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب و اسم مالك الأرض.

-تصميما حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية و تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني ، كما يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك ، يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

- يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

-يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية و تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف

1 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ط 7، 2009، ص. 100.
2 --المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و خلال الخمسة عشرة يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب و يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

-مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية ، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لا سيما ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح ، تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط...)، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

- إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به¹ .

- إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي،و تحدي صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر .

-لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات .

1 -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25 - 01 - 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

ويمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية .

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية الإدارية باعتبار القرار صادر عن جهة إدارية وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

-ثانيا: شهادة قابلية الاستغلال

- يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها¹.

و يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق المتمثلة في تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها،- محضر استلام الأشغال .

- يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال.

-يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه قانونا على أن يوضح نوع تلك الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على وصل استلام الملف .

1 -المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

-وتتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

و تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.

-بعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن¹.

-و يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات ،ويمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الأجل المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.

-ويخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو إيجارها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو إيجار القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها ويجب أن يتضمن عقد البيع أو الإيجار مراجع هذه الشهادة وتجدر الملاحظة أنه لا يعني تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال .

و لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق مع المساحات العامة وجميع أعمال التهيئة الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.

1 --المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

-ثالثاً: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم أملاك عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام

ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري شهادة المطابقة أو غيرها.

-و ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، وفقاً للنموذج المحدد له ويجب على المعني أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل طبقاً لأحكام القانون المدني وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً¹.

- يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشراً عليها حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها وهي:

-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 و التي تشتمل على البيانات الآتية حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط كتلة البنائيات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات التهنية الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

-و يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

-يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة التشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

1 -المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.

- تبلغ شهادة التقسيم المعدة حسب النموذج المحدد قانونا ، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

- تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها و يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

-وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خلال 15 يوما ويمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ،وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن و يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

- رابعا : شهادة المطابقة

هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن الجهة الإدارية المختصة ببناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي، يثبت مطابقة الأشغال المتعلقة بالبناء التي تم إنهاؤها مع رخصة البناء الممنوحة (1)، فهذه الشهادة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء لإثبات المطابقة، وتعتبر شهادة المطابقة بمثابة قرار إداري وكاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة، فهي تكشف عن الحدود المرخص بها قانونا من طرف السلطة المختصة، إذ تصدر بإرادة منفردة عن هذه الأخيرة وتحدث أثرا قانونيا بتأكيد شرعية البناء لأحكام الرخصة وقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري¹ باعتبار أن الإدارة طرفا فيها.

-و عليه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

(1) Bartoli Alian et Belin Marie Anne : L'urbanisme Décentralisé, Berger (Ivranlt, Paris, 1984), P 362.

1 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ج 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 417.

و تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

و تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية ،

فيودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يعد في نسختين ، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم ، و ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة .

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال و جوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها،و يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال و عند الاقتضاء يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

-يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات و يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

-يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة حسب النموذج المقرر قانونا على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها¹.

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

-كما تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 .

وقد أكد في هذا الصدد مجلس الدولة² أن قانون التهيئة والتعمير لم يخول للقاضي الإداري صلاحية البت بشأن عدم مطابقة البناء المنجز للرخصة المسلمة عند ملاحظة عدم مطابقة رخصة البناء للأشغال المنجزة إذ يتم إرسال الملف إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد تحريك الدعوى العمومية ،وعليه فإن الاختصاص يعود لرئيس قسم الجرح على مستوى المحاكم العادية الذي يبت في الدعوى العمومية إما بمطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا خلال الأجل الذي يحدده .

وتجدر الملاحظة أنه يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

1 --المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

2 - قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الثالثة، بتاريخ 31-03-2011، تحت رقم 060475، مجلة مجلس الدولة، العدد 12، لسنة 2014.

المطلب الثالث:

الشكليات المتطلبية قانونا لانعقاد عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية

يتطلب انعقاد عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية مجموعة من الشكليات الجوهرية والمتمثلة في إبرام العقد وفقا للشكل الرسمي المحدد قانونا ، تحرير العقد باللغة العربية ووفقا للنموذج المحدد قانونا ، خضوع العقد للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر و الإتمام.

الفرع الأول :

إبرام العقد وفقا للشكل الرسمي المحدد قانونا

لقد نصت المادة 25 من القانون رقم 04-11 بأنه يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، كما نصت المادة 34 من القانون رقم 11 – 04 بأنه يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ، ونفس الشكلية متطلبية بالنسبة لبيع الأرضيات المهيئة من قبل المرقي العقاري وهذا وفقا للمادة 40 من القانون 04 – 11 .

-وعليه وجب في هذا السياق تحديد مدلول الرسمية والمحرر الرسمي بدقة ولقد قام العديد من الفقهاء بوضع تعريف للمحررات الرسمية و من بينهم نجد الدكتور السنهوري الذي يعرفها بأنها أوراق رسمية يقوم بتحريرها موظف عام مختص وفقا للأوضاع المقررة و هي كثيرة و متنوعة منها الأوراق الرسمية المدنية كتلك التي تثبت العقود و التصرفات المدنية ، و منها الأوراق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية و القوانين و المعاهدات و منها الأوراق الرسمية القضائية كعرائض الدعوى وأوراق المحضرين و محاضر الجلسات و الأحكام (1) .

و عرفها الأستاذ محمد زهدور بأنها الأوراق التي تحرر بمعرفة شخص ذي صفة رسمية أي موظف من موظفي الدولة أو شخص مكلف بخدمة عامة (2).

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 2 ، دار 'حياء التراث العربي بيروت ، الطبعة الأولى ، ص 106.
2 - محمد زهدور ، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات ، د دن ، 1991 ، ص 25.

أما الأستاذ يحي بكوش فيعرفها بأنها الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقا لأحكام قانونية و هي كثيرة و متنوعة 1 .

وعرفها المشرع الجزائري في نص المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه.

أما المشرع المصري فنجده قد عرفها بموجب المادة 10 من قانون الإثبات(2) بنصه على أنها المحررات التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأوضاع القانونية،و في حدود سلطته و اختصاصه.

فالضابط العمومي هو كل شخص يعطي له القانون هذه الصفة و نذكر على سبيل المثال لا الحصر من يعتبر من الضباط العموميين الموثق ، المحضر القضائي ، و حتى الموظف المكلف بالوظيفة التفصيلية.

-وعليه فإن عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية يجب أن يتم تحريره حصرا من قبل الموثق باعتباره الضابط العمومي الوحيد المكلف بهذه الخدمة.

-فالموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها هذه الصبغة 3

-ومن تم فإن عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية يجب أن يصدر باسم الموثق ويوقع من طرفه ويختم بختم الدولة الممنوح للموثق حتى يتسن نسب عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية للموثق واعتباره بالتبعية عقدا رسميا.

-ودون الإخلال بالبيانات التي تفرضها بعض النصوص الخاصة يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات التالية 4:

-اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه ،

1 - يحي بكوش ،أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي ،الشركة الوطنية للنشر والتوزيع 1981 ص91.

2 - قانون الإثبات المصري رقم 25 لسنة 1968 المعدل بالقانون رقم 23 لسنة 1992 و القانون رقم 18 لسنة 1999.

3 - المادة 03 من القانون 06 - 02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن قانون التوثيق .

4 - المادة 29 من القانون 06 - 02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن قانون التوثيق .-

-اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم ،

-اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء،

-اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء،

-تحديد موضوع هذا العقد،

المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه،

-وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل،

-التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول

به .

-توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

وينبغي في هذا الصدد توضيح موقف المحكمة العليا في هذا النقطة بالذات كونها أثارت عدة إشكالات عملية خاصة أمام تعارض وتناقض قرارات المحكمة العليا فيما بينها في هذا الشأن .

إذ في قرار¹ صادر لها بتاريخ 14-07-2011 أكدت على وجوب تحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وعلى وجوب تسجيله وشهره ،واعتبرت قضاة الموضوع بأمرهم للطاعة بالتوجه إلى الموثق لإتمام و إفراغ العقد العرفي المبرم بينها وبين المطعون ضده في الشكل الرسمي قد خالفوا القانون و عرضوا قرارهم للنقض .

في حين قرار لاحق² صادر بتاريخ 11-10-2018 اعتبر أن المرقي العقاري هو المكلف بالسعي لتحرير عقد البيع على التصاميم، وعدم قيامه بذلك يعد إخلالا بالتزامه، ولا يمكنه الدفع بعدم وجود عقد إذ لا يجوز للشخص الاستفادة من خطئه و بالتالي حسب هذا القرار يجوز الأمر بالتوجه للموثق من أجل تحرير عقد البيع على التصاميم وتسجيله وشهره.

3 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 14-07-2011 ،تحت رقم 664290 ،المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية ،العدد الثاني ،2015 ص 363 .
4- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 11-10-2018 تحت رقم 1150986 ،قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

ومن خلال التمعن في القرارين المذكورين أعلاه أضـم صوتي للقرار الأول كونه طبق صحيح القانون في حين أن القرار الثاني غلب الجانب الاجتماعي على الجانب القانوني.

الفرع الثاني :

تحرير العقد باللغة العربية وفقاً للنموذج المحدد قانوناً

لقد تم التأكيد على حتمية تحرير عقد البيع في إطار الترقية العقارية باللغة العربية تحت طائلة البطلان من طرف القضاء الجزائري ، وذلك بموجب قرار مجلس الدولة¹ الصادر بتاريخ 31 - 03 - 2011 الذي نص صراحة بأنه يكون باطلا لمخالفته النظام العام تسجيل و شهر عقد البيع على التصاميم التوثيقي المحرر باللغة الفرنسية ، فالعقد التوثيقي المحرر بغير اللغة العربية ، باطل لمخالفته النظام العام ، وكذلك إجراءات تسجيل العقد المحرر بغير اللغة العربية باطلة بطلاناً مطلقاً كما تعد إجراءات شهره، بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري قابل للإبطال أمام القاضي الإداري.

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18 - 12 - 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها على وجوب التقيد الصارم بنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الملحقين بهذا المرسوم وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا² الصادر بتاريخ 19 - 04 - 2018 عندما بين من خلال المبدأ بأنه يفرغ عقد البيع على التصاميم وجوباً وفق النموذج المنصوص عليه قانوناً، و إلا طبقت عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

-وتجدر الإشارة إلى أن عقد البيع التام أو عقد بيع العقار المبني في إطار نشاط الترقية العقارية كما أشارت له المادة 26 من القانون رقم 11 - 04 لم يحدد له القانون نمودجا محددًا كما فعل مع عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وعليه وجب تحريره وفقاً لأحكام المواد من 324 مكرر 2 إلى 324 مكرر 4 من القانون المدني وكذا المواد 26 إلى 29 من القانون رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق و من هذه الشكليات :

1 - قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الرابعة، بتاريخ 31-03-2011، تحت رقم 059361، قرار منشور على موقع مجلس الدولة <http://www.conseildetat.dz>

2 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 19-04-2018 تحت رقم 1181262، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

- التأكد من شخصية أطراف العقد.

- أن يكون المحرر مكتوباً باللغة العربية وفي نص واحد.

- توقيع المحرر من قبل الموثق و ذوي الشأن .

-المصادقة على الإحالات في الهامش أو في أسفل الصفحات.

-كتابة المبالغ و السنة و الشهر و يوم التوقيع على العقد بالحروف.

-عدم تضمينها أي تحوير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات.

-المصادقة على الإحالات في الهامش .

- أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق فيجب على الموثق عند تحريرهما أن يلتزم بالنموذج القانوني المحدد له ، وفي حالة مخالفة الموثق لهذا النموذج ينتج عنه بطلان عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية ، كما يترتب على ذلك قيام المسؤولية المدنية للموثق اتجاه الأطراف المتعاقدة المتضررة التي لحقها ضرر من جراء بطلان عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية ويستوجب على الموثق في هذه الحالة تعويض الطرف المتضرر، نتيجة مخالفته للقالب القانوني لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية ، وبالتالي يكون للطرف المتضرر الرجوع على الموثق من خلال رفع دعوى تعويض ضده .

-وعليه فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 13 – 413 نموذج عقد البيع على التصاميم من خلال نحت معالمه في القالب المحدد أدناه :

السنة واليوم

أمام الأستاذ..... موثق ب

حضر

1- المرقى العقاري (شخص طبيعي ، أو شخص معنوي).....

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

الواقع مقره به (العنوان).....

حاصل على اعتماد رقم :... بتاريخ

المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم بتاريخ

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم

السجل التجاري رقم ...

التعريف الجبائي رقم

والذي يدعى صلب النص البائع من جهة

و

2 - المقتني : (شخص طبيعي أو شخص معنوي)

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

اللقب..... الاسم تاريخ الميلاد.....

بطاقة التعريف رقم

المسلمة من طرف

باختصار:..... و الواقع مقره ب

السكان ب.. ..

والذي يدعى من صلب النص " المكتتب " من جهة أخرى

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

تصريح البائع

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

ويصرح كذلك بان :

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

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

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه :

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

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

-وبعد عرض ذلك باشر الموثق الموقع أسفله في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.

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

النصوص التي تسيّر العقد

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

الوثائق المرجعية

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

.....

-عقد ملكية الوعاء العقاري المعد باسم المرقى العقاري بتاريخ....

الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل.....بتاريخ

حجم.....الفهرس

عند الاقتضاء رخصة التجزئة

رقم المؤرخة في و

التصاميم الملحقة بها مسلمة من طرف

رخصة البناء رقم

المؤرخة في.....

والتصاميم الملحقة بها مسلمة من طرف.....

الوصف الدقيق للبناءة أو لجزء من البناءة التي تم بيعها.

نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة معدة طبقا للتنظيم

المعمول به.

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

التعيين

القوام :.....

تحديد الموقع :

كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية والتنفيذ الذي تم ايداعه لدى الموثق الممضي
أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة انجاز الأشغال واتمامها.

التحديد الدقيق للموقع

إعطاء التحديد الدقيق للبناءية أو لجزء من البناءية بالنسبة للمناطق التي أجرى بها المسح
تحديد القسم مجموعة الأملاك والقطعة

ولاية :

بلدية :

المكان المدعو ، الحي :

عمارة رقم

الطابق :

رقم البناءية أو جزء من البناءية :

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

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجرى بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة

وصف دقيق للبنائية، أو لجزء من البنائية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة..

مساحة صافية بدون أشغال

مساحة قابلة للسكن او نافعة...

يجب أن تظهر الخصائص التقنية المساحية للملك في ملحق هذا العقد

قوام الملك :

عدد الغرف.....

الطابق :

الحمام

المرحاض :

الأسطح والشرفات : ...

الأورقة والبهو :

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات الملحقات

المبنية وغير المبنية

التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبنائية التي تمثل الحصص النسبية للملكية

المشتركة.

-مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تحت الموافقة وقبول البيع بسعر

دينار جزائري باحتساب كل الرسوم (.....) دينار جزائري / باحتساب كل
الرسوم)

سعر البيع وكيفيات مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة.

في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع يجب أن نبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود
والكيفيات التي يسمح بها القانون.

كيفيات الدفع

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

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

أجل التسليم

أن اجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على
عقد البيع هذا على التصاميم .

يتم تقسم أجال التسليم إلى

مراحل محددة على النحو الآتي :

المراحل	مراحل الأشغال	الأجال القصوى
1	إتمام الأساسات	شهرًا
2	إتمام الأشغال الكبرى بما	

شهرًا	في ذلك المساكة والجدران الخارجية والداخلية	
شهرًا	إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئة الخارجية	3
	الإتمام	4

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

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

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

كفيات الحيابة

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

-تتم الحيابة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم

-في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد يمكن المقنتي معاينة عدم الحيابة عن طريق محضر قضائي طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

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

فسخ العقد بموافقة الطرفين في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

.....
الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك

المباع

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

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

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

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

الضمانات

التأمين العشري

يلتزم البائع لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين و العمال القطاعيين المدعويين للمشاركة في انجاز البناية و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال و يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و / أو حسين سير عناصر تجهيزات البناية في أجل (..) يوماً ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

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

الإشهار العقاري

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

الموطن

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

التأكيدات

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

113 معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية لسنة 1996) 14 و 133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981) 134 و 257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل.

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

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

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

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

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله، زيادة على ذلك سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم و الشهر والسنة المذكورة أعلاه

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته و تفسيره ا

-كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 13 - 413 نموذج عقد حفظ الحق من خلال نحث معالمة في القالب المحدد أدناه :

تعريف هوية أطراف العقد

في السنة.....

وفي:

أمام الأستاذ:..... موثق ب.....

حضر:

1- المرقى العقاري (شخص طبيعي، أو تسمية الشركة)

باختصار.....

الواقع مقره ب (العنوان).....

الحائز على اعتماد رقم مؤرخ في

المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم بتاريخ...

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم بتاريخ ..

ممثل من طرف

والمتصرف بصفة.....

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس و الذي يدعي في صلب النص المرقي العقاري من جهة

.....و

2- صاحب حفظ الحق

اللقب.....

الاسم :.....

شهادة ميلاد رقم :

بطاقة التعريف رقم :

الساكن ب..

الذي يدعي في صلب النص : صاحب حفظ الحق من جهة أخرى.

واتفقنا على الأحكام المذكورة أدناه

موضوع العقد

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

أصل ملكية قطعة الأرض، حفظ الملك العقاري

ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

تحدد القطعة الأرضية التي يبني عليها أو دستبنى عليها، البناية أو جزء من البناية كما يأتي :

عقد الملكية المعد باسم المرقي.....الحجم.....الفهرس
.....الدفتري العقاري عند الاقتضاء

رخصة التجزئة رقم.....في.....والتصاميم الملحقة المسلمة من طرف..

شهادة التهيئة رقم في المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي
ل.....

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

الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع حفظ الحق

الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره

لتعيين

الموقع :

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

-ولاية:.....

-بلدية:.....

-المكان ، الحي.....

رقم جزء البناية:.....

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

العناصر المكونة بصفة خصوصية

إعطاء وصف دقيق للبنية أو جزء من البنية موضوع عقد حفظ الحق، من حيث العناصر الخاصة والمساحات

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....

- المساحة القابلة للسكن او المفيدة...

- المواصفات التقنية والمساحية للبنية أو جزء من البنية :

*الغرفة 1..... م2 قابلة للسكن

*الغرفة 2 :..... م2 قابلة للسكن

* قاعة الجلوس:..... م2 قابلة للسكن

* الحمام..... م2 قابلة للسكن

* المراوض:..... م2 قابلة للسكن

* الأروقة و البهو: م2 قابلة للسكن

في الملكية المشتركة

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها و الوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

.....

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة

.....

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبنية المحفوظة

الحصص النسبية في الملكية المشتركة.

السعر التقديري للبيع

إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق يقدر ب : (بالأرقام و بالأحرف)

..... دينار جزائري ، باحتساب كل الرسوم.

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

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر ب دج
بالأرقام و بالأحرف، والذي لا يتعدى 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرق المرقي العقاري
في.....

والوصل رقم لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

الأجل التقديري للتسليم

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

نقل الملكية وإعداد عقد البيع

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

يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق .

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

-لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 04_11
المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير لسنة 2011 الذي يحدد القواعد التي
تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر.

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

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

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

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

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

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

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

المواطن

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

التسجيل

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

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

حرب في

صاحب حفظ الحق المرقى الموثق

الفرع الثالث :

خضوع العقد للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر و الإتمام

يمكن تعريف التسجيل على أنه شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون و يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو على التحويلات غير الناتجة عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل¹.

- ورسوم التسجيل هي ثابتة، نسبية أو تصاعدية وهذا تبعا لطبيعة العقود والتحويلات الخاضعة لها²

إذن فالتسجيل هو اقتطاع يؤدي لخدمة معينة دون أن يكون هناك حتما تكافئ بين قيمة الرسم

و التكلفة الحقيقية للخدمة المنجزة³، بينما الضريبة هي مبلغ من المال تفرضه الدولة و تحصله بصورة جبرية و نهائية و دون مقابل في سبيل تغطية النفقات العمومية أو في سبيل تدخل الدولة فقط⁴ ، سواء كانت ضريبة مباشرة أو ضرائب غير مباشرة، علما أن حقوق التسجيل هي ضريبة غير مباشرة لأنها لا تمس المداخيل و الثروات بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة لأن العلاقة ليست مباشرة بين المكلف بالضريبة و الإدارة الضريبية⁵.

1 -وزارة المالية ، المديرية العامة للضرائب ،مديرية العلاقات العمومية والاتصال ، د ج ت 2017 ص 8

2 -المادة 02 من الأمر 76 – 105 المؤرخ في 09- 12- 1976 المتضمن قانون التسجيل.

3 -محمد عباس محرزى ، الاقتصاديات الجبائية و الضرائب ، دار هومة ، الجزائر، 2003، ص72.

4 - حسن عواضة ، المالية العامة ، دراسة مقارنة ، الموازنة النفقات و الواردات العمومية ،دار النهضة ، بيروت ط 4 1978،ص3 .

5 - اسماعين شامة ، مرجع سابق ،ص156.

-بينما الشهر العقاري فهو ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، و يتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات¹ ولقد عرف الشهر العقاري نظامان أساسيان وهما :

- نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يقوم على شهر التصرفات الواردة على العقار وفق الأسماء الشخصية للقائمين بها، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، إذ أن هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، و تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين، و سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها، فبالنسبة للسجل الأبجدي ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل و ذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان اسم المتصرف نادرا فتخصص له صفحة واحدة فقط، وأما إذا كان الاسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون نفس الاسم².

إن نظام الشهر الشخصي لا يتمتع بالقوة الثبوتية، و ليس له الحجية المطلقة، ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتحقيق و البحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي³.

- نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس تخصيص لكل عقار بطاقة خاصة به تسمى "مجموعة البطاقات العقارية" تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار، وذلك بعد التحري بدقة عن موقع العقار وحدوده ومساحته وأسماء المتصرفين وأهليتهم القانونية، وكذا امتلاكهم للعقار موضوع هذه العملية⁴ بحيث تعد هذه الصحيفة أو البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار، وعلى كل من أراد الكشف عن عقار معين أن يراجع القيود المدونة في الصحيفة أو البطاقة العقارية الخاصة به⁵.

-و يختلف التسجيل عن الشهر العقاري ، كون التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل (الضرائب) أما الشهر العقاري فيتم في المحافظة العقارية و المكلف بعملية التسجيل هو مفتش

1 - حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، دار الجامعية للطباعة و النشر ، بيروت ، د س ن ، ص 11 .
2- جمال بوشناقفة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006 ، ص 16
3 - ياسين غانم ، القضاء العقاري ، مطبعة كرم سوريا ط 2 ، 1984، ص 21.
4 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2001، ص 118.
5 - جمال بوشناقفة ، المرجع السابق ، ص 30

التسجيل أما المكلف بعملية الإشهار العقاري هو المحافظ العقاري، و عملية الشهر نظمها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بينما عملية التسجيل نظمها الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976¹

-و عليه يجب تسجيل عقد البيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية إجباريا كقاعدة عامة في خلال الشهر الذي يلي شهر إعداده باعتباره من العقود المعدة من قبل الموثق².

-يجب أن يسجل العقد لدى مفتشية التسجيل الواقعة ضمن اختصاص الدائرة أو عند انعدامها في الولاية أين يمارس الموثق مهامه³.

-وتجدر الإشارة بأنه باعتبار العقار عنصر أساسيا في الذمة المالية فإنه تم اعتماد الإجراء المزدوج أي يتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل والذي يسمح بتحصيل لرسم نسبي مقدر بـ 5 % من السعر المعبر عنه في العقد بالإضافة إلى جميع التكاليف وأيضا التعويضات لصالح المتنازل، غير أنه حتى يكون الرسم مستحق يجب أن يكون البيع تام و أن تنجم عنه نتائج مؤكدة وحالية⁴، وإشهار البيع لدى محافظة العقارية و هذا الإشهار العقاري يسمح بتحصيل رسم يسمى برسم الإشهار العقاري بنسبة 1 %⁵.

-بالإضافة لإلزامية الدفع على مرأى وبين أيدي الموثق خمس 5/1 سعر التحويل⁶.

-ونظرا لخصوصية عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية فقد أعفي المقتني من دفع خمس الثمن لدى الموثق⁷ ويتم تسديد الثمن وفقا لما هو مسطر في المرسوم التنفيذي رقم 13-413 .

-كما يعفى عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية من دفع رسوم التسجيل المنصوص عليها في الأمر 76-105⁸، وبالنسبة لرسم الشهر العقاري فيعفى منه عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الذي يحظى بدعم من الدولة⁹.

1-خلفوني مجيد - نظام الشهر العقاري في الجزائر ديوان المطبوعات الأشغال التربوية، الجزائر، 2003 ص 30.

2- المادة 60 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

3 - المادة 75 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

4 - وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، مديرية العلاقات العمومية والاتصال، د ج ت 2017 ص 10.

5 - المادة 2-353 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

6 - المادة 256 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

7- المادة 257 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

8- المادة 258 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

9- المادة 5-353 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل .

-وتجدر الإشارة أن عقد حفظ الحق لا يتم شهره و إنما يتم شهر الكشف الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية يستوجب وجودها عند تقسيم ملكية عقارية مشتركة، فتعد من قبل خبير ويتم تحريره أمام موثق، وغير محدد بمواعيد و المتعلقة بالملكية المشتركة في شكل طبقات.

-أما بالنسبة للإتمام :

-بالنسبة لعقد حفظ الحق :

فيتعين على المرقي العقاري إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام الموثق الذي حرر عقد حفظ الحق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق، وذلك خلال أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى من استلامه المؤقت للبناية أو لجزء منها، وعليه يتم نقل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ¹، ويتم إعداد عقد البيع النهائي طبقاً للتشريع المعمول به أي وفقاً للقواعد المقررة في القانون المدني أي بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية .

-بالنسبة لعقد البيع على التصاميم :

فيجب أن يتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية².

¹ -المادة 31 من القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
² -لمادة 34 من القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

الفصل الثاني :

آثار عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة

يرتب انعقاد عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية باعتباره من العقود التبادلية الملزمة للجانبين آثارا قانونية شأنه شأن عقود البيع الأخرى إذ يترتب التزامات متبادلة ومتقابلة على

عائق كل من المرقى العقاري والمقتني، لتتحول تلك الالتزامات حقوقا متبادلة أيضا لصالح أطراف العقد، وتجر الملاحظة أنه حتى يترتب العقد الهدف الأساسي المسطر له وهو حصول المقتني على السكن محل العقد وفقا للمواصفات المطلوبة وفي الأجل المحددة وحصول المرقى العقاري على السعر المتفق عليه في العقد وفي الأجل المحددة، ينبغي على كلا الطرفين أن يوفيا بالالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقهما والمحددة بموجب قانون الترقية العقارية والنتيجة مباشرة عن التوقيع على عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية لدى سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى التزامات المرقى العقاري في المبحث الأول و إلى التزامات المقتني في المبحث الثاني على النحو المبين أدناه.

المبحث الأول :

التزامات المرقى العقاري

باعتبار المرقى العقاري هو الطرف المبادر بعمليات البناء بالتالي تقع عليه مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري وتسييره وفقا للقواعد المقررة قانونا، ويعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات الملقاة على عاتقه لدى يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات الملقاة على عاتقه موضوع دفتر شروط والتي سيتم توضيحها من خلال المطالب المحددة أدناه .

المطلب الأول :

التزام المرقى العقاري بمواصلة أشغال البناء

يقع على المرقى العقاري كالتزام أساسي ومحوري واجب إنجاز البناية التي تضمنتها التصاميم المصادق عليها من قبل البلدية وتجسيدها على أرض الواقع وذلك من خلال تشييد تلك

البنائيات على الأوعية العقارية المخصصة لذلك، ويتعين عليه في سبيل ذلك الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله ببرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة¹.

وعليه يتعين على المرقي العقاري بمناسبة تشييد البناية إبرام عقد مقاوله مع مقاول البناء، على أن يكون ذلك المقاول شخص طبيعى أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية².

وعليه سنتطرق لتحديد عقد المقاوله المبرم بين المرقي العقاري والمقاول وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني كون القانون 11-04 لم يشمل بقواعد خاصة في ظله.

الفرع الأول :

تعريف عقد المقاوله

أصل كلمة المقاوله مأخوذة من فعل: قاول[ه] مقاوله في الأمر، أي باحثه و جادله³، المقاوله هي اتفاق بين طرفين، بأن أحدهما يقوم للأخر بعمل معين بأجر محدود في مدة معينة⁴.

وعرف الفقهاء عقد المقاوله بأنه عقد يتعهد طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الأخر، مستقلاً عن إدارته و إشرافه⁵ و ينقسم هذا العقد إلى مقاولات صغيرة و هي التي تتناول أعمالاً صغيرة و غالباً ما تتعلق بأعمال المهن الحرة كالنجارة و غيرها، و أخرى كبيرة و هي تتناول أعمالاً كبيرة و عادة ما تتعلق بتشييد المباني و الجسور و السدود وغيره⁶.

وعرف المشرع الجزائري المقاوله من خلال نص المادة 549 من القانون المدني بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يدفعه له المتعاقد الآخر.

1 - المادة 16 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17-02-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
2 - المادة 03 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17-02-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
3 - منجد اللغة و الإعلام، دار المشرق، لبنان بيروت، بيروت، ص663.
4 - القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة السابعة، 1991، ص1119.
5 - عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاوله البناء. شروطها. نطاق تطبيقها و الضمانات المستحدثة فيها. دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسبوط. مصر الطبعة الأولى، 1987. ص 87.
6 - عاطف محمد حسين أبوهربيد، عقود المناقصات في الفقه الإسلامي. ط 1، دار النفائس للنشر و التوزيع، الأردن عمان 2006، ص-189. 190.

-كما أن الأداء الرئيسي في عقد المقاولة المطلوب من المقاول، هو القيام بالعمل المتفق عليه مع رب العمل و رغم أن هذا الأخير قد يكون عبارة عن نقل ملكية شيء مثلي أو قيمي إلى المقاول، إلا أنه يعتد في وصف العقد بالأداء الرئيسي وهو العمل و ليس المقابل مهما كانت طبيعته¹ ، و يترتب على خاصية التبادلية لعقد المقاولة نتائج هامة فيما يتعلق بالفسخ، الدفع بعدم التنفيذ وتبعية الهلاك²،

الفرع الثاني :

التزامات المقاول

-يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم المرقى العقاري المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا

وإذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل للمرقى العقاري، وإذا كان المرقى العقاري هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحرص عليها ويراعي أصول الفن في استخدامه لها وأن يؤدي حساباً للمرقى العقاري عما استعملها فيه ويرد إليه ما بقي منها فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفاءته الفنية فهو ملزم برد قيمة هذا الشيء للمرقى العقاري.

-وعلى المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات وأدوات إضافية ويكون ذلك على نفقته، هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

-وإذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول ما يقوم به على وجه معيب أو مناف لشروط العقد جاز لرب العمل أن ينذره بأن يصحح من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له، فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول، غير أنه يجوز طلب فسخ العقد في الحال دون حاجة إلى تعيين أجل إذا كان إصلاح العيب مستحيلاً.

1 - فتحة قررة، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف. إسكندرية 1992. ص19
2 - محمد لبيب شنب. شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء. منشأة المعارف. إسكندرية ط 2 2004 ص.17.

-على أن يقوم المقاول بالتسليم المؤقت للأشغال عند الانتهاء منها وذلك بموجب محضر يتم التوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال ،على أن يكون الإتمام الكامل للأشغال من قبل المقاول بعد رفع التحفظات التي تم إيدؤها من قبل المرقي العقاري على اثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة ليتم التسليم والاستلام النهائي للمشروع العقاري بعد ذلك .

الفرع الثالث :

التزامات المرقي العقاري في عقد المقاولة

عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف المرقي العقاري ، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار¹.

-وعلى المرقي العقاري أن يدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق خلاف ذلك ،وإذا أبرم عقد بمقتضى مقايضة على أساس الوحدة وتبين في أثناء العمل أنه من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايضة المقدرة مجاوزة محسوسة وجب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايضة من نفقات ،فإذا اقتضت الضرورة مجاوزة المقايضة لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد مباشرة وفي أقرب الآجال ويوقف التنفيذ على أن يدفع للمقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال مقدرة وفقا للشروط العقد لكن دون أن يعرضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

-و إذا أبرم العقد بأجر جزافي على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر ولو حدث في هذا التصميم تعديل أو إضافة إلا أن يكون ذلك راجعا إلى خطأ من رب العمل أو يكون مأذونا به منه واتفق مع المقاول على أجره ،على أن يحصل هذا الاتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه شفاهة

-أما إذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول غير أنه إذا انهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية

¹ -المادة 558 من الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .

عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد
المقاوله جاز للقاضي أن يحكم بزيادة الأجرة أو بفسخ العقد¹.

وعليه في هذا الصدد وفي ظل انتشار جائحة كورونا الذي يعد بمثابة الحدث الاستثنائي
الذي اكتسح كل دول العالم دون سابق إنذار تكون لقاضي الموضوع السلطة التقديرية فيجوز
للقاضي أن يحكم بزيادة أجرة المقاول وذلك مراعاة لمصلحة الطرفين ويعتبر هذا من قبيل رد
الالتزام المرهق للحد المعقول مادام أنه يمكن تجاوز الخسائر بالنسبة لطرفي العقد ، أو يحكم
بفسخ عقد المقاوله إذا كان التنفيذ صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة .

الفرع الرابع:

المقاوله الفرعية

يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم
يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية ولكن
يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه المرقى العقاري ، و يكون للمقاولين
الفرعيين والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل حق مطالبة رب العمل مباشرة
بما يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى.

ويكون لعمال المقاول الفرعي مثل هذا الحق تجاه كل من المقاول الأصلي ورب العمل
ولهم في حالة توقيع الحجز من أحدهم على ما تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على
المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول الفرعي وقت توقيع الحجز ويكون الامتياز لكل واحد
منهم بنسبة حقه ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة، على أن حقوق المقاولين الفرعيين والعمال
المقررة بمقتضى القانون مقدمة على حقوق الشخص الذي تنازل له المقاول عن دينه تجاه رب
العمل².

1 - المادة 561 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .
2 - المادة 565 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .

الفرع الخامس :

انقضاء عقد المقاولة

- يمكن لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمامه على أن يعرض المقاول على جميع ما أنفقه من المصروفات وما أنجزه من الأعمال وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل و يجوز للمحكمة أن تخفض مبلغ التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا، ويتعين عليها بوجه خاص أن تنقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر، كما ينقضي عقد المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المتفق عليه و إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين إلا إذا كان المقاول قد تم إعداره بتسليم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه قبل التسليم راجعا إلى خطئه وجب عليه أن يعرض رب العمل¹.

- فإذا كان رب العمل هو الذي أعذر بأن يتسلم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه راجعا إلى خطأ منه أو إلى عيب في المادة التي قام بتوريدها كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق في الأجر وفي إصلاح الضرر عند الاقتضاء.

كما ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول إذا أخذت بعين الاعتبار مؤهلاته الشخصية وقت التعاقد وإن كان الأمر خلاف ذلك فإن العقد لا ينتهي تلقائيا ولا يجوز لرب العمل فسخه إلا إذا لم تتوفر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل، وفي هذه الحالة وجب على رب العمل أن يدفع للورثة قيمة ما تم من الأعمال وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات كما

يجوز لرب العمل أن يطالب بتسلم المواد التي تم إعدادها والرسوم التي شرع في تنفيذها على أن يدفع عنها تعويضا عادلا، وتطبق نفس القواعد في حالة عجز المقاول لسبب خارج عن إرادته.

1 - المادة 568 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .

المطلب الثاني :

الالتزام بتسليم السكن حسب المواصفات المتفق عليها وفي التاريخ المحدد له

-حيث أنه من المقرر قانونا بموجب المادة 106 من القانون المدني أن العقد شريعة المتعاقدين ،لا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإرادة الطرفين ،وعليه يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بأجل تسليم السكن المحدد في العقد .

ويتم التسليم عادة بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع¹.

-وعلى البائع أن يقوم بكل ما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا، وإذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا وقع الهلاك بعد إعدار المشتري بتسليم المبيع² .369.

-غير أن عملية التسليم وإثباتها بالنسبة لعقود بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية تضبطها قواعد خاصة تختلف تماما عما هو معمول به وفقا للقواعد العامة إذ أن عملية التسليم الفعلي في عقد البيع على التصاميم وحتى في عقد بيع العقار المبني تتم وجوبا عند إتمام أشغال الإنجاز الذي يتم إثباته قانونا بموجب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء والتي تعتبر بمثابة رخصة للسكن ،وبالتالي فإن عدم تحصل المرقى العقاري على شهادة المطابقة يحول دون تسليم السكن للمقتني وعليه يمكن القول في هذا الصدد أن شهادة المطابقة تعتبر شرط أساسي إن لم نقل ركن جوهري في عملية تسليم السكن للمقتني ولا يمكن تصور تسليم السكن دون حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة .

-ويتم التسليم فعليا بتمكين المقتني من الحيازة و التي تثبت بموجب محضر يطلق عليه محضر حيازة أو محضر تسليم مفاتيح ،يحرر بحضور المرقى العقاري والمقتني بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

1 - المادة 367 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني .
1 - المادة 369 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني .

-و عليه فالالتزام التسليم في عقود البيع طبقاً للقواعد العامة هو الالتزام بتحقيق غاية و يتحقق عندما يقوم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت التعاقد¹، والتسليم في عقد البيع على التصاميم هو الالتزام بتحقيق نتيجة أي تسليم البناية منجزة وفق ما هو موجود في العقد أي وفقاً للتصاميم و المواصفات².

- إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع، وإن لتحديد تاريخ التسليم في عقد البيع بصفة عامة أهمية كبيرة، لأن البائع في حالة عدم تنفيذ التزامه المحدد في العقد و ضمن التاريخ المحدد، يصبح للمشتري الحق أن يطالبه إما بالتنفيذ العيني، أو المطالبة بفسخ العقد على مسؤولية البائع و إلزامه بالتعويض عن الضرر الناتج و عن عدم تنفيذ التزاماته التعاقدية³.

-بينما في عقد البيع على التصاميم فإن كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، يؤدي ألياً إلى تفعيل عقوبات التأخير، ولقد حرص المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم على تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها وضبطها وفقاً لتنظيمات محددة.

-فيجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الأجل المحددة.

-ويجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم عند انقضاء أجل التسليم بموجب محضر معاينة محرر من طرف المحضر القضائي طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به، فيتعين على المقنتي في هذا السياق وعند حلول أجل تسليم السكن وعدم تمكينه من السكن من قبل المرقى العقاري أن يتوجه مباشرة للمحضر القضائي من أجل تحرير محضر رسمي بذلك يتضمن بأن السكن غير متواجد بحياسة المقنتي وأنه لا يشغله ويعد هذا المحضر من المحررات الرسمية التي لا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير.

-وباستثناء حالة القوة القاهرة يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير وتحملها المرقى العقاري حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها

1- محمد حسنين، مرجع سابق، ص 105

2-بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 95

3 - لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنشاء، دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2014، ص.

ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي، وبالتالي فإن عدم احترام الأجل التعاقدية بسبب جائحة كورونا والتي تعد في هذا الصدد بمثابة القوة القاهرة التي حالت دون تنفيذ الالتزام من قبل المرقي العقاري لا يؤدي إلى تطبيق عقوبة التأخير ويعفى المرقي العقاري من تلك العقوبة.

-وتجدر الملاحظة أن القانون قد سقف مبلغ عقوبة التأخير إذ لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير مبلغ 10 بالمائة من سعر البيع المتفق عليه، كما أن المشرع لم ينص على جزاء الفسخ في هذه الحالة، وربما يكون هدف المشرع من وراء ذلك هو حرصه قدر الإمكان على إتمام عقد البيع على التصاميم وتمكين المقتني من السكن المحدد في عقد البيع على التصاميم .

المطلب الثالث :

الالتزام بالضمانات والتأمينات المقررة قانونا

لقد فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري وذلك حماية لمقتني السكن في إطار نشاط الترقية العقارية مجموعة من الضمانات والتأمينات الإلزامية التي تضمن السكن وسلامته ومواصلة إنجازها ، كما قرر حتى تأمينات تضمن التسبيقات المالية المدفوعة من قبل المقتنين وذلك لتوفير أكبر حماية لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية وذلك على النحو المفصل أدناه :

الفرع الأول :

الالتزام بالتأمينات المقررة قانونا

يلتزم المرقي العقاري بمجموعة من التأمينات الإجبارية المقررة قانونا والتي يتم إبرامها سواء على مستوى هيئة التأمين الخاصة وهي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ،وتأمينات أخرى تتم على مستوى شركات التأمين العادية .

أولا- اكتتاب ضمان الترقية العقارية :

زيادة على التأمينات المطلوبة في القانون المدني وقانون التأمين وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقاً لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية¹.

- وعليه يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقلين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، فإننسب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة التزام قانوني لا يمكن للمرقي العقاري التخلص منه تحت طائلة سحب اعتماده ، إذ توكل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون بموجب هذا الاكتتاب ، وعليه يتعين على المرقي العقاري التسديد لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الدفعات الإجبارية و الأقساط المحددة قانوناً بعنوان اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان :

-تسديد الدفعات التي قام بها المقتنون في شكل تسبيقات .

-إتمام إنجاز الأشغال .

-التغطية الأوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

-وعليه لتوضيح هذا النوع من التأمينات الإلزامية الخاصة الذي لا يتم لدى شركات التأمين العادية أو المعروفة لدى المواطنين بل يتم لدى هيئة ضمان خاصة تم استحداثها خصيصاً لهذا الغرض لابد من التطرق أولاً لتحديد هيئة الضمان الخاصة والمتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ثم التطرق للشروط التي يحددها صندوق الضمان لإكتتاب الضمان و أخيراً الضمانات التي يلتزم بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

1- تحديد هيئة الضمان الخاصة:

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عبارة عن جهاز أستحدث سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية² ، وهذا عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-

1 - المادة 54 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 27-02-2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، المؤرخ في 03-11-1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر العدد 73 ، المؤرخة في 05-11-1997.

1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) و المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

ويعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مؤسسة مدنية ذات طابع تعاوني لا تسعى إلى تحقيق ربح يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن¹ .

ولقد أسند المشرع لهذا الصندوق عدة مهام سواء بالنسبة لعقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، بالإضافة لأنشطة إضافية أخرى يكلف بها بموجب دفتر شروط مصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير مكلف بالسكان و الوزير المكلف بالمالية طبقاً لأحكام المادة 56 من القانون 11-04.

1-1 أجهزة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

- مجلس الإدارة :

يتكون مجلس الإدارة من سبعة إلى تسعة أعضاء ينتخبون من ضمن المنخرطين في جمعية عامة، ويحضر المدير العام للصندوق في إجتماعات مجلس الإدارة حضوراً إستشارياً وليس تداولياً، وإذا حدث مانع لعضو من أعضاء المجلس يستخلف بعضو آخر للفترة الباقية من مدة العضوية، ويمكن مجلس الإدارة أن يستشير أو يشرك في إجتماعاته كل شخص يمكنه أن يساعده في أشغاله بحكم كفاءته .

-ويجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسته أربع مرات على الأقل في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما اقتضت مصلحة الصندوق ذلك بطلب من رئيسته أو ثلثي أعضائه على الأقل .

-لا تصح مداورات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر خلال الثمانية أيام الموالية ويتداول المجلس حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وتتخذ القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً.

1- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03-11-1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

تدون مداوات مجلس الإدارة في محاضر وتسجل في سجل خاص يوقعه الرئيس وكاتب الجلسة، ويقدم رئيس مجلس الإدارة إلى وزير السكن عرضاً عن مجموع نشاطات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، باعتبار أن هذا الأخير موضوع تحت وصاية وزير السكن .

- المدير العام :

يعين المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالسكن، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها.

- لجنة الضمان :

تتكون لجنة الضمان من ثلاثة إلى خمسة أعضاء و يرأسها المدير العام للصندوق أو ممثليه المؤهل قانوناً، ويحدد مجلس إدارة الصندوق تشكيلة لجنة الضمان وقواعد عملها.

ولضمان شفافية وفعالية لجنة الضمان فقد حدد القانون الأشخاص الذين لا يجوز أن يكونوا أعضاء في لجنة الضمان، إذ تتنافى صفاتهم ووظائفهم مع ممارسة العضوية في هذا المجلس أو كما يعرف بشروط التنافى وهم محددون على سبيل الحصر¹ :

-أولياء و أقارب المرقين العقاريين حتى الدرجة الرابعة دون استثناء، بالنسبة للعمليات التي تم إدراجها في جدول الأعمال ،

-الأشخاص أو أزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المرقين العقاريين أجراً أو راتباً مقابل أدائهم نشاطاً معيناً .

-المرقون العقاريون وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة أو أزواجهم وأصول وفروع وأعضاء مجلس الإدارة، أعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة الذين يشتغلون في مؤسسات الترقية العقارية.

- لجنة الطعون:

تم استحداث لجنة الطعون بموجب المادة 22 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 14-180-¹، حيث كانت قرارات لجنة الضمان نهائية غير قابلة للطعن في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97 -

¹ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 - 180 .

406 ، ولقد تدارك المشرع هذا الوضع سنة 2014 بجعل قرارات لجنة الضمان قابلة للمراجعة والظعن أمام لجنة الطعون.

وتتكون لجنة الطعون من 05 أعضاء وهم :

-ممثل الوزير المكلف بالسكن الذي يرأس لجنة الطعون

-رئيس مكتب الجمعية العامة للصندوق أو ممثله ،

-رئيس مجلس إدارة الصندوق أو ممثله،

-رئيس مجلس أخلاقيات الصندوق أو ممثله،

-المدير العام للصندوق أو ممثله .

-تتخذ قرارات لجنة الطعون بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي عدد الأصوات ، يكون

صوت الرئيس مرجحاً.

- الجمعية العامة :

تتكون الجمعية العامة من كل المرقبين العقاريين المنتسبين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ولقد تم استحداث أجهزة الجمعية العامة المتمثلة في مكتب الجمعية العامة ،مجلس الأخلاقيات ،مجلس التأديب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 – 180 إثر تعديل المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 97 -406 ، ويتم انتخاب أعضاء أجهزة الجمعية من بين أعضاء الجمعية العامة على النحو المبين أدناه.

تجتمع الجمعية العامة للمنخرطين مرة واحدة في السنة على الأقل في دورة عادية ،ويمكن أن تجتمع في دورة غير عادية بناء على اقتراح من رئيسها أو ثلثي أعضائها ،ويحدد النظام الداخلي للصندوق القواعد التي تحكم العلاقات بين الجمعية العامة للمنخرطين وأجهزة تسيير الصندوق وإدارته.

***مكتب الجمعية العامة :**

1 - المرسوم التنفيذي رقم 14 – 180 ، المؤرخ في 05 -06- 2014 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97 -406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر العدد 37، المؤرخة في 19-06-2014 .

يتكون مكتب الجمعية العامة من خمسة أعضاء الرئيس، ثلاثة نواب للرئيس ومقرر، وينتخب أعضاء مكتب الجمعية العامة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ولا يمكن أن ينتخبوا من جديد إلا بعد مرور مدة تساوي عهدة انتخابية، ويشترك المدير العام للصندوق في أشغال مكتب الجمعية العامة بصوت استشاري .

تتخذ قرارات مكتب الجمعية العامة بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً .

يجتمع مكتب الجمعية العامة في مقر الصندوق بناء على استدعاء من رئيسته أربع مرات على الأكثر في السنة .

***مجلس الأخلاقيات :**

جهاز دائم في الجمعية العامة، ويتكون مجلس الأخلاقيات الموضوع تحت سلطة مكتب الجمعية العامة من ثمانية أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة .

تدوم عهدة أعضاء مجلس الأخلاقيات خمس سنوات متتالية، ولا يمكنوا أن ينتخبوا من جديد إلا بعد مرور مدة تساوي عهدة إنتخابية.

*** مجلس التأديب :**

لم يتعرض المرسوم التنفيذي رقم 14 -180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لمجلس التأديب وعليه وجب علينا الرجوع للنظام الداخلي للجمعية العامة للصندوق لتحديد تشكيلة وصلاحيات مجلس التأديب .

وبالرجوع للنظام الداخلي للجمعية العامة للصندوق اعتبر مجلس التأديب جهاز دائم في الجمعية العامة، موضوع تحت سلطة مجلس الأخلاقيات.

يتكون مجلس التأديب من 05 أعضاء مرقين عقاريين منتسبين، منتخبين من زملائهم في الجمعية العامة و ينتخب أعضاء مجلس التأديب لمدة ثلاثة سنوات متتالية، يمكن أن ينتخبوا من جديد لعهدة ثانية متتالية مرة واحدة.

-المصادقة على القواعد العامة لاستعمال الأموال الجائز التصرف فيها وتوظيف الأموال الاحتياطية ،

-إعداد الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات وكل المعاملات والالتزامات المتصلة بالصندوق ،

-المسائل المتعلقة بالقانون الأساسي وشروط توظيف المستخدمين ودفع مرتباتهم وتكوينهم ،

-تشكيل لجنة الضمان وقواعد عملها ،

-قبول الهبات والوصايا ،

-وبصفة عامة كل المسائل التي يعرضها عليه المدير العام .

- صلاحيات المدير العام :

زيادة على السلطات التي يمكن أن يخولها إياه مجلس الإدارة ، يتولى المدير العام للصندوق ما يأتي :

-يسهر على تحقيق أهداف الصندوق ، وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة ،

-يمثل الصندوق أمام العدالة وفي كل أعمال الحياة المدنية ،

-يعد مشروع النظام الداخلي ويعرضه على مجلس الإدارة ،

-يبرم عقود القروض ويأمر بصرف النفقات ،

-يوقع العقود والاتفاقات التي تربط الصندوق بالمنخرطين فيه وبالمتعاملين في الترقية

العقارية وبالهيئات المقرضة وبالغير ،

-يعد الميزانية التقديرية والحصائل وحسابات النتائج ويعرضها على مجلس الإدارة.

-يسهر على سير المصالح ويمارس السلطة السلمية على كل المستخدمين ويعين

المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

-يقدم في آخر كل سنة مالية تقريراً عن نشاط الصندوق مرفقاً بالحصائل وحسابات النتائج ويرسله إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة عليه والاستماع إلى الجمعية العامة للمنخرطين .

- صلاحيات لجنة الضمان :

تكلف لجنة الضمان باتخاذ قرار منح ضمان الصندوق بعد دراسة الوثائق بما يطابق القواعد العامة والشروط التي حددها مجلس الإدارة ،

-تحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق أو الواجب دفعها له وكيفية تنفيذها وتحقيقها .

ويمكن لكل مرق عقاري غير راض بقرار لجنة الضمان أن يودع من جديد طلبه لدى اللجنة نفسها ، وإرفاقه بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنها تغيير القرار الذي اتخذته لجنة الضمان .

-ولقد كانت قرارات لجنة الضمان نهائية وذلك بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 97- 406 ولقد تم تدارك هذا الوضع إثر تعديل المادة 22 بموجب المرسوم التنفيذي 14- 180 وذلك بأن خولت للمرقي العقاري إيداع طعن لدى لجنة الطعون المستحدثة بموجب المادة 22 مكرر من المرسوم التنفيذي 14- 180 ، في حالة ما إذا أبتت اللجنة على قرارها الأول.

- صلاحيات لجنة الطعن :

في حالة ما إذا أبتت لجنة الضمان على قرارها الأول ، بعد أن أودع المرقي العقاري من جديد طلبه لدى لجنة الضمان وأرفقه بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنه تغيير قرار اللجنة ، فإنه يمكن للمرقي العقاري إيداع طعن لدى لجنة الطعون من أجل مراجعة قرار لجنة الضمان فتقوم لجنة الطعن بإعادة دراسة طلب المرقي العقاري وتفحص قرار لجنة الضمان ، فإن كان قرار لجنة الضمان قد خالف الشروط المنصوص عليها قانوناً والشروط المحددة في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، جاز للجنة الطعن إلغاء قرار لجنة الضمان والتصدي لطلب المرقي من جديد كما يجوز للجنة الطعن تأييد قرار لجنة الضمان .

-والإشكال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد هل يجوز للمركبي العقاري في هذه الحالة أن يطعن في قرار لجنة الطعن أمام الجهات القضائية مع العلم أن المرسوم التنفيذي رقم 14-180 لم ينص على ذلك.

-لذلك كان من المستحسن تدخل المشرع صراحة لجعل قرارات لجنة الطعن قابلة للطعن أمام الجهات القضائية وتحديد أجل الطعن بجعله مثلا ستة أشهر من تاريخ صدر قرار لجنة الطعن، وتحديد الجهة القضائية المختصة القضاء المدني أو القضاء الإداري لا سيما وأن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة موضوع تحت وصاية وزير السكن.

- صلاحيات الجمعية العامة:

-تعد نظامها الداخلي الذي يجب أن يتطابق مع النظام الداخلي للصندوق،

-تحدد القواعد التي تحكم العلاقات بين الجمعية العامة و أجهزة التسيير والإدارة بموجب النظام الداخلي للصندوق،

-تحدد شروط أهلية انتخاب ممثليها في مجلس إدارة الصندوق وتقوم بانتخابهم ،

-تطلع على التقرير السنوي لنشاطات الصندوق الذي يعده مديره العام وتقدم لهذا الأخير ملاحظاتها،تبدي كل رأي أو اقتراح من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية ويحسن قواعد تسيير الصندوق و إدارته ويحافظ على سمعة المهنة،

-تبدي كل رأي أو اقتراح من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية ويحسن قواعد تسيير الصندوق وإدارته ويحافظ على سمعة المهنة،

-تعين محافظ الحسابات.

أما بالنسبة لاختصاصات مكتب الجمعية العامة ومجلس الأخلاقيات فقد حددت بموجب المادة 24 والمادة 24 مكرر 2 المستحدثتان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 على النحو المبين أدناه

*صلاحيات مكتب الجمعية العامة:

-يقوم مجلس الجمعية العامة بدراسة التقرير السنوي للصندوق ،

-دراسة الترشيحات لمحافظ الحسابات ،

-دراسة نتائج أعمال مختلف الأجهزة المنبثقة عن الجمعية العامة ، لا سيما مجلس الأخلاقيات ومجلس الانضباط أو ما يعرف بمجلس التأديب ،

-دراسة الترشيحات لتجديد مجلس الإدارة،

-ثم يقوم مكتب الجمعية العامة بعرض نتائج دراساته على الجمعية العامة .

***صلاحيات مجلس الأخلاقيات:**

-يفصل مجلس الأخلاقيات في الخلافات والنزاعات المحتملة التي تقع بين مديرية الصندوق والمنتسبين والذين لهم علاقة بالمهنة، باستثناء الجوانب المالية التي ليست من اختصاصه،

-يفصل كذلك في الخلافات والنزاعات المحتملة بين المرقين العقاريين وزبائنهم وكذا الخلافات القائمة بين المرقين العقاريين فيما بينهم،

-يبيد مجلس الأخلاقيات رأيا في الترشيحات لمجلس الإدارة ومجلس الانضباط وكذا كل التدابير ذات الطابع الانضباطي فيما يخص المنتسبين قبل دراستها من مكتب الجمعية العامة ،

-يسهر مجلس الأخلاقيات ،بكل الوسائل القانونية على ضمان السمعة الحسنة للمهنة وازدهارها ،ويقدم بهذه الصفة كل الآراء والاقتراحات والتدابير الرامية إلى الحفاظ على نزاهة المهنة وصورتها وتشجيع تطور الترقية العقارية وتحسين قواعد تسيير الصندوق وسيره .

***صلاحيات مجلس التأديب :**

-لا ينشط مجلس التأديب إلا بطلب من مجلس الأخلاقيات أو المديرية العامة وتحدد طرق الالتماس من خلال النظام الداخلي لمجلس التأديب،و تحدد الحالات التي ترفع أمام مجلس الانضباط والعقوبات المتعلقة وفقا للنظام الداخلي للجمعية العامة للصندوق.

-يشترك المدير العام أو يعين من يمثله في أشغال مجلس التأديب بصوت استشاري.

لمجلس التأديب مهمة رئيسية هي دراسة حالات التأديب المطروحة عليه من طرف مجلس الأخلاقيات و/أو مديرية الصندوق.

2- الشروط التي يحددها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لاكتتاب ضمان الترقية العقارية :

-وتجدر الإشارة أنه لتحديد ذلك وجب الرجوع لبوليصة التأمين لعقد البيع على التصاميم والمتضمنة للشروط العامة والمحركة باللغة الفرنسية .

- والتي تعتبر حسب رأينا عقد نموذجي محرر مسبقا والتي لا يمكن الخروج على شروطها وقواعدها وبالتالي فهي من قبيل عقود الإذعان المفروضة على المرقى العقاري والتي لا يمكن مناقشة بنودها من طرفه .

كما أنه بالرجوع لبوليصة التأمين نجدتها كيفت هذا العقد بأنه عقد كفالة منظم بموجب قواعد القانون المدني لا سيما المواد 644 وما بعدها من المواد المتعلقة بالكفالة ، وبترجمة هذه الوثيقة وتحليلها يمكن إجمال الشروط التي يتطلبها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من أجل اكتتاب ضمان الترقية العقارية فيما يلي :

-أن يتم إبرام عقد البيع على التصاميم المحرر بين المرقى العقاري والمقتني وفقا للقانون رقم 11-04 فإذا حرر العقد خرقا للقانون 11-04 لا يمنح الضمان.

- يجب على المرقى العقاري الحفاظ على العقار محل العقد ويجب عليه في سبيل ذلك ،التأمين على الحرائق ، الفيضانات، الانفجار ،والأضرار الناجمة عن المياه.

-أن يتقدم المرقى العقاري بطلب الضمان مصحوبا بالوثائق التالية :

استمارة طلب الضمان موقعة من قبل المرقى العقاري ،مرفقة بنسخة مصادق عليها من النظام الداخلي للشركة في حالة الشخص المعنوي ،أو شهادة السوابق القضائية بالنسبة للشخص الطبيعي ،نسخة من السجل التجاري للمرقى تسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية.

ميزانية 3سنوات الأخيرة من النشاط للشركات ،أما الشركات التي مر على إنشائها مدة أقل من 3 سنوات فتحضر ميزانيتها من تاريخ إنشائها ،مخططات البناء ،نسخة مصادق عليها من رخصة البناء ،شهادة محينة للالتزامات الضريبية وشبه الضريبية كما يمكن للصندوق طلب أي وثيقة يراها مفيدة لمنح الضمان.

-على أن يكفل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الأخطار التالية دون سواها:

-الصندوق يلتزم بالدفع للمقتنين التسبيقات المدفوعة فقط من طرفهم للمرقي العقاري في حالة تحقق الأخطار التالية :

-في حالة وفاة المرقي العقاري دون مواصلة المشروع من قبل مورثيه .

-في حالة الحكم بفقدان المرقي العقاري .

-في حالة الاحتيال المثبت قضائيا .

-في حالة الإفلاس والتصفية .

ولقد استنتجت وثيقة التأمين صراحة الأخطار التالية من الضمان وهي :

- ضمان حسن إنها ء الأشغال، التأخير في تسليم العقار الذي حصل عليه المقتني.

-سعر البيع وأية مراجعات للأسعار.

-أي تعويض عقدي أو قضائي.

-الأضرار المستحقة من قبل المرقي إلى المقتني ، لأي سبب من الأسباب سواء الكوارث الطبيعية، الحرائق، الانهيارات أو أية كارثة مماثلة ،وأي ضمانات أخرى مغطاة بوثيقة التأمين ومن بينها مخاطر البناء كما هو منصوص عليه في الأمر 95 -07 .

-إنجاز عقد البيع على التصاميم.

فالصندوق لا يتحمل المسؤولية بالنسبة لهذه الأخطار وبالتالي يتعين على المرقي العقاري و المقتني اكتاب عقد تأمين بشأنها.

-وتجدر الإشارة والتنبيه بأن بوليصة التأمين المذكور أعلاه لها أهمية كبيرة من الناحية العملية في حالة وقوع نزاع بين المرقي العقاري و الصندوق ، ففي حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته ورفض الصندوق تعويض المقتنين يعتمد في هذه الحالة من أجل حل النزاع على بوليصة التأمين والتي تعتبر بمثابة عقد التأمين المحدد للحقوق و الواجبات بالنسبة للمرقي العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

-وما يجلب الانتباه في هذا الصدد بأن بوليصة التأمين حددت دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في دفع التسبيقات فقط المدفوعة من قبل المقتنين ولم تتعرض إلى ضمان إتمام الأشغال المنصوص عليه صراحة في القانون 11-04.

- تسديد المرقى العقارى للاشتراكات والدفعات الإجبارية :

-أكدت على هذا الشرط المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 و المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى ويتم التسديد وفقا للأجال والطرق المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 14-182¹ الذي يحدد شروط و كفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .

-ويترتب على انتساب المرقى العقارى لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة تسليم شهادة الانتساب من طرف الصندوق التي تحمل وجوبا رقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

-يؤدي عدم انتساب المرقى في أجل أقصاه ستة 6 أشهر بعد تاريخ حصوله على اعتماده إلى الوقف المؤقت لاعتماده، ويتحول هذا الوقف المؤقت إلى سحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته لدى الصندوق الضمان في أجل إضافي مدته ثلاث أشهر.

يتعين على المرقى العقارى بعنوان انتسابه للصندوق، وزيادة على توقيعه النظام الداخلي تسديد الاشتراكات الآتية:

-حق الانضمام ويدفع مرة واحدة عند الانتساب .

-اشتراكات سنوية.

تحدد جداول حقوق الانضمام والاشتراكات السنوية بموجب النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، و يؤخذ بعين الاعتبار على الخصوص حجم الأعمال وعند الاقتضاء رأسمال المرقى العقارى وتتم مراجعتها حسب الأشكال نفسها.

1 -مرسوم تنفيذي رقم 14 – 182 ،المؤرخ في 05-06-2014 ، المحدد لشروط وكفيات دفع الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر العدد 37 ،المؤرخة في 19-06-2014.

- يجب أن تسدد الاشتراكات السنوية خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية.

-يؤدي عدم دفع المرقى العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، بعد إعدارين يرسلان إليه كل 15 يوما ولم يتم الرد عليهما إلى الوقف المؤقت لاعتماده .

-يتحول الوقف المؤقت لاعتماده إلى سحب نهائي في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدته ثلاث أشهر.

وزيادة على الاشتراكات المستحقة بعنوان انتسابه إلى الصندوق يتعين على المرقى العقاري تسديد الدفعات الإجبارية الأخرى بعنوان اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان :

-تسديد الدفعات التي قام بها المقتنون في شكل تسبيقات .

-إتمام إنجاز الأشغال.

-التغطية الأوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

-يجب أن يدفع المرقى العقاري عقد الضمان على الأكثر في اليوم الذي يبدأ فيه سريان هذا العقد.

-تحدد جداول مبالغ الضمانات الممنوحة في النظام الداخلي للصندوق، وتتم مراجعتها حسب الأشكال نفسها.

3- الضمانات التي يلتزم بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يلتزم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بالضمانات المبينة و المحددة قانونا والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

1-3 حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتني :

لقد وضع المرسوم التنفيذي رقم 14 - 181¹ والذي جاء تطبيقا للمواد 57 و 58 من القانون 11- 04 حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 14 - 181 ، المؤرخ في 05- 06- 2014 ، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك ، ج ر العدد 37 ، المؤرخة في 19- 06- 2014.

ولقد كيف هذا المرسوم حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بالنيابة القانونية .

وعليه فإن الصندوق يستطيع أن يحل محل المقتني ، كما يستطيع أن يحل محل المرقى العقاري بصفته وكيلًا وفقًا لنصوص المواد من 571 إلى 589 من القانون المدني ، ولقد حددت المادة 571 من القانون المدني مفهوم الوكالة بأن الوكالة أو الإنابة بالعقد الذي بمقتضاه يفوض شخص شخصًا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه .

-وحسب رأينا أن التكليف السليم لحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ليس بصفته وكيلًا وإنما بصفته كفيلًا وبالتالي كان على المشرع أن يعطي للصندوق صفة الكفيل وليس صفة الوكيل، وحيث أن الصندوق في حد ذاته ومن خلال بوليصة التأمين المذكورة أعلاه كيف حلولة في الترقية العقارية بصفته كفيلًا.

-ويحل الصندوق محل المقتنين فيما يخص الاستفادة من إمتياز الصف الأول في حالة إفلاس أو تصفية المرقى العقاري في حدود ديون هؤلاء المقتنين.

-فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرقى المخل بالتزاماته قضائياً، بحسب المبالغ المدفوعة.

-ويمكن للصندوق قصد إتمام إنجاز الأشغال أن يباشر باسم المقتنين، وعلى حسابهم كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية على الخصوص من أجل:

إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة و البيانات الحسابية العامة، و حصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق و/ أو المرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.

-تكليف مرقى عقاري آخر بمواصلة الأشغال .

-العمل على استبدال المرقى المخل بالتزاماته بالمرقى الملتزم، بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين.

-المبادرة بكل عمل، قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزاماته، عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.

2-3 حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقى العقاري :

*** حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقى العقاري قصد متابعة إتمام إنجاز**

البنيات:

-يحل الصندوق محل المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البنيات ويعتبر المرقى العقاري مخلا بالتزاماته في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما¹.

-ويتم تبليغ قرار السحب إلى الصندوق من طرف السلطة المختصة بعد نفاذ طرق و آجال الطعون خلال 48 ساعة التي تلي القرار ،ويتعين على الصندوق إعلام جميع مقتني الأملاك العقارية المعنيين خلال 30 يوما الموالية .

-وعليه يتعين على الصندوق التزام بإتمام إنجاز البناية أو جزء من البناية التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتنين والمرقى العقاري المخل بالتزاماته ولكن يجب توفر شرطان أساسيان :

-يجب أن تكون البنيات تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز ويقصد بضمان إتمام الإنجاز التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنيات أو أجزاء من البنيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلا عنه و في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون .

-يجب أن تكون البنيات قد تم إنجاز أساستها على الأقل .

- حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقى العقاري قصد تعويض التسديدات

التي دفعها المقتنين للمرقى العقاري :

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 181 ،المؤرخ في 05- 06- 2014 ، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك .

يقصد بضمان التعويض التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته على النحو المبين أعلاه، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم¹ ولكن يجب توفر شرطان أساسيان

-يجب أن تكون البنائيات تمت تغطيتها بضمان التعويض .

-أن تكون البنائيات لم يتم إنجاز أساساتها .

-وعليه وجب تحديد مفهوم التسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم بالرجوع للقانون 04-11 و بالتحديد للمرسوم التنفيذي رقم 13-431 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها.

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

- عند التوقيع عشرون بالمائة (20 %) من سعر البيع المتفق عليه.

-عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه .

-عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة (35 %) من سعر البيع المتفق عليه.

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

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

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14 – 181 ، المؤرخ في 05-06-2014 ، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفيات ذلك .

-وما تجدر الإشارة إليه أنه يتعين على المقتني عدم دفع أي تسبيق للمرقي العقاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم .

والإشكال الذي يطرح عمليا في حالة دفع المقتني التسبيق للمرقي العقاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم فهل يلزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في هذه الحالة بتعويض هذا التسبيق ؟

-بالرجوع لعقد التأمين المبرم بين المرقي العقاري و المقتني يتضح بأنه استثنى من التأمين صراحة التسبيقات المدفوعة خرقا للقانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ،كما استثنى صراحة التسبيق النهائي والمقدر ب5 بالمائة والذي يدفع من قبل المقتني عند توقيع محضر تسليم المفاتيح.

وعليه فإن التسبيقات المدفوعة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم يتحملها المرقي العقاري شخصيا ولا يتحملها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

-ويترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتنين تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم 1.

ثانيا التأمينات الإلزامية المقررة لدى شركات التأمين العادية :

لقد اختلف مدلول التأمين وهدفه بين القانون والفقهاء كما انقسمت أيضا الآراء الفقهية حول تعريف عقد التأمين وتحديد أهدافه ، فلقد تناول بعض الفقهاء الفرنسيين تعريف التأمين دون اتحاد في الرأي حول الموضوع، فقد عرفه بلانيول على أنه عقد بمقتضاه يتحصل المؤمن له على تعهد من المؤمن بأن يقدم له مبلغا من المال في حالة وقوع خطر معين مقابل دفع قسط أو اشتراك مسبق.

وعرفه سوميان بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى المؤمن بالتبادل مع شخص آخر يسمى المؤمن له بأن يقدم لهذا الأخير تعويض الخسارة المحتملة نتيجة حدوث خطر معين مقابل

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 181 ،المؤرخ في 05-06-2014 ، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك .

مبلغ معين من المال يدفعه المؤمن له إلى المؤمن ليضيفه إلى رصيد الاشتراك المخصص لتعويض الأخطار¹.

-كما عرفه الفقيه الفرنسي هيمار بأنه عملية يتحصل بمقتضاها أحد الأطراف وهو المؤمن له، نظير دفع قسط، على التعهد لصالحه أو لصالح الغير من الطرف الآخر وهو المؤمن، تعهد يدفع بمقتضاه هذا الأخير أداء معيناً عند تحقق خطر معين بأن يأخذ على عاتقه مهمة تجميع مجموعة من المخاطر وإجراء المقاصة بينها وفقاً لقوانين الإحصاء، وهو تعريف يؤكد على أهمية كون التأمين عملية فنية تزاولها هيئات منظمة، وعلى ضرورة تجميع أكبر عدد ممكن من المخاطر المتشابهة، وقد حضي بتأييد الفقه بالنظر إلى أنه ينطبق على نوعي التأمين (التأمين على الأشخاص والتأمين على الأضرار)، وأنه حلل التأمين إلى عناصره الفنية والقانونية مبرزاً كيفية وشروط نشوء العلاقة القانونية ووضع أسس هذه العملية التي تركز على تنظيم التعاون بين مجموعة من الأفراد في مواجهة أخطار محتملة الوقوع بإجراء المقاصة بينها تبعاً لقوانين الإحصاء².

أما الفقهاء العرب فقد انقسموا في تعريفهم للتأمين إلى فريقين:

الفريق الأول: وهو فريق متأثر بالفقه الفرنسي، ويعرف التأمين على أنه عقد يأخذ فيه المؤمن على عاتقه طائفة معينة من الأخطار محتملة الوقوع يرغب المؤمن له أن لا يتحملها منفرداً مقابل أن يدفع هذا الأخير قسطاً أو اشتراكاً محدداً.

الفريق الثاني: ويعرف التأمين بأنه عملية فنية تزاولها هيئات منظمة مهمتها جمع أكبر عدد ممكن من المخاطر المتشابهة ويتحمل المؤمن عن طريق المقاصة أعباء هذه المخاطر وفقاً لقوانين الإحصاء وبذلك يتحصل المؤمن له أو من يعينه في حالة تحقق الخطر على تعويض مالي³.

-أما المشرع الجزائري فقد عرف عقد التأمين من خلال المادة 619 من القانون المدني الجزائري التأمين بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

1 - جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 10.
2 - أحمد شرف الدين، أحكام عقد التأمين، توزيع دار الكتاب الحديث، ط 3، 1991، ص 15.
3 - إبراهيم أبو النجاء، التأمين في القانون الجزائري (الأحكام العامة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 43.

وذهبت المادة 02 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات¹ في نفس السياق حيث نصت على أن التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المعين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعة مالية أخرى.

-والتأمين من الأضرار هو تأمين يكون فيه الخطر المؤمن منه أمرا يتعلق بمال المؤمن له لا بشخصه على خلاف التأمين على الأشخاص الذي يتعلق بشخص المؤمن له لا بماله.

ومما تقدم يتضح لنا جلليا أهمية التأمين في تحسين حياة الأفراد و إرساء قواعد الأمان في المجتمع إذا أصبح تدخله ضرورة ملحة لضمان نجاعة و استمرارية كل القطاعات وعلى رأسها قطاع البناء والإسكان ليرتقي التأمين في هذا المجال من مصاف الاختيار إلى مصاف الإلزام، إذ يتعين على المرقى العقاري في هذا السياق اكتتاب عدة عقود تأمين مفروضة عليه قانونا سواء بموجب القانون المدني أو بموجب قانون التأمين أو حتى بموجب القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمراسيم التطبيقية له والتي يمكن إجمالها في عقود التأمين المحددة أدناه :

1-التأمين على المسؤولية المدنية :

التأمين على المسؤولية المدنية هو تأمين من الأضرار، و هو يهدف إلى تأمين المؤمن له من الرجوع عليه من الغير بالتعويض على إثر قيام مسؤوليته عن الفعل الضار².

فالضرر المؤمن منه هنا لا يصيب المال مباشرة كما في التأمين على الأشياء بل ينشأ عن قيام دين في ذمة المؤمن له بسبب تحقق مسؤولية العقدية أو التقصيرية، وهذا الدين هو التعويض الذي يحكم به القاضي للمتضرر وبما أن مال المؤمن له ضامن لهذا الدين فإن الضرر يقع على المال بصفة غير مباشرة ولذلك يوصف التأمين من المسؤولية بأنه تأمين دين *Assurance de dette* وهذا لتمييزه عن التأمين على الأشياء الذي يعتبر ضمانا لأصول الذمة المالية للمؤمن له³، أما موضوع التأمين من المسؤولية فهو دين أي يتعلق بخصوم الذمة المالية للمؤمن له، والدائن هو الشخص الذي أصيب بضرر بسبب خطأ المؤمن له أو خطأ أحد تابعيه أو خطأ من يوجد تحت رقابته.

1- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 - 01 - 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر العدد 13 المؤرخة في 08-03-1995، العدد 13.

2 - عبد الرزاق بن خروف المرجع السابق ص 206

3 - عبد الرزاق بن خروف المرجع السابق ص 207

والتأمين من المسؤولية هو قسم من أقسام التأمين لا يختلف في طبيعته عن سائر عقود التأمين ، و لا يقصد بالتأمين من المسؤولية تأمين الغير من الإصابة التي تقع عليه من المؤمن له وإلا أصبح تأميننا على الأشخاص ، وإنما يقصد به تأمين المؤمن له نفسه من ضرر يقع على ماله من جراء رجوع الغير عليه بالمسؤولية ،ومن ثمة كان تأميننا على المال أي تأميننا على الأضرار .

فالتأمين من المسؤولية هو إذن تأمين من الأضرار ،ويتفق في ذلك مع التأمين على الأشياء، ولكنه يختلف عنه في أنه تأمين لدين في ذمة المؤمن له ،في حين أن التأمين على الأشياء تأمين لشيء مملوك للمؤمن له .

فمحل التأمين على الأشياء هو ما للمؤمن له من مال أما محل التأمين من المسؤولية فهو ما على المؤمن له من مال ولما كان التأمين من المسؤولية تأميناً لدين ،فهو بخلاف التأمين على الأشياء لا يقتصر على شخصين اثنين المؤمن و المؤمن له ،يضع أحدهما تجاه الآخر ،بل يمتد إلى شخص ثالث هو المضرور فيوجد علاقات متميزة ما بين المؤمن و المؤمن له من جهة و ما بين المؤمن والمضرور من جهة أخرى¹

-وعلى المرقي العقاري في هذا الصدد اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية².

-ويجب عليه في هذا السياق أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ،ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة ،ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية⁴⁹.

وجعل المشرع الجزائري هذا التأمين إلزامياً نظراً للدور المزدوج لهذا الأخير، له دور رقابي من جهة على عملية تشييد البنائات و مطابقتها للأصول الفنية و المواصفات التقنية، له دور إصلاحي للأضرار و تعويض المضرور من جراء عملية تشييد البناء³.

-وعليه يتعين على المرقي العقاري مطالبة كل مهندس معماري و مقاول و مراقب تقني و كل متدخل التأمين على مسؤوليتهم المدنية عن الأضرار التي تلحق الغير بسبب أشغال البناء أو بسبب تجديد البنائات أو ترميمها ،و يعد كل عقد تأمين اكتب في هذا الشأن متضمناً لشرط يضمن

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري- المرجع السابق ص1642.
2 -المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المؤرخ في 20 - 12 - 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري .
3 -قاسي نجات ، النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري : التأمين الإلزامي من المسؤولية المهنية و الضمان العشري، مقال منشور ،مجلة القانون، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، العدد 5 ،سنة 2016 ،ص150

سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين ولو تم الاتفاق على خلاف ذلك .

و تؤكد المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم 95- 414 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية¹ ، على إلزامية التأمين سواء كان المتدخل شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا ، و يجب أن يغطي التأمين المسؤولية الناشئة جراء الأسباب المحددة أدناه :

- عن الدراسات و التصاميم في الهندسة المعمارية .

- الدراسات و التصورات الهندسية.

- تنفيذ أشغال البناء بمختلف أنواعها فيما يخص صلابتها ورسوخها أو فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض أمن المنشآت للخطر.

- المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال.

- الرقابة التقنية لتصميم المنشآت .

-متابعة ورشات البناء و ترميم المباني

و عليه لا يمكن للمتدخل أن يتدخل في الورشة إلا إذا أثبت إبرام عقد تأمين من مسؤوليته، ويجب على المرقى العقاري أن يشترط على المتدخلين عند إبرام العقد معهم أن يؤمنوا من مسؤوليتهم المهنية لدى نفس المؤمن ، وأن يتحقق من قيامهم بذلك من خلال الإرفاق الإلزامي لوثيقة التأمين المثبتة لعقد التأمين .

-ويجب أن ترفق إلزاميا وثيقة التأمين باتفاقية الرقابة التقنية عن العمليات الخاصة بإعداد و إنجاز أشغال المنشأة المبرمة مع أي شخص طبيعي أو معنوي مهني مؤهل يتم إختياره من بين الخبراء المعتمدين لدى الوزارة المكلفة بالبناء².

و يسري تأمين المتدخلين من تاريخ انطلاق الورشة لغاية الاستلام النهائي للأشغال،ويمكن أن يشمل تأمين المتدخلين في البناء من مسؤوليتهم المدنية المهنية المتدخلين الفرعيين إذا لم يكن لهم تأمين آخر ،على أن يسري التأمين في هذه الحالة ابتداء من تاريخ مباشرة الأشغال فعلا.

1-المرسوم التنفيذي رقم 95- 414 ، المؤرخ في 09 - 12 - 1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المهنية ، ج ر العدد 76 ، المؤرخة في 10 - 12 - 1995 .
2 - المادة 180 من الأمر رقم 95- 07 ، المؤرخ في 25 - 01 - 1995 المتعلق بالتأمينات.

-وفي مجال التأمين على المسؤولية المدنية وإضافة للتأمين على المسؤولية المدنية المهنية المذكورة أعلاه يتعين على المرقي العقاري مطالبة المهندسين المعماريين و المقاولين و المراقبين التقنيين، اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء الذي شيده و لو كان هذا التهدم بسبب عيب في الأرض إذ يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض، كما يشمل هذا الضمان أيضاً ما يوجد في المباني من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، على أن يسري التأمين من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع من طرف هؤلاء الأشخاص ويستفيد منه كل من صاحب المشروع والمالكون المتتاليين له.

-وإذا اقتصر دور المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا على العيوب التي أتت من التصميم .

ويكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس أو المقاول من الضمان أو الحد منه .

وتجدر الملاحظة أنه استنتجت من ذلك التأمين مشاريع الدولة والجماعات المحلية، والأشخاص الطبيعيين عند بنائهم لمساكنهم العائلية الخاصة، إضافة لمشاريع الأشغال العقارية الكبرى سواءً عند بنائها أو تجديدها أو ترميمها المشار إليها بمقتضى النص الأخير، والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-49¹ من خلال تحديده لقائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية التأمين والتي تم حصرها في الجسور، الأنفاق ، السُّدود، القنوات ، الطرق ، الطرق السريعة ، الحواجز المائية ، المكاسر ، الموانئ والمرافئ ومباني الحماية ، قنوات نقل المياه ، خطوط السكك الحديدية مدرجات هبوط الطائرات.

تتقدم دعاوى الضمان بانقضاء 03 سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب .

-وكنتيجة طبيعية لتأمينات المسؤولية المدنية يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير .

-كما يتحمل المؤمن المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤولياتها إلى المؤمن إثر وقوع حادث مضمون .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 96 - 49 ، المؤرخ في 17 - 01 - 1996 ، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج ر العدد 05 ، المؤرخة في 21 - 01 - 1996.

ولا يحتج على المؤمن بأي اعتراف بالمسؤولية ولا بأية مصلحة خارجة عنه ولا يعد الاعتراف بحقيقة أمر إقرارا بالمسؤولية .

-ولا ينتفع بالتعويض أي المبلغ الواجب على المؤمن أو بجزء منه إلا الغير المتضرر أو ذوي حقوقه مادام هذا الغير لم يستوف حقه في حدود المبلغ المذكور من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب مسؤولية المؤمن له ¹.

-ويجب على المؤمن قبل البحث في المسؤولية أن يعرض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار المحددة والمقدرة من قبل الخبير .

-ويتعين على المؤمن أن يعين الخبير في ظرف 07 أيام ابتداء من تاريخ التصريح بالحادث، وفي حالة اتفاق المؤمن و المستفيد على مبلغ الأضرار يجب أن يدفع التعويض المستحق خلال 03 أشهر ابتداء من تاريخ معاينة الأضرار من قبل الخبير، وفي حالة عدم الاتفاق على المبلغ المحدد من قبل الخبير يتعين على المؤمن مهما كان الأمر أن يدفع مبلغ ثلاثة أرباع هذا المبلغ خلال 03 أشهر ابتداء من تاريخ معاينة الأضرار من قبل الخبير، على أن تفصل الجهة القضائية في النزاع وفي المبلغ النهائي للتعويض.

-وكل شخص خاضع لإلزامية التأمين في مجال البناء يعاقب في حالة عدم امتثاله لهذه الإلزامية بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5000 دج إلى 100.000 دج ودون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به .

-وتحصل الغرامة عن المخالفات المرتكبة في ميدان التأمين الخاص بالبناء كما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة.

2-التأمين من مخاطر الكوارث الطبيعية:

قررت الجزائر مؤخرا إحداث نظام جديد لضمان آثار الكوارث الطبيعية لا سيما بعد الكوارث الطبيعية الخطيرة التي تعرضت لها الجزائر، وانجر عنها خسائر مادية كبيرة وفادحة من الصعب جبرها بالإضافة للعدد المهول من الأرواح التي أزهقت بسبب تلك الكوارث وعلى رأس تلك الكوارث فيضانات باب الواد سنة 2001 و زلزال بومرداس في سنة 2003.

¹ -المادة 183 من الأمر رقم 95-07 ، المؤرخ في 25 - 01 - 1995 المتعلق بالتأمينات .

وعليه نصت المادة 41 من الأمر 95 - 07 المتعلق بالتأمينات المعدل بموجب القانون رقم 06-04 على أنه يمكن التأمين كليا أو جزئيا على الخسائر و الأضرار الناجمة عن حادث من الحوادث الخاصة بالكوارث الطبيعية مثل الهزات الأرضية ،الفيضان، هيجان البحر أو أية كارثة أخرى في إطار عقود تأمين الأضرار مقابل قسط إضافي .

و في هذا السياق وتطبيقا لنص المادة 41 من قانون التأمين صدر أول قانون حول هذا الموضوع في شكل أمر بتاريخ 26-08-2003 تحت رقم 03-12 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية¹ و دخل حيز التطبيق سنة بعد نشره.

و تخضع عقود التأمين لضمان أخطار الكوارث الطبيعية إلى مجموعة من القواعد منها ما مصدره نصوص خاصة في شكل قانون، و منها ما مصدره نصوص خاصة في شكل تنظيم.

و لقد أشرنا فيما سبق أن أول قانون صدر لتنظيم هذا النوع الجديد من العقود، تتمثل في الأمر المؤرخ في 26-08-2003 تحت رقم 03-12 و المتعلق بإلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا الذي يشمل على سبعة عشر مادة، منها ما تتسم بالطبيعة الموضوعية و منها ما تتسم بالطبيعة الإجرائية.²

و في هذا الصدد نلاحظ أن المواد الثانية و الخامسة و السادسة، تتصف بالطبيعة الموضوعية إذ تنص في هذا الشأن المادة الثانية في فقرتها الأولى و الثانية على إلزامية التأمين على كل شخص طبيعي أو معنوي مالك لعقار أو مبنى أو لمنشآت صناعية أو تجارية، و يتجسد هذا الالتزام في إبرام عقد يضمن التعويض عن الأضرار المحتمل وقوعها، و ذلك لدى شركة من شركات التأمين المعتمدة لهذا الغرض³ .

و قد استثنى المشرع من هذه الإلزامية التأمين عن الأملاك التابعة للدولة أو تلك التي تقع حراستها باعتبارها ضامنة بنفسها لنفسها و هذا المبدأ مأخوذ من القواعد العامة.

-كما تؤكد المادة الخامسة من القانون نفسه على إلزامية شركات التأمين المعتمدة في الجزائر، أن تمنح الأشخاص المذكورين في القانون، التغطية عن آثار الكوارث الطبيعية، و هي

1 - الأمر رقم 03-12، المؤرخ في 26-08-2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 52، المؤرخة في 27-08-2003.

2 - جديدي معراج - المرجع السابق ص 118.

3 - جديدي معراج - المرجع السابق ص 118.

تلك الآثار التي حددتها المادة الثانية بأنها الأضرار المباشرة التي تلحق بالأموال جراء وقوع حادث طبيعي، مثل الزلزال أو الفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى.

و تحدد المادة السادسة القسط أو الاشتراك الواجب دفعه مقابل ضمان الأخطار بالقياس على درجة احتمال وقوع الخطر و درجة شدة الأضرار عندما تتحقق الكارثة المؤمن عليها.

أما بقية المواد الأخرى فهي تتعلق إما بالإجراءات و إما بالجزاءات فتوضح المادة الثانية كيفيات الإعلان عن حالة وقوع الكارثة وتترك أمر الإجراءات المتبعة للتنظيم الذي سيصدر لاحقاً.

و تتعلق المادة الرابعة بالجزاء عن عدم الالتزام بالتأمين، حيث أصبح من الضروري على كل مالك عندما يريد التصرف في العقار أو المنشأة الصناعية أو التجارية أن يقدم شهادة للموثق تثبت التزامه باستظهار عقد التأمين المبرم مع شركة من الشركات المعتمدة لهذا الغرض، وتطلب إدارة الضرائب كذلك شهادة تثبت إبرام عقد التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية، عند كل تصريح يقوم به أصحاب الممتلكات المذكورة أعلاه لدى هذه الإدارة¹، و أشد جزاء عن الإخلال بهذا الالتزام يتمثل في حرمان الأشخاص الذين يمتنعون عن تنفيذ الالتزام، من أي تعويض في حالة وقوع أضرار تمس بممتلكاتهم جراء كارثة من الكوارث الطبيعية².

و في هذا الصدد لم يكتفي المشرع بالقواعد السالفة الذكر و أصدر لهذا الغرض مجموعة من النصوص التطبيقية في شكل مراسيم تنفيذية و هي:

-المرسوم التنفيذي رقم 268/04 يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية³.

-المرسوم التنفيذي رقم 269/04 الذي يضبط كيفيات تحديد التعريفات و الإعفاءات و حدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية⁴.

1 - جديدي معراج - المرجع السابق ص 119.

2 - جديدي معراج - المرجع السابق ص 119.

3 -المرسوم التنفيذي رقم 268- 04 المؤرخ في 29- 08- 2004،المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر العدد 55، المؤرخة في 01- 09- 2004.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 269- 04 المؤرخ في 29- 08- 2004، الذي يضبط كيفيات تحديد التعريفات و الإعفاءات و حدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55، المؤرخة في 01- 09- 2004.

-المرسوم التنفيذي رقم 270/04 الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية¹ .

-المرسوم التنفيذي رقم 271/04 الذي يوضح شروط منح تنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة تأمين الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية² .

المرسوم التنفيذي رقم 272/04 المتعلق بالالتزامات التقنية الناتجة عن تأمين آثار الكوارث الطبيعية³ .

وعليه مما تقدم يتعين على المرقي العقاري في هذا الصدد اكتتاب تأمين خاص ضد الكوارث الطبيعية عند إبرامه لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية مع مقتني السكن في إطار نشاط الترقية العقارية ، ويتوجب عليه من هذا المنطلق إرفاق الوثيقة المثبتة لوفائه بالزامية التأمين للملف المودع سلفا لدى الموثق المحرر لعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة ،ويجب أن ترفق كذلك الوثيقة التي تثبت الوفاء بالزامية التأمين بالتصريحات الجبائية التي يقوم بها المرقي العقاري و نظرا لخصوصية عقد بيع السكن في إطار الترقية العقارية الخاصة ينبغي تفصيل هذا الالتزام في كل من عقد بيع العقار المبني وعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم :

ففي عقد بيع العقار المبني يقع عبئ تأمين ضد خطر الكوارث الطبيعية على المرقي العقاري بصفته المتنازل عن الملك العقاري لصالح المقتني لينتقل هذا الالتزام مع انتقال ملكية السكن لمقتني العقار الذي يتعين عليه تأمين العقار ضد مخاطر الكوارث الطبيعية بصفته المالك الجديد للعقار المبني .

-بالنسبة لعقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق ونظرا لخصوصية محل عقد بيع السكن بموجب هذه الكيفيات والذي هو عبارة عن عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء هل يلتزم المرقي العقاري بهذا النوع من التأمين خاصة و أن المادة الأولى من الأمر 03 – 12 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا أكدت على أن هذا النوع من التأمين الإلزامي

1 - المرسوم التنفيذي رقم 270- 04 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ، ج ر العدد 55 ،المؤرخة في 01- 09- 2004.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 271- 04 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، الذي يوضح شروط منح تنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة تأمين الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية ، ج ر العدد 55 ،المؤرخة في 01- 09- 2004.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 272- 04 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، المتعلق بالالتزامات التقنية الناتجة عن تأمين آثار الكوارث الطبيعية ، ج ر العدد 55 ،المؤرخة في 01- 09- 2004

يكون في العقارات المبنية؟ منطقيا ووفقا للمادة الأولى المذكورة أعلاه و باعتبار محل العقد هو عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء وليس بالعقار المبني فالمرقي العقاري غير ملزم باكتتاب هذا النوع من العقود، ولكن عمليا المرقي العقاري ملزم بتقديم عقد التأمين على الكوارث الطبيعية عند القيام بإبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لأنه يتعين على الموثق أن يشترط ويطلب تلك الوثيقة من أجل إبرام العقد وذلك وفقا للمادة 04 من الأمر 03-12 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا التي أكدت على ضرورة طلب في كل عملية تنازل على ملك عقاري أو إيجاره وثيقة تثبت الوفاء بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و عقد البيع على التصاميم يعتبر من قبيل التصرفات التي تتضمن التنازل عن ملك عقاري .

وتجدر الملاحظة أن عبارة الملك العقاري عبارة واسعة تشمل الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.

-على أن تمنح تغطية التأمين المذكورة أعلاه مقابل قسط أو اشتراك يحدد حسب درجة التعرض إلى الخطر و الأموال المؤمن عليها، ولا يحق لأي مؤمن أن يكتتب على نفس الملك إلا عقد تأمين واحد من نفس النوع ضد آثار الكوارث الطبيعية .

-وتغطي إزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية الحوادث الطبيعية المحددة في الزلازل، الفيضانات وسوائل الوحل، العواصف والرياح الشديدة، تحركات قطع الأرض .

ويتم إعلان حالة الكارثة الطبيعية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية ويحدد القرار الوزاري المشترك طبيعة الحادث وتاريخ وقوعه والبلديات المعنية به، على أن يتخذ القرار الوزاري المشترك في أجل أقصاه شهران بعد وقوع الحادث الطبيعي على أساس تقرير مفصل يعده ويرسله إلى الوزير المكلف بالجماعات المحلية، والي أو ولاة الولاية أو الولايات التي وقعت فيها الكارثة الطبيعية وبعد أخذ رأي المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة الكارثة .

-ويجب أن تسدد تعويضات التأمين المستحقة بموجب الضمان من آثار الكوارث الطبيعية في أجل لا يتعدى 03 أشهر ابتداء من تحديد مبلغ الأضرار الملحقة عن طريق الخبرة، ويجب أن يسلم تقرير الخبرة في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية، وفي حالة الاحتجاج يمكن المؤمن له أن يطلب خبرة مضادة للأضرار .

ولا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي مكلف بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية ولم يمثل لهذا الالتزام أن يستفيد من أي تعويض للأضرار التي تلحق بممتلكاته جراء كارثة طبيعية، ويعاقب على كل مخالفة لإلزامية التأمين عاينتها سلطة مؤهلة بغرامة تساوي مبلغ القسط أو الاشتراك الواجب دفعه مع زيادة قدرها 20 بالمائة، على أن تحصل هذه الغرامة كما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة ويدفع لفائدة الخزينة العمومية .

3-تأمين العقار أو مجموع العقارات من مخاطر النار والمياه

تؤمن كل العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة ضد الحريق والذي هو اشتعال ينتج عن تأليف بين وقود مثل الكربون أو الهيدروجين و من أوكسجين الهواء و من طاقة إشعال فاجتماع هذه العناصر الثلاثة يكون الحريق¹، أو هو إشعال النار خارج مجالها العادي² ، بالإضافة للتأمين من مخاطر الصواعق والانفجار والخسائر الناجمة عن المياه ومن أي أضرار أخرى طبقا لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المتعلق بالتأمينات ،ولقد تم التأكيد أيضا على التزام المرقى العقاري بتأمين العقار أو مجموع العقارات بموجب العقد النموذجي المتعلق باكتتاب ضمان الترقية العقارية المبرم بين المرقى العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة والمذكور أعلاه، إذ ألزم المرقى العقاري من خلال بنوده الواردة في العقد النموذجي على ضرورة المحافظة على الأملاك العقارية على أحسن وجه ويتعين عليه في سبيل ذلك اكتتاب تأمين ضد الحريق، الانفجار، الفيضانات ، وأضرار المياه .

الفرع الثاني :

الالتزام بالضمانات المقررة قانونا

نظرا لخصوصية عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية فلقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بمجموعة من الضمانات التي تفعل بعد حيازة المقتني للسكن محل عقد البيع على التصاميم والذي يمكن إجمالها في ضمان الإنهاء الكامل للأشغال و حسن التنفيذ والضمان العشري

1 عبد الرزاق بن خروف ، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري - ج 1 - التأمينات البرية ، 1998، ص 188 و 189.

2 - حسب تعريف جمعية شركات التأمين الفرنسية في سنة 1982 بمناسبة تحيينها للشروط العامة التي تتضمنها وثائق التأمين من الحريق و الأخطار المختلفة .

أولا الالتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال و حسن التنفيذ :

إن كل من يقوم بعملية أشغال البناء و بعد الانتهاء من عملية الانجاز يلزمه القانون الحصول على شهادة المطابقة للتأكد من مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم و مدى احترام الأصول التقنية في عملية الانجاز طبقا لنص المادة و ذلك لكي يتمكن المستفيد من استعمال العقار المبني سواء كمسكن أو استغلاله في نشاط تجاري.

وعليه يجب أن يتم إثبات إتمام أشغال الإنجاز قانونا بموجب شهادة المطابقة والتي تقوم مقام رخصة السكن، وعندما تكون عملية الإنجاز غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها وفقا للأحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، و أنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و أنه ملزم بذلك بموجب القانون على أن يحدد له أجل أقصاه 03 أشهر قصد القيام بإجراءات المطابقة و في حالة امتناعه عن التنفيذ يكون مرتكبا لجريمة الامتناع عن تنفيذ قرار تصحيح الأعمال، ويكون عرضة للمتابعة القضائية طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير وتطبق عليه العقوبات الجزائية المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29، كما تأمر الجهة القضائية المختصة إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء و إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل .

-وعليه مما تقدم يتضح لنا جليا أن الوسيلة القانونية الوحيدة لإثبات إتمام وإكمال أشغال الإنجاز والبناء وصلاحيية السكن لاستقبال الجمهور يكون بموجب شهادة المطابقة .

-وعليه فإن تحصل المرقي العقاري على شهادة المطابقة يعد بمثابة قرينة قانونية على الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز والبناء ، ولكن السؤال المطروح والذي يطرح نفسه بشدة هل يمكن اعتبار هذه القرينة قرينة قانونية قاطعة لا يمكن إثبات عكسها أم قرينة قانونية بسيطة يجوز إثبات عكسها ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية لابد من الرجوع للمادة 26 من القانون رقم 11 – 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث أكدت بأن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة .

وعليه ووفقا للمادة 26 يتبين جليا بأن شهادة المطابقة المتحصل عليها من قبل المرقي العقاري تشكل قرينة بسيطة على الإنهاء الكامل والحسن لأشغال البناء يجوز إثبات عكسها .

وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري في عقد بيع العقار المبني استعمل مصطلح ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء بينما في عقد البيع على التصاميم استعمل مصطلح ضمان حسن التنفيذ والسؤال الذي يطرحه نفسه أيضا بشدة في هذا الصدد هل ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء هو نفسه ضمان حسن التنفيذ ؟

وللإجابة على هذا التساؤل يتعين الرجوع للمادة 44 من القانون رقم 11-04 التي وضحت عناصر ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء وحصرتها في إصلاح عيوب البناء وحسن سير عناصر التجهيزات ،وهي نفس العناصر التي تضمنها ضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم ،مما يجزنا للقول بأن المشرع الجزائري اعتبر ضمان حسن التنفيذ هو نفسه ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء وعبر عنه في عقد بيع العقار المبني بمصطلح الضمان الكامل لأشغال البناء وفي عقد البيع على التصاميم عبر عنه بمصطلح حسن تنفيذ الأشغال.

-وعليه يلتزم المرقي العقاري في عقد بيع العقار المبني بضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء طيلة سنة واحدة ،على أن تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب عقد بيع العقار المبني ،أي أن أجل الإصلاح ترك تحديده لإرادة المتعاقدين على أن يسري هذا الأجل من يوم اكتشاف العيب من قبل المقتني ،وتجدر الملاحظة في هذا السياق أن المشرع عندما حدد أجل السنة لضمان إتمام أشغال البناء لم يحدد من أين ينطلق حساب سريان هذا الأجل هل من يوم توقيع العقد أو من يوم شهره أو من يوم التسليم الفعلي للعقار ومنطقيا وحسب تقديرنا يكون من يوم التسلم الفعلي للعقار من قبل المقتني فحتى يكتشف المشتري لعيوب البناء أو حسن سير عناصر التجهيزات لا بد من تسلمه للعقار و من خلال الاستعمال الفعلي للسكن تتبين تلك العيوب ،وفي قرار للمحكمة العليا¹ صادر بتاريخ 19 - 11 - 2015 أكد بأن عدم تحرير المرقي العقاري لمحضر معاينة حضوري يمضى من كلا الطرفين يفيد عدم وجود عيوب أو نقائص في الشقة المسلمة بيقية ملتزما بالضمان ،و أن المرقي ضامن حسن إنجاز المنشآت خلال سنة من تاريخ التسليم.

1- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 19-11-2015 تحت رقم 1007602 ،قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

-بينما في عقد البيع على التصاميم فلقد أكد المشرع على ضمان البائع أي المرقى العقاري لحسن التنفيذ والذي حصره في التنفيذ الجيد للأشغال وذلك من خلال التزامه بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء وحسن سير عناصر التجهيزات¹ ويتضح جليا من خلال تفحص هذا البند أن تحديد مدة ضمان حسن تنفيذ الأشغال تركها المشرع لإرادة المتعاقدين من خلال نصه إن هذا الضمان صالح سنة ،بعكس مدة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال في عقد البيع العقاري المبني التي تم تحديدها بمدة سنة .

-على أن ينطلق تاريخ احتساب مدة ضمان حسن التنفيذ من يوم الحيازة الفعلية للسكن فعند إتمام أشغال الإنجاز المثبت وجوبا بشهادة المطابقة ،تتم الحيازة بموجب محضر محرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم ،وبالتالي يكون تاريخ تحرير محضر الحيازة هو تاريخ انطلاق بدأ حساب مدة الضمان .

-ويلتزم البائع بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية خلال الأجل المحدد في عقد البيع على التصاميم وفقا لإرادة المتعاقدين .

-وبالتالي يلتزم المرقى العقاري وجوبا في عقد البيع على التصاميم بضمان حسن تنفيذ جميع الأشغال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم من إتمام الأساسات ،إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية ،إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذلك التهيئة الخارجية ،ويجب لضمان حسن تنفيذ هذه الأشغال أن تكون وفقا للمعايير المحددة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المكملة وعليه يتعين على المرقى العقاري عند مباشرته للأشغال المذكورة أعلاه مراعاة القواعد الأمرة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 91 – 175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء² والمرسوم التنفيذي رقم 2000 – 90 المتضمن التنظيم الحراري في البنايات³، وإذا كان المرقى العقاري يزاول نشاطه في ولايات الجنوب يلتزم بالقواعد الأمرة الواردة في المرسوم

1 - وهذا بموجب الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 13 – 431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و آجالها وكيفيات دفعها.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 91 – 175 المؤرخ في 28- 05- 1990 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر العدد 26 ،المؤرخة في 01- 06- 1991 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 90 المؤرخ في 24- 04- 2000 ، المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة ، ج ر العدد 25 ،المؤرخة في 30 – 04 - 2000.

التنفيذي رقم 14 - 27 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب¹

-و عليه يجب التطرق لبعض القواعد التقنية الأمرة الواردة في المراسيم المذكورة أعلاه من أجل رفع اللبس عن ضمان حسن التنفيذ وعليه فلقد تم تعريف العمارات من خلال المراسيم السابقة بأنها المحلات التي تستعمل للسكن ليلا و نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية ولقد تم توضيح مشتملات العمارات السكنية على ما يأتي :

- غرف رئيسية مخصصة، للاستراحة والتسلية، ولإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ، غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل و المراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكوليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات ، ملاحق مثل الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجايف والمرائب والسقيفات.

-ولقد بينت تلك المراسيم للمركبي العقاري كيفية التنفيذ الجيد لأشغال البناء وتهيئة العمارة السكنية وعلى سبيل المثال فلقد ألزمت المركبي العقاري على وجوب أن تكون حوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية و ملحقاتها سهلة الصيانة و يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية ما عدا المطبخ مساحة أدناها عشرة أمتار مربعة ولا يمكن أن يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين متر ولا يمكن أن يتعدى أكبر مقياس ضعف المقياس الأصغر وتكون للمطبخ مساحة أدناها ستة أمتار مربعة و لا يمكن أن يقل علو الغرف الرئيسية انطلاقا من الأرضية التامة التهيئة إلى السقف التام التهيئة على مترين وستين سنتمترا ،وفي حالة السقف المائل يمكن أن يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضا مترين .

-و يجب أن تنار وتهوي كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل ،ولا يطبق هذا الحكم على النواحي الواقعة على ارتفاع يساوي أو يفوق ثمانمئة متر وكذا في المناطق الجنوبية من التراب الوطني¹.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 14 - 27 المؤرخ في 01 - 02 - 2014 ، المحدد للمواصفات العمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب ، ج ر العدد 06 ،المؤرخة في 12 - 02 - 2014 .

-ولا تعتبر الفتحات الضرورية للإضاءة كفتحات نافذة، كما لا تعتبر الفتحات المطلّة على ساحة مغلقة ومغطاة بزجاج أو على ساحة صغيرة فتحات نافذة و يمكن تهوية الغرف الثانوية بواسطة قنوات عمودية، كما يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل.

كما يجب أن تكون أرضياتها عازلة وسهلة الصيانة، ويجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخا ما يأتي :

- حوض مزود بمجرى للمياه معقوف حنفية فوق الحوض .

- قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة بالإضافة لتهوية طبيعية دائمة و فعالة.

-يجب أن تكون على الخصوص تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل في آن واحد مطابخ وأماكن للاستراحة أو للترفيه، نشيطة ومزودة بوصول هواء نقي إذا كان هناك جهاز لإنتاج الماء الساخن بصفة آنية، تفوق قوته 0,125 وحدة حرارية في الدقيقة، يشغل بالغاز الطبيعي أو بالكارورة أو بالوقود السائل، يجب أن يكون لهذا الجهاز وسيلة إفراز مباشرة للخارج، مستقلة عن التهوية المقررة ويجب أن تتم هذه التهوية إما بقناة تنفذ فوق السقف أو بقناة تنفذ إلى الواجهة على بعد لا يقل عن ثلاثين سنتمترا من كل نافذة وستين سنتمترا من كل فتحة للتهوية دون المساس مع ذلك بالمظهر.

-كما أنه لا بد من قاعة للمياه على الأقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الأقل دون اعتبار المطبخ ويكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج، ويجب أن تحتوي قاعة المياه على الأقل، على سطل أو حوض للاغتسال وتنظيف الملابس يكون له مجرى معقوف وتزويد بالماء، ويمكن تخصيص موقع لوضع غسالة آلية، كما يجب أن يزود المسكن بمجفف قريب من قاعة الماء، تكون له التهوية اللازمة ينفذ مباشرة نحو الخارج، وأقل مقياس له متر وعشرون ،

ويجب أن يكون بقاعات المياه الواقعة في وضعية مركزية، تهوية تفض وصول الهواء النقي وإفراز الهواء غير النقي، بواسطة قناة عمودية تنفذ فوق السقف، ويمكن استعمال قنوات وحيدة أو مختلطة من نوع معتمد يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من

1 -المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 175 المؤرخ في 28- 05- 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

غرفة رئيسية و كذلك الأمر بالنسبة للمساكن في العمارات الجماعية ،وفي حالة غرق منعزلة، يجب إقرار مرحاض لخدمة خمس غرف واقعة في نفس المستوى.

-ولا يمكن أن يتصل المرحاض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم، ويجب أن يتم الوصول إليه دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسية.

-يجب أن تبلغ مساحة المراحيض مترا مربعا على الأقل و يجب أن تزود أرضياتها وجدرانها بتبليس مطابق للشروط الواردة أعلاه و يجب أن تكون مقاعدها من مواد عازلة سهلة الصيانة.

أما بالنسبة للأدراج يجب أن تكون أدراج وكواليس وبهو كل عمارة جماعية مهوية بصفة دائمة، وعرضها لا يقل عن متر وعشر ،غير أنه يجب أن يكون للأدراج المخصصة لثلاثة مساكن أو أكثر في طابق واحد عرض أدناه متر وعشرون ومزودة بمقبضين لليد،يجب أن يكون علو للأدراج انتظاميا وعرضها كذلك في دورة واحدة ولا ينبغي أن تفصل أقفاص الدرج بأدراج منعزلة و يمكن أن يتراوح علو كل درج بين 15 و 18 سنتمترا ما عدا أدراج الدهاليز والمستودعات.

-ويجب أن تكون أنظمة التهوية في البنايات الجديدة بالشكل الذي يكون به تجديد الهواء متطابقا مع مستوى تجديد الهواء المطلوب¹.

-وعليه مما تقدم يتضح جليا أنه على المرقى العقاري أن يلتزم أثناء تشييد العمارة بالقواعد التقنية الإلزامية الواردة في المراسيم المذكورة أعلاه و إذا أخل بذلك يقع عليه عبئ إصلاح عيوب البناء والتجهيزات الضرورية التي لا تشكل عيبا يهدد سلامة البناء ومنانته ،كون العيوب الماسة بسلامة البناء تندرج ضمن الضمان العشري .

وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري أكد على ضرورة إصلاح عيوب البناء وعناصر تجهيزات البناية ولكن لم يحدد تلك العيوب بدقة هل يقصد بها العيوب الظاهرة أم العيوب الخفية وكون القانون رقم 11 - 04 لم يوضح ذلك يتعين علينا الرجوع لتحديد ذلك للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ،وعليه يتعين على المقتني عند تسلم السكن وقبل التوقيع على

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 90 المؤرخ في 24-04-2000 ، المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة.

محضر الحيازة عليه التحقق من حالته و إذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخبر هذا الأخير فإذا لم يفعل يعتبر راضيا بالبيع .

-ويكون للبائع بعد التوقيع على محضر تسليم المفاتيح أو ما يسمى بمحضر الحيازة وتحقق الحيازة الفعلية وعند اكتشافه لعيب لا يظهر بطريق الاستعمال العادي وجب على المشتري بمجرد ظهور العيب أن يخبر البائع بذلك وإلا اعتبر راضيا بالمبيع بما فيه من عيوب، وإذا أخبر المشتري البائع بالعيب الموجود في المبيع في الوقت الملائم كان له الحق في المطالبة بالضمان.

ويكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها، غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غشا عنه.

-وعليه مما تقدم يتضح جليا أنه على المقتني قبل توقيع محضر الحيازة التأكد من عدم وجود عيوب ظاهرة بالسكن موضوع عقد البيع على التصاميم فيخطر بها المرقى العقاري لإصلاحها قبل التوقيع على محضر الحيازة، لأن التوقيع على محضر الحيازة قرينة على أن السكن تم تسلمه من دون عيوب ظاهرة تعتريه، ويبدأ من تاريخ توقيعه انطلاق حساب أجل السنة لضمان العيوب الخفية التي لا تمس بسلامة البناء و التي تظهر بعد استعمال السكن .

ثانيا الالتزام بالضمان العشري

لقد فرضت المادة 178 من قانون التأمين صراحة على المهندسين المعماريين و المقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية .

-وعليه من باب أولى و قبل الخوض في مدلول الضمان العشري و حتى يتضح أكثر مدلول هذا الضمان لا بد من التعرّيج والتعريف على الأقل بالأشخاص المكلفين به والذين تم تسميتهم صراحة لتحمل تلك المسؤولية من ، مقاول البناء ، المهندس المعماري ، المراقب التقني.

-فالنسبة لمقاول البناء فقد سبق التعرض له أعلاه بمناسبة عقد المقابلة المبرم بين المرقي العقاري والمقاول ، أما بالنسبة للمهندس المعماري والمراقب التقني فسيتم التعريف بهما بعد التعريف بصاحب المشروع الذي يعتبر المخطر والمحرك الأساسي لهما وذلك على النحو المبين أدناه:

-صاحب المشروع :

وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما ¹ .

ويقصد بصاحب المشروع المنتدب كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بانجاز بناء ما أو تحويله.

-المهندس المعماري:

- يعرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه هو الذي يعهد إليه وضع التصميمات و الرسوم و النماذج لإقامة المنشآت و قد يعهد إليه بإدارة العمل و الإشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و التصديق عليها و صرف المبالغ المستحقة إليه ² ، أما المشرع الجزائري فقد أدرج المهندس المعماري ضمن خانة المستشار الفني الذي تم تعريفه بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل و هذا بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب و أجل محدد ومقاييس نوعية ،على أنه يمكن أن يكون المستشار الفني مهندسا معماريا أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات معتمدا طبقا للتشريع الجاري.

وتعد الاستشارة وظيفية شاملة لمهام التصميم والدراسات والمساعدة والمتابعة والمراقبة وإنجاز المباني مهما تكن طبيعتها ووجهتها باستثناء المباني المخصصة للاستعمال الصناعي

¹ -المادة 07 من مرسوم تشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 109²

ويعملها المستشار الفني تحت مسؤوليته الكاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه برب العمل¹.

- كما ورد بالمادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94-07² بأن صاحب العمل في الهندسة المعمارية هو كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء و متابعته.

وعليه حسب ما ورد بالقرارات و المراسيم القانونية يتبين أن المقصود بالمهندس المعماري كل من خول له القانون ممارسة مهنة الهندسة المعمارية و المتحصل على شهادة مهندس في الهندسة المعمارية ولا يجوز لأي كان أن ينتفع بصفة المهندس المعماري المعتمد أو يمارس هذه المهنة إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين إذ يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين بمثابة اعتماد .

-وتعتبر دراسة العمل المعماري المعد في إطار عقد بين صاحب المشروع والمهندس المعماري ملكية لصاحب مشروع البناء المحددة في العقد ولا يجوز لصاحب المشروع أن يستعملها لغرض آخر دون موافقة المهندس المعماري القبلية ،ويحتفظ المهندس المعماري بالملكية المعنوية للعمل المعماري ويمكنه ماعدا في حالة أحكام تعاقدية مخالفة ،القيام بنشر هذا العمل ولا يجوز له أن يستعمله استعمالا آخر لصالح صاحب مشروع آخر إلا بعد موافقة مالك المشروع .

-ويجب أن يحمل كل مشروع معماري ملاحظة المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذين شاركوا في تصوره.

-ويعد المهندس المعماري المعتمد الذي يتولى تصور إنجاز البناء و متابعته طبقا لأحكام المادة 554 من القانون المدني المدافع عن مصالح صاحب المشروع ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به .

- هيئة الرقابة التقنية للبناء

إن هيئة الرقابة التقنية للبناء هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي تتكفل بمراقبة و متابعة مشاريع البناء قبل و أثناء و بعد

1 - حسب ما ورد بالقرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 و المتضمن كليات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1988 ،العدد 43.
2 -المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، المؤرخ في 18-05-1994 ،المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،الصادرة بتاريخ 25-05-1994 ،العدد 32 .

الانجاز تم استحداثها سنة 1971 بموجب الأمر 71 - 85¹ ليتم تغيير تسميتها سنة 1986 لتصبح الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد ويتم اعتبارها مؤسسة اشتراكية .

وتعد الهيئة تاجرة في علاقاتها مع الغير و يعود سبب إنشاء هذه الهيئة إلى الظروف التي فرضتها متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض وواقع الظروف الطبيعية و الواقع العملي لأشغال البناء و التعمير و كذا مستلزمات التهيئة و التعمير و التي تستوجب ضرورة إيجاد أو إنشاء هيئة أو منظمة تتولى مهام الرقابة التقنية لمشاريع البناء ، حيث أنه و نظرا للأخطار الجسيمة المترتبة عن أخطاء البناء من تهدم كلي أو جزئي للمباني أو عيوب و ما ينجز عن ذلك من كوارث و خسائر مادية وبشرية أصبح من الضروري التكفل القانوني بالوضع مما دفع بالجهات المختصة إلى إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة التقنية للبناء.

و التي خول لها المشرع مهام مراقبة مشاريع البناء و متابعة عملية التنفيذ و التأكد من نوعية المواد المستخدمة في البناء و مراقبة مدى مطابقتها لبيانات الترخيص و متطلباته بعد الانتهاء من أشغال البناء ، و في أوت 1986 وبموجب الأمر رقم 86 - 205² تم تقسيم هيئة الرقابة التقنية للبناء إلى 05 هيئات مكلفة بنفس المهام و هي الرقابة التقنية للبناء .

و هذه الهيئات هي هيئات الوسط، الغرب، الجنوب، الشرق والشلف و قد تم تبني هذا التقسيم و إنشاء هيئة خاصة بمنطقة الشلف نظرا لكونها منطقة زلزالية و ذات طبيعة جغرافية مميزة و نظرا للأحداث التي شهدتها تلك المنطقة و ما أنجر عنها من أحداث أليمة مادية و بشرية

-وما تجدر الملاحظة إليه هو أن معظم موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء هم مهندسين معماريين معتمدين من طرف الدولة و يلتزم مهندس الهيئة من التحقق من مدى احترام المقاولين و مهندسي التصميم للشروط المطلوب مراعاتها قانونيا في عملية انجاز المباني و ذلك بالانتقال إلى مقر المشروع و معاينة أشغال انجاز و حسن سير الأعمال .

إن مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء تتمثل في دراسة ملف المشروع و إبرام الاتفاقية و من تمت متابعة المشروع البناء و منه تكون مهامها منحصرة في ثلاث مراحل هي قبل، أثناء و بعد إنجاز المشروع . و منه نستخلص مهام الهيئة التقنية للرقابة التقنية للبناء فيما يلي:

¹- الأمر رقم 71 - 85 المؤرخ في 29-12-1971، المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني ، ج ر العدد 04 ، المؤرخة في 14-01-1972.

²- مرسوم رقم 86 - 205 المؤرخ في 19-08-1971، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج ر العدد 34 ، المؤرخة في 20-08-1986.

-دراسة لملف المشروع و إبرام الاتفاقية : حيث تتلقى الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء ملف المشروع المتضمن لكل المعطيات المتعلقة بالمشروع من طرف صاحب المشروع و تقوم بدراسة الملف تم تبدي رأيها إما بالموافقة على متابعة أشغال انجاز المشروع و إما برفض المتابعة لعدم مطابقته للمواصفات القانونية ، و عند استيفاء المشروع لكل الشروط القانونية تقوم الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء بإبرام اتفاقيتها حيث تتضمن الاتفاقية الشروط و البنود التي يتم العمل فى إطارها و كذلك حجم المشروع المتابع، كما أن مدة سريان الاتفاقية تكون موافقة لمدة تنفيذ أشغال البناء .

-متابعة المشروع: إن الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء ملزمة بموجب العقد المبرم بينها و بين صاحب المشروع بمتابعة عملية الانجاز و ذلك بالمراقبة المستمرة للمشروع و الانتقال للمعاينة و التأكد من مطابقة الأعمال المنجزة للتصاميم و الرسومات الهندسية التي تضمنها طلب رخصة البناء¹ و تتجسد عملية المراقبة التقنية للبناء التي تمارسها الهيئة في المراقبة التقنية لانجاز مشاريع البناء و مراقبة الاحتياطات اللازمة المتخذة في المناطق الزلزالية والهيئة أثناء ممارسة مهامها ملزمة بعملين هامين هما:

- عملية الإعلام :حيث يقع على عاتقها واجب الإعلام بأي شيء جديد يطرأ على مشروع البناء.

- الرقابة التقنية لمشروع البناء و يمكن أن يكلف صاحب المشروع الهيئة بأعمال إضافية حسب

و لحسن متابعة المشروع يقوم مهندس الهيئة بزيارات فجائية و بدون سابق إنذار إلى أرض انجاز المشروع .

المراقبة بعد تنفيذ المشروع :

إن صاحب المشروع ملزم بإبلاغ الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء بانتهاء أشغال البناء حيث تقوم الهيئة بمراقبة مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم و الرسوم الهندسية المرفقة بملف المشروع و في حالة وجود عيوب أو نقائص في الأعمال المنجزة تطلب من صاحب المشروع تصحيح ذلك و إتمام انجازها و عند التأكد من المطابقة التامة للشروط القانونية و استيفائها للمواصفات و الأصول الفنية و التقنية تقوم الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بإعداد محضر

¹ -المادة 03 من المرسوم رقم 86 – 205 المؤرخ في 19- 08- 1971، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء.

تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور¹.

-و في نهاية المطاف تقوم الهيئة بتسليم التأشيرة القبلية لمنح الضمان العشري للمشروع لدى مؤسسات التأمين الوطنية² حتى يتسنى التأمين على المسؤولية العشرية .

-كما أنه بالإضافة للأطراف المحددة أعلاه تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد ،في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ،بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

ويتعين على المرقي العقاري مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية .

فالقانون رقم 04-11 أضاف ضمنا آخرًا يتمثل في الضمان العشري للمرقي العقاري حتى ولو أنه لا يشارك في عملية البناء فعلا، باعتباره هو رب العمل في عقد المقولة المبرم مع المهندس المعماري و المقاول يصبح مكلفا بالرقابة³.

-ودون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 11 -04 وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها ،سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري.

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

1 - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

2 - المادة 04 من المرسوم رقم 86 - 205 المؤرخ في 19-08-1971 ،المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء.

3 - بوسنة إيمان ،مرجع سابق ، ص 101 .

لكن بالرجوع لنص المادة 554 من القانون المدني باعتبارها القاعدة عامة في الضمان العشري، نجد بأن المشرع المدني قد وسع من نطاق الضمان من حيث الأعمال، ليشمل بذلك المباني، وغيرها من المنشآت العقارية الثابتة الأخرى استناداً لعبارة النص الأخيرة، الذي ورد فيه يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

و- تجدر الملاحظة أن القانون 11-04 وعلى خلاف ضمان حسن التنفيذ لم يحدد تاريخ بداية حساب مدة العشر سنوات بالنسبة للضمان العشري ، وعليه يتعين من أجل تحديد ذلك الرجوع للقواعد العامة والتي وضحت بأنه تبدأ مدة حساب 10 سنوات من وقت تسلم العمل نهائياً¹ .

- ومن الناحية القانونية والفعلية لا يكون التسلم النهائي للمشروع العقاري إلا بعد رفع التحفظات التي تم إيدؤها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال المثبت وجوباً بموجب محضر يتم إعداده والتوقيع عليه من قبل المرقى العقاري والمقاول وبعد إصلاح عيوب البناء الملاحظة حتى يتسنى الاستلام النهائي للمشروع العقاري .

-ويكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه .

-وتتقدم دعوى الضمان العشري بانقضاء 03 سنوات من وقت حصول التهدم² .

المطلب الرابع :

الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة والتسيير الانتقالي لمدة سنتين

إن أصل الملكية المشتركة في القانون الجزائري تعود إلى المرسوم رقم 62-175 المتضمن استمرار العمل بالقانون الفرنسي ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية، و عليه استمر العمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28-06-1938 الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك .

1- المادة 554 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في المتضمن القانون المدني

2- المادة 557 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في المتضمن القانون المدني

لإليه بعد ذلك صدور المرسوم رقم 68-88 بتاريخ 23-04-1968 تضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 .

إلى أن صدر القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 75-58 و قد تناول أحكام الملكية المشتركة في عدد من المواد وهي من المادة 743 إلى المادة 772 ، ولكنه لم يتطرق إلى بيان طبيعة هذا النظام بشكل صريح في القانون المدني وتصدى لذلك بموجب المرسوم رقم 76-147 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة¹ ووصفه باتفاقية جماعية بنص المادة الأولى منه .

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 83/666 الذي نظم الملكية المشتركة و وضع القواعد العملية و التفصيلية المحددة للتعامل مع هذا النوع الخاص من الملكية في إطار ما نص عليه القانون المدني ليعدل ويتم المرسوم رقم 83-666² بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-59 عملا لمقتضيات المادة 28 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 ، فتم إتمام الباب الثالث من المرسوم رقم 83 - 666 بفصل ثالث عنوانه أحكام خاصة .

ليتم إلغاء أحكام المرسوم رقم 83 - 666 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99³ الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ولقد عرف الفقه الملكية المشتركة بأنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري⁴

-فالغرض الذي أعد له العقار المبني للاشتراك يقتضي أن يبقى هذا الأخير خاضعا لأحكام الشيوخ الإجباري التبعية أين تكون الأجزاء المشتركة مرصودة لخدمة الأجزاء الخاصة⁵.

1 - المرسوم رقم 76-146، المؤرخ في 23 - 10 - 1976 ، والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر العدد12، المؤرخة في 09 - 02 - 1977.

2- المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 - 11 - 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر العدد 47 المؤرخة في 13 - 11 - 1983 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 المؤرخ في 04 - 03 - 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد14، المؤرخة في 16 - 03 - 2014.

4-Henri Léon et Jean Mazeaud, leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements), deuxième volume, 4 édition, Montchrestien, Paris, 1969, p 25.

5 - مصطفى الجمال، نظام الملكية ، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، ط 2، 2000، ص 136.

وقد عرفت أيضا على أنها ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة، مما يستنتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة¹ أما في التشريع المصري فقد عرفت المادة 864 ملكية الطبقات على أنها ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة خاصة.

وتناول المشرع الجزائري الملكية المشتركة بالتعريف في نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

وعليه فالملكية المشاعة هي وضع قانوني ناتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الواحد، أما الملكية المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة².

ولقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وفقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 مع توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به ويكون ذلك بموجب عقد رسمي يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري وبموافقة الممثل المفوض قانونا أو المعين من طرف المقتنين، و بضرورة تسليم نظام الملكية المشتركة لكل مقتن خلال توقيع العقد، ويجب على المرقى العقاري في هذا السياق توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما .

-كما يجب على المرقى العقاري إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك المشتركة ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة .

-كما يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، مع عمل المرقى العقاري خلال تلك المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم³.

1 - مصطفى الجمال، مرجع سابق، ص 148.

2 - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني)، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان 2002، ص 515.

3 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 المؤرخ في 04 - 03 - 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

-كما يلتزم المرقي العقاري في هذا الصدد بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناء أو مجموع البناءات .

فيحل المرقي العقاري البائع أو الشخص المعين من طرفه خلال فترة التسيير الانتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة ويلتزم كل واحد منهما ، حسب الحالة بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة و تسيير البناءة إلى هيئات الملكية المشتركة المعنية قانونا ،خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم .

وتنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة .

-ويحول المرقي العقاري كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناءة و ذلك بموجب محضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء.

فيهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مآل البناءة أو مجموعة البناءات المعنية وتقسيمها إلى أقسام ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-وعليه فيتعين على المرقي العقاري تضمين نظام الملكية المشتركة بابين أساسيين فيتطرق للباب الأول لتعيين ووصف تقسيم البناءة أو مجموعة البناءات و مآلها ،ويتطرق في الباب الثاني لقواعد تسيير و إدارة البناءة أو مجموعة البناءات .

-وعليه يمكن إجمال الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة والتي يجب أن تكون موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية من قبل المرقي العقاري لدى الموثق المحرر لنظام الملكية المشتركة والملحقة به فيما يلي :

-عقد ملكية الوعاء العقاري،

-رخصة البناء والتصاميم الملحق بها ،

-الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنائية أو مجموعة البنائيات (الجدول الوصفي للتقسيم) مع تحديد تاريخ إنجازه واسم وعنوان الخبير الذي أعده، مع ملاحظة أن المحكمة العليا أجازت للموثق تعديل الجدول الوصفي للتقسيم بناء على مخطط يعده خبير قضائي على أن يتم بموافقة جميع الملاك على تعديل الأملاك المشتركة¹.

-مختلف تصاميم البناء لا سيما تصاميم الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنائيات والشبكات المختلفة.

على أن تحدد وثائق الرسومات بشكل مميز بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول، وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في نظام الملكية المشتركة.

ويتعين لتسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنائيات تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وتكوينها، ولقد بينت المحكمة العليا أن العقد المتضمن البيان الوصفي للعمارة أو الحي السكني هو سند منفصل عن عقد البيع يحرره الموثق بعد أن ينجز مكتب التعمير أو المعمارين المخططات الخاصة بتجزئة الشقق مع بيان الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة لكل شقة.

و أن هذا العقد المنفصل يعد السند الأساسي والقانوني الذي على ضوءه تدرج عقود البيع الخاصة بكل شقة وبهذه الكيفية يخضع للتسجيل والشهر و يترتب عنه الأتعاب المحددة في المادة 63 من المرسوم رقم 90-81 الخاصة بأنظمة الملكية المشتركة².

أولا -تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها :

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه لا سيما :

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 14-02-2019، تحت رقم 1166599، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية، العدد الأول، 2019، ص 60.

2 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 22-02-2018 تحت رقم 1171757، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليبيسات بصورة عامة .
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات النائثة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
- الحواجز الداخلية و أبوابها.
- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات و حواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات و المقصورات وهياكلها .
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- كل ما يخص الزخرفة الداخلية و التأتير، ورفوف المداخن والمرايا والطلاء و الخشبيات والصناديق.
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.
- الأجزاء المشتركة الفاصلة: يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة لمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

ثانيا -تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها :

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها ولقد أكد على مبدأ ضرورة تعدد الشركاء بغرض تكوين الملكية الشائعة كذلك القضاء وذلك من خلال حيثيات قرار للمحكمة العليا عندما وضح بأن العقار الذي كان محل البيع بالمزاد العلني خاضع لملكية مشتركة تأسيسا على أنه يتكون من طابق أرضي وطابق أول فقط ثم تم انجاز طابق ثاني وأنه تم تجزئته إلى قسمين و اللذان تم بيعهما بموجب سنيين تنفيذيين مختلفين يتمثلان في حكم 24 - 01 - 2000 وحكم 21 - 05 - 2007 وأنه وفقا للمادتين 67 و68 من المرسوم 76 - 63 أن الأمر كان يتطلب وجود بيان وصفي للتقسيم مرفق بمخطط 1 .

-و تنقسم الأجزاء المشتركة، حسب الحالة إلى ثلاثة (3) أصناف :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما، القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.

- الباحات وطرق المرور.

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها.

- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات. الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 10-09-2020 تحت رقم 1247088، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم¹.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابتك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.

- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار و السراديب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

¹ - حسب ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية .

- سراديب هذه القنوات المبنية.

- التفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

- جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

- وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات .

المبحث الثاني :

التزامات المقتني

باعتبار عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية من العقود الملزمة للجانبين فهو يرتب التزامات كذلك على عاتق المقتني، باعتباره الطرف الثاني في عقد البيع والذي يتوجب عليه تنفيذ ما اشتمل عليه العقد من بنود بحسن نية ووفقا للأجال المحددة تحت طائلة فسخ العقد في حالة امتناعه عن تنفيذ التزاماته المحددة في عقد البيع و المحددة كذلك بموجب القانون رقم 11 – 04 .

لذلك يتعين علينا تحديد هذه الالتزامات التي تضمنها القانون المتعلق بالترقية العقارية والمكرسة بموجب عقد البيع في إطار نشاط الترقية العقارية بدقة ،مع تبيان خصوصيتها التقنية التي تميزها عن بقية العقود الأخرى من أجل رفع كل لبس عن هذه الالتزامات من أجل ترتيب العقد لآثاره المرجوة.

المطلب الأول :

الالتزام بدفع الثمن المتفق عليه في العقد ونفقات البيع

-يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المشتري، وهو التزامه بدفع الثمن في الزمان و المكان المتفق عليه في عقد البيع الذي هو عقد معاوضة يجب فيه كل طرف أن يعطي مقابلاً لما أخذ، و يتعرض للجزاء في حالة عدم قيامه بذلك، و هذا لأهمية الالتزام فالثمن عنصر أساسي من عناصر البيع لا يقوم بدونه حيث يسعى البائع للوصول إليه¹ .

الفرع الأول:

تحديد كيفية دفع الثمن

-حيث أنه من المقرر قانوناً أن ثمن المبيع يكون مستحقاً في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك².

وعليه إذا كان الثمن ديناً مؤجلاً فهذا يعني أن هناك اتفاق أو عرف أو قانون قضى بتأجيل الثمن إلى أجل معلوم فإذا، لم يتفق المتبايعان على مكان معين للوفاء به في هذه الحالة يجب الوفاء به في موطن المشتري وقت حلول الأجل، بمعنى أنه على البائع الدائن أن يسعى إلى المشتري المدين لاستيفاء الثمن في موطنه و هذه القاعدة المتعلقة بوجوب الوفاء بالثمن في موطن المشتري إذا كان الثمن مؤجلاً قاعدة مكملة يجوز الاتفاق على خلافها و تحديد مكان آخر للوفاء بالثمن كأن يحدد موطن البائع أو محل عمله أو مكان آخر للوفاء بالثمن ، وفي هذه الحالة يكون هذا الاتفاق ملزماً لهما³.

-ولكن في حالة بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية فإن قوانين الترقية العقارية التي تعاقبت على تنظيم نشاط الترقية العقارية جعلت لثمن السكن مفهوم ومدلول و آجال تختلف عما هو متعارف عليه في القانون المدني والقواعد العامة بل والأبعد من ذلك فإن إستحقاق ثمن المبيع في عقد بيع العقار المبني يختلف عن استحقاق ثمن المبيع في عقد حفظ الحق كما يختلف أيضاً عنه في عقد البيع على التصاميم .

1 -شبيخة حسن محمد حسن ،عقد البيع في القانون الإماراتي ،بحث مشكل لاستكمال متطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في القانون ،جامعة الشارقة 2019 – 2020 .

2 - المادة 388 من الأمر 75 -58 المؤرخ في 26 - 09 -1975 المتضمن القانون المدني .

3 -محمد يوسف الزعبي ، العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني ، ط 1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2004، ص 448 .

-ففي حالة بيع العقار المبني يتم تسديد السعر المحدد في عقد بيع العقار المبني كاملا من قبل المقتني دون حاجة لتجزئته ،فيتحصل المرقي العقاري على كامل الثمن دون تجزئته وفقا للاتفاق القائم بينه وبين المقتني 1 .

-أما في حالة عقد حفظ الحق ففي ظل القانون 86 – 07 فيلتزم المترشح للملكية (صاحب حفظ الحق) بإيداع ضمان يساوي 20 بالمائة من الكلفة التقديرية للعمارة المببعة أو لجزئها المبيع 2، على أن يصب مبلغ الضمان في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة ،وتكون الأموال المودعة في هذا الصدد غير قابلة للتنازل وغير قابلة للحجز وغير قابلة للتصرف فيها ،كما ينتج مبلغ الضمان فوائد طبقا للتشريع المعمول به 3 .

وفي ظل القانون رقم 11 – 04 فيلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي يدفعه هذا الأخير لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين 4، على أن يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية 5 .

-على أن يسدد السعر الكلي للعقار المحفوظ من طرف صاحب حفظ الحق عند إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به 6 .

-و يتضح من خلال تحليل نصوص القانونين رقم 86 -07 والقانون رقم 11 -04 بأن المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 86 -07 اعتبر نسبة 20 بالمائة الواجب إيداعها لدى مؤسسة مالية تعتبر كضمان لعملية بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز وليست جزء من سعر العقار المباع ،بعكس القانون رقم 11 – 04 الذي اعتبر المبلغ الذي لا يتجاوز 20 بالمائة والمودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كجزء من سعر بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز، و أعطاه وصف التسبيق وبذلك لا يكون لصاحب حفظ الحق إلا تكملة الجزء المتبقي من السعر التقديري للمرقي العقاري عند تحرير عقد البيع باعتبار أن مبلغ التسبيق الذي سبق إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة يعتبر جزء من السعر التقديري للعقار المباع.

1 -المادة 26 من الأمر رقم 11 – 04 المؤرخ في 17 -02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2 -المادة 34 من القانون رقم 86 -07 المؤرخ في 04 -03- 1986 المتعلق بالترقية العقارية .

3 - المادة 35 من القانون رقم 86 -07 المؤرخ في 04 -03- 1986 المتعلق بالترقية العقارية .

4 - المادة 52 من الأمر رقم 11 – 04 المؤرخ في 17 -02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

5 - المادة 27 من الأمر رقم 11 – 04 المؤرخ في 17 -02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

6 -المادة 33 من الأمر رقم 11 – 04 المؤرخ في 17 -02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

-أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم فقد أكد المشرع الجزائري سواء من خلال المرسوم التشريعي رقم 93- 03 أو من خلال القانون رقم 11- 04 بأن المقتني يلتزم بتسديد السعر التقديري كلما تقدم الإنجاز ، فتقسيط السعر التقديري للعقار المقرر بناؤه أو للعقار في طور البناء يعد من أهم مبررات ابتكار آلية عقد البيع على التصاميم، وهذا بهدف إشراك المقتني في عملية تمويل بناء العقار المقرر بناؤه أو العقار في طور البناء.

-وما تجدر الإشارة إليه أنه يتعين على المقتني عدم دفع أي تسبيق للمرقي العقاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم ، وعلى المرقي العقاري أيضا أن لا يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين¹ ، ويجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال² .

ولقد حرص المشرع الجزائري على ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها في التنظيمات ، وقد كرس ذلك فعلا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 13 – 431 الذي ضبط مراحل دفع سعر العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء من خلال تجسيده في شكل تسبيقات مضبوطة بعدما ما كانت في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 عبارة عن دفعات تخضع لإرادة الأطراف المتعاقدة ، ولقد ضبط مفهوم التسبيقات بشكل واضح ودقيق بحيث يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- تسبيق قدره (20%) من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع .

- تسبيق قدره (15%) من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.

-تسبيق قدره (35 %) من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية و الداخلية .

-تسبيق قدره (25 %) من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية .

1 -المادة 42 من الأمر رقم 11 – 04 المؤرخ في 17- 02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
2 -المادة 37 من الأمر رقم 11 – 04 المؤرخ في 17- 02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- (5 %) من سعر البيع المتفق عليه وهو مبلغ الرصيد المتبقي يدفع عند إعداد محضر الحيازة¹.

الفرع الثاني:

آليات تقدير السعر و تحديده

- وما يجلب الانتباه فيما يخص هذا الالتزام أن المشرع رتب في ذمة المقتني التزام بدفع السعر في عقد بيع العقار المبني وليس بدفع الثمن، وبدفع السعر التقديري في عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم فماذا يقصد المشرع بالسعر والسعر التقديري، خاصة و أن المشرع قد خرج عن القواعد العامة ولم يرتب التزام بدفع ثمن المبيع بل التزام بدفع السعر والسعر التقديري للمبيع، لكن دون تحديد وتعريف لمصطلح السعر ولا آليات تقديره باعتباره أهم التزام للمقتني ينتج عن إبرام عقد بيع عقار مبني أو لعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم لدى وجب تحديد مدلول السعر والسعر التقديري بدقة حتى يتسنى لنا الإلمام بالالتزام المقتني بدفع سعر العقار.

-يعد تقدير قيمة العقارات أمراً ضرورياً ومفصلياً لا يمكن التخلي عنه ويتجلى ذلك بوضوح في حالة التمويل عن طريق رهن العقار الذي يبني عليه أساساً قيمة القرض بالإضافة للقيام بالتأمين على العقار وتحديد قيمة الضرائب على العقار "الضرائب العقارية"، ولكن بالنسبة للمقتني في عقد بيع السكن في إطار الترقية العقارية فإن تحديد السعر العادل لشراء السكن هو التطبيق الأكثر فائدة لتقييم العقارات .

- و تعرف قيمة العقار عادة في سوق العقارات على أنها المنافع التي يحصل صاحب العقار عليها من امتلاكه للعقار، على عكس العديد من السلع الاستهلاكية التي يتم استخدامها بسرعة، وتتحقق فوائد الملكية العقارية بشكل عام على مدار فترة زمنية طويلة لذلك يجب أن يأخذ تقدير قيمة العقار في الاعتبار الاتجاهات الاقتصادية والاجتماعية، وكذلك الضوابط أو اللوائح التنظيمية والظروف البيئية، فالتقييم يبني على رأي أو تقدير بخصوص قيمة عقار معين في تاريخ محدد فتستخدم تقارير التقييم من قبل الشركات والهيئات الحكومية والأفراد والمستثمرين وشركات التمويل العقاري عند اتخاذ القرارات المتعلقة بالمعاملات العقارية و الهدف من التقييم

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18- 12- 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها .

هو تحديد القيمة السوقية للعقار والقيمة السوقية للعقار هي الثمن الأكثر احتمالاً الذي ستجلبه الملكية (العقار) في سوق تنافسي مفتوح.

-تثمين العقار: التثمين من الثمن، والثمن هو ما تقوم بدفعه نقداً و بالفعل لشراء العقار و الثمن هو المبلغ المكتوب في عقد البيع.

-تسعير العقار التسعير من السعر، والسعر هو المبلغ الذي يطلبه صاحب العقار لكي يقوم بنقل ملكية العقار للمشتري، ومن الممكن أن لا يتم إتمام البيع بالسعر الذي حدده المالك فمن الممكن أن يحدث تفاوض ويتم تخفيض السعر الذي حدده المالك ومن الممكن أن يزيد السعر لا حقا نتيجة ظروف اقتصادية مستقلة عن إرادة البائع والمشتري .

-وما يعاب على المشرع الجزائري في هذا الصدد أنه لم يضبط آليات تقدير سعر بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، وترك تقدير السعر للمرقي العقاري دون قيد أو شرط أو ضابط، فكان على المشرع الجزائري على الأقل أن يحدد آليات تحديد السعر والسعر التقديري ولا يتركه من صلاحيات المرقي العقاري بمفرده، مما قد يؤدي إلى فرض أسعار خيالية لا تتناسب والقدرة الشرائية للمواطن الجزائري، وبما أن المشرع الجزائري لم يضبط آليات تحديد السعر فيجب على الأقل عند تحديد سعر بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية أن تراعى بعض المناهج المعمول بها عالمياً من قبل الخبراء العقاريين ومن أهمها¹:

-طريقة مقارنة المبيعات:

يستخدم نهج مقارنة المبيعات بشكل شائع في تقييم المنازل و الأراضي و يسمى في بعض الأحيان نهج "طريقة" بيانات السوق، وهي عبارة عن تقدير للقيمة مستمد من خلال مقارنة عقار مع عقارات تم بيعها مؤخراً بخصائص متشابهة و يشار إلى هذه الخصائص المتشابهة على أنها قابلة للمقارنة، ولكي توفر مقارنة فعالة ومجدية لا بد من توفر الشروط التالية :

-يجب أن يكون نوع العقارات متشابهة قدر الإمكان.

-يجب أن يكون قد تم بيع العقار المقارن به خلال العام الماضي في سوق مفتوح وتنافسي.

-يجب أن يكون قد تم بيع العقار في ظل ظروف السوق المعتادة.

¹ -المادة 356 من الأمر رقم 75- 58- المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .

-يجب استخدام ثلاثة أو أربع صفات قابلة للمقارنة على الأقل في عملية التقييم و من أهم العوامل التي يجب مراعاتها عند اختيار المقارنات هي الحجم، والميزات القابلة للمقارنة، وربما الأهم من ذلك كله، موقع العقار والذي يمكن أن يكون له تأثير هائل على القيمة السوقية للعقار.

ونظراً لعدم وجود عقارين متشابهين تماماً، سيتم الاستعانة بالمتغيرات والميزات المختلفة والعوامل الأخرى التي قد تؤثر على القيمة للمقارنة بين العقارات، بما في ذلك:

-عمر وحالة المباني.

-تاريخ البيع، في حالة حدوث تغييرات اقتصادية بين تاريخ بيع العقار الذي يتم المقارنة معه والعقار المراد تقييمه.

-شروط وأحكام البيع، مثل ما إذا كان بائع العقار تحت الإكراه لبيع العقار بسرعة بسبب حاجته للمال أو إذا تم بيع العقار بين الأقارب (بسعر مخفض).

-الموقع نظراً لأن العقارات المماثلة قد تختلف في السعر من حي إلى آخر.

-السمات المادية بما في ذلك الشكل العام لقطعة الأرض التي عليها العقار، والمناظر الطبيعية التي يطل عليها العقار، ونوع ونوعية البناء، وعدد ونوع الغرف، ومساحة العقار، ودرجة تشطيب الأرضيات، الإضافات المميزة التي توجد في المطبخ، حمام السباحة، نظام التبريد والتدفئة، نسبة الواجهة إلى العمق وعدد الأدوار المسموح بنائها من قبل الجهات الحكومية المختصة... الخ.

-سندات الملكية للعقار وتسجيل العقار لدى الجهات الحكومية المختصة.

-عند الاعتماد على المتغيرات السابقة يمكن تحديد نطاق معين لسعر العقار المراد تقييمه ، ولكي تقوم بتحديد سعر محدد يجب أن تعتمد على المتغيرات التي لها ثقل أكبر في التقييم أعلى من غيرها من المتغيرات.

-طريقة التكلفة :

يقوم نهج التكلفة على افتراض أن المشتري العاقل لن يدفع مقابل عقار حالي أكثر من السعر اللازم لشراء أرض مماثلة وبناء مبنى مماثل عليها، هذا النهج "الطريقة" في التقييم مفيدة

عندما تكون العقارات التي يتم تقييمها من النوع الذي لا يتم بيعه بشكل متكرر ولا يولد دخلاً ومن الأمثلة على ذلك المدارس والمستشفيات والمباني الحكومية.

تتضمن هذه الطريقة تقديرات منفصلة للقيمة لكل من البناء (المبنى) والأرض، مع الأخذ في الاعتبار الإهلاك و يتم جمع التقديرات معاً لحساب قيمة العقار بالبناء (المبنى) بالكامل.

-ويمكن تقدير تكاليف البناء بعدة طرق، بما في ذلك طريقة المتر المربع حيث يتم معرفة تكلفة المتر المربع لعقار تم بناؤه مؤخراً ثم ضرب هذه التكلفة للمتر المربع في مساحة العقار المراد تقييمه.

-ودون إهمال طبعاً لعنصر الإهلاك لغرض التقييم ، يشير الإهلاك إلى أي شيء يؤثر سلباً على قيمة الممتلكات العقارية، ويُأخذ بعين الاعتبار:

- تدهور البناء، بما في ذلك التدهور القابل للعلاج، مثل استبدال الطلاء والسقف، والتدهور غير القابل للتصحيح، مثل المشكلات الهيكلية في المبنى.

- التقادم الوظيفي ، يشير إلى الميزات المادية أو ميزات التصميم التي لم تعد تُعتبر مرغوبة من قبل مالكي العقارات، مثل الأجهزة القديمة أو التركيبات القديمة أو المنازل التي تحتوي على أربع غرف نوم، ولكن حمام واحد.

ثم يتم اقتطاع الإهلاك من تكاليف البناء التي تم تقديرها في الخطوة الثانية ثم تضاف القيمة المقدرة للأرض إلى تكلفة المبنى بعد خصم الإهلاك لتحديد إجمالي قيمة العقار.

-و عموماً و بغض النظر عن الطريقتان المذكورتان أعلاه يتعين على المرقي العقاري على الأقل مراعاة المعايير المحددة أدناه حتى يكون السكن المباع في إطار نشاط الترقية العقارية متناسب مع سعر البيع وبالتالي تجنب المبالغة في سعر بيع العقار في إطار نشاط الترقية العقارية:

- الموقع الجغرافي للعقار:

يقصد بالموقع الجغرافي للعقار هو العنوان والذي يشمل (الحي ، المنطقة ، شارع العقار ، الشوارع المجاورة) إذ تلعب مستوى المنطقة دوراً مهماً في تحديد سعر العقار فالمناطق الراقية عادة تكون أسعارها مرتفعة مقارنة عن المناطق الشعبية.

- إطلالة العقار:

ببساطة العقار ذو إطلالة مميزة وجميلة مثلا على بحر أو حديقة جميلة يكون سعره أعلى من العقار بإطلالة متواضعة.

- توفر الخدمات المحيطة بالعقار:

العقار الذي يتوفر بجانبه وبمحيطه خدمات حيوية مثل : المدارس، والمتاجر، ومetro الأنفاق، وطرق رئيسية، ودور العبادة، ومستشفيات، صيدليات، أو خدمات ترفيهية نوادي، سينما، مطاعم، كافيتيريا يتم أخذ ذلك بعين الاعتبار في تحديد سعر العقار .

- مواصفات ومرافق العقار:

من العوامل التي تؤثر في تحديد سعر العقار وتقييمه هي مواصفات العقار ومرافقه ، مثلا عندما نتحدث عن عقار عبارة عن منزل فتكون مواصفاته كمساحته، عدد الغرف، والطابق الذي يوجد به وهل يحتوي المبنى على مصعد كهربائي أم لا و حالة العقار العامة هل به شروخ ، هل هو قديم ومتهالك، بالإضافة لسلامة مرافق العقار من عداد الكهرباء والمياه وتوافر غاز طبيعي، ومستوى التشطيبات والدهانات للعقار.

- المستندات القانونية للعقار:

الأوراق القانونية المرخصة للعقار تلعب دورا في تحديد سعر العقار وتقييمه ، حيث العقار الذي له أوراق رسمية مثل (رخصة البناء، رخصة التجزئة، عقد الملكية) يتميز عن العقار غير واضحة أوراقه الرسمية ، وذلك لأن المشتري الجاد يبحث دائما عن عقار مُرخص وخالٍ من أي أوراق غير قانونية لكي لا يدخل في معوقات مستقبلية .

- مقارنة العقار بما حوله من العقارات المشابهة:

من الطرق التي تلعب دورا مهما في تحديد سعر العقار وتقييمه هي مقارنته بالعقارات المجاورة في نفس المنطقة ، حيث يتم السؤال عن متوسط سعر العقارات المشابهة بالمنطقة فبتالي ستتشكل معرفة حول السعر المناسب للعقار ، وبالطبع يجب البحث عن أسعار العقارات التي تم بيعها حديثا وليس قديما وذلك بسبب أن الأسعار تتغير حسب الزمن .

-وتجدر الملاحظة أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على عاتق المشتري أي على عاتق المقتني أو على عاتق صاحب حفظ الحق¹، مادام القانون رقم 11 – 04 لم ينص على خلاف ذلك، وما دام طرفا العقد المقتني والمركبي العقاري لم يتفقا على خلاف ذلك .

الفرع الثالث:

مراجعة سعر البيع

-لقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة الذكر في عقد البيع على التصاميم إذا كان السعر قابلا للمراجعة أو لا وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة².

-ويجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة واعتمادها على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة باستثناء الظروف الطارئة ، التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع³، ولكنه سقف مبلغ المراجعة من خلال تأكيده على عدم تجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر، وهذا بعكس المرسوم التشريعي رقم 93- 03 الذي ترك صيغة مراجعة الأسعار لإرادة المتعاقدين ودون أي تسقيف⁴ .

أما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة L 261-11-1 من قانون البناء و السكن أنه لا يمكن مراجعة الثمن إلا في حالة واحدة فقط تتمثل في تطور تكلفة عوامل الإنتاج في قطاع البناء وفق مؤشر واحد وهو المؤشر التي تنشره الوزارة المكلفة بالبناء ويسمى هذا المؤشر BT 1

610

وحدد التشريع الفرنسي على غرار التشريع الجزائري حدا لا يمكن أن يتجاوزه المركبي العقاري في مراجعة الثمن و يتم تحديد النسبة التي لا يمكن تجاوزها من طرف مجلس الدولة الفرنسي بأخذ بعين الاعتبار المؤشر السالف الذكر و المصاريف الثابتة، قيمة الأرض التي يبني

1 -المادة 393 من الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .
2 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13 – 431 المؤرخ في 18- 12- 2013 الذي يحدد نمذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجلها وكيفية دفعها .
3 -المادة 38 من الأمر رقم 11- 04- المؤرخ في 17- 02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
4 - المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في 01- 03- 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

فوقها العقار موضوع العقد، عوامل الإنتاج، و كل هذه الاعتبارات تكون مضبوطة بين 60 بالمائة و 80 بالمائة من المؤشر الوطني¹ .

-وعند التطرق لمراجعة السعر في عقد البيع على التصاميم وبصدد مزامنة دراستنا لظرف استثنائي غير متوقع والمتمثل في جائحة كورونا لا بد من تبيان تأثيرات جائحة كورونا على التوازن المالي لعقد البيع على التصاميم باعتبار أن هذا النوع من العقود يعد من العقود الزمنية فهل جائحة كورونا تعد من الظروف الطارئة أو قوة القاهرة ليتسنى لنا في النهاية تحديد تداعيات جائحة كورونا بالنسبة لعقد البيع على التصاميم ،فعملياً هناك فرق بين نظرية الظروف الطارئة ونظرية القوة القاهرة من حيث تعريفهما وآثارهما على التصرفات القانونية، فنظرية الظروف الطارئة يقصد بها ما يلحق التصرف بعد وجوده من ظروف مادية مغايرة لتلك التي كانت في الحسبان وقت نشوئه، ويحدث ذلك غالباً في العقود الزمنية أو عقود المدة، حيث يتراخى تنفيذ الالتزامات في هذه العقود لفترة زمنية، يكون من المحتمل أن يجد خلالها بعض الأحداث التي لم تكن في الحسبان وقت إبرامها، مما يجعل تنفيذ الالتزام الناشئ عنها مرهقاً للمدين، وأجاز المشرع للقاضي مراعاة لهذه الظروف، أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، وذلك بإعادة المتعاقدين إلى الحالة المتوازنة التي كانت عند انعقاد العقد، ولتطبيق هذه النظرية فإنه لا بد من وقوع ظرف طارئ غير متوقع بعد إبرام العقد، أن يكون هذا الظرف أجنبياً لا يد للمتعاقدين فيه، أن يترتب على هذا الظرف اضطراب أو إخلال في توازن العقد و أن لا يؤدي هذا الظرف إلى استحالة تنفيذ العقد.

-أما نظرية القوة القاهرة فيقصد بها ما يلحق التصرف بعد وجوده من ظروف مادية تجعل من المستحيل الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وتقوم القوة القاهرة على وجود عوامل أو ظروف مادية تتشكل على نحو معين، تعجز معه الإرادة على توقعها أو دفعها، وفي حال تحقق القوة القاهرة، فإن العقد يجب فسخه، وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانت عليها قبل التعاقد، وحتى تتوفر هذه النظرية، فإنه لا بد أن ألا يكون الخطأ أو الحادث أو الفعل صادراً عن المدين، أن يكون الحادث أمراً لا يمكن توقعه مطلقاً عند إبرام العقد و أن يجعل الحادث المفاجئ أو الخطأ غير المتوقع من تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة لا نسبية².

¹ -لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة وهران 2، 2018 - 2019 .

² -المادة 107 من الأمر 75 - 58 المؤرخ في 26- 09- 2021 المتضمن القانون المدني .

-ويتضح جليا أن تأثير جائحة كورونا على عقد البيع على التصاميم باعتباره من العقود المستمرة والممتدة عبر الزمن كان كارثيا ، وهذا ما تؤكد لنا من خلال اتصالنا ببعض المرقين العقاريين لولاية عنابة الذين بينوا لنا النتائج السلبية التالية :

- عدم قدرة المقتني على دفع الأقساط أو بالأحرى التسبيقات المحددة في عقد البيع على التصاميم في الأجل المحددة لها.

-الارتفاع الجد محسوس في مواد البناء والذي لم يكن في الحسبان .

- وكننتيجة مباشرة للأثرين السابقين توقف المرقى العقاري عن مواصلة بناء المشاريع السكنية المسطرة مادام التمويل في عقد البيع على التصاميم يرتكز بالدرجة الأولى على التسبيقات التي يدفعها المقتنين .

-وحسب تقديرنا مبدئيا فإن جائحة كورونا يمكن إدراجها ضمن نظرية الظروف الطارئة كون هذا الظرف تسبب في اضطراب أو إخلال في توازن العقد و لم يؤد هذا الظرف إلى استحالة تنفيذ العقد،ولكن الإشكال الذي يطرح نفسه بشدة في هذا الصدد هو فسخ العقد بقوة القانون في حالة عدم دفع قسطين متتاليين من الأقساط المحددة في عقد البيع على التصاميم ، وبالتالي في هذا الصدد فإن جائحة كورونا تتحول من ظرف طارئ لقوة قاهرة مادام أدت مباشرة لفسخ العقد .

-وبالتالي وحسب تقديرنا و أمام خصوصية هذا الظرف وإلرجاع التوازن المالي لعقد البيع على التصاميم لا بد من تدخل الدولة عن طريق سن تشريع خاص لإلرجاع الأمور لمجراها الطبيعي وذلك من خلال إعطاء مكنة للقاضي في رد الالتزام المرهق للحد المعقول حتى في حالة عدم دفع قسطين متتاليين ،أو تقوم الدولة بتفعيل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة باعتباره هيئة ضمان في عقد البيع على التصاميم ويتلقى اشتراكات دورية و منتظمة من قبل المرقين العقاريين فيقوم بدفع التسبيقات بدلا عن المقتنين العاجزين عن الدفع لغاية الخروج من هذه الأزمة ودفع فارق السعر في مواد البناء حتى يتسنى للمرقى العقاري مواصلة البناء ، مع إمكانية إسترجاع الصندوق لتلك الأموال لاحقا وفقا لآليات محددة بعد الخروج من الأزمة التي فرضها فيروس كورونا .

الفرع الرابع:

جزاء الإخلال بتسديد سعر البيع

-يتعين على المکتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق .

-ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما¹.

-وما يعاب على المشرع الجزائري في هذا السياق أنه ترك للمرقي العقاري حرية تحديد عقوبة التأخير دون تسقيفها في حالة عدم تسديد المقتني للتسبيق المحدد وفقا للقانون رقم 11-04 ونصوصه التطبيقية خلال الأجل المتفق عليه .

-كما أن المشرع رتب جزاء خطير في حالة عدم تسديد دفعتين متتاليتين باعتباره لعقد البيع على التصاميم مفسوخ بقوة القانون ،فهذا فيه مساس بمبدأ سلطان الإرادة وخروج عن القواعد العامة التي جعلت من الفسخ كجزاء في العقود الملزمة للجانبين :

-حيث أنه من المقرر قانونا إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك² ،ولكن نلاحظ أن المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم لقد حرم المتعاقد أو بالأحرى المرقي العقاري من المطالبة بالتنفيذ العيني للعقد في حالة عدم دفع قسطين متتالين من قبل المقتني وحد من إرادة المرقي العقاري .

كما قيد سلطة القاضي أيضا في هذا المجال فوفقا للقواعد العامة يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف ،كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات ،لكن بالنسبة لعقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع قسطين متتالين ليس للقاضي بسط رقابته على جزاء الفسخ وليس له سلطة منح أجل للمدين من

1 - المادة 53 من الأمر رقم 11 - 04 المؤرخ في 17 - 02 - 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2- المادة 119 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني.

أجل تفادي فسخ العقد وهذا يعكس مدى خطورة اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون في حالة عدم دفع قسطين متتاليين .

- وتطبيقا لمبدأ أخف الضررين كان على المشرع على الأقل مواكبة القواعد العامة و أن يترك ذلك لإرادة المتعاقدين ويجيز لهم الاتفاق على اعتبار عقد البيع على التصاميم مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، بعد إعدار المدين طبعاً حسب الطريقة المتفق عليها بين الطرفين، فإذا لم يتم تحديد طريقة الإعدار بين المقتني والمركبي العقاري يتم تحديدها حسب العرف الوارد في هذا المجال¹ .

-أو في حالة انقضاء الالتزام بسبب استحالة تنفيذه فتتقضي معه بالتبعية الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون² .

-والأجدر من ذلك ونظراً لخصوصية عقد البيع على التصاميم كان على المشرع الجزائري أن يخضع كل فسخ لعقد البيع على التصاميم لرقابة القضاء، نظراً لعدم توازن و تقارب الأطراف المتعاقدة فيكون حكم القاضي منسئاً للفسخ وليس كاشفاً له وهذا حماية للمقتني في عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر الحلقة الضعيفة في هذا العقد .

-وما يبين خطورة ما اهتدى إليه المشرع في هذا الصدد هو الوضع الإستثنائي الذي مرت به الجزائر وسائر بلدان العالم وهو تفشي وباء كورونا المستجد و متحوره دلنا مما أدى إلى توقف وتيرة الاقتصاد العالمي، فهل ياترى بعدم دفع المقتني الذي أضطر للتوقف عن العمل لقسطين متتاليين بسبب الشلل الاقتصادي الذي فرضه وباء كورونا المستجد يؤدي إلى اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون، وللإجابة على هذا التساؤل وجب علينا الرجوع لنص المادة 53 من القانون رقم 11-04 ومن خلال تفحص أحكامها يتبين لنا جلياً بأن ذلك يؤدي حتماً إلى فسخ عقد البيع على التصاميم بقوة القانون، خاصة و أن المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم قد تولى عن القواعد العامة للفسخ المقررة في القانون المدني وغل يد القاضي في ممارسة صلاحياته من خلال رفض الفسخ و منح للمدين والذي هو المقتني في عقد البيع على التصاميم أجلاً حسب الظروف.

1 - المادة 120 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني.
2 - المادة 121 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني.

-وتجدر الإشارة إلى أنه بتقرير المشرع للفسخ بقوة القانون يكون أيضا قد أهدر حق المرقي العقاري في أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به.

وبالتالي وجب على المشرع الجزائري في هذا الصدد التراجع على أحكام المادة 53 من القانون رقم 11 - 04 وإخضاع فسخ عقد البيع على التصاميم لرقابة القاضي حماية للمقتني الذي يعتبر الطرف الضعيف في عقد البيع على التصاميم.

-ومن المقرر قانونا ووفقا للقواعد العام أنه بفسخ العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد¹، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض، ففي حالة عقد البيع على التصاميم كيف يتم إرجاع المقتني والمرقي العقاري إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، خاصة وأن هذا النوع من العقود يعد من العقود الناقلة للملكية .

وبالتالي وجب على المقتني رد ملكية العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء للمرقي العقاري، في هذه الحالة هل يمكن للمرقي العقاري أن يتوجه مباشرة للمحافظة العقارية ويستظهر للمحافظ العقاري الإعدارين المبلغان للمقتني عن طريق المحضر القضائي ولم يتم الرد عليهما ليقوم المحافظ العقاري بقيد فسخ العقد في الصحيفة أو البطاقة العقارية الخاصة بالعقار .

عمليا ومنطقيا لا يتصور أن يقوم المحافظ العقاري بقيد فسخ العقد في الصحيفة أو البطاقة العقارية بمجرد الإعدارين المبلغان للمقتني عن طريق المحضر القضائي ولم يتم الرد عليهما، لذا يتعين على المرقي العقاري رفع دعوى من أجل فسخ عقد البيع على التصاميم و يجب عليه شهر عريضة افتتاح الدعوى المتضمنة طلب فسخ عقد البيع على التصاميم ، على مستوى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا تطبيقا لأحكام المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المتممة للأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، وذلك بإدراج أحكام المادة 16 مكرر ضمن أحكام المرسوم المذكور .

والتي تنص في فقرتها الأولى بأنه تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده ، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة .

- المادة 122 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني .¹

-وعند بسط دعوى فسخ عقد البيع على التصاميم أمام القاضي يقتصر دور القاضي فقط على مراقبة مدى احترام المرقى العقاري للإجراءات السابقة و المتطلبة لفسخ عقد البيع على التصاميم بقوة القانون والمتمثلة في الإعدارين الفاصل بينهما مدة خمسة عشر 15 يوما المبلغان عن طريق المحضر القضائي، ولم يتم الرد عليهما، فإذا تحقق القاضي من توافر هذا الشرط يحكم القاضي بفسخ عقد البيع على التصاميم مع إرجاع المقتني والمرقي العقاري إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد .

ويكون حكم القاضي في هذا الصدد حكم كاشف للفسخ بقوة القانون وليس منشئ له ،حتى يتسنى للمرقى العقاري قيد فسخ عقد البيع على التصاميم على البطاقة العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

المطلب الثاني :

الالتزام بتسليم السكن ودفع نفقات التسلم

وهذا الالتزام مرتبط تماماً بالالتزام البائع بتسليم المبيع ،لدى التسلم والتسليم مترابطان من حيث الزمان والمكان فلا يمكن تصور التسلم من دون التسليم .

الفرع الأول :

تحديد عملية التسليم

-ويتم تنفيذ التزام المشتري بتسليم المبيع بأن يستولي على المبيع استيلاء فعلياً، ويشمل الالتزام بالتسليم قيام المشتري ببعض الأعمال التي تقع على عاتقه لتمكين البائع من تنفيذ التزامه بالتسليم، فهو إن لم يقم بتلك الأعمال فإنه يحول دون قيام البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم، ويكون من المستحيل على البائع أن يقوم بتسليم المبيع، وإذا كان المبيع من العقارات فإن تسلمه يكون عادة بوضعه تحت تصرف المشتري، وقد يتم الاكتفاء بمناولة المشتري مفاتيح العقار أو وثائقه القانونية التي تعد دليلاً لهذا التسلم ،ولكن التزام تسلم السكن الذي تم اقتنائه في إطار نشاط الترقية العقارية له مدلول خاص يختلف عما هو متعارف عليه في القانون المدني .

-فمن المقرر قانوناً ووفقاً للقواعد العامة أنه يلتزم المشتري بتسليم الشيء المبيع في المكان والوقت المحددان في العقد، أو في المكان والزمان اللذان يفرضهما العرف ، وفي حالة غياب

ذلك يلتزم المشتري بأن يتسلم المبيع في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع دون تأخير إلا ما يقتضيه تسلمه من زمن¹.

وإذا لزم تسليم الأشياء المباعة على عدة دفعات، فإن عدم تسلم الدفعة الأولى يترتب نفس الآثار التي يترتبها عدم تسليم الأشياء كلها، ما لم يقع اتفاق بين طرفي العقد على خلاف ذلك.

الفرع الثاني :

خصوصية التسليم في عقد البيع على التصاميم

-إن التزام تسليم السكن في عقد البيع على التصاميم له مدلول خاص يميزه عن بقية عقود البيع الأخرى، إذ يتحتم على المقتني لإثبات تحقيق التزامه بتسلم السكن الذي أشتراه في إطار نشاط الترقية العقارية تحقق الشرطان التاليان :

- أولا الحيابة الفعلية للعقار :

أي يتعين على المقتني أن يحوز السكن حيابة حقيقية وملموسة أي تمكنه من السيطرة الفعلية والواقعية على السكن محل عقد البيع على التصاميم وعادة ما يتم ذلك عن طريق تمكين المرقي العقاري المقتني من مفاتيح السكن².

- ثانيا تحرير محضر حضوري يثبت تسلم المقتني للسكن :

وفي هذا الصدد ينبغي أن يتوجه كل من المرقي العقاري والمقتني إلى الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم من أجل إعداد محضر الحيابة³، والذي يجب أن يتم عند دفع الرصيد المتبقي من سعر البيع المنفق عليه والمقدر ب 05 بالمائة، فتحرير المحضر إذن يجب أن يكون متزامنا مع دفع الرصيد المتبقي من سعر البيع المنفق عليه على أن يلحق محضر الحيابة بعقد البيع على التصاميم⁴.

1 - المادة 394 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .
2 - الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18- 12- 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها .
3 - المادة 38 من الأمر رقم 11- 04 المؤرخ في 17- 02- 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
4 - الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18- 12- 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها .

-وتجدر الملاحظة إلى أن المشرع لم يشر إلى البيانات التي يجب أن يتضمنها محضر الحيازة وكان عليه أن يحدد تلك البيانات بدقة، باعتبار أن هذا المحضر هو من قبيل المحررات الرسمية وملحق لعقد البيع على التصاميم ومثبت لواقعة مادية أساسية تعتبر الهدف الأساسي لعقد البيع على التصاميم وهي واقعة تسليم وتسلم السكن محل عقد البيع على التصاميم وعليه ومن خلال الاتصال ببعض الموثقين بمدينة عنابة ومن خلال أعمال القواعد العامة من أجل تحرير المحررات الرسمية يجب أن يتضمن محضر الحيازة على الأقل البيانات المحددة أدناه :

-اسم ولقب الموثق و مقر مكتبه ،

-اسم ولقب و موطن وتاريخ ومكان ولادة المرقى العقاري (المسلم) وجنسيته ،

-الإشارة إلى مراجع اعتماد المرقى العقاري ،

-الإشارة إلى مراجع قيد المرقى العقاري في السجل التجاري ،

-اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة المقتني (المتسلم) وجنسيته .

-اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء .

-اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء ،

-المكان والسنة والشهر الذي أبرم فيه ،

-وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل ،

-الإشارة إلى مراجع عقد البيع على التصاميم المبرم بين المرقى العقاري والمقتني .

-الإشارة إلى مراجع شهادة المطابقة المثبتة لإتمام أشغال الإنجاز .

-تصريح المقتني بأنه انتقل للسكن موضوع عقد البيع على التصاميم مع تعيين السكن بدقة وأنه عاينه معاينة ميدانية ، وأنه مطابق حقيقة للمخططات والتصاميم التي على أساسها تم هذا البيع ، وأن الأموال العقارية صافية وخالية من العيوب الظاهرة .

-الإشارة لمراجع شهادة التسديد الكلي التي تثبت دفع كامل الثمن المتفق عليه من المقتني

لصالح المرقى العقاري.

-تحديد تاريخ تسليم المفاتيح من قبل المرقي العقاري .

-وعليه تصريح وشهادة المقتني بأنه تسلم المفاتيح من قبل المرقي العقاري وحاز الشقة مع تعيين تاريخ ذلك.

-تصريح وشهادة المرقي العقاري بأنه تسلم ثمن المبيع كاملا باحتساب كامل الرسوم بما فيه القسط الأخير المقدر ب 5 بالمائة .

-وبذلك يبرأ كل طرف ذمة الآخر بدون أي تحفظ .

-التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.

-توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء.

-نأشيرة الإلحاق :وهي شهادة الموثق على صحة وصدق المحضر و أنه ألحق بأصل عقد البيع على التصاميم .

-وتجدر الملاحظة إلى أنه يتم تسجيل هذا العقد طبقا لقانون التسجيل المعدل والمتمم.

-على أن نفقات تسلم المبيع تكون على المشتري ،مالم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك¹،وعليه فيلتزم المقتني بتسديد مصاريف الموثق المحرر لمحضر الحيازة ،كما يلتزم بتسديد حقوق تسجيل محضر الحيازة لدى مديرية الطابع والتسجيل ،مالم يقع اتفاق بين المرقي العقاري و المقتني يقضي بتحمل تلك النفقات المرقي العقاري أو جعلها مناصفة بين المرقي العقاري والمقتني .

-وإذا أخل المقتني بهذا الالتزام ورفض استلام السكن جاز للمرقي العقاري بعد إعداره أن يطلب التنفيذ العيني لهذا الالتزام متى كان ذلك ممكنا² .

-أو له أن يطلب الحكم عليه بغرامة تهديدية عن كل يوم أو أسبوع أو شهر يتأخر فيه عن تسلم المبيع ،مادام تنفيذ الالتزام عينا غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه ،وإذا رأى القاضي أن مقدار الغرامة ليس كافيا لإكراه المدين الممتنع عن التنفيذ جاز له أن يزيد في

1 -المادة 395 من الأمر رقم 75 -58 المؤرخ في 26 -09- 1975 المتضمن القانون المدني .

2 - المادة 164 من الأمر رقم 75 -58 المؤرخ في 26 -09- 1975 المتضمن القانون المدني .

الغرامة كلما رأى داعيا للزيادة.

1

-كما يجوز للمرقي العقاري حسب رأينا أن يطلب من القضاء تعيين حارس قضائي يتولى حفظ السكن محل عقد البيع على التصاميم على نفقة المقتني وذلك في حالة وحيدة فقط وهي في حالة قيام المقتني بالتسديد الكلي لسعر السكن ولم يتم بتسلم السكن لسبب أو لآخر 2 .
-وفي الأخير يكون للمرقي العقاري أن يطلب فسخ عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية باعتباره من العقود الملزمة للجانبين مع التعويض بعد إعداره للمقتني وفقا للقانون في حالة إصرار المقتني على عدم تسليم السكن 3 .

المطلب الثالث :

الالتزام باحترام نظام الملكية المشتركة

يعد وضع الملكية العقارية المشتركة من الأوضاع التي تستلزم تدبيراً وتنظيماً محكماً لمختلف شؤونها، خصوصاً وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يتشاركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة وضوابط يجب أن يتبعوها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية 4 ، وعليه وضع المشرع الجزائري نظام خاص للملكية المشتركة، الهدف الأساسي منه هو تنظيم العلاقات بين الملاك الشركاء في البناية الجماعية، وإيجاد نوع من التوازن بين المصالح الخاصة و المصالح الجماعية للملكية المشتركة 5 .

الفرع الأول:

القواعد التي تضبط استعمال الأجزاء المشتركة

-حتى يتحقق التوازن بين كل المصالح الخاصة للمشاركين في الملكية المشتركة وجب على الملاك مراعاة القواعد المحددة أدناه:

1 - المادة 174 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .
2 - المادة 601 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .
3- المادة 119 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26- 09- 1975 المتضمن القانون المدني .
4 - محمد قريدة، نظام الملكية العقارية المشتركة، مقال منشور، مجلة الشريعة والاقتصاد، د ز ع، ص 214 .
5 - ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، مقال منشور، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية العدد الرابع ديسمبر 2017 ص 104 .

-يتعين عليهم أن يحترموا الارتفاقات التي تنقل أو يمكن أن تنقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم.

-يكون كل شريك في الملك مسؤولاً حيال الشركاء الآخرين عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات ، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات ولا يمكن لأي تسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب .

يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن لأي شريك في الملك أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

الفرع الثاني:

القواعد التي تضبط استعمال الأجزاء الخاصة

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل، كما يبدو له ، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر و ذلك مع التحفظات الآتية :

- التعديلات: يمكن أن يعدل كما يبدو له تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها ، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية ويكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسياخ أو تدهور في البناية .

ويجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقتهم .

-الدكاكين والمتاجر: لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق، أو من شأنها لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح أن تضايق سكان البناية ،ولا يمكن في أي حال من الأحوال استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.

- الضجيج: يجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم،وبالتالي لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي و أي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة ،كما لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية و التلفزيونية .

ويسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية كمسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة التنظيمات المدنية والأمن.

-الحيوانات :يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة التي من شأنها المساس بسلامة الجيران.

- استخدامات النوافذ والشرفات و المقصورات: لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفث الزرابي أو هزها، إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري .

-ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات و المقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه ، ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران ،كما لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت .

- اللوحات الاستدلالية اللافتات: يمكن لكل شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته ، غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة من أي نوع كان ،ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة و القيام بالإشهار الذي يروونه مفيدا وذلك طبقا للتنظيم المعمول به .

الانسجام والصيانة : يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ و مغالق الشبائيك والسنائر وشعريات الشبائيك و الدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبائيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة ،غير أنه قصد احترام مظهر البناية وانسجامها فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن.

- صيانة شبكات المياه والصنابير: حرصا على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم،وتقع مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التسرب.

- التسخين وتنظيف المداخن : يجب القيام بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول بها ،ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات، كما لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له .

- الارتفاقات : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة و كذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها ويجب عليهم عند الحاجة ، السماح بمرور المعماريين المقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

- المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله ، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا،وكل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الدين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه إدعاء مباشر ضد هؤلاء الشاغلين.

الفرع الثالث :

القواعد التي تنظم الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك أو الشاغلين له إلى صنفين أساسيين وهما الأعباء من الصنف الأول و الأعباء من الصنف الثاني :

أولاً- الأعباء من الصنف الأول:

وهي الأعباء المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، ويتحمل هذه الأعباء جميع الملاك سواء كانوا شاغلين فعليين للمحلات أم لا وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة وتشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي :

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية ، وأجرة البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك¹.

- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة .

-وكذلك فائض الماء الذي ينأتي من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه.

- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها .

- مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه .

- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل و المساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال لمشترك.

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمى إدارة البناية للغير بالإضافة لجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

ويجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية العامة.

ثانياً: الأعباء من الصنف الثاني:

1 - حسب ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14- 99 المؤرخ في 04- 03- 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية.

وهي الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم،

يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم و يشمل هذا الصنف من الأعباء ما يأتي :

- نفقات الترميم باختلاف أنواعها المتعلقة بالجدران الضخمة باستثناء الإصلاحات الصغيرة

المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات وكذلك الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل.

نفقات إصلاح وصيانة أنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفرغ القاذورات باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل.

-نفقات صيانة بوابات الدخول والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها.

- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.

- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ الأشغال وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة ، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،

- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء

- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة.

- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.

- نفقات فك وصيانة المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها .

- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري.

- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

ويتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري.

الفرع الرابع :

القواعد التي تنظم مصادر تمويل الأعباء المشتركة

تمول الأعباء المشتركة بموجب ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية ، وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة يتم اللجوء عن طريق النداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (1/3) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف ويطلب بدفع مبالغ الأعباء المحددة في الأجل التي تقررها الجمعية العامة.

يستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة من تعويض ،ويوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة.

ويتم استحداث صندوق للأموال المتداولة قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة.

يتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الأجل التي تحددها الجمعية العامة وأن يودعه في صندوقه.

يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء،

ويجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد وبقائهما بدون جدوى، أن يلتزم ضد الشاغل المخل بالتزاماته إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية،

و خاصة محضر قرار الجمعية العامة الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية، وينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب، وإذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يوف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة فيكون للمتصرف الحق في توقيع رهنا قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته والذي لم يقم بتسديد ديونه خلال ثلاثة أشهر، ويعمد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء، وكان على المشرع أن يتفادى ذكر مصطلح المصادرة القضائية ويعوضه بمصطلح الحجز القضائي الذي يتبعه البيع كون المصادرة تعني الأيلولة النهائية للعقار لفائدة الدولة .

-وتجدر الملاحظة أنه لا يعني غياب الشريك في الملك أو بقاء شفته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء .

الفرع الخامس:

انتقال الملكية وإلزامية نظام الملكية المشتركة

يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يمتلكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، و لقد بينت المحكمة العليا أن لأجزاء المشتركة شرعت للاستغلال المشترك ولا يجوز الاستئثار باستغلالها أو إخضاعها للقسمة¹

¹- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 12-01-2017 تحت رقم 1030525، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

-يترتب عن بيع محل ما بالضرورة بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأشياء المشتركة وكنتيجة لذلك وجب أن يسلم للمتصرف الإعلان بالانتقال قصد السماح له بضمان تحصيل الديون المحتملة المستحقة من طرف المالك القديم للملكية المشتركة، و لا يمكن أن يكون أي تنازل إلزاميا على جماعة الشركاء في المالك، إلا بعد تسليم نسخة من العقد للمتصرف ، و يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزما إزاء الجمعية العامة ، بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقدا وواجبة الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي.

و في حالة انتقال الملكية بالمجان، يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملك المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق.

وفي حالة انتقال الملكية بعوض، يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصته أن يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك ، ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الأموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق .

وفي حالة نقل الملكية، فإن الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد وبالتالي يتحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام في حالة التنازل عن عقاره ، وتقع هذه الالتزامات تلقائيا على عاتق المقتني الجديد الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكا في الملك للأجزاء المشتركة.

-وفي حالة الإيجار يجب على المالكين الذين يؤجرون محلهم أن يعلموا مستأجريهم بمضمون هذا النظام وبالزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه، ويجب أن ترسل نسخة من عقد الإيجار الموقع من الطرفين إلى المتصرف في الملكية المشتركة ، خلال ثمانية أيام من تاريخ توقيعه ، ويبقى كل مالك لا يشغل محله بنفسه، مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلي ذلك المحل، ويكون على وجه الخصوص مسؤولا اتجاه الملكية المشتركة عن الأضرار المترتبة عن فعل أو

خطأ يقترفه مستأجره ويكون مدينا بالحصة المتعلقة بشقته في الأعباء المحددة في هذا النظام ويشترك بالتضامن في المسؤولية عن الأعباء المترتبة عن الشاغل المستأجر¹.

خلاصة الباب الأول :

كخلاصة لهذا الباب لقد توصلنا بأن المرقى العقاري الخاص يمكنه المبادرة بإنشاء مشاريع عقارية بغرض بيعها أو تأجيرها ،ولكن في الوقت الراهن فإن مشاريع المرقى العقاري الخاص موجهة بالدرجة الأولى و الأخيرة للبيع وذلك وفقا للكيفيات المحددة بموجب القانون رقم 11 - 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تم حصرها فيما يلي:

- عقد بيع العقار المبني والذي يمكن تعريفه بأنه الاتفاق المبرم بين المرقى العقاري كبائع والمقتني كمشتري والمجسد بموجب سند رسمي محرر من قبل الموثق والمسجل والمشهر طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، والمتضمن نقل الملكية الكاملة والتامة للعقار المبني والمطابق لرخصة بنائه .

- عقد حفظ الحق والذي يمكن تعريفه بأنه الاتفاق المبرم بين المرقى العقاري بصفته بائعا وصاحب حفظ الحق باعتباره المشتري والذي يجب إفراده في شكل سند رسمي و إخضاعه لإجراءات التسجيل دون الشهر والذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليمه للعقار المحدد على المخططات المصادق عليها من قبل البلدية والذي تعود ملكية أرضيتها للمرقى العقاري ، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه ،مقابل إيداع صاحب حفظ الحق لضمان لا تقل قيمته عن 20 بالمائة من السعر التقديري للبيع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أن يتم وجوبا هذا العقد بعقد بيع رسمي مسجل ومشهر في غضون 03 أشهر كحد أقصى من تاريخ الاستلام المؤقت للبناءة من قبل المرقى العقاري مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق .

ولكن عمليا لم يتم تكريس عقد حفظ الحق وذلك بسبب أمور تقنية تتجلى في عدم فتح حساب خاص به على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

-عقد البيع على التصاميم والذي يعد حاليا أهم عقود الترقية العقارية وأكثرها استعمالا، ويمكن تعريفه بأنه عقد ملكية كامل لبنانية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء يبرم

1 - حسب ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14- 99 المؤرخ في 04- 03- 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية.

بين المرقى العقارى كبائع والمقتنى كمشتري شريطة أن يلتزم البائع ، بتقديم ضمانات تقنية ومالية كافية ، مقابل قيام المقتنى بدفع الثمن التقديرى للبناء أو جزء من البناء المباعة عن طريق تسبيقات محددة ومضبوطة طبقا لمراحل تقدم الأشغال المحددة ،على أن تتم حيازة البناء أو جزء من البناء المباعة من طرف المقتنى عند إتمام أشغال الانجاز المثبتة قانونا بموجب شهادة المطابقة المسلمة طبقا لقانون التهيئة و التعمير و المحضر المحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق والملحق بعقد البيع على التصاميم .

-عقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني والذي يمكن تعريفه بأن عقد بيع الأوعية العقارية من قبل المرقى العقارى يجب أن يتم بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر على أن يكون الوعاء العقارى أرضية بناء تتوفر فيها حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته ،وإذا كانت القطعة الأرضية عبارة عن تجزئة وجب الحصول على رخصة التجزئة بالإضافة لشهادة قابلية الاستغلال،وبالتالى يجب عند تحرير هذا النوع من العقود مراعاة نفس الأحكام الواردة في عقد بيع العقار المبني .

الباب الثاني

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في ظل الترقية العقارية
العامة

تمهيد و تقسيم

رغم التغيرات التي يعرفها قطاع السكن خاصة فيما يتعلق بالانسحاب التدريجي للدولة سواء في التمويل، الإنتاج أو التسيير و فتح المجال لمشاركة القطاع الخاص إلا أنه ظل يستفيد من دعم متواصل حيث عملت الدولة على تطويره ليكون أكثر فعالية¹.

و دعم الدولة للمشاريع السكنية هو نظام يقوم على مجموعة إعانات موجهة لإنتاج السكن تتغير حسب الصيغة و مدخول الأسرة، يخصص لعمليات البناء أو للمركبي العقاري أو لفئات محددة من المجتمع، بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع.

وينقسم نظام الدعم إلى ستة أنواع يمكن إجمالها في تخفيض في سعر بيع الأرض ، مساعدة مالية خاصة بأعمال التهيئة ، مساعدات تقدمها الخزينة لتغطية مصاريف البناء ، إعانات مالية تمنح مباشرة للمواطن لامتلاك مسكن عن طريق شرائه أو بنائه ، تخفيض نسبة فوائد البنوك ، تخفيض في الرسم على القيمة المضافة TVA المفروضة على عملية البناء².

و إن أكثر ما يميز نظام الدعم لقطاع السكن في الجزائر تنوعه بين إعانات مباشرة تمنح للمستفيد و إعانات غير مباشرة تخصص لعمليات البناء: سعر الأرض، تخفيض في الضريبة، و هي تمثل النصيب الأكبر من الدعم على عكس سياسة الدعم بفرنسا التي تعتمد على نظام إعانات مباشرة بمنح قروض مخفضة النسب، تخفيض في الرسوم و الضرائب المفروضة على الأجر لصالح المستفيد³.

يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية العقارية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة مالية للقرض، وسنحاول من خلال هذا الباب تسليط الضوء على عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم الدولة كون تلك العقود تخضع في إبرامها وترتيب آثارها لميكانزمات وآليات خاصة تختلف تماما عما هو متعارف عليه في القطاع الخاص.

وعليه سنتطرق من خلال هذا الباب لتلك العقود بالتفصيل إذ قسمنا هذا الباب لفصلين أساسيين تناولنا في الفصل الأول للنظام القانوني لعقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية إذ

1 - لمياء بولجر ،السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ،رسالة ماجستير ، في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة ، 2005 – 2006 ،ص 8 .

2 SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOMENT EN ALGERIE : rapport de synthèse, BOUMERDES 21 ET 22 décembre 2002. P 27

3 - لمياء بولجر ،مرجع سابق ،ص 13 .

لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بأن القطاع الخاص لم يول أهمية لعقد الإيجار و أن عقد الإيجار كعقد من عقود الترقية العقارية في مجال السكن لم يتم استعماله واستخدامه إلا من قبل القطاع العام أو بالأحرى من قبل الدولة من أجل تلبية حاجات فئة محددة من فئات المجتمع وهم فئات ضعاف الدخل التي لا تسمح لهم مداخلم الشهرية باقتناء سكن لائق يضمن كرامتهم.

فبادرت الدولة إلى اعتماد مبدأ الإيجار الميسور في مجال السكن و عملت على تجسيده من خلال برامجها المتعاقبة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ولقد تبلور مبدأ الإيجار الميسور في الجزائر تلبية الدولة لحاجة شخصية وعائلية أساسية من خلال جعل قيمة الإيجار ملائمة لحالة الأشخاص المعنيين وجعل الإتاوة تناسب مستوى المدخول الشهري¹، وتعرضنا في الفصل الثاني للنظام القانوني لمختلف صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم ورقابة الدولة من خلال تقسيمها إلى مجموعتين أساسيتين وهما صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم من الدولة والمنجزة في إطار البناء الذاتي وصيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم من الدولة والمنجزة من قبل متعهد الترقية العقارية على النحو المفصل أدناه.

مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر العدد 12، المؤرخة في 09-02-1977¹.

الفصل الأول :

النظام القانوني لعقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية

بالرجوع لنص المادة 02¹ من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وبموجب الأمر رقم 11-04 ولنص المادة 14² من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجدهما قد اعتبرتا عقد الإيجار من بين العقود التي يتم بموجبها اقتناء السكنات الناتجة عن المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية .

وبتفحص مواد القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يتطرق إطلاقاً لعقد الإيجار فلم يتم تعريفه و لا تحديد شروطه ، بعكس عقد البيع الذي أفرد له الفصل الثالث بعنوان بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان.

-أما بالنسبة للمرسوم التشريعي رقم 93-03 فقد تطرق للإيجار في فصله الثالث تحت عنوان علاقة المؤجر بالمستأجر من خلال إلغائه لحق البقاء بموجب المادة 20 منه ، كما أكد على وجوبية تأطير العلاقة بين المؤجر والمستأجر بموجب عقد إيجار مكتوب محدد المدة وفق النموذج المحدد عن طريق التنظيم ، وسيتم التطرق من خلال هذا الفصل لمفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وخصوصية اختيار المتعاقد في هذا النوع من العقود من خلال المبحث الأول وفي المبحث الثاني لإبرام عقد السكن العمومي الإيجاري وتحديد المعاملات القانونية الواردة على هذه السكنات .

المبحث الأول:

مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وخصوصية اختيار المتعاقد في هذا النوع من

العقود

يعتبر عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري من العقود المتميزة عن عقود الإيجار الأخرى سواء بالنظر إلى محله أو إلى أطرافه فلا يجوز لأي شخص إبرام عقد إيجار سكن عمومي إيجاري مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بل يجب أن تتوفر في المتعاقد مع ديوان الترقية

1 - نص المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري:يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.
2 - نص المادة 14 فقرة 1 من القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

والتسيير العقاري مجموعة من الشروط حددها المشرع بدقة ، و لقد تم ضبط معايير اختيار المتعاقد في السكن العمومي الإيجاري من خلال ضبط شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري وذلك من خلال سن عدة مراسيم تنفيذية تعاقبت على عدة فترات زمنية متعاقبة و متباينة تبين معايير اختيار المتعاقد والشروط التي يجب أن تتوفر فيه ، وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث لتحديد مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري ، مع تحديد خصوصية اختيار المتعاقد في مثل هذا النوع من العقود

المطلب الأول :

مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري

إن لمفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري مدلول مركب يستلزم تفكيكه من أجل الإحاطة الدقيقة بمفهومه فلا بد من التعرض لتحديد مدلول السكنات العمومية الاجتماعية و تحديد الجهة المانحة و المسيرة لهذه السكنات ليتسنى لنا تحديد مدلول عقد الإيجار بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية .

الفرع الأول :

تعريف السكنات الاجتماعية :

سكن سكنا مأخوذة من السكنية وسكن الدار أي أقام بها واستوطنها¹ و عرفه المنجد الفرنسي le petit robert مفهوم السكن loger إعطاء كل ما تقدمه الراحة للسكن² .

كما عرف المسكن على أنه البناء الذي يأوي الإنسان ويشمل هذا المأوى على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة³ .

و عرف أيضا بأنه عبارة عن مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة يتكون من أية مادة بناء كانت ، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن

1 -معجم مجاني للطلاب، منشورات دار المجاني، بيروت، 2001، ص 285.
2 -عبد الحميد دليمي، دراسة العمران /السكن والإسكان، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 39 .
3 -منقول عن حسن التميمي من منتدى تخطيط المدن .

وله مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته¹ كما أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية و النوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان و صحته، و تمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية و الجماعية، و استعمال التجهيزات و استهلاك الخدمات، و تعزيز التلاحم الاجتماعي و حماية البيئة².

فالسكن بصفة عامة هو المكان المستعمل في النهار أو في الليل للاستراحة و الاستجمام أو هو المأوى بصفة عامة أما السكن الاجتماعي فهو مقرون بالتنظيمات و القوانين لكونه قد يختلط ببعض المفاهيم لأنواع أخرى من السكنات التي تكون خاضعة لأنظمة مشابهة كالبيع بالإيجار أو السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الاجتماعي التطوري .

وحسب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22-06-1993³ فإنه يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للامتلاك أو الإيجار و تدخل في تمويله إعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لاسيما الصندوق الوطني للسكن .

و عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 196 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية السكنات الاجتماعية بأنها المحلات ذات الاستعمال السكني الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03 – 269 المؤرخ في 07-08-2003 .

-كما عرف السكن الاجتماعي محاسبيا بموجب المادة 148 من القانون رقم 87-20 المتعلق بقانون المالية لسنة 1988 بأنه تخصم من دين دواوين الترقية و التسيير العقاري

1 -السكن المشترك (مشاكل وحقوق مقترحة) سلسلة تقارير خاصة ،الهيئة الفلسطينية الحرة لحقوق الإنسان.
2 - محمد الهادي لعروق، السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، ملتقى وطني، السكن الاجتماعي في الجزائر الحاصيلة و الأفاق، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 21-22 مارس 2004 .
3 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22-06-1993 المحدد لنسب تخفيض سعر القطع الأرضية المبيعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بانجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية ، ج ر العدد 52، المؤرخة في 08-08-1993 .

بتسجيل ضمن حساب نتائج الخزينة المبالغ الناتجة عن الفرق بين الإيجارات الاقتصادية والإيجارات الاجتماعية¹.

إذن يتجلى الدعم في هذا النوع من السكنات في دعم الإيجار المطبق بشأنها ، إذ المستأجر لا يلزم بدفع قيمة إيجار المسكن كقابل لانتفاعه به، ووفقا لما هو مقرر في سوق إيجار السكنات و إنما يوفي بجزء منه فقط وتتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي عن طريق الخصم من ميزانيتها أو بدعم الخزينة العمومية وفق إجراءات و حسابات مدققة لذلك فقد سمي إيجارا اجتماعيا ، وقد سمي قبل هذا السكن المعتدل الكراء ليطلق عليه مند سنة 2008 بالسكن العمومي الإيجاري.

كما ورد في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98- 42 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 – 142 بأنه يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة ويلاحظ من خلال هذا التعريف أنه أضاف للسكنات العمومية الإيجارية وصف الطابع الاجتماعي ولكنه لم يحدد مدلول الطابع الاجتماعي ليبقى مبهما في هذا المرسوم.

ليستغني المشرع عن هذا الوصف في المرسوم التنفيذي رقم 08 – 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ويأتي بتعريف أكثر دقة للسكن العمومي الإيجاري إذ عرفه من خلال مادته الثانية بأنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و لا تتوفر لأدنى شروط النظافة .

فالسكن العمومي الإيجاري هو نمط ممول كليا من طرف الدولة، يوجه لشريحة المواطنين ذو الدخل الضعيف و يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، ولقد بينت المحكمة العليا² في هذا السياق بأنه بالرغم من أن الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي يخضع للقانون الخاص قد كلف شخصا معنويا يخضع بدوره لذات القانون لإنجاز المشروع فإن متى ثبت تمويله من ميزانية

1 - القانون رقم 87- 20 المؤرخ في 23- 12- 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ، ج ر العدد 54 ، المؤرخة في 29- 12- 1987 .

2-قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15- 12- 2016 تحت رقم 1097673 ،قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

الدولة، فإنه الفصل في النزاع القائم بينهما يؤول للاختصاص المانع للقضاء الإداري وهو الأمر الذي استقر عليه اجتهاد محكمة التنازع بقرارها الصادر في 26- 01- 2015 فهرس رقم 01 ملف رقم 000164.

فالسكن العمومي الإيجاري إذن موجه حصرا لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية ، والذين يتم تحديدهم واختيارهم وفقا لشروط خاصة تضمنتها عدة مراسيم متعاقبة ومتتالية فمن سنة 1976 إلى غاية 1998 تم تحديد شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76 – 145 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، و خلال الفترة الممتدة من سنة 1998 إلى غاية سنة 2008 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98 – 42 المؤرخ في 01- 02- 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ومن سنة 2008 إلى يومنا هذا فتم تحديد شروط الاستفادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 – 05 - 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

-مع العلم أنه يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

الفرع الثاني :

تحديد الجهة المانحة والجهة المسيرة للسكنات الاجتماعية

في مجال السكن العمومي الإيجاري ينبغي التمييز بين مفهومين أساسيين وعدم الخلط بينهما وهو مفهوم منح السكن العمومي الإيجاري و مفهوم إيجار السكن العمومي الإيجاري :

أولا- تحديد الجهة المانحة للسكن العمومي الإيجاري :

منح السكن العمومي الإيجاري يكون من اختصاص الدولة من خلال تحديد الأشخاص المستفيدين من السكن العمومي الإيجاري وهي مرحلة اختيار المتعاقد مع ديوان الترقية والتسيير العقاري ، فمرحلة اختيار المتعاقد تعتبر المرحلة التمهيدية لمرحلة إبرام عقد الإيجار وقد منح هذا الدور في البداية للجنة البلدية المحدثة بموجب المرسوم رقم 76 – 145 المؤرخ 23- 10- 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ثم نقل هذا

الدور لاحقا للجنة الدائرة وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري و عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يكون في مرحلة لاحقة، فإذا تم مثلا إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري مع شخص لم يمنح له السكن العمومي الإيجاري ولم يتحصل على مقرر استفادة من طرف الجهات المعنية يكون عقد الإيجار باطلا بطلانا مطلقا ويحق لكل ذي مصلحة إثارة هذا البطلان ، وهذا بخلاف الرأي الفقهي الذي يرى بأنه يحق لأحد أطراف العقد أن يطلب إبطال عقد الإيجار إذا وقع غلط في الصفة الجوهرية للشيء المؤجر أو في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاته¹ أو إذا كان المستأجر قد أوقع المؤجر في غلط في صفته الرئيسية وذلك من خلال إيهام المؤجر أنه متزوج ويعلم أنه لا يؤجر إلا للمتزوجين² .

- ثانيا تحديد الجهة المكلفة بإبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري :

إن إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يأتي في مرحلة لاحقة للمرحلة المذكورة أعلاه ويكون من اختصاص أجهزة أخرى ففي بداية الأمر أسند هذا الدور للمكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء الذي تم إنشاؤها بموجب مراسيم متلاحقة يمكن إجمالها في المرسوم رقم 68- 59 المؤرخ في 05 - 03 - 1998 والمرسوم رقم 68-418 المؤرخ في 17 - 06 - 1967 والمرسوم 68-437 المؤرخ في 09 - 07 - 1969 والمرسوم رقم 68-438 المؤرخ في 09-07-1969 والمرسوم رقم 69-31 المؤرخ في 06-03-1969 وبقي العمل والتسيير بموجب هذه المكاتب لغاية سنة 1976 أين تم حل هذه المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء بموجب المرسوم رقم 76-144 المؤرخ في 23-10-1976 وتم بموجب هذا الأمر نقل مجموع الأموال وحقوق والتزامات المكاتب المعتدلة الكراء على التوالي إلى مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية المحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76 - 143 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 .

-ولقد نصت المادة 90 من القانون 90 - 30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بأنه يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة ذات الاستعمال الرئيسي كسكن بالقيمة الإيجارية الحقيقية مع مراعاة الأحكام التشريعية أو التنظيمية الخاصة، إما مباشرة من طرف مصالح أملاك الدولة و إما بتفويض في

1 -محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة البيع التأمين (الضمان) الإيجار، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص 727 .

2 - عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006 - 2007، ص 48 .

إطار تعاقدى، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة، مؤهلة في هذا المجال وفق الشروط والأشكال المحددة في هذا التنظيم .

وهذا ما أكدته كذلك المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 247 المؤرخ في 16 - 12 - 2012 المحدد لكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة من خلال قولها بأنه تختص إدارة أملاك الدولة وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة، سواء كانت مخصصة أم غير مخصصة لمصلحة عمومية ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها، كما تختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير .

وطبقا لأحكام المادة 90 من القانون 90 - 30 تقوم الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال السكني أساسا والمسيرة بتفويض في إطار تعاقدى من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال .

وعليه فالأصل أن تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ذات الاستعمال السكني يكون من طرف مصالح أملاك الدولة ولكن استثناءا تم تكليف جهة أخرى بإبرام هذا النوع من الإيجارات وهي مكاتب التسيير والترقية العقارية وهذا بموجب تشريع خاص وهو الأمر رقم 74 - 63 المؤرخ في 10 - 06 - 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري بناء على المادة الثالثة منه .

ومنذ ذلك التاريخ أصبحت دواوين الترقية والتسيير العقاري هي صاحبة الاختصاص الحصري في إبرام العقود الإيجارية بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري، وعليه بعد حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء سنة 1976 بموجب المرسوم رقم 76 - 144 وبعد إسناد عملية تسيير و إيجار السكنات العمومية الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري عرف هذا النوع من السكنات تعاقب سلسلة من المراسيم التنفيذية التي تم بموجبها ضبط شروط الاستفادة من هذا السكن .

أما نموذج عقد الإيجار المحرر بهذا الصدد فحدد وفقا لثلاثة نماذج أساسية فأول نموذج لعقد الإيجار كان بموجب المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري وتم العمل به من سنة 1976 إلى غاية شهر أكتوبر سنة 1992 .

والنموذج الثاني لعقد الإيجار فقد تم تكريسه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 والمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 واستمر العمل به لغاية سنة 2008 .

منذ سنة 2008 تم تكريس النموذج الثالث لعقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

- ثالثا تعريف دواوين الترقية والتسيير العقاري :

دواوين الترقية و التسيير العقاري عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري¹ ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري وتمارس نشاطها على مستوى التراب الوطني وتتخلص مهامها حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 في ترقية و تسيير الأملاك العمومية .

1 - تتولى بصفة أساسية مهمة الترقية : و في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا .

2 - وبالتبعية تتولى مهمة التسيير: إذ تهتم دواوين الترقية والتسيير العقاري بتسيير الأملاك العمومية المسندة إليها عن طريق:

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها.

- ضمان ترميم و صيانة هذه الأملاك قصد المحافظة عليها لإبقائها صالحة للسكن.

-تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا المبالغ المستحقة مقابل التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرفها.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، ج ر العدد 25، المؤرخة في 29-05-1991 .

- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها وكل العمليات الأخرى المندرجة ضمن إطار التسيير العقاري.

- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني المطبق على الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.

الفرع الثالث:

تعريف عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية

لغة جاء لفظ الإيجار من الأجر الذي هو الجزاء عن العمل والجمع أجور ، و الإجارة من أجر يأجر أجرا ومنه جاءت الأجرة وهي ما أعطيت من أجر في عمل ، وأجرته الدار :أكريتها¹

وعقد الإيجار بصفة عامة لم يعرفه الأمر رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ولا القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وبالرجوع للشريعة العامة وهو القانون المدني الجزائري نجد أن المادة 467 منه قبل تعديل 2007 كانت تنص بأنه ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر وعليه فقد عرفت العقد بأطرافه فقط وهو ما يجعله مفهوما ناقصا .

و بعد سنة 2007 وبموجب القانون رقم 05 - 05 - 2007 المؤرخ في 13 - 05 - 2007 تم تعديل المادة 467 من القانون المدني وأصبحت تعرف الإيجار بأنه عقد يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، كما تم استحداث المادة 467 مكرر التي نصت بأنه ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا .

وعليه فمنذ سنة 2007 جعل من الكتابة ركن للانعقاد في عقد الإيجار الذي كان من العقود الرضائية في الجزائر قبل هذا التاريخ .

كما أن الفقه أيضا قد تطرق إلى تعريف عقد الإيجار وعرفه بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم ، هذا فيما يخص المعنى العام لعقد الإيجار، و لطالما كان هذا العقد من العقود الملزمة للجانبين فإن كان من حق المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا و هادئا فإنه يقابله مجموعة من الالتزامات تقع

1 - أبي الفضل جمال الدين محمد ابن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري ، معجم لسان العرب ، دار المعارف مصر ص

على عاتقه، ما يترتب عن هذا العقد أن يصبح المستأجر حائزا للعين المؤجرة حيازة شرعية¹ تمكنه من تحقيق الانتفاع الذي يصبو إليه، ولأجل بلوغ ذلك يلتزم بمجموعة من الالتزامات أهمها الالتزام بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر، إذ لا يمكن تصور وجود عقد الإيجار دون الوفاء به² وإلى جانب كون هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية التي تقع عاتق المستأجر فإنه يعد أيضا ركنا في العقد³.

إذن فهو يترتب التزامات وحقوقا لكل الطرفين، فالمؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ومرافقها وتقديمها له في حالة تصلح للانتفاع كما أن المستأجر ملزم من جهة أخرى بدفع أجره الإيجار وبإجراء ترميمات على العين المؤجرة، فالنزام الطرفين مرتبط ببعضهما البعض⁴ ويترتب على كون عقد الإيجار ملزما للجانبين أن هذه الالتزامات ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سببا لالتزامات الطرف الآخر، فإذا أبطل التزام أحدهما أو أنقص لأي سبب أبطل أو أنقص التزام الطرف الآخر، وإذا تخلف أحدهما عن تنفيذ التزاماته حق للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ أو بطلب الفسخ⁵.

- كما عرف عقد الإيجار من قبل فقهاء الشريعة الإسلامية بأنه عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجره، أو هو تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره⁶.

- على أن تخضع أهلية أطراف عقد الإيجار للقواعد العامة إذ يشترط لانعقاده و نفاذه كمال أهليتهم⁷ وأنه من أهم ميزات عقد الإيجار أنه زمني ما يجعل العبرة بتوفر الأهلية في مرحلتي

1 - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه و إجتهد المحكمة العليا، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص.40.

2 - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص.322.

3 - MALAURIE, PH, AYNES, L – GAUTHIER, Y VES, Droit civil, les contrats spéciaux, 2^e édition, éditions juridiques associées, paris, 2005, p 389.

4 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، المجلد الثاني منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 1988، ص 8.

5 - عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 33.

6 - محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2009، ص 274.

7 - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة، ج 1، دار الهدى الجزائر، 2004، ص 158.

انعقاده وتجديده بعد انقضاء مدته حتى لو طرأ على أطراف العقد وقت سريانه سبب ينقص الأهلية أو يزيلها¹ .

-أما بالنسبة لعقد الإيجار الذي يبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري وبمراعاة للمركز القانوني لأطرافه يستلزم الوقوف عند ما ينفرد به من خصائص ومميزات و ما يستوجب احترامه من إجراءات لانعقاده فيتجلى لنا عندها أن الطبيعة القانونية لهذا العقد تختلف عن ذلك الذي يخضع للتقنين المدني، فهو يخضع لنظام خاص سعى المشرع عند تنظيمه إلى إبرامه وفق نموذج نظامي لتوحيد سندات الإيجار المحتج بها والتحكم في الحالات القانونية للمستأجرين² .

وتجدر الملاحظة أن الدولة قامت بتكريس مبدأ الإيجار الميسور في مجال السكن الاجتماعي من خلال مختلف القوانين التي سنتها لتنظيم عقد الإيجار سواء بالنسبة للإيجارات الناشئة عن أحكام المرسوم رقم 63- 64 المؤرخ في 18- 02- 1963 وكذا النص اللاحق له وهو المرسوم رقم 68- 88 المؤرخ في 23- 04- 1969 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66 – 102 المؤرخ في 06- 05- 1966 لغاية آخر مرسوم تنفيذي صادر سنة 2008 متعلق بالسكن العمومي الإيجاري ، ولتعزيز هذا المبدأ سمي في البداية بالسكن المعتدل الكراء وكان يسير من قبل أجهزة سميت بالمكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء.

وقد نصت المادة 02 من المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ في 23 – 10 – 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري بأنه تبرم إجارة المنازل المعدة أساسا للاستعمال السكني والتابعة لمكاتب الترقية العقارية بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عنها وحسب النموذج المرفق بالملحق، ونصت المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بأنه تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى ، كما نصت المادة 44 من القانون 08- 142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري بأنه يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط .

- وعليه فيجب ضبط علاقة الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود إيجار نموذجية يتم تحريرها مسبقا من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري وفقا

1 - رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011، ص 95 .

2 - ديب عبد السلام، مرجع سابق، ص 173 .

للشكل والنموذج المقرر قانونا والتي يمكن إجمالها في ثلاثة نماذج أساسية فأول نموذج لعقد الإيجار كان بموجب المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري وتم العمل به من سنة 1976 إلى غاية شهر أكتوبر سنة 1992 ، والنموذج الثاني لعقد الإيجار فقد تم تكريسه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 - 03 - 1993 والمرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 - 03 - 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 وأستمر العمل به لغاية سنة 2008 أين تم تكريس النموذج الثالث لعقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

-ويعتبر عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عقدا من نوع خاص ، يختلف عن الإيجار وفقا للقواعد العامة حيث خصه المشرع بإجراءات وشروط خاصة لإبرامه ، يتم مراعاتها والتأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين من هذه المساكن نظرا للطبيعة الاجتماعية لها ، فهذه الأخيرة لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، والذين وردت أسماؤهم في قائمة المستفيدين¹

و أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ولا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات².

وعليه مما تقدم يمكن تعريف عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري بأنه الاتفاق المبرم بين المستفيد من السكن العمومي الإيجاري وديوان الترقية والتسيير العقاري والمنصب على انتفاع المستأجر بسكن ممول من ميزانية الدولة لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد الضمني مقابل بدل إيجار زهيد محدد قانونا .

1 -بوشناق جمال ،المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية ،مقال منشور مجلة دفاتر السياسة والقانون ،العدد السابع ،جوان 2012 ،ص 120 .

2 -حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة،(عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هومة، 2002 ،ص 48 .

المطلب الثاني :

خصوصية اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة
من سنة 1976 إلى غاية سنة 1998 :

تعتبر مرحلة اختيار المتعاقد مرحلة أساسية ومحورية سابقة لإبرام عقد الإيجار وينجر على تجاوزها وعدم احترامها بطلان عقد الإيجار فديوان الترقية والتسيير العقاري ليست له حرية اختيار الشخص الذي يتعاقد معه فعملية اختيار المتعاقد تخضع لآليات قانونية محددة سلفا وتجدر الملاحظة أن شروط وجهة اختيار المتعاقد نظمتها عدة مراسيم متسلسلة و متعاقبة ولا يمكن الخروج عن نصوصها في اختيار الطرف المتعاقد في عقد الإيجار.

الفرع الأول :

شروط اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة من
سنة 1976 إلى غاية سنة 1989 :

-وفي سنة 1976 ومن خلال المرسوم رقم 76- 145¹ المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 وبموجب المادة الأولى منه أكدت بأنه يتم منح المساكن الجديدة الخاصة بالإيجار و المبنية من قبل مكاتب التسيير العقاري للولاية بما فيها تلك الموجودة في العقارات المؤجرة والتابعة لها أو لأملاك الدولة أو التي حصلت على إعانة الدولة من أجل بنائها، باستثناء العقارات المسيرة من طرف مصلحة أملاك الدولة، ضمن الشروط المحددة بموجب المرسوم رقم 76 – 145 .

-وعليه فقد تم إسناد مهمة منح المساكن العمومية الإيجارية في تلك المرحلة للجنة مستحدثة على مستوى البلدية بموجب قرار صادر من الوالي .

-وتتكون لجنة منح المساكن من :

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه رئيسا ،

-المسؤول عن القسمة أو ممثليه ،

-رئيس فرع الأشغال العمومية والبناء أو ممثله ،

1 -المرسوم رقم 76 – 145 المؤرخ في 23 - 12 - 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 12، المؤرخة في 09 - 02 - 1977 .

ممثلان عن البلدية يختار الأول من بين أعضاء لجنة الشؤون الاجتماعية والثاني خارجا عن المجلس التنفيذي البلدي،

ممثل عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة ملاحظ في أهم المراكز الحضرية.

-كما تم إنشاء لجنة لمنح المساكن بأهم المراكز الحضرية المقسمة إداريا إلى بلديات على مستوى الولاية وتتكون هذه اللجنة من:

الوالي أو ممثليه رئيسا ،

رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك ممثل عن البلدية يختار من بين أعضاء لجنة الشؤون الاجتماعية لكل بلدية من البلديات المكونة للمدينة،

مسؤول عن التنظيم المحلي للحزب أو ممثله ،

-مدير التجهيزات الأساسية والتجهيزات للولاية أو ممثله.

وقد أسندت المادة 05 صراحة للجنة منح المساكن منح المساكن العمومية الإجارية طبقا لنظام خاص بالمقاييس للأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط معينة على النحو المبين أدناه :

يتم تقديم طلب السكن في مقر مكتب أو وحدة لجنة منح المساكن مصحوب بالوثائق التالية :

-شهادة الحالة المدنية للطالب والأشخاص من أفراد عائلته الذين يعيشون تحت سقف واحد .

-شهادة مصادق عليها تثبت العضوية في جيش التحرير الوطني أو المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني عند الاقتضاء.

-جميع الوثائق المصادق عليها والمتعلقة بالوضعية الشخصية لرب العائلة¹.

-وعليه يفتح باسم كل مترشح ملف يحتوي على جميع الوثائق المذكورة أعلاه ،بالإضافة لمحاضر التحقيقات التي قام بها المكتب أو الوحدة من خلال الاتصال بالمصالح المعنية للصحة ومصالح الشؤون الاجتماعية وكذلك البلدية المعنية من أجل معرفة الوضعية الحقيقية لطالب المسكن وعائلته .

¹-المادة 09 من المرسوم 76 – 145 المؤرخ في 23 -12- 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .

-بعد دراسة الملفات المقدمة من قبل المكتب أو الوحدة تضع لجنة منح المساكن قائمة لترتيب المترشحين مع مراعاة الشروط التي حددتها أحكام المادة 05 من هذا المرسوم والمتمثلة في :

الشروط المضرة بسلامة مسكن عائلة الطالب وصحتها ووقايتها، وخصوص حالة عدم قابلية السكن بسبب عدم النظافة وفقدان الأمن أو عدم تخصيص المحلات للسكن والحرمان من الاستفادة من تأجير مسكن متنزح من أجل المنفعة العمومية وكذلك تزايد السكان والاختلاط الذي يساعد على تقهقر الحياة العائلية، ومعايشة المصابين بالأمراض المعدية وعند الاقتضاء الحرمان من مسكن إطلاقا وضرورة الإقامة المستمرة بالفنادق .

-تحديد مجموع عدد الأشخاص الواجب إعادة إسكانهم وكذلك سن وجنس الأولاد وفقا لتكوين العائلة،

-أقدمية الطلب،

-مجاورة مكان العمل،

-وضعية الطالب المغترب قصد إعادة إدماجه في الاقتصاد الوطني ،

قدرة المترشح على القيام بالالتزامات المكلف بها كل مستأجر تابع للقطاع العمومي .

وفي الختام وبعد الاطلاع على الملفات المقدمة من قبل المكتب أو الوحدة تضع لجنة منح المساكن قائمة لترتيب المترشحين كل نصف سنة على الأقل، ثم تشرع في التوزيع وفقا لوفرة المساكن حسب آخر ترتيب وضعته.

الفرع الثاني:

شروط اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإجاري خلال المرحلة الممتدة من
سنة 1989 إلى غاية سنة 1998

-وخلال هذه المرحلة تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 76 - 145 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89 - 35¹ المؤرخ في 21 - 03 - 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته.

-ولقد أسند المرسوم رقم 89 - 35 مهمة تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية إلى مكاتب الترقية والتسيير العقاري التي تنشأ على مستواها لجنة تخصيص للمساكن المكونة من الأعضاء المبيينين أدناه .

- مدير مكتب الترقية العقارية وتسييرها (رئيسا)

- نائب رئيس المجلس الشعبي الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

- ممثل للمجلس الشعبي الولائي المنتخب في الدائرة الانتخابية التي شيدت فيها المساكن المطلوب تخصيصها يعينه رئيس المجلس الشعبي الولائي،

- ممثل للمصلحة الولائية المكلفة بالشؤون الاجتماعية يعينه الوالي،

- ممثل المجلس الشعبي البلدي الذي تقع في ترابه المساكن المطلوب تخصيصها،

- ممثل لأمن الولاية يعينه السلطة التابعة لها،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي في الدائرة التي تقع فيها المساكن المطلوب تخصيصها، يعينه رئيس الدائرة المعنية ،

- ممثل للجنة الولائية الخاصة بحماية المجاهدين وذوي حقوقهم وترقيتهم،

- مواطن معروف باستقامته يقيم في البلدية التي تقع فيها المساكن المراد تخصيصها، يعينه رئيس المجلس الشعبي الولائي.

1 -المرسوم التنفيذي رقم 89 - 35 المؤرخ في 21 - 03 - 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، ج ر العدد 12، المؤرخة في 22 - 03 - 1989.

-يرسل طلب الاستفادة من السكن المعد وفقا لنموذج مقنن والمصحوب بالوثائق الثبوتية إلى مكتب الترقية والتسيير العقاري التابع لمكان الإقامة أو المكان الذي يعمل فيه الملتمس .

-يسجل الطلب في دفتر خاص يرقمه ويوقعه المفتش العام في الولاية المختص إقليميا .

-تنشأ لدى المجلس الشعبي البلدي فرقة أو فرق للتحقيق تكون مدة عضوية أعضائها سنة واحدة غير قابلة للتجديد ، من أجل التحقيق في ظروف سكن مقدم الطلب .

تتكون فرق التحقيق من :

- ممثل المجلس الشعبي البلدي لمكان إقامة الملتمس،

- ممثل مكتب الترقية العقارية وتسييرها،

- أحد أعوان أمن الولاية أو الدائرة أو الدرك الوطني له صفة ضابط الشرطة القضائية،

- ممثل المصلحة الشؤون الاجتماعية في المجلس الشعبي البلدي.

-وبعد انتهاء عملية التحقيق ترسل نتائج التحقيق إلى لجنة تخصيص المساكن على مستوى مكاتب الترقية والتسيير العقاري التي تصنف طلبات المساكن على أساس مقياس ترقيم يأخذ في الحسبان مستوى مداخل الملتمس و زوجه ،ظروف السكن ،الوضعية الشخصية والعائلية¹.

-تتولى لجنة تخصيص المساكن بتخصيص نسبة 85 بالمائة من المساكن الاجتماعية الحضرية التي تستلمها مكاتب الترقية والتسيير العقاري ويخصص الباقي من المساكن المستلمة بموجب قرار من الوالي المعني للأغراض التالية:

-للمستخدمين المعنيين بنظام امتياز السكن كما هو محدد في التنظيم الجاري به العمل.

-للمستخدمين المعنيين في إطار الخدمة المدنية وفقا للتشريع المعمول به .

-إعادة الإسكان المبرمجة في مخطط تنفيذ الأشغال إعادة الهيكلة الحضرية أو تجديدها

-آية حالة استثنائية أخرى.

1 -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89 – 35 المؤرخ في 21 – 03 - 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفيةه.

-تضبط لجنة تخصيص المساكن قائمة المستفيدين لغاية عدد المساكن المطلوب تخصيصها وتوزع طلبات المساكن على قائمتين أساسيتين :

-قائمة الطلبات الواردة من ملتسمين تقل أعمارهم عن 35 سنة ويخصص لهم قسط لا يقل عن 40 بالمائة من المساكن الاجتماعية الحضرية المقرر منحها، ويقرر هذا القسط قبل كل استلام بمقرر من الوالي .

-قائمة الطلبات الواردة من ملتسمين تقل أعمارهم عن 35 سنة .

-تكون مقررات لجنة تخصيص المساكن موضوع محضر تعلق نسخة منه خلال 48 ساعة التي تلي المداولة في مقر المجلس الشعبي البلدي ومكتب الترقية العقارية وتسييرها ، وكذلك في أماكن يسهل على الجمهور الوصول إليها.

وكل مقرر استفادة يمنح دون احترام الإجراءات المنصوص عليها يعد باطلا وعديم الأثر ، وكل ملتسم يتعمد تقديم بيانات خاطئة تسقط حقوقه كمستفيد .

-وفي سنة 1993 تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 89 - 35 المؤرخ في 21 مارس سنة 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84¹ المؤرخ في 23 مارس 1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها .

ولقد صنف هذا المرسوم المساكن التي تنجزها مكاتب الترقية والتسيير العقاري والممولة من موارد الخزينة العمومية أو المكفولة منها إلى صنفين أساسيين الصنف الأول المساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية المعدة للأسرة التي لا تسمح لها عائداتها بامتلاك مسكن ، الصنف الثاني المساكن الوظيفية المعدة للأعوان الإداريين والهيئات العمومية وتحدد المقاييس التقنية لكل صنف الصنفين المذكورين في المادة 02 أعلاه بقرار من وزير الإسكان بعد استشارة المصالح المختصة في الوزارة المكلفة بالخزينة وال مندوب للتخطيط .

-بالنسبة للمساكن الاجتماعية الحضرية الإيجارية المعدة للأسرة التي لا تسمح لها عائداتها بامتلاك مسكن فقد تم دمجها في ممتلكات مكتب الترقية والتسيير العقاري.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 - 03 - 1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها ، ج ر العدد 20 ، المؤرخة في 28 - 03 - 1993 .

-فيرسل طلب الاستفادة الذي يجب أن يكون معدا وفقا لنموذج موحد النمط والمصحوب بالوثائق الثبوتية إلى مكتب الترقية والتسيير العقاري الموجود مقره في الولاية التي يقيم فيها صاحب الطلب ، برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام .

-تنشأ لدى المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب المدير العام فرقة أو فرق للتحقيق تكون مدة عضوية أعضائها سنة واحدة غير قابلة للتجديد ، من أجل التحقيق في ظروف سكن مقدم الطلب .

تتكون فرق التحقيق من :

-ممثل مكتب الترقية والتسيير العقاري يعينه المدير العام للمكتب.

عون من مصالح البلدية يعين بمقرر من رئيس الدائرة إذا لم يحصل التعيين في الأجل المحدد يمكن أن يرافق فرقة التحقيق عون من الشرطة البلدية .

-بعد انتهاء عملية التحقيق ترسل نتائج التحقيق إلى لجنة تخصيص المساكن على مستوى مكاتب الترقية والتسيير العقاري المكونة من :

- المدير العام لمكتب الترقية والتسيير العقاري،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الجهاز الذي يقوم مقامه في البلدية التي بنيت المساكن المطلوب تخصيصها في ترابها،

- ممثل للمجلس الشعبي الولائي منتخب المقاطعة التي توجد فيها المساكن المراد تخصيصها أو عضو من الجهاز القائم مقامه،

- ممثل الإدارة المكلفة بالشؤون الاجتماعية على مستوى الولاية،

-ممثل اللجنة الولائية لحماية المجاهدين وذوي الحقوق وترقيتهم .

- رئيس جمعية تعمل في إطار ترقية الشباب يعينه مسؤول المصالح المعنية في الولاية، وإذا تعذر القيام بهذا التعيين، يعين المسؤول الولائي للإدارة المعنية بترقية الشباب عضوا في اللجنة بقوة القانون ،

- مواطن معروف باستقامته مقيم في البلدية التي تقع فيها المساكن المراد تخصيصها، يعينه الوالي لمدة سنة غير قابلة للتجديد،

يمكن أن يختار هذا المواطن من بين أعضاء جمعية مؤسسة قانونا وتعمل من أجل الرفاهية الاجتماعية للمواطنين

-يرأس اللجنة العضو المنتخب من قبل أعضائها بمناسبة كل عملية تخصيص.

غير أنه إذا لم يحصل اتفاق، فإن اللجنة يرأسها بقوة القانون المدير العام لمكتب الترقية والتسيير العقاري وتقوم بالكتابة لهذه اللجنة مصالح مكتب الترقية والتسيير العقاري.

-ثم تقوم لجنة التخصيص بتصنيف طلبات المساكن على أساس مقياس ترقيم يأخذ في الحسبان مستوى مداخل الملتمس و زوجه ،ظروف السكن ،الوضعية الشخصية والعائلية¹.

غير أن الوالي يمكنه أن يتدخل بمقرر لتخصيص قسط لا يتجاوز 10 بالمائة من المساكن المطلوب تخصيصها وذلك تلبية لاحتياجات خاصة وتحدد وجهة هذه المساكن وكيفيات تخصيصها بقرار مشترك بين وزير السكن ووزير الداخلية والجماعات المحلية ،وتصنف المساكن التي يمنحها الوالي لأعوان الإدارة والهيئات العمومية في صنف المساكن الوظيفية .

-تضبط لجنة تخصيص المساكن قائمة المستفيدين لغاية عدد المساكن المطلوب تخصيصها، كما تقوم بمراقبة مدى دقة التصنيف وإجراء التصحيحات الضرورية عليه عند الاقتضاء .

-تكون مقررات لجنة تخصيص المساكن موضوع محضر تعلق نسخة منه خلال 48 ساعة التي تلي المداولة في مقر المجلس الشعبي البلدي ومكتب الترقية العقارية وتسييرها ،وكذلك في أماكن يسهل على الجمهور الوصول إليها ويجب أن يتضمن هذا المحضر البيانات ذات الصلة بالمستفيدين والمتمثلة في الاسم واللقب ،السن ،العنوان ،نوع النشاط الممارس ،عدد النقاط المتحصل عليها .

-ويمكن لملتسمي المساكن الذين يعتبرون أنفسهم مهضومي الحق بفعل مقرر لجنة التخصيص أن يوجهوا طعنا إلى مكتب الترقية والتسيير العقاري حسب الشروط المحددة بقرار من وزير السكن .

1 -المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 - 03 - 1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها.

-تثبت تخصيصات المساكن الاجتماعية الحضرية التي تقوم بها اللجنة في جدول يرسل إلى الوالي للاطلاع عليه، ويرسل كذلك إلى مصالح وزارة السكن لمتابعة تخصيصات المساكن الخاضعة لأحكام هذا المرسوم بمبادرة من مكتب الترقية والتسيير العقاري، وكل مقرر استفادة يمنح دون احترام الإجراءات المنصوص عليها يعد باطلاً وعديم الأثر، وكل ملتزم يتعمد تقديم بيانات خاطئة تسقط حقوقه كمستفيد ويطبق هذا الإجراء دون المساس بالمتابعات الجزائية ضد المخالف.

- أما بالنسبة للصنف الثاني من السكنات والمتمثل في المساكن الوظيفية المعدة للأعوان الإداريين والهيئات العمومية فقد تم دمجها في ممتلكات مكتب الترقية والتسيير العقاري المعني وتخصص للإدارة أو الهيئة العمومية المعنية، ويشترك في تسييرها مكتب الترقية والتسيير العقاري و الإدارة أو الهيئة العمومية المعنية حسب اتفاقية نموذجية يحدد نمطها بقرار من وزير السكن¹، وتضبط قائمة المناصب في الإدارات والهيئات العمومية التي تخول أصحابها استحقاق المساكن الوظيفية بنصوص تنظيمية خاصة، وتحدد شروط الالتحاق بالمساكن الوظيفية المطلوب تخصيصها تبعاً لمقاييس خاصة بكل قطاع نشاط ووافق عليها بقرار مشترك بين وزير السكن والوزير الذي يتبعه القطاع المستفيد من المساكن المطلوب تخصيصها.

المطلب الثالث :

خصوصية اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة

من سنة 1998 إلى سنة 2008

-تم ضبط شروط منح السكنات العمومية الإيجارية خلال هذه المرحلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98- 42² المؤرخ في 01- 02- 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04 – 334 المؤرخ في 24 – 02 – 2004 ، بعد إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 93- 85 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98- 42 .

1 -المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93 – 84 المؤرخ في 23 – 03 – 1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها.

2 -المرسوم التنفيذي رقم 98- 42 المؤرخ في 01- 02- 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 04- 02- 1998 ، العدد 05 .

الفرع الأول :

تحديد الجهة المانحة للسكنات العمومية الإجارية

-خلال هذه المرحلة وبموجب المرسوم المذكور أعلاه أسندت مهمة منح السكنات العمومية الإجارية للجنة البلدية وذلك من خلال الأمر بتحويل كل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه 03 أشهر ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 98-42 ، كما أن المشرع استحدث آلية جديدة من خلال هذا المرسوم تضمن شفافية ومصداقية أكثر لمنح السكن العمومي الإجاري ألا وهي آلية الطعن في قرارات اللجنة البلدية على المستوى اللجنة الولائية على النحو الذي سيتم تفصيله لاحقا .

-ولقد توضح من خلال هذا المرسوم بأن متعهد الترقية العقارية يقوم بالإرسال للوالي وللمدير المكلف بالسكن في الولاية كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها و رزنامة تسليمها ،ويتم هذا الإرسال قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة أشهر¹ .

-وخلال مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور أعلاه يحدد الوالي بقرار ،تاريخ انطلاق أشغال اللجنة البلدية واختتامها ،بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها .

،ويبلغ قرار الوالي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ،وإلى رئيس لجنة الطعن وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية .

الفرع الثاني :

طريقة معالجة الطلبات

-وعليه يودع طالب الاستفادة من السكن العمومي الإجاري على مستوى البلدية طلب السكن الذي يحزر في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن ،ويرفق بالوثائق الثبوتية الآتية :

شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية حسب الحالة.

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي.

-شهادة إقامة.

-شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها .

-تصريح شرفي يحرر في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق على الشروط المذكورة في المادة 04 من هذا المرسوم.

- كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية.

-يتحصل طالب السكن بعد إيداعه الملف على مستوى البلدية على وصل يحمل رقم التسجيل و تاريخه.

-يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

-بغرض التحقق ميدانيا من صحة المعلومات الواردة في الطلبات، يشكل رئيس المجلس الشعبي البلدي فرقة للتحقيق أو أكثر، ويعين بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض.

-يؤدي الأشخاص المفوضين أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا اليمين التالية :أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق و أن أحافظ على السر المهني و أراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي.

-ثم تقوم بفحص طلبات السكن لجنة بلدية لمنح السكنات ، يعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليميا ،والتي تحدد مدة عضوية أعضائها بسنة واحدة باستثناء رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتكون هذه اللجنة من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا،

- ثلاثة أعضاء من المجلس الشعبي البلدي ينتخبهم زملاؤهم أعضاء،

- ممثل عن الاتحاد العام للعمال الجزائريين عضوا،

- ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين عضوا،

- ممثل عن المنظمة الوطنية لأبناء الشهداء عضوا،

- ممثل عن جمعيات أو لجان الأحياء أو القرى،

-وتقوم هذه اللجنة بالبحث في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق الذي قامت به الفرق البلدية، بعد التأكد بأن مقدم الطلب مقيم بالبلدية الذي قدم الطلب على مستواها مدة سنة على الأقل، وأنه لا يملك سكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية، أو قطعة أرض صالحة للبناء وبعد التأكد كذلك بأنه لم يستفد من سكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي، وعدم استفادته كذلك من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن، وإذا كان طالب الاستفادة شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية يجب إخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح السكن الجديد، ويثبت ذلك بموجب وثيقة إخلاء المكان المسلم من المؤجر القديم للمؤجر الجديد وذلك بطلب من المستفيد.

-ترتب حسب الأولوية الطلبات الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة والذين تزيد أعمارهم عن 35 سنة على أساس مقاييس وسلم التنقيط المعد مسبقا.

-ويجب أن لا يفوق أجل فحص الملفات ودراستها مدة 03 أشهر.

-تتداول اللجنة البلدية بمقر البلدية المعنية وتدون المداولات في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

-تحدد اللجنة البلدية قائمة المستفيدين المعتمدة وتشتمل القائمة على البيانات المتعلقة بهوية المستفيدين ولا سيما أسماؤهم و ألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم)، تاريخ الازدياد، عنوان محل الإقامة، وتعلق القائمة خلال 48 ساعة التي تلي تاريخ المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى مدة 08 أيام.

يبلغ رئيس اللجنة الطلبات التي يراها غير مقبولة ولا تتوفر فيها الشروط المذكورة أعلاه مع تبرير أسباب الرفض.

الفرع الثالث :

الطعن في قرارات لجنة البلدية

-وعليه يمكن لكل طالب سكن يرى أنه أجهف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مقابل استلام وصل لدى اللجنة الولائية خلال أجل 08 أيام ولم يحدد هذا المرسوم تاريخ بداية سريان هذا الأجل¹

وتتشكل اللجنة الولائية للطعن من:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي رئيسا،

- ممثل منتخب من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيس هذه الهيئة عضوا،

- رئيس الدائرة التي أنشئت فيها المساكن الممنوحة عضوا،

- المدير المكلف بالشؤون الاجتماعية في الولاية عضوا،

- المدير المكلف بالسكن في الولاية عضوا،

يحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني حضورا استشاريا.

تتولى مصالح الولاية كتابة لجنة الطعن.

-ويجب على لجنة الطعن أن تفصل في كل الطعون الواردة من أصحابها في أجل أقصاه 15 يوما، ويمكن أن تباشر بهذه الصفة كل التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات اللجنة البلدية لمنح السكنات .

-يرسل الوالي عند انتهاء أشغال التحقيق والمراقبة القائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من المحضر إلى الرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية و إرسالها للمؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري المختص إقليميا للتنفيذ.

-وفي سنة 2000 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000 – 76¹ المؤرخ في 02-04-2000 تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 98-42 وذلك بإضافة المادة 13 مكرر ومواد أخرى

1 -المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي.

تتضمن بأنه في حالة عدم قيام اللجنة البلدية المكلفة بمنح السكنات بمهامها في الأجل المحددة لها ، ينصب الوالي المختص إقليمياً لجنة للدائرة في أجل 15 يوماً ابتداء من انقضاء الأجل المحدد أعلاه وتكون لها نفس الصلاحيات الممنوحة للجنة البلدية .

-وفي سنة 2004 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334² المؤرخ في 24 - 10 - 2004 والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 76 و عدل المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي حيث تم سحب اختصاص منح السكنات العمومية الإيجارية من البلدية، ومنح هذا الاختصاص للجنة الدائرة التي يعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليمياً وهم :

- رئيس الدائرة رئيساً،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

-ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،

- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري،

- ممثل الصندوق الوطني للسكن،

وعليه أصبح يودع طلب السكن لدى الدائرة المعنية مقابل وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه ، وعليه يشكل رئيس الدائرة فرق للتحقيق ويفصل في طلبات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري لجنة الدائرة ويتم الطعن في قرارات لجنة الدائرة على مستوى اللجنة الولائية للطعن المكونة من :

الوالي رئيساً،

- رئيس المجلس الشعبي الولائي،

1 - المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 76 المؤرخ في 02 - 04 - 2000 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 01 - 02 - 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي ، ج ر العدد 19، المؤرخة في 05 - 04 - 2000.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 04 - 334 المؤرخ في 24 - 10 - 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 01 - 02 - 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي ، ج ر العدد 67، المؤرخة في 24 - 10 - 2004.

- رئيس الدائرة التي أنشئت فيها المساكن الممنوحة،

- المدير الولائي المكلف بالسكن،

المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري ،

- ممثل الصندوق الوطني للسكن.

تتولى مصالح الولاية كتابة لجنة الطعن.

المطلب الرابع :

**خصوصية اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإجاري خلال المرحلة الممتدة
من سنة 2008 إلى يومنا الحاضر :**

عرفت هذه المرحلة إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08- 142¹ المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري .

ولقد تميز هذا المرسوم عن غيره من المراسيم السابقة والمبينة أعلاه أنه كان أكثر دقة وتوضيحا وشمولا إذ تطرق لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري ، كما تطرق أيضا لآليات شغل السكن العمومي الإجاري أي لأحكام عقد إيجار السكن العمومي الإجاري .

-وبالنسبة لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري فقد فصل كل جزء متعلق بهذه العملية ، من خلال تعرضه لبرنامج السكن العمومي الإجاري وتحديدته للجهة المانحة لحق الاستفادة وكيفية معالجتها للطلبات وتحققها من توفر الشروط المطلوبة في طالب الاستفادة من السكن العمومي الإجاري ، كما حدد كيفية الطعن في قرارات الجهة المانحة لحق الاستفادة من السكن العمومي الإجاري.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري ، ج ر العدد 24 ، المؤرخة في 11 - 05 - 2008.

الفرع الأول :

برنامج السكن العمومي الإيجاري

يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي و إلى المدير المكلف بالسكن في الولاية 03 أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة كشفا يوضح محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها و رزنامة تسليمها 1 ،وعلى الوالي خلال 15 يوما من استلامه لهذا الكشف أن يحدد بموجب قرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها ،كما يتضمن القرار محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها ويبلغ قرار الوالي في هذا الصدد إلى رئيس الدائرة المعني و إلى المدير المكلف بالسكن في الولاية .

-وفي حالة ما إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية أو في حالة القضاء على المساكن الهشة ،يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب وفي حالة موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08 -142 .

-كما يمكن للمجلس الشعبي الولائي بناء على تقرير الوالي أن يقرر بمداولة منح جزء من برنامج السكنات المقرر توزيعها لبلدية أو لعدة بلديات مجاورة وهذا وفقا للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 .

وتجدر الإشارة أنه في كل برامج السكنات المقرر توزيعها يخصص 40 بالمائة منها للطالبيين الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة ،كما يخصص إجباريا سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات حسب الحالة تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن موجه للاستعمال الحصري للبوابة.

1 -المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

الفرع الثاني :

الجهة المانحة لحق الاستفادة وكيفية معالجتها للطلبات وتحققها من توفر الشروط المطلوبة في طالب الاستفادة من السكن العمومي الإجاري:

- أسندت مهمة منح السكنات العمومية الإجارية للجان الدائرة المنشأة على مستوى كل دائرة، ويمكن لهذه اللجان أن تستعين بأي شخص أو سلطة من شأنها أن تساعد في أشغالها وتحدد كفيات عمل لجنة الدائرة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية، وتتشكل لجنة الدائرة من :

- رئيس الدائرة رئيسا،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية،

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،

- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

- ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري،

- ممثل الصندوق الوطني للسكن،

- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين،

تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي.

ويقوم رئيس لجنة الدائرة عند استلامه لقرار الوالي باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها، وفي نفس السياق يقوم رئيس الدائرة بتعيين أعضاء فرق التحقيق المكلفين بالتحقيق لدى طالبي السكنات، والذين يتوجب عليهم في إطار ممارسة مهامهم تأدية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا تأدية اليمين القانونية التالية أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق و أن أحافظ على السر المهني و أراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي¹.

1 -المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري .

-تحمي الدولة أعضاء لجنة التحقيق في إطار ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغط أو التدخل التي من شأنها أن تضر بالقيام بمهامهم أو تمس بنزاهتهم، كما يتقاضى أعضاء فرق التحقيق، في إطار ممارسة مهامهم تعويضا جزافيا يحدد طبقا للتنظيم المعمول به .

-وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 08-142 حالات تنافي أعضاء فرق التحقيق فيما يخص دراسة ملفات طلب سكنات لأزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة، ولقد حدد المرسوم التنفيذي حالات التنافي بالنسبة لأعضاء فرق التحقيق فقط دون أعضاء لجنة الدائرة .

-و يودع طالب الاستفادة من السكن العمومي الإجباري على مستوى لجنة الدائرة طلب السكن الذي يحرر في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، ويرفق بالوثائق الثبوتية الآتية :

-نسخة من شهادة ميلاد رقم 12 .

-شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين .

-شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.

-شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها .

-شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالبي السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.

-تصريح شرفي يحرر في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق على شروط منح السكنات ويتقيد بها و أنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إجباري في دائرة أخرى.

-يتحصل طالب السكن بعد إيداعه الملف على مستوى البلدية على وصل يحمل رقم التسجيل و تاريخه.

-يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

-بغرض التحقق ميدانيا من صحة المعلومات الواردة في الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة ، يتم تسجيل الطلبات في كشافين متباينين ، يخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون من العمر 35 سنة فأكثر ، ويخص الكشاف الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة عند تاريخ استلام الطلب ويجب على رئيس لجنة الدائرة التأشير على هذين الكشافين.

يشكل رئيس لجنة الدائرة فرقة للتحقيق أو أكثر، ويعين بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض ، ثم يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكن المذكورين أعلاه للفرق المشكلة للقيام بالمراقبة و التحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.

-و يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها ضمن الوثيقة التقنية للتحقيق التي يحدد نموذجها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن ، في أجل تحدده لجنة الدائرة حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة ، وفي كل الأحوال يجب أن لا يتعدى هذا الأجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ تسلمها القوائم من قبل رئيس لجنة الدائرة.

-لتقوم لجنة الدائرة بالبحث في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق المدونة في الوثيقة التقنية للتحقيق ، بعد التأكد من توفر الشروط التالية :

-بأن طالب السكن لا يقل عمره عن 21 سنة عند تاريخ إيداع طلبه ، مع العلم أن فريق فقهاء القانون أكدوا أن الأهلية اللازمة للتأجير هي الأهلية اللازمة للقيام بأعمال الإدارة 1 ، أما عن الأجرة التي يدفعها فإذا كانت من ماله فيجب توافر الأهلية كاملة و إن كانت من ثمار الشيء المؤجر فتكفي أهلية الإدارة مع شرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 03 سنوات² وعليه فالمشرع الجزائري باشتراطه لسن 21 سنة يكون قد جنبنا الخوض في مثل هذه الجدالات الفقهية.

- كما عليه أن يثبت أنه مقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية،

-وأن لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرون ألف دينار (24000 دج).

-وبأن طالب السكن وزوجه لا يملكان عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة،

1 - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار خصائص إيجار الأماكن في ضوء القانون رقم 4 لسنة 1996 المعدل بالقانون 137 لسنة 2006، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2010 ص 114.

2 - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة القانون رقم 05-07-2007، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 48.

-بأنهما لا يملكان قطعة أرض صالحة للبناء ،وعليه لا إشكال إذا كان يملكان قطعة أرضية ذات طابع فلاحي أي موجهة للاستغلال الفلاحي .

-التأكد كذلك بأنهما لم يستفيدا من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن قد تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار،

-و يجب التأكد من عدم استفادتهما من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن أو تهيئة سكن ريفي .

وإذا كان طالب الاستفادة شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية يجب إخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح السكن الجديد، ويثبت ذلك بموجب وثيقة إخلاء المكان المسلم من المؤجر القديم للمؤجر الجديد وذلك بطلب من المستفيد.

-ترتب حسب الأولوية الطلبات الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة والذين تزيد أعمارهم عن 35 سنة على أساس مقاييس وسلم التنقيط المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 08 – 142 على النحو التالي:

أولا-سلم التنقيط بالنسبة لمستوى مداخل طالب السكن وزوجه :

يتم تنقيط مستويات المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجه حسب القيم التالية :

-إذا كانت المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجه تساوي أو تقل عن 12000 دج فيتحصل مقدم الطلب على 30 نقطة .

-إذا كانت المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجه تزيد عن 12000 دج وتساوي أو تقل عن 18000 دج فيتحصل مقدم الطلب على 25 نقطة .

-إذا كانت المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجه تزيد عن 18000 دج وتقل عن 24000 دج فيتحصل مقدم الطلب على 15 نقطة .

-وتجدر الملاحظة أن هذا الشرط يعد شرطا مجحفا لأصحاب ذوي الدخل الضعيف الذين تزيد مداخلم الشهرية عن 24000 دج فيقصى من هذا البرنامج الشخص الذي يكون مدخوله الشهري 25000 دج فمن غير المعقول أن يستطيع العامل الذي يتقاضى مدخول شهري مساوي ل25000 دج اقتناء سكن تتوفر فيه شروط الحياة ،خاصة مع ارتفاع سعر العقارات الذي لم يعد

في متناول العمال الأجراء بصفة عامة بل لم يعد حتى في متناول الموظفين أصحاب الشهادات العليا، وعليه ونظرا لغلاء المعيشة و ارتفاع أسعار المواد الغذائية خاصة بعد جائحة فيروس كورونا ينبغي مراجعة مستوى المدخول لغاية 50.000 دج حتى يكون هذا التقدير أكثر مصداقية وواقعية ويتم التنقيط بتقسيم المستويات لغاية 50.000 دج فيحصل مثلا صاحب مدخول 50.000 دج على 05 نقاط مثلا أو حتى نقطة واحدة ولكن لا يتم إقصائه مباشرة من هذا البرنامج كون إقصائه مباشرة يعد إجحافا في حقه.

ثانيا-سلم التنقيط بالنسبة للمعايير المرتبطة بظروف السكن :

-فإذا كان طالب السكن مقيم في محل غير مخصص للسكن كقبو أو مرآب أو مركز عبور فيحصل على 50 نقطة .

-فإذا كان طالب السكن مقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا على الأمن العمومي فيحصل على 50 نقطة إذا كان الملك جماعي ويتحصل على 30 نقطة إذا كان الملك فردي.

-فإذا كان طالب السكن مقيم عند أقربائه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص فيحصل على 25 نقطة.

-فإذا كان طالب السكن مقيما في سكن وظيفي فيحصل على 15 نقطة.

-وتجدر الملاحظة أنه لم يتم التعرض لطالب السكن المقيم في سكن فوضوي خاصة و أن المجتمع الجزائري عرف ارتفاع محسوس بالنسبة لعدد البناءات الفوضوية إذ توصل الأمر لوجود أحياء فوضوية بكاملها في مناطق حضرية فهل أن المشرع أغفل هذا الأمر أو تعمد عدم التطرق له لشملة لهذه الفئة بواسطة برامج أخرى أو أنه أقصى هذه الفئة من هذا البرنامج.

ثالثا- سلم التنقيط بالنسبة للوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن :

-بالنسبة للوضعية العائلية:

إذا كان طالب السكن متزوج ،أرمل ،مطلق يتحصل على 10 نقاط ،كما يتحصل على نقطتان عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد على أن لا يزيد عددهم عن 04 أشخاص.

-إذا كان طالب السكن أعزب غير متكفل بأشخاص آخرين فيتحصل على 08 نقاط كما يتحصل على نقطتان عن كل شخص معترف به قانوناً أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد على أن لا يزيد عددهم عن 04 أشخاص.

-بالنسبة للوضع الشخصية :

-إذا كان طالب السكن مجاهد أو من ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 99 - 07 المؤرخ في 05-04-1999 فيتحصل على 30 نقطة.

-إذا كان طالب السكن شخص معاق فيتحصل على 30 نقطة .

رابعا -سلم التنقيط بالنسبة لأقدمية طلب طالب السكن :

-طالب السكن قدم طلبه منذ مدة تمتد من 05 إلى 08 سنوات فيتحصل على 30 نقطة.

-طالب السكن قدم طلبه منذ مدة تفوق مدة 08 سنوات و أقل من 10 سنوات أو تساويها فيتحصل على 35 نقطة.

-طالب السكن قدم طلبه منذ مدة تفوق مدة 10 سنوات و أقل من 15 سنة أو تساويها فيتحصل على 40 نقطة.

-طالب السكن قدم طلبه منذ مدة تفوق 15 سنة فيتحصل على 50 نقطة.

-ثم تسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن وتوقع من جميع أعضاء لجنة الدائرة .

-تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها وبعد الاطلاع على البطاقة الوطنية للسكن.

- ويجب أن تختتم أشغال لجنة الدائرة في أجل 03 أشهر ويتعين تحرير مداولاتها في محضر يوقعه أعضاؤها كما تسجل المداولات في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

- يتم ترتيب المستفيدين حسب الأولوية في قائمتين مؤقتتين، تخصص إحداهما طالبي السكنات الذين يبلغون من العمر 35 سنة فأكثر، وتخصص القائمة الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة، والتي يتم فيهما ترتيب المستفيدين حسب الأولوية مع تحديد البيانات المتعلقة بهويتهم لاسيما أسماؤهم وألقابهم ونسبهم بتحديد اسم الأب ولقب واسم الأم، تاريخ الازدياد ومكانه، عنوان محل إقامتهم .

-تعلق القوائم في 48 ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية أيام.

- يجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من قبل لجنة الدائرة محل قرار رفض مكتوب يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

الفرع الثالث :

كيفية الطعن في قرارات لجنة الدائرة

- يمكن لكل طالب سكن يرى بعد نشر القوائم المؤقتة أنه أجهف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية على مستوى لجنة الطعن بالولاية خلال أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة مقابل وصل استلام¹ وتتشكل لجنة الطعن من:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي،

- رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها،

- المدير الولائي المكلف بالسكن،

- المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري،

- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

1 -المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري .

-كما يمكن لجنة الطعن الاستعانة بكل شخص أو سلطة أو هيئة من أجل مساعدتها في أشغالها.

تتولى مصالح الولاية أمانة لجنة الطعن.

-ويجب على لجنة الطعن أن تفصل في كل الطعون الواردة من أصحابها في أجل أقصاه 30 يوما، ويمكن أن تباشر بهذه الصفة كل التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة لمنح السكنات .

-عند انتهاء عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة .

-بناء على قرارات لجنة الطعن تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي.

-يرسل الوالي القائمة النهائية للمستفيدين إلى الرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية و إرسالها للمؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري المختص إقليمياً للتنفيذ.

ولعل السؤال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد هو مدى إمكانية الطعن القضائي في قرارات لجنة الطعن مع العلم أن المشرع لم ينص على إمكانية الطعن القضائي في القائمة النهائية للمستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية .

المبحث الثاني:

إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري مع تحديد مختلف المعاملات القانونية الواردة على هذه السكنات

-بعد مرحلة اختيار المتعاقد في السكن العمومي الإيجاري حدد المشرع شرط جوهرى من أجل شغل السكن العمومي الإيجاري من قبل المستفيد، وهو إبرام المستفيد لعقد إيجار مع ديوان الترقية والتسيير العقاري المتبوع وجوبا بالمعاينة الحضورية بموجب محضر لحالة الأمكنة مع دفع مبلغ الكفالة ضمانا لتنفيذ التزامات المستأجر، على أن ترد الكفالة إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى عند الاقتضاء ،

وتعتبر مرحلة إبرام عقد الإيجار مرحلة لاحقة لمرحلة اختيار المتعاقد على أن يتم إبرام عقد الإيجار وفقا للنماذج المحددة قانونا وبالتالي لا يمكن شغل السكن العمومي الإيجاري دون سند قانوني يبرر شغل الأمكنة .

المطلب الأول :

أحكام نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري

لقد نضم المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري العلاقة بين المؤجر والمستأجر بموجب عقد إيجار نموذجي محدد سلفا وتم تكريس العمل بهذا النموذج من سنة 1976 إلى غاية شهر أكتوبر سنة 1992 (نسخة مرفقة من عقد الإيجار ملحق رقم 02).

الفرع الأول:

خصائص نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم رقم 76 - 147

-لقد تطرق هذا النموذج في بدايته لتحديد هوية الأطراف المتعاقدة من خلال تحديد:

-المصلحة المؤجرة وتبيان عنوانها و تعيين ممثلها القانوني وتحديد اسمه ولقبه ورتبته مع التأكيد أنه صاحب أهلية قانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة .

-الهوية الكاملة للمستأجر الذي هو المستفيد من السكن العمومي الإيجاري ،وبمجرد إبرام عقد الإيجار وتوقيعه من قبل المستفيد يتحول مركزه القانوني من المستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلى المستأجر ويتم تحديد هوية المستأجر من خلال ذكر اسمه ولقبه وذكر الاسم السابق عند الاقتضاء ،تاريخ ومكان ميلاده مع ذكر مكان إقامته.

- تقوم الهيئة المؤجرة بتأجير السكن للمستأجر الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد للسكن فقط ، مع تحديد تاريخ بدأ الإيجار فقط دون نهايته ويتضح جليا من خلال هذا النموذج أنه

1 - المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر العدد 12 ، المؤرخة في 09 - 02 - 1977.

حدد فقط تاريخ بدأ الإيجار ولم يحدد مدته ولا تاريخ نهايته وبالتالي وبموجب هذا النموذج يتم إبرام عقد إيجار غير محدد المدة .

كما يجب تحديد محل السكن بدقة من خلال تبيان طبيعة المكان إن كان فيلا أو شقة وتحديد عنوانه من خلال ذكر الرقم، الشارع، السلم، الواجهة، الطابق ووصفه وذلك بذكر عدد غرفه وتباينها مطبخ، مرحاض، غرف أخرى، الملحقات (بيان بقيمة الملحقات)¹.

-ثم تطرق لتحديد بدل الإيجار من خلال تحديد عناصره المتمثلة في بدل الإيجار الأساسي ومبلغ الأعباء الإيجارية التي تشمل الخدمات والضرائب الإيجارية وعند الاقتضاء التوريدات الضرورية و الأتاوى التبعية،وقد خص هذا النموذج أعضاء جيش التحرير الوطني وأعضاء المنظمة المدنية لجبهة التحرير بتخفيض قدره 40 بالمائة من القيمة الإيجارية الأصلية ، وأكد هذا النموذج بأن بدل الإيجار يكون قابلا للمراجعة، إذا أدخل تعديل كلي أو جزئي على العين المؤجرة أثناء فترة الإيجار ويحتج به ابتداء من وقت اتخاذ القرار التعديلي.

-كما تم ضبط العلاقة الإيجارية بين المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار من خلال تحديد التزامات المستأجر ثم التطرق لحقوقه و أخيرا تبيان جزاء الإخلال بالتزامات التعاقدية .

الفرع الثاني:

التزامات المستأجر المحددة بموجب نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم رقم

147 – 76

تقع على المستأجر مجموعة من الالتزامات المترتبة مباشرة عن توقيع عقد الإيجار والمحددة قانونا والتي لا يمكن للمستأجر التحلل منها و يمكن إجمالها فيما يلي :

أولا - الاستعمال الشخصي للسكن وعدم تحويل وجهته:

على المستأجر أن يقر بأنه على علم تام بالأمكنة وأنه استلم السكن في حالة جيدة قابلة للعيش فيه طبقا لمحضر الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا .

1 - المادة 02 من عقد الإيجار النموذجي المكرس بموجب المرسوم 76 – 147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

-ويلتزم المستأجر أن يشغل السكن بصفة أصلية وشخصية رفقة أعضاء عائلته الذين يعيشون معه عادة تحت سقف واحد¹، وأن لا يباشر في الأمكنة أي نشاط تجاري أو صناعي أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح ومكتوب من المصلحة المؤجرة .

- لا يخول للمستأجر بأي حال من الأحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلي أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجاناً تحت تصرف الغير كل أو بعض الأماكن المؤجرة و أن ينتفع بالأمكنة كرب عائلة صالح.

-و يجب على المستأجر أن يبلغ المصلحة المؤجرة، برسالة موصى عليها مع علم الوصول بنيته في إخلاء الأمكنة المؤجرة وذلك قبل شهر من تاريخ الإخلاء.

-و يجب على المستأجر أن يشارك عند مغادرته السكن في معاينة الأمكنة لتحرير محضر معاينة بذلك، ويعتبر المحضر بمعاينة الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضورياً، وذلك في حالة الغياب المتعمد من المستأجر المغادر وفي هذه الحالة يحتج بهذا المحضر قبل المستأجر المغادر الذي يعتبر تبعاً لذلك متنازلاً عن إبداء أية منازعة في صحة هذا المحضر .

ثانياً -الالتزام بتسديد بدل الإيجار:

يجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار الذي يتم تحديده طبقاً للأحكام التطبيقية المنصوص عليها في الأمر رقم 76- 94² المؤرخ في 23-10- 1976 والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

ويتم احتساب مبلغ الإيجار من خلال حاصل المساحة المصححة والمحسوبة ومضروباً بالسعر الأساسي للمتر المربع المطابق لصنف السكن.

وتصنف السكنات حسب خصائصها التقنية إلى أصناف تحدد بموجب مرسوم، و يتم تحديد سعر المتر المربع للمساحة المصححة المطابق لكل صنف من الأصناف المحددة ضمن الشروط المشار إليها أعلاه كلما اقتضى الأمر ذلك، وفقاً لارتفاع أسعار تكلفة البناء ولمعدلات الإيرادات والأجور بموجب مرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية .

1 - المادة 04 من المرسوم 76 - 147 المؤرخ في 23-10- 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

2 -الأمر رقم 76- 94 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر العدد 12، المؤرخة في 09-02-1977.

ويضاف على بدل الإيجار الأصلي الخدمات العامة والضرائب الإيجارية، وعند الاقتضاء مصاريف التوريدات الفردية والأتاوى التبعية، المعتبرة تحت مدلول الأعباء المشتركة .

و يستحق بدل الإيجار والأعباء المشتركة في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي و يسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة ويكون التسديد الذي يقوم به المستأجر إما نقداً أو بموجب شيك.

-ويجب أن تكون الأمكنة المؤجرة دائماً مزودة بالأثاث والمنقولات بالمقدار الكافي لمواجهة تسديد الإيجارات و كذلك تنفيذ العقد.

-و يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد ولضمان تنفيذ التزاماته بإيداع كفالة تعادل قيمتها 03 مرات بدل الإيجار الأصلي، ويسلم له وصل بذلك ¹.

-على أن ترد الكفالة إلى المستأجر الذي يخلي المكان بعد اقتطاع مبلغ الترميمات التأجيرية أو أية مستحقات أخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء ولا يعفي إيداع هذا الضمان المستأجر من التزاماته بتسديد بدل الإيجار وتوابعه في الأجل المحددة، وأن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالأمكنة إلى المصلحة المؤجرة عند انتهاء الإيجار وبعد الوفاء بكافة التزاماته .

ثالثاً - احترام نظام الملكية المشتركة:

من خلال التطرق لبنود هذا النموذج يتبين أن هذا النموذج نص على ضرورة احترام نظام الملكية المشتركة بطريقة غير مباشرة وذلك من خلال نصه على الواجبات التالية:

- يجب على المستأجر أن يحافظ على الأمكنة في حالة جيدة بإجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أي نوع وأن يحرص أن تكون في حالة نظافة تامة .

-وأن يعيدها عند انتهاء الإيجار إلى ما كانت عليه وأن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة المؤجرة صيانة تامة، وأن يخضع للتعليمات التي تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها .

-أن لا يصب في المجاري المائية المواد الدهنية أو خلافها مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادي للمياه أو يضر بالحفاظ على نفس المجارى، و أن يضمن بوسائله الخاصة وعلى نفقته

1 - المادة 09 من المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

إجراء تسليك جميع مجاري المياه المسدودة التي تتصل بالأمكنة المؤجرة إلى غاية المجرى المشترك للمياه و أن لا يجري أي فتحة بالجدران وألا يعدل وضع و توزيع الأمكنة المؤجرة، إلا بترخيص صريح و كتابي من المصلحة المؤجرة التي تحتفظ بالحق في مراقبة الأشغال .

-وأن يمتنع في جميع الظروف هو والأشخاص الذين يعيشون ببيته، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدوء أو أمن العمارة أو الإضرار بحسن منظرها .

-ويجب و أن يراقب أولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدوء بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاولة الألعاب غير المناسبة والخطيرة، وملاحظتهم بعدم توسيح السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارات، والمصاعد والأبواب وصناديق الرسائل و كل الأجزاء المشتركة، وبعدم خلع العشب والغراس أو أي تجهيز آخر أو تركيب داخلي أو خارجي.

كما عليه احترام جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة و كذلك كافة التعليمات التي ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجل المنفعة العامة .

-وتظل كافة التركيبات والتحسينات التي أجراها المستأجر بالأمكنة المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، ملكا للمصلحة المؤجرة دون تعويض ، مع عدم المساس بحق المؤجر في طلب إعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على حساب المستأجر وذلك في حالة ما إذا نفذت الأعمال دون ترخيص منها .

-و في حالة انسداد مجارى التصريف المشتركة يكون المستأجر ملزما بجزء من مصاريف التصليح التي تحملتها المصلحة المؤجرة، وذلك إذا ما انتفع المستأجر من هذه المجاري و كان يوجد في أعلى نقطة الانسداد، كما يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التي يحدثها بفعله أو بفعل أي شخص يكون مسؤولا عنه .

-و يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا ومباشرة للمصالح المعنية وفي الأجال المحددة، استهلاكاته للماء والغاز والكهرباء، و كذلك الأعباء المتعلقة بصيانة وتأجير العدادات المتعلقة بها وفي حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التي حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جزافية والمكلفة بتحصيل المصاريف مقدما لتسويتها ، على أساس تكوين المنزل وعدد الأشخاص الشاغلين للأمكنة .

-كما يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة إجرائها بالأمكنة المؤجرة في العمارة أو بجوارها، دون المطالبة بأي تعويض أو خفض في الإيجار والخدمات، مهما كانت أهمية ومدة الأعمال ولو تجاوزت 40 يوما .

-ويجب على المستأجر أن يخطر فورا وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة، وإلا كان مسؤولا مسؤولية شخصية عنها ويمكن إجمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة على سبيل البيان في إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح ، ترميم الجدران الحاملة وهياكل البناءات وكذلك الواجهات ، إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية ، تصريف مجاري المياه الفذرة ، إصلاح المصاعد ، إصلاح السلالم، وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة ، تجصيص الواجهات وتبييضها ، تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة و كذلك النجارة الخارجية بالإضافة لكافة الترميمات التي تقع على عاتقها بموجب التشريع أو التنظيم .

-كما يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية .

-كما يجب على المستأجر أن يتقبل ويحترم الزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة المؤجرة، والمكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة .

- وزيادة على ذلك يقضي النظام الداخلي للعمارة بأنه لا يمكن أن يشغل الأمكنة المؤجرة إلا الأشخاص الذين يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة .

الفرع الثالث :

حقوق المستأجر

إن توقيع عقد الإيجار من قبل المستفيد من السكن العمومي الإيجاري كما يترتب التزامات على عاتقه يترتب كذلك حقوقا لصالح المستفيد من السكن العمومي الإيجاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي :

أولا- التزام المصلحة المؤجرة بتسليم السكن:

تلتزم المصلحة المؤجرة بأن تسلم الأمكنة المؤجرة للمستأجر في حالة جيدة صالحة للسكن وأن تجرى تبعا لذلك الصيانة والترميمات التي تقع على عاتقها بغية الحفاظ على هذا السكن .

-كما تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الأضرار أو عوائق الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيها أو الغير .

-و في حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الإجراء المسبق عن الأمكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكن حتى تمام تلك الأشغال.

ثانيا -حق البقاء :

يستفيد المستأجر الذي يقوم عادة بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالأمكنة¹ ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر وذلك في حالة وفاة المستأجر أو غيابه أو اختفائه أو لأسباب أخرى معترف بها قانونا² ، ولقد بينت المحكمة العليا³ بأنه يعد حفة المستأجر المتوفى العائشون معه منذ أكثر من 06 أشهر قبل وفاته، من أعضاء عائلته ويستفيدون من حق البقاء في الأمكنة، كما أكدت بأنه لا تتوقف الاستفادة بحق البقاء على توفر صفة الوارث .

وتجدر الإشارة أنه لا حق في البقاء بالعين المؤجرة، للمستأجرين الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد و للمستأجرين الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم أعلاه ، خلال فترة تعادل ثمانية أشهر أثناء سنة إيجارية .

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن، بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خاليا من كل شاغل غير قانوني .

- الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق في الاسترجاع في نفس البلدة مسكن شخصي يفي بحاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرته الذين يعولونهم ،ولا يمكن أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن

1 - المادة 11 من المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
2 - المادة 12 من المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
3 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 13 - 02 - 2014 ، تحت رقم 0873221 ، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية ، العدد الأول، 2014 ص 370 .

الخاص به، بشرط أن يثبت خلال مدة الخمسة عشر يوما التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة، أنه أقام دعوى استرجاع مازالت قائمة حسب القانون .

- الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكنها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم، أو بهدم بناية مهددة بالانهيار.

- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد .

وتجدر الملاحظة أن المرسوم التنفيذي رقم 76 – 147 بين بأنه في حالة الطلاق يؤول حق الإيجار والبقاء بالأمكنة للزوج الذي يعينه حكم المحكمة ولقد فصلت المحكمة العليا في ذلك إذ بينت من خلال حيثيات قرار¹ صادر عنها أنه متى تبين من حكم الطلاق الصادر بتاريخ 1984/04/04 أن شغل الطاعنة للسكن المتنازع عليه كان بسبب ممارسة الحضانة، ولم ينص على تحويل حق الإيجار باسمها وفقا لمقتضيات المادة 2/467 ق.م، لذلك فهي ملزمة بإخلائه عند سقوط الحضانة، وأن قيامها بتسديد بدلات الإيجار كما تزعم لا يخولها الحق في تحويل حق الإيجار باسمها، وعليه حسب هذا القرار فإنه يجب أن ينص الحكم القاضي بالطلاق بتحويل حق الإيجار باسم الزوجة حتى تتمتع بحق البقاء في المسكن، وأن شغلها للمسكن بحكم الحضانة لا يخولها حق البقاء.

ثالثا - حق التبادل :

كما يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالأمكنة، في تبديل الأمكنة التي يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة وتمنح لجنة توزيع المنازل المنشأة لدى المجلس الشعبي البلدي هذا الترخيص، ولا يصرح بالتبديل إلا إذا كانت الأمكنة واقعة في نفس البلدة ولا يقبل أي تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، إذا لم يوف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغله للمكان المراد إبداله .

وعليه يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا سكناتهم التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة².

1- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 25-06-2018 تحت رقم 1110582، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

2- المادة 12 من المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المنازل، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة.

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزماً تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل.

-ويتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع.

الفرع الرابع:

جزاء الإخلال بالتزامات التعاقدية

-عند تخلف المستأجر عن تسديد قسط واحد من بدل الإيجار في موعده، أو على أثر عدم تنفيذ أي من الشروط أو الالتزامات التي يحتويها هذا العقد، وإذا ما استمر عدم التسديد أو عدم التنفيذ بعد إعدار المستأجر لمدة ثلاثة أشهر، يلغى عقد الإيجار بقوة القانون، ويطرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل، مع عدم الإخلال باتخاذ كافة الإجراءات القضائية الأخرى¹.

-و يكون لبذل الإيجار والأعباء و كل ما هو مستحق اتجاه المصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني .

-و تكون العقوبات المنصوص عليها في القانون عن جرمي النصب وخيانة الأمانة هي العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستأجر يحصل بصفة مباشرة أو غير مباشرة، على مبلغ من المال أو أي شيء ذي قيمة عند إخلائه الأمكنة المؤجرة².

-و يرفع للوالي لما له من سلطة الوصاية و التحكيم في كافة المنازعات المتولدة عن تطبيق أحكام هذا العقد.

1 - المادة 17 من المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
2 - المادة 18 من المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

-وفيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي فإن المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار تكون من اختصاص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة.

المطلب الثاني :

أحكام النموذج الثاني لعقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03

-ولقد تم تكريس أحكام هذا النموذج بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35¹ المؤرخ في 14 - 01 - 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، والتي نصت بأنه يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري كل من يحوز مقرر الاستفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به، من إيجار الأملاك المنصوص عليها أعلاه على أساس عقد إيجار .

الفرع الأول:

خصائص نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03

ويتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 - 03 - 1994.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 97 - 35 المؤرخ في 14 - 01 - 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني و غيرها ،التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 ، ج ر العدد 04 ، المؤرخة في 15 - 01 - 1997 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المؤرخ في 19 - 03 - 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 - 03 - 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 17 ، المؤرخة في 30 - 03 - 1994 .

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مدة سريان عقد الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

- وإذا اختار المستأجر، خلال فترة الإيجار كما هي محددة أعلاه، البيع بالإيجار، يتعين عليه أن يرسل طلب ذلك إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، برسالة مضمونة الوصول مع وصل بالاستلام، وبمجرد استلام الطلب، يتعين على ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يبلغ الطالب شروط البيع بالإيجار.

- عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار.

وبموجب عقد البيع بالإيجار يلتزم ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مستأجر مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك .

ويحرر عقد البيع بالإيجار حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الرقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة.

-ويتعين على المستأجر المشتري أن يدفع لديوان الترقية والتسيير العقاري حصة مالية ابتدائية كحد أدنى حسب ما يأتي :

- 20 % من المبلغ الإجمالي عندما تكون مدة عقد البيع بالإيجار محصورة بين عشر (10) سنوات وخمس عشرة (15) سنة.

- 15 % من المبلغ الإجمالي عندما تتجاوز مدة عقد البيع بالإيجار خمس (5) سنوات ولا تتعدى عشر (10) سنوات.

- 10 % من المبلغ الإجمالي عندما تكون مدة عقد البيع بالإيجار تقل عن خمس (5) سنوات أو تساويها.

-يقسم المبلغ الباقي و الذي يمثل قيمة الملك العقاري منقوصة منه الحصة المالية الابتدائية ومساعدات الدولة إذا وجدت، حسب الكيفيات المحددة في عقد البيع بالإيجار على عدد الأشهر التي يحتوي عليها العقد و تمثل المبالغ المحددة بهذه الكيفية الاستحقاقات الشهرية.

-إذا كانت رزنامة الاستحقاقات تحتوي على تسديد مبالغ شهرية متغيرة، و يجب أن لا يكون مبلغ كل واحدة منها أقل من 50 % من مبلغ الاستحقاق الأعلى و يجب أن ترفق رزنامة الدفع التي تحتوي على عدد الاستحقاقات الشهرية بعقد البيع بالإيجار.

-يتعين على المستأجر المشتري أن يدفع لديوان الترقية والتسيير العقاري المبلغ المستحق شهريا في الأجل المحدد تحت طائلة تطبيق غرامة تأخير عن كل أجل مستحق غير مدفوع .

-وفي حالة عدم تسديد ستة استحقاقات شهرية متتالية وبعد إنذارين (2) يعتبر عقد البيع بالإيجار ملغى، وتعتبر المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة.

-يجب أن تبين أحكام هذا البند صراحة في عقد البيع بالإيجار وإلا يعتبر العقد باطلا و تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن ووزير العدل.

يكون باقي ثمن البيع مضمونا لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري بامتياز يتم تسجيله وانقضاؤه وفقا للتنظيم المعمول به¹.

-ويتضح جليا من خلال تحليل نصوص المرسوم التشريعي رقم 93- 03 والمرسوم التنفيذي رقم 97- 35 والمرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 بأن المشرع أخضع أحكام النموذج الثاني لعقد الإيجار لإرادة المؤجر والمستأجر أو بالأحرى أخضعها لمبدأ سلطان الإرادة كونه ترك لإرادة الأطراف تحديد حقوق المؤجر والمستأجر على النحو المفصل أدناه :

الفرع الثاني :

التزامات المستأجر

لقد قرر المرسوم التنفيذي رقم 94- 69 عدة التزامات يلتزم بها المستأجر وفقا لهذا النموذج ويمكن إجمالها فيما يلي:

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 97- 35 المؤرخ في 14- 01- 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني و غيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

-أولا :الاستعمال الشخصي للسكن وعدم تحويل وجهته :

على المستأجر أن يشغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه ،وعليه عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الصريحة والكتابية للمؤجر .

وعلى المستأجر إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد وذلك دون إضرار ولا إخطار سابق من المؤجر ¹.

- ثانيا :دفع بدلات الإيجار في الموعد المحدد لها :

على المستأجر دفع ثمن الإيجار المتفق عليه في الموعد المحدد لذلك ويستحق ثمن الإيجار دوريا من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر بالإضافة لدفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه .

-ويلتزم المستأجر بالتقيد بشروط وكيفيات مراجعة ثمن الإيجار المتفق عليها مع المؤجر ،كما يقع على عاتق المستأجر دفع مبلغ الكفالة الذي يخضع تقديره لإرادة الأطراف عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر عند المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين .

- ثالثا الالتزام بنظام الملكية المشتركة :

-يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة ،و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء .

وعليه فإنه دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، يتحمل المستأجر أعباء الصيانة المتفق بشأنها مع المؤجر .

¹ - المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 - 03 - 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

ولقد بينت المحكمة العليا في هذا الصدد بأنه يلزم القانون ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجرا القيام بإصلاح الترميمات الضرورية بنفسه لصيانة السكن المؤجر، ولا يلزمه كمؤجر بدفع تكلفة إصلاح الترميمات الضرورية تعويضا للمستأجر لقيامه بذلك في العين المؤجرة بنفسه، وبالتالي يتعين على المستأجر استصدار أمرا أو إذنا من القضاء للقيام بنفسه بإجراء هذه الترميمات والإصلاحات على نفقة المؤجر¹.

- كما يجب على المستأجر السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها، والتكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها.

- كما يلتزم المستأجر بجميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها وفقا لمبدأ سلطان الإرادة.

الفرع الثالث :

حقوق المستأجر

إن توقيع عقد الإيجار من قبل المستفيد من السكن العمومي الإيجاري كما يترتب التزامات على عاتقه يترتب كذلك حقوقا لصالح المستفيد من السكن العمومي الإيجاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي :

-أولا: تسليم العين المؤجرة

يجب على المؤجر أن يقوم بتسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال، وأن يلتزم

بصيانة المحلات وإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المؤجر، والامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا،

-ثانيا: حق الشفعة

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15-03-2018 تحت رقم 1095392، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه، وعليه يتعين على المؤجر أن يبلغ المستأجر برسالة موصى عليها مع وصل استلام، والتي يجب تضمينها بدقة نية المؤجر في البيع وعلى الخصوص ثمن البيع المطلوب، وعلى المستأجر أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا إذا أراد ممارسة حق الشفعة، ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل¹.

-ثالثا: الحق في التبادل

لقد تم الإبقاء على حق التبادل وفقا للشروط الموضحة سابقا مادام النموذج الثاني لم ينص على إلغاء هذا الحق الذي تم إقراره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76 / 147.

-رابعا : حق إثبات عقد الإيجار غير المكتوب

يمكن اعتبار وجود أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة قرينة قاطعة على وجود علاقة إيجارية يترتب عليها الحق لشاغل الأمكنة في عقد إيجار لمدة سنة تسري من يوم معاينة المخالفة .

- ولقد تم إلغاء حق البقاء للمستأجر بالنص صراحة بأنه لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26-09-1975، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 93 - 03، بينما يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي، خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود².

الفرع الرابع :

الجزاء المترتب عن الإخلال بالتزامات التعاقدية

في ظل هذا النموذج يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد إذا توفرت الأسباب التالية :

- عدم دفع بدل الإيجار خلال المدة المتفق عليها من قبل الأطراف.

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.

1 - المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 - 03 - 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
2 - المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 - 03 - 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه عقد الإيجار

- كما يمكن أن يفسخ العقد لأي أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها .

-كما يمكن للمستأجر أن يفسخ العقد بسبب تغيير مكان الإقامة أو لأي سبب آخر شخصي وعائلي ، ويلتزم المستأجر في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ،

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

-و أنه من المقرر قانونا أن تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى وحيث أنه يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

-ويستنتج من خلال تحليل أحكام هذا النموذج بأن المشرع ترك تحديد قيمة بدل الإيجار وأجال دفعه وكيفيات مراجعته لإرادة الأطراف أي لمبدأ سلطان الإرادة لغاية سنة 1997 أي لغاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506¹ المؤرخ 29 - 12 - 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من 01 - 01 - 1998، أين تدخل وحاول توجيه إرادة الأطراف والتقليص من إرادتها بالنسبة للمساكن الموضوعة للاستغلال ابتداء من 01 - 01 - 1998 من خلال النص على ما يلي :

بأنه مبلغ الإيجار المدفوع يحسب طبقا للقواعد التالية :

تقسيم بدل الإيجار المنصوص عليه إلى قسمين :مبلغ الإيجار الرئيسي (إ. ر) و التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

-ويحدد الإيجار الرئيسي (إ. ر) على أساس العناصر التي يتكون منها، ويشمل ما يأتي :

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ 29 - 12 - 1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من 01 - 01 - 1998 ، ج ر العدد 88 ، المؤرخة في 30 - 12 - 1997 .

القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق .إ. م)، -مساحة المسكن القابلة للإسكان (م.م)، - تكاليف التسيير التقني والإداري (ك)، - المنطقة والمنطقة الفرعية (ط. م).

ينتصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية :

$$إر = (ق .إ. م) \times (م.م) \times (ك) \times (ط.م)$$

و يضاف إلى مساحة المسكن (م. م) ذات الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث إذ كانت من توابعه وتحسب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع على أساس عناصر يحددها بقرار الوزير المكلف بالسكن، بينما يحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والتجارة.

- وتحدد التكاليف الإيجارية للصيانة العادية لأجزاء المشتركة من خلال النفقات التي يتحملها المستأجر وتغطي مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في أحكام المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 - 11 - 1983 و الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

-ويحسب ديوان الترقية والتسيير العقاري التكاليف الإيجارية التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات الفعلية المؤداة وتدمج تكاليف الصيانة العادية في الإيجار الرئيسي عندما يقوم القائم بإدارة الأملاك أو يكلف من يقوم نيابة عنه بالأشغال والخدمات المتعلقة بها¹.

-ولقد تم تحديد مقدار الكفالة المدفوعة من قبل المستأجر بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن بعدما كان تقديرها يخضع لإرادة الأطراف، على أن ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن بعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن.

-ويجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فوترة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه الوزير المكلف بالسكن بقرار.

-يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله و ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل استحقاقها بنسبة 5 % عن كل شهر من التأخير، وإذا لم يدفع المستأجر مجموع

1 -المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ 29-12-1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من 01 - 01 - 1998.

مبلغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرد المعني من المسكن.

تحسب التخفيضات التي تمنح المجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية المعمول بها ، على أساس الأجر الرئيسي.

-و تم ضبط قواعد مراجعة بدل الإيجار وجعل هذه الإمكانية متاحة كل سنة إيجاريه ، كما يمكن أيضا مراجعة بدل الإيجار بعد القيام بأشغال الترميم أو تحسين الإطار المبني على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة على أية حال 25 % من الإيجار الرئيسي الشهري ويبلغ كل مستأجر بمراجعة مبالغ الإيجار عن طريق رسالة مسجلة مع وصل استلام ولا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار .

المطلب الثالث:

أحكام النموذج الثالث لعقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري

ولقد تم تكريس أحكام هذا النموذج بعد الإلغاء الصريح لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 ولقد تم تكريس أحكام هذا النموذج مند سنة 2008 إلى غاية يومنا هذا أي لغاية كتابة هذه الأسطر (نسخة مرفقة من عقد الإيجار ملحق رقم 03).

الفرع الأول :

خصائص نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري

ولقد تم التأكيد من خلال هذا المرسوم بأنه يتم شغل السكن العمومي الإيجاري بموجب عقد إيجار مقيد بدفتر الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة التي تتصرف لحساب الدولة،

ممثلة من طرف ممثلها القانوني والمستفيد من السكن العمومي الإيجاري لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية¹.

و لقد تم التأكيد على ضرورة أنه يحدد نموذج عقد الإيجار و دفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بالمرسوم رقم 08 - 142.

-ويجب أن يتضمن عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ مقرر الاستفادة ، بالإضافة لتعيين و تحديد طبيعة استعمال العين المؤجرة ، مع تحديد مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفيات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.

كما يجب أن ينص عقد الإيجار، صراحة، على منع أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار و كذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون.

وتجدر الملاحظة بأنه لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار و في دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار.

-ومن خلال تحليل مواد المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 وملحق عقد الإيجار النموذجي ودفتر الشروط يتضح أن المشرع قيد إرادة الأطراف المتعاقدة ووجها في كثير من الأحيان وهذا نظرا لطبيعة المسكن و لخصوصية هذا العقد الناتج من امتزاج قواعد القانون العام باعتبار أن السكنات العمومية الإيجارية تابعة للملكية الخاصة للدولة وقواعد القانون الخاص باعتبار أن أطراف العلاقة خاضعة للقانون الخاص² ما تولد عنه علاقة إيجارية ذات طابع خاص ويمكن إجمال أحكام النموذج الثالث لعقد الإيجار من خلال تبيان وتوضيح التزامات وحقوق المستأجر وجزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية .

¹ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

² - القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مقال منشور، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد السادس جوان 2018 ص 58.

الفرع الثاني:

التزامات المستأجر

تقع على المستأجر مجموعة من الالتزامات المترتبة مباشرة عن توقيع عقد الإيجار والمحددة قانونا والتي لا يمكن للمستأجر التحلل منها و يمكن إجمالها فيما يلي :

أولاً: دفع بدلات الإيجار في الآجال المحددة لها

من أهم التزامات المتولدة عن عقد الإيجار دفع المستأجر لبدل الإيجار وفقا للآجال المحددة طبقا للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير وتجدر الملاحظة أن بدل الإيجار في هذا النوع من السكنات زهيدا ولا يساوي القيمة السوقية لإيجار العقارات ، رغم ارتباط تمويل عمليات إنجاز السكنات العمومية الإيجارية بخزينة الدولة، و إخضاع النفقات المتعلقة بتكلفة إنجاز تلك العمليات إلى نظام الصفقات العمومية¹، ويتكون بدل الإيجار من قسمين أساسيين:

- الإيجار الرئيسي (إ.ر).

- الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

يحدد الإيجار الرئيسي (إ.ر) على أساس العناصر التي يتكون منها ويشمل ما يأتي :

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق إ م)، مساحة المسكن القابلة للسكن (م.م).

- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

يحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية :

$$إر = (ق إ م) \times (م.م) \times (ط.م).$$

و تضاف إلى مساحة المسكن (م.م) القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث (1 / 3) إذا كانت من توابعه.

1 - القطبي محمد ، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر(النهج المتبع، الصعوبات المعترضة و النزاعات المثارة) مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الرابع ديسمبر 2017 ص 148.

-ويحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية.

الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة: يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة وتغطي :

- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به وتحسب الهيئة المؤجرة تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا.

يتعين على المستأجر، قبل شغله المسكن، دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن ويكون مقابل تسليم وصل، على أن ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالمسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به.

و يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فوترة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

-وتحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين و ذوي الحقوق و الأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي.

-ويمكن مراجعة بدل الإيجار كل سنة في حالة التغيير الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل 1 .

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام و لا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار .

ثانيا: الاستعمال الشخصي للسكن وعدم تغيير وجهته

1 -المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 142 المؤرخ في 11-05- 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا عقد بصفة شخصية ومستمرة، وبعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة .

وعليه يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه وبهذه الصفة، لا يمكنه ولو بصفة مؤقتة التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجاناً تحت تصرف الغير.

وعليه يجب على المستأجر أن يستعمل السكن موضوع هذا العقد للسكن فقط، و لا يمكنه ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر تحت طائلة فسخ عقد الإيجار.

ثالثاً: احترام نظام الملكية المشتركة

في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة، ويلتزم المستأجر باحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكذا كافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة.

- وعلى المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابياً ودون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة.

- يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهدوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيئتها، ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمنفعة العامة.

- يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والماء والكهرباء وكل الخدمات.

- يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة وذلك إلى حد القناة المشتركة.

- يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر.

- يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

-يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض لأشغال الصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة لنفس العمارة، وكذا الأشغال الضرورية لإبقاء الأماكن المؤجرة في حالة قابلة للإسكان وهذا مهما كانت أهمية ومدة هذه الأشغال.

يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة.

زيادة على البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة الذي يعده المؤجر ولاسيما التعليمات المتعلقة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة.

الفرع الثالث:

حقوق المستأجر

إن توقيع عقد الإيجار من قبل المستفيد من السكن العمومي الإيجاري كما يرتب التزامات على عاتقه يرتب كذلك حقوقا لصالح المستفيد من السكن العمومي الإيجاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي :

أولاً: التزام المؤجر بتسليم السكن

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر،

ويتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام، يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر.

ثانياً : حق المستأجر في التجديد الضمني لعقد الإيجار

يتجدد عقد الإيجار بصفة ضمنية حسب شروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 40¹ وذلك في حالة قيام المستأجر بجميع التزاماته التعاقدية و التي من أهمها الشغل الفعلي و الشخصي للسكن ودفع بدل الإيجار و احترام نظام الملكية المشتركة .

وتجدر الملاحظة أن المحكمة العليا خولت لديوان الترقية و التسيير العقاري مطلق الحرية في تجديد عقد الإيجار من عدمه .

إذ بينت من خلال حيثيات قرار صادر عنها بأن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بتجديد عقد الإيجار المحرر بتاريخ 03-17-2008 - 2008 رقم 572-2008 الذي يربط الطاعن بصفته المستأجر بالمطعون ضده بصفته المؤجر لمحل يقع بعين تموشنت حي 54 مسكن رقم 07 مقابل بدل إيجار شهري، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ 01-03-2008 وأن عقد الإيجار محدد المدة ينتهي بانتهاء مدته وأنه طبقا للمادة 02 من المرسوم رقم 76 - 147 فإنه لا يمكن إجبار ديوان الترقية والتسيير العقاري على إبرام عقد إيجار أو تجديده دون رضاه لأن عقد الإيجار ليس من أعمال الإدارة².

-و في حالة استرجاع العمارة بسبب أشغال تتطلب الإجراء المسبق عن الأمكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجر تجاه المستأجر بتدبير أمكنة بحالة جيدة صالحة للسكن حتى تمام تلك الأشغال.

- ثالثا: حق التبادل

كما يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالأمكنة، في تبديل الأمكنة التي يشغلها بغية استعمال أفضل للعائلة وتمنح لجنة الدائرة هذا الترخيص، ولا يصرح بالتبديل إلا إذا كانت الأمكنة واقعة في نفس البلدة ولا يقبل أي تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، إذا لم يوف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغله للمكان المراد إبداله .

وعليه يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والموفون بالتزاماتهم أن يتبادلوا سكناتهم التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة.

1 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

2 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 25-06-2018 تحت رقم 1127108، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل ، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل، إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة.

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل .

-يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.

الفرع الرابع :

جزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية

يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا و لأسباب غير مبررة لمدة ستة أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار، ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط و الكيفيات المنصوص عليها قانونا 1 .

-ويستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله و تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة و طرده من السكن ،ولقد وضحت المحكمة العليا ذلك من خلال حيثيات قرار صادر: حيث أنه قد ثبت من الحكم الصادر عن محكمة ميلة بتاريخ 17-10-2005 تحت رقم 684-08 أنه قد تم الحكم بالإلزام المطعون ضده بأن يسدد للطاعن بدل الإيجار للسكن المترتب في ذمته و المقدر بمبلغ 101239.60دج، إلا أنه قد ثبت من محضر الامتناع عن الدفع المحرر بتاريخ 16-12-2008 من قبل المحضر القضائي أن المطعون ضده قد امتنع عن تنفيذ الحكم المذكور بالرغم من حيازته للصيغة التنفيذية، ومن ثم فإن ذلك يغني عن أي إعدار و يترتب عليه فسخ عقد الإيجار 2.

1 - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري .

2- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15-03-2018 تحت رقم 1094447، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

كل استعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر وفي حالة عدم خضوع المستأجر لأحد التزاماته المبينة في أحكام المرسوم التنفيذي يمكن فسخ العقد بقوة القانون على مسؤولية المستأجر، غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد، ولكن لم يتم تحديد أسباب الفسخ المسبق للعقد من قبل المستأجر وبالتالي فقد جعل المشرع من الفسخ المسبق للعقد مكنة بيد المستأجر يستعملها وقت ما يشاء وكيفما يشاء.

و-في كلتا الحالتين يسترجع السكن ويعاد منحه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المحددة أعلاه.

-ويجب على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد، ويتعين على هذا الأخير أن يقوم بكل الطرق القانونية، بإخلاء السكن من طرف المستأجر وبعد إخلائه يمنح هذا السكن من جديد حسب شروط المحددة قانونا.

المطلب الرابع :

المعاملات القانونية الواردة على السكنات العمومية الإيجارية

-لقد عرف السكن العمومي الإيجاري ظاهرة غريبة من نوعها من خلال تحريف هذا النوع من السكنات عن دوره الاجتماعي، وذلك عن طريق تعامل المستأجرين لهذه السكنات في السكن عن طريق بيعه أو التنازل عليه مخالفا بذلك بنود عقد الإيجار التي تؤكد على الاستعمال الشخصي للإيجار .

وذلك باستعمال وسائل احتيالية من خلال محاولة خلق مصوغ للشاغل الجديد للسكن العمومي الإيجاري من خلال تمكينه غالبا من وثيقة اعتراف بدين محررة لدى الموثق، و الأدهى والأمر أن الشاغل الجديد نفسه والذي هو الشخص الذي يحوز السكن العمومي الإيجاري بموجب وثيقة اعتراف بدين ، يجد نفسه ضحية نصب من قبل المستأجر القانوني للسكن العمومي الإيجاري الذي غالبا ما يأخذ المال ثم يرفع دعاوى قضائية من أجل طرده من السكن العمومي الإيجاري .

ولقد استفحلت هذه الظاهرة في بلادنا بدرجة كبيرة مما أدى لتدخل المشرع من أجل وضع حد لتحاليل المستأجرين، بالإضافة لحنكة القاضي الذي لعب دور مفصلي في هذا الصدد وعليه سنتطرق للحلول التشريعية في مواجهة ظاهرة التعامل غير الشرعي في السكنات الإيجارية

العمومية ثم نتطرق لموقف القضاء إزاء المعاملات غير الشرعية الواقعة على السكنات العمومية
الإيجارية :

الفرع الأول :

الحلول التشريعية في مواجهة ظاهرة التعامل غير الشرعي في السكنات الإيجارية العمومية

لقد حاول المشرع التصدي لظاهرة التعامل غير الشرعي في السكنات العمومية الإيجارية
من خلال توضيحه بشكل دقيق للمعاملات القانونية الشرعية الواردة على السكن العمومي
الإيجاري وحصرها في معاملتين أساسيتين وهما نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي
الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري ، والتنازل عن الأملاك العقارية الذي
تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

أولاً: نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري

لقد حاول المشرع الجزائري التعامل مع ظاهرة التعامل غير الشرعي في السكنات العمومية
الإيجارية من خلال معالجة الوضعية القانونية للشاغل الفعلي للسكن أو ما يعرف بتسوية السكن
بالنسبة للشاغل الفعلي .

وذلك من خلال إصداره لمراسيم تنفيذية وقتية والتي يمكن إجمالها في المرسوم التنفيذي
رقم 98- 43 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات
ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، والرسوم التنفيذية رقم
16 – 310 المؤرخ 30-11-2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن
العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ليختتم بالمرسوم
التنفيذي رقم 18- 01 المؤرخ في 04-01-2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16 – 310
المؤرخ 30 نوفمبر 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي
الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته.

1 - نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية:

يعتبر نقل حق الإيجار وسيلة قانونية يتم بمقتضاها تنازل المستأجر عن حقه في إيجار السكن العمومي الإيجاري لصالح شخص آخر تتوفر فيه شروط محددة قانونا بشرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر (دواوين الترقية والتسيير العقاري).

ولقد قسم المرسوم التنفيذي رقم 98-43¹ المستفيدين من نقل حق الإيجار إلى فئتين أساسيتين وحدد لكل فئة شروط محددة من أجل نقل حق الإيجار .

-الفئة الأولى حصرها في فروع المستأجر بحيث أكد بأنه لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الاجتماعي، التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري سوى، الأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، وتتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.

-و لكي يكون نقل حق الإيجار فعليا، يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر، طبقا للتشريع المعمول به، فيرسل المتنازل طلب نقل حق الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، ويكون مرفقا بالوثائق التي تثبت أن طالب حق نقل الإيجار يستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه .

وفي قرار للمحكمة العليا بين أنه بمجرد انتقال حق الإيجار للورثة يستقل على تركة مورثهم ، وذلك ما أكدته من خلال حيثياته حيث يتبين من القرار المطعون فيه أن دعوى الحال أقامها الطاعنين بتاريخ 09-01-2017 لطلب إبطال أمر الحجز التنفيذي الصادر عن رئيس محكمة بسكرة بتاريخ 06-10-2016 المتضمن توقيع حجز تنفيذي على تركة السيد (ق ع) المتمثلة في العقار المملوك على الشياخ لورثته وهم أرملته (ر.أ) وأبناؤه (ل)-(ز)-(س)-(ح) – (ن) أي المدعين المحجوز عليهم بحجة أن العقار المحجوز ليس من مخلفات مورثهم الذي كان سوى مستأجر له، وأن ملكيته آلت إليهم بموجب عقد بيع ميرم بينهم وبائع ديوان الترقية

1 - المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر العدد 05، المؤرخة في 04-02-1998 .

والتسيير العقاري، وأن وفق المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لهم حق طلب إبطال إجراءات الحجز وطلب استحقاق العقار المحجوز¹.

أما بالنسبة للفئة الثانية وهم شاغلي السكن دون سند قانوني وليسوا من فروع المستأجر والذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ 04-02-1998، فلهم أن يستفيدوا بصفة استثنائية، من نقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن².

-ويعرض كل إجراء لنقل حق الإيجار يتم بمخالفة أحكام هذا المرسوم عند تاريخ نشره، كلا الطرفين إلى المتابعات القضائية حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به والطرده الفوري لشاغل السكن بدون حق.

2- نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310 المؤرخ 30 نوفمبر 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته:

لقد تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310³، وذلك نظرا للصعوبات التي واجهت تنفيذ أحكامه و انتهت في كثير من الأحيان على أروقة المحاكم، خاصة بعدما أحصت وزارة السكن عددا هائلا من السكنات لا يقطنها المستأجر الأصلي والحائز لعقد الإيجار المحرر من الديوان⁴.

-ولقد حدد المرسوم رقم 16 - 310 الأشخاص الذين يستفيدون من نقل حق الإيجار بصفة أصلية وآلية، والأشخاص الذين يستفيدون من نقل حق الإيجار كاستثناء من القاعدة المعمول بها من خلال تأكيده أنه لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري، سوى الأشخاص :

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 22-03-2018 تحت رقم 1259956، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

2 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته.

3 -مرسوم تنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر العدد70، المؤرخة في 08-12-2016.

4 -ناجية بن عودة، نضرة قماري، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، مقال منشور، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد التاسع، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 429.

- الذين لهم صلة قرابة (الفروع والأصول) مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها بموجب التنظيم المعمول به، بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وبصفة استثنائية:

- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004،

- كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

ولكي يكون حق نقل الإيجار فعليا، فإنه يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر، طبقا للتشريع المعمول به.

لا يخضع نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المعمول بها.

لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها، عند الاقتضاء.

يجب على طالب نقل حق الإيجار المدرج في الحالات الاستثنائية، أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول.

وفي هذه الحالة لا يمنح التنازل عن السكن الذي تم نقل حق إيجاره، الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7-08-2003 والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 .

وعليه يجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، مباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل¹.

وبعد نقل حق الإيجار، يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن.

-وباستثناء الأصول والفروع يشترط في نقل حق الإيجار، دفع غرامة مالية للخرينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل وتحدد كما يأتي :

- 10 % من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.

- 20 % بالنسبة للشاغل الذي ليست لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.

يعرض كل إجراء لنقل حق الإيجار تم بمخالفة أحكام هذا المرسوم ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، صاحب حق الإيجار والشاغل إلى المتابعات القضائية حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به والطرده الفوري لشاغل السكن دون حق، ولقد بينت المحكمة العليا من خلال قرار صادر عنها بأنه في حالة الطلاق لا ينتقل حق الإيجار للزوجة إلا بموجب الموافقة الصريحة للزوج وأن يعرض عليها هذا السكن لتمارس فيه الحضانة، و أضاف هذا القرار بأن الفصل في حق البقاء في هذا المسكن يخرج عن اختصاص قاضي شؤون الأسرة ويتمشى مع نص المادة 72 من قانون الأسرة التي لا تشترط توفير المسكن الزوجي لممارسة الحضانة ولا تنص على بقاء الحاضنة بالمسكن الزوجي لممارسة الحضانة².

-ينتهي سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 2 أعلاه، ابتداء من 31-12-2017.

لا يمكن شاغلي السكنات العمومية الإيجارية، بعد انقضاء هذا الأجل، أن يطلبوا أي نقل وسيتم طردهم بصفة تلقائية من هذه السكنات طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

1 - المادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية .
2 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 04-05-2016 تحت رقم 973124، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

-ولقد تم تمديد سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية لغاية سنة 31-12-2019 وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-01-1 المؤرخ في 04-01-2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ 30 نوفمبر 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته.

والملاحظ أن هذا الحل المتمثل في نقل حق الإيجار للشاغل الفعلي ليس بالعلاج المناسب لمعالجة ظاهرة قد استفحلت بدرجة كبيرة في المجتمع الجزائري وذلك للأسباب التالية:

-أنه حدد نقل حق الإيجار فقط في السكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01-01-2004 ولم يبين مصير السكنات الموضوعة حيز الاستغلال بعد هذا التاريخ .

-أن هذه المراسيم كانت مدتها قصيرة بحيث لا يمكن معالجة ظاهرة استفحلت في مجتمع خلال فترة وجيزة لا تتعدى 03 سنوات.

-كما أن شروط التسوية بالنسبة للشاغل تعد شروط صعبة إن لم نقل تعجيزية كونه يشترط لنقل حق الإيجار أن يقتني الشاغل السكن أو بالأحرى يشتريه بقيمته التجارية وبإضافة غرامة بقيمة 20 بالمائة من قيمة السكن، والملاحظ أنه في هذا الصدد أن المشرع وقع في تناقض وذلك من خلال اشتراطه أن يكون نقل حق الإيجار متزامن مع إجراءات التنازل عن السكن فكان على المشرع أن يقرر التنازل على هذه السكنات مباشرة للشاغل الفعلي أما القيام بتحويل حق الإيجار والتنازل عن السكن العمومي في نفس الوقت فهذا غير مستساغ قانونا .

-وتجدر الإشارة إلى أن هناك وضعيات سكنات إيجارية عمومية بقيت عالقة وهي السكنات التي صدرت بشأنها أحكام نهائية بالطرد متزامنة مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-310 ، فبقي الديوان متردد بين تنفيذ حكم الطرد أو تسوية وضعيتهم وفقا للمرسوم رقم 16-310 وتم مراسلة وزارة السكن في هذا الصدد والتي لم تبد أي جواب حول هذه الوضعيات.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 18-01-1 المؤرخ في 04-01-2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر العدد 01، المؤرخة في 07-01-2018.

ثانيا - التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية لصالح شاغليها الشرعيين

يقصد بالتنازل عن الإيجار وفقا للقواعد العامة ، قيام المستأجر بتحويل جميع أو جزء من الحقوق و الالتزامات المترتبة في ذمته عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يسمى المتنازل له، الذي يحل محل المستأجر في المطالبة بهذه الحقوق وتأدية الالتزامات، مقابل عوض أو دون عوض¹.

فإذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار، فإن هذا التنازل يخضع لأحكام حوالة الحق ، فلا يكون التنازل عن الإيجار باعتباره حوالة حق نافذا في حق المؤجر إلا من وقت إعلامه بالتنازل أو وقت قبوله له².

-ولكن التنازل المقصود به في السكنات العمومية الإيجارية مدلول خاص يختلف عن المدلول المبين أعلاه ، فلقد خول المشرع للشاغلين الشرعيين للسكنات الإيجارية العمومية إمكانية اقتناء السكنات عن طريق التنازل عنها لصالحهم بموجب عقد محرر من قبل مديرية أملاك الدولة.

وقد ضبطت هذه المسألة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03 – 269 المؤرخ في 07 – 08 - 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 – 01 - 2004 المعدل والمتمم و بموجب كذلك المرسوم التنفيذي رقم 18 – 153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري .

1 – التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 03 – 269 المؤرخ في 07 - 08 - 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004

لقد جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 و أحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 من أجل تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 – 01 - 2004 ولقد تم استثناء من تطبيق هذا القانون الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي

1 - وسيلة خلدون، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، مقال منشور، مجلة آفاق علمية، مجلد 12 عدد 01، 2020، ص 552 .

2 - أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1999، ص 434 .

تخضع لأحكام أخرى غير أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269¹ ولقد تطرق هذا المرسوم لشروط التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية وكيفياته على النحو المبين أدناه.

أشروط التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

-يجب أن يتم التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية، ويقصد بالشاغلين الشرعيين الشاغلين بموجب عقد إيجار صادر وفقا للشروط المحددة في المراسيم التنفيذية المنظمة لذلك والمبينة أعلاه .

-تقوم مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليميا بناء على طلب من لجنة الدائرة بتحديد سعر التنازل وفقا للكيفيات المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 - 01 - 2004 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004.

وبمفهوم المخالفة فإن السكنات تعد غير قابلة للتنازل السكنات التي وضعت حيز الاستغلال والتي استفاد منها المستأجرين أو الشاغلين الشرعيين بعد سنة 2004².

-و عليه يتم التوصل لسعر التنازل عن محل ذي استعمال سكني في جزء من عقار جماعي وفقا لما هو محدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 - 01 - 2004³ وذلك بتطبيق سعر أساسي مصحح، احتمالا بمعامل القدم، على مساحته المفيدة.

-ينتج السعر الأساسي بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي للمتر المربع، المحدد ب 18000 دينار للمتر المربع .

و يتم تصنيف البلديات في إحدى المناطق الستة المبينة في الجدول الملحق ، كما تحدد المعاملات المتعلقة بالمناطق كما يأتي :

- المنطقة الأولى:2-

1 - المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 - 08 - 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 ، ج ر العدد 48 ، المؤرخة في 13 - 08 - 2003 ، .

2 -دوة آسيا ،تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري ،مقال منشور،مجلة البحوث والدراسات السياسية والقانونية،العدد 13 ، ص 329.

3 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 - 01 - 2004 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 ، ج ر العدد 12 ، المؤرخة في 29 - 02 - 2004.

-المنطقة الثانية : 1.5

- المنطقة الثالثة : 1.2

- المنطقة الرابعة: 1

- المنطقة الخامسة: 0.8

- المنطقة السادسة: 0.5

كما يمكن تقسيم كل بلدية إلى خمس (5) مناطق فرعية :

-الحي الفخم : يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط فقط، وتقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الأذى مثل الضجيج أو الدخان أو الغبار أو الروائح الكريهة.

-وسط المدينة: يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت الأساسية والمؤسسات الضرورية لحياة الجماعة، لاسيما المراكز التجارية والمدارس والصيدليات ومراكز الصحة أو المستشفيات والمجلس الشعبي البلدي والبريد والمواصلات والبنوك ومحطات النقل البري.

-الأحياء المحيطة بالمدينة: المنطقة المحاذية مباشرة الوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

-الضاحية: الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية.

-المنطقة المعزولة: تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية والمتصفة خصوصا بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

يتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية، تحت سلطة ورقابة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة لاسيما منها المكلفة بالسكن والعمران و أملاك الدولة ويتم تحديدها بموجب قرار من الوالي وتحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية كما يأتي:

- المنطقة الفرعية الأولى: (الحي الفخم): 1.2

- المنطقة الفرعية الثانية : (وسط المدينة) :1.1

- المنطقة الفرعية الثالثة : (الأحياء المحيطة بالمدينة) :1

- المنطقة الفرعية الرابعة: (الضاحية):0.9

- المنطقة الفرعية الخامسة: (المنطقة المعزولة):0.8

-و يتم تصنيف المحل موضوع التنازل، من أجل أخذ مستوى مرتبته بعين الاعتبار، في أحد الأصناف الأربعة (4) المعرفة كما يأتي :

الصنف الأول : فخامة عالية.

الصنف الثاني : فخامة حسنة.

الصنف الثالث : اقتصادي.

الصنف الرابع : جد اقتصادي.

و يتم الأخذ بالعناصر التالية لتحديد كل من الأصناف الأربعة (4) المقررة :

-مواد البناء :

نوعية حسنة:

حجارة، تبليط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي متقن 80 نقطة.

نوعية متوسطة:

آجر أحمر، تبليط بأرائك الغرانيط ذي نوعية جيدة، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة 60 نقطة .

نوعية عادية:

آجر أحمر، قوالب إسمنت، بلاط بالگرانيط العادي، نجارة بالخشب الأحمر 40 نقطة .

نوعية منخفضة:

قوالب إسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية 20 نقطة.

الطابع العمراني :

شكل معماري متقن و زخارف مزينة، وبالنسبة للعقارات الفردية، وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجا ذا شكل خارجي حسن 40 نقطة.

طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة 30 نقطة .

طابع معماري بسيط ذي شكل عادي 20 نقطة .

طابع معماري رديء 10 نقاط .

-تركيبية غرف الاستقبال (قاعة جلوس) :

مساحة الغرف :

غرفة ذات مساحة تساوي 30 م² أو تفوقها 40 نقطة

غرفة ذات مساحة تساوي 20 م² أو تفوقها وتقل عن 30 م² 30 نقطة.

غرفة ذات مساحة تساوي 15 م² أو تفوقها وتقل عن 20 م² 20 نقطة .

غرفة ذات مساحة تقل عن 15 م² 10 نقاط

-تركيبية الغرف (حجر):

غرفة ذات مساحة متوسطة تفوق 15 م² 40 نقطة .

غرفة ذات مساحة متوسطة تساوي 10 م² أو تفوقها وتقل عن 15 م² 30 نقطة.

غرفة ذات مساحة متوسطة تقل عن 10 م² 20 نقطة .

-تركيبية المطبخ

مطبخ ذي مساحة تساوي 15 م² أو تفوقها 20 نقطة.

مطبخ ذي مساحة تساوي 10 م² أو تفوقها وتقل عن 15 م² 15 نقطة .

مطبخ ذي مساحة نقل عن 10 م 2 10 نقاط

-تركيبية مساحة المرور :

رواق عرض يساوي 1.5 متر أو يفوقه 05 نقط

رواق عرض يساوي 1متر أو يفوقه ويقل عن 1.50 متر 03 نقط

رواق عرض يقل عن 1متر 02 نقط

- تركيبية الدرج المشترك (سلم) :

عرض يفوق 1.5 متر 20 نقطة

عرض يساوي 1متر أو يفوقه ويقل عن 1.5متر 10نقط

عرض يقل عن 1 متر 05 نقط.

-ارتفاع تحت السقف:

ارتفاع تحت السقف يساوي 3 م أو يفوقها 15 نقطة

ارتفاع تحت السقف يساوي 2.90م أو يفوقها ويقل عن 3م 10نقط

ارتفاع تحت السقف يقل عن 2.90 م 05 نقط

يسمح مجموع النقاط لمجمل عناصر محل معين وعناصر العمارة التابع لها بتصنيفه كما يأتي الصنف الأول فخامة عالية : أكثر من 200 نقطة،

الصنف الثاني فخامة حسنة: من 161 نقطة إلى 200 نقطة،

الصنف الثالث اقتصادي : من 120 نقطة إلى 160 نقطة،

الصنف الرابع جد اقتصادي : أقل من 120 نقطة.

و تحدد المعاملات المتعلقة بالأصناف كما يأتي :

الصنف الأول: 1,5، الصنف الثاني : 1,1، الصنف الثالث : 0,9، الصنف الرابع : 0,7.

-و يحسب التخفيض بسبب القدم المحدد ب 30 % على أساس نسبة 0,5 % لكل سنة مصححة بمعامل صيانة يتراوح ما بين 0,6 و 1,2 حسب حالة صيانة العقار.

-وتطبق على سعر التنازل عن المحل المتحصل عليه عندما يتعلق الأمر بعقار ذي طابع فردي، زيادة تمثل القيمة التجارية للقطعة الأرضية التابعة له.

- و عليه بعد تحديد سعر التنازل على النحو المبين أعلاه يجب على المشترون دفع كامل الثمن المحدد من قبل مديرية أملاك الدولة فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني¹.

-كما يجب أن يكون الشاغل الشرعي قد وفى بجميع التزاماته التعاقدية.

-وفي حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10 بالمائة من ثمن التنازل .

-أما في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يستفيد المشتري من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 بالمائة من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع ويخضع المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 01 بالمائة في السنة ، و في هذه الحالة يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل.

-و عليه يستفيد المشتري من تخفيض في مبلغ التنازل إذا كانت المدة المقسط عليها الثمن لا تتجاوز 05 سنوات على النحو التالي:

فيستفيد من تخفيض قدره 7 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها ويستفيد من تخفيض قدره 05 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد على 03 سنوات وتقل عن 5 سنوات أو تساويها ، ويستثنى من الاستفادة فيما يخص خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل ، الشاغلون الشرعيون الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن ، و يترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة بنسبة 0,5%.

1 -المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03 – 269 المؤرخ في 07-08-2003 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 – 01 – 2004 .

-وفي حالة عدم دفع المشتري ستة مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها قانونا و على رأسها إلغاء عقد البيع و تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة¹، و تجدر الملاحظة أن هذا الجزاء يعتبر مخالف للقواعد العامة المتعارف عليها في مجال البطلان إذ أنه في حالة إلغاء العقد أو بطلانه أو حتى فسخه يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد .

فمن المفروض هنا وحسب القواعد العامة المنظمة للبطلان هو رجوع الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد أي يجب على المصلحة المتعاقدة رد المستحقات الشهرية المدفوعة أو على الأقل اعتبارها كبدايات إيجار مدفوعة مسبقا، وكان على المشرع أن يرتب جزاءا على ذلك فسخ العقد و ليس إلغائه كون الأمر يتعلق بالإخلال بالتزامات تعاقدية .

ب -كيفية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

السكنات العمومية الإيجارية كما تظهره التسمية موجه أساسا للإيجار كأصل عام، مع العلم أن عقد الإيجار ليس بتصرف ناقل للملكية، وإنما من العقود المنصبة على الانتفاع بالشيء فقط، أي أن هذا السكن مخصص للإيجار وليس للتملك وبالتالي فهو غير قابل للتنازل، إلا أنه قد تقرر السلطات العمومية التنازل عن ملكية هذه السكنات لفائدة شاغليها بصفة استثنائية ويتم ذلك بموجب نص قانوني يجيز لدواوين الترقية والتسيير العقاري القيام بذلك².

-وعليه يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسست لهذا الغرض من قبل الوالي المختص إقليميا والمكونة من:

- رئيس الدائرة رئيسا، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة ، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن ، ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، وتوسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة ويجب إرفاق طلب الشراء بملف يتضمن:

- السند الشرعي لشغل الملك العقاري،

1 -المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 03 – 269 المؤرخ في 07-08- 2003 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 – 01 – 2004 .
2 - حدة مبروك، الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري، مقال منشور ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات المجلد 14 العدد 03، 2021، ص 490 .

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،

- شهادة ميلاد المشتري، ونسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري.

تكلف اللجنة بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب ويجب أن تبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

-و يبرم عقد بيع بين المقبل على الشراء ومالك العقار، موضوع التنازل ، طبقاً للتشريع المعمول به ويجب أن يتضمن عقد البيع على الخصوص ثمن التنازل و المدة بالنسبة للبيع بالتقسيط وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقاً للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع.

-ويجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً حتى يتسنى لطالب الشراء الطعن في قرار اللجنة

و توجه الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ وتكلف اللجنة الولائية المكونة من الوالي رئيساً ومن المدير الولائي لأملاك الدولة ،و المدير الولائي المكلف بالسكن و المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني أعضاءا بالنظر في الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء والفصل فيها في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها.

وعليه يستثني المشترون للسكنات العمومية الإيجارية بموجب أحكام هذا المرسوم من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال¹.

ولقد حددت مدة سريان أحكام هذا المرسوم لغاية 31 - 12 - 2007 ، غير أن طلبات الشراء المودعة قبل هذا التاريخ تبقى خاضعة لأحكام هذا المرسوم إلى غاية التصفية النهائية لكافة الطلبات المعنية.

1 -المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07-08-2003 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 .

-وفي سنة 2013 و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13- 155¹ المؤرخ في 15- 04- 2013 تم تمديد العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 - 08 - 2003 إلى غاية 31 - 12 - 2015.

-كما تم بموجب هذا التعديل الإقصاء من الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية موضوع هذا المرسوم المترشحون الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن².

-وفي سنة 2015 و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15- 211³ المؤرخ في 12- 08- 2015 تم تمديد العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 - 08 - 2003 إلى غاية 31 - 12- 2017 كما تم تعديل أحكام المرسوم التنفيذي بإضافة الفصل الثاني المكرر والذي تمت عنونته بكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري والذي يمكن إجمال مضمونه و إضافاته فيما يلي :

-أنه يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري من طرف المقبل على الشراء، لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المكونة من المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسا و من ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة، ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن أعضاء، وهذا بدلا من لجنة الدائرة .

- وعليه وجب تحويل كل الملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة المكلفة بالتنازل عن الأملاك العقارية، إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري المعنية، في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ 19- 08- 2015، كما اوجب تعديل سنة 2015 أن يرفق طلب التنازل بملف يتضمن وجوبا: عقد إيجار الملك العقاري، وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار

1 - المرسوم التنفيذي رقم 13 - 155 المؤرخ في 15 - 04 - 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 - 08 - 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 ، ج ر العدد 22 ، المؤرخة في 25 - 04 - 2013.

2 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13 - 155 المؤرخ في 15 - 04 - 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 - 08 - 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 211 المؤرخ في 11 - 08 - 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 - 08 - 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 ، ج ر العدد 44 ، المؤرخة في 19 - 08 - 2015 .

تصدرها المصلحة المسيرة، شهادة ميلاد المقبل على الشراء، نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء.

و تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها وتجتمع اللجنة مرتين في الأسبوع حتى إتمام طلبات التنازل، وتكلف مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.

-و يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء، في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبلغ المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، بقرارها و بثمن التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن، وعلى المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ ويقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة في هذا المرسوم و تحدد القيمة التجارية للأملك العقارية على أساس أثمان مرجعية موحدة.

-ويجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللا حتى يتسنى للطالب الطعن في قرار لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري .

-و توجه الطعون المحتملة في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

وتتكون لجنة الطعون من مدير الولاية المكلف بالسكن رئيسا، و من ممثل عن أملاك الدولة للولاية، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعنى أعضاءا.

و تكلف لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية بدراسة الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء والفصل فيها، في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الإخطار.

2 - التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري:

ولقد جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادة 41 من القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001، وأحكام المادة 209 من القانون رقم

01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن قانون المالية لسنة 2002، ويهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري .

وبخلاف المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الذي حدد شروط وكيفيات التنازل بالنسبة للسكنات المسلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل سنة 2004 فإن المرسوم التنفيذي رقم 18-153¹ جاء ليحدد شروط وكيفيات التنازل على كل السكنات العمومية الإيجارية الموضوعة حيز الاستغلال سواء قبل سنة 2004 أو بعد سنة 2004

وعليه فإن المرسوم التنفيذي رقم 18-153 نجده عالج شروط وكيفيات التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية بغض النظر عن تاريخ وضعها حيز الاستغلال فهو يعالج طلبات الشراء حتى بالنسبة للسكنات المسلمة سنة 2022، خاصة و أن قانون المالية التكميلي² لسنة 2022 نص من خلال المادة 32 منه بأنه تعد قابلة للتنازل على أساس القيمة التجارية السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة الموضوعة حيز الاستغلال مند تاريخ صدور هذا القانون .

وبينت المادة بأنه تطبق الأحكام التنظيمية السارية المفعول المعالجة لكيفيات و شروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وتلك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري وعليه فهو يشمل جميع السكنات العمومية الإيجارية الموضوعة حيز الاستغلال بغض النظر عن تاريخ تسليمها خاصة وأن أحكامه ألغت صراحة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 .

أ - شروط التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية:

- يجب أن يتم التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية على أساس قيمتها التجارية³.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، ج ر العدد 33 ، المؤرخة في 06-03-2018 .

2 - أمر رقم 22-01 المؤرخ في 03-08-2022 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2022 ، ج ر العدد 53 ، المؤرخة في 04-08-2022 .

3 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

-ويحدد سعر التنازل من قبل مصالح أملاك الدولة بناء على طلب من لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالاعتماد على المعايير المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 - 06 2020¹ المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

-يتم التوصل لسعر التنازل عن محل ذي استعمال سكني في جزء من عقار جماعي بتطبيق سعر أساسي مصحح، احتمالاً بمعامل القدم، على مساحته المفيدة.

وينتج السعر الأساسي بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي للمتر المربع، المحدد حسب الفترات الآتية :

-12000دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004،

-20.000دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2004 و2009،

- 25000دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2010 و2014،

- 30.000دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال من سنة 2015 إلى يومنا هذا.

و يتم تصنيف البلديات في إحدى المناطق الست الميينة في جدول التصنيف .

كما تحدد المعاملات المتعلقة بالمناطق كما يأتي :

- المنطقة الأولى: 2، - المنطقة الثانية : 1.5، - المنطقة الثالثة : 1.2، - المنطقة الرابعة :

1، - المنطقة الخامسة: 0.8، - المنطقة السادسة : 0.5.

كما تم تقسيم كل بلدية إلى خمس مناطق فرعية :

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 - 06 2020 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

-الحي الفخم : يتكون من المنطقة الفرعية المخصصة للسكن ذي المستوى فوق المتوسط فقط، وتقع المنطقة الفرعية هذه بعيدا عن الطرق الرئيسية والكثيفة المرور وتكون خالية من الأذى مثل الضجيج أو الدخان أو الغبار أو الروائح الكريهة.

-وسط المدينة : يشمل المحيط الذي تقع فيه المنشآت الأساسية والمؤسسات الضرورية لحياة الجماعة، لاسيما المراكز التجارية والمدارس والصيدليات ومراكز الصحة أو المستشفيات والمجلس الشعبي البلدي والبريد والمواصلات والبنوك ومحطات النقل البري.

-الأحياء المحيطة بالمدينة : المنطقة المحاذية مباشرة الوسط المدينة والتي لا يتعدى مداها المحيط الحضري.

-الضاحية: الجزء الواقع على حدود المحيط الحضري للبلدية القريب من مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية.

-المنطقة البعيدة جدا : تتكون من المنطقة الفرعية الخارجة عن المحيط الحضري للبلدية والبعيدة عن مركز الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإدارية في البلدية والمتصفة خصوصا بانعدام اتصال مباشر بالنقل العمومي.

على أن يتم تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق فرعية ، تحت سلطة ورقابة الوالي بالتنسيق مع المصالح المؤهلة لاسيما منها المكلفة بالسكن والعمران و أملاك الدولة ويتم تحديدها بموجب قرار من الوالي ،وتحدد المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية كما يأتي:

المنطقتان الأولى والثانية:

- المنطقة الفرعية الأولى : (الحي الفخم) : 1.1

- المنطقة الفرعية الثانية : (وسط المدينة) : 1

- المنطقة الفرعية الثالثة : (الأحياء المحيطة بالمدينة) : 0.9

- المنطقة الفرعية الرابعة: (الضاحية): 0.8

- المنطقة الفرعية الخامسة: (المنطقة البعيدة جدا) : 07

المنطقتان الثالثة والرابعة:

- المنطقة الفرعية الأولى: (الحي الفخم) : 1

- المنطقة الفرعية الثانية : (وسط المدينة) : 0.9

- المنطقة الفرعية الثالثة : (الأحياء المحيطة بالمدينة) : 0.8

- المنطقة الفرعية الرابعة: (الضاحية) : 0.7

- المنطقة الفرعية الخامسة: (المنطقة البعيدة جدا) : 0.6

المنطقتان الخامسة والسادسة :

- المنطقة الفرعية الأولى : (الحي الفخم) : 0.9

- المنطقة الفرعية الثانية : (وسط المدينة) : 0.8

- المنطقة الفرعية الثالثة : (الأحياء المحيطة بالمدينة) : 0.7

- المنطقة الفرعية الرابعة : (الضاحية) : 0.6

- المنطقة الفرعية الخامسة : (المنطقة البعيدة جدا) : 0.5

و يتم تصنيف المحل موضوع التنازل، من أجل أخذ مستوى مرتبته بعين الاعتبار، في أحد الأصناف الأربعة (4) المعرفة كما يأتي: الصنف الأول: فخامة عالية، الصنف الثاني: فخامة حسنة ، الصنف الثالث : اقتصادي ، الصنف الرابع : جد اقتصادي.

و يتم الأخذ بالعناصر التالية لتحديد كل من الأصناف الأربعة (4) المقررة :

-مواد البناء :

نوعية حسنة:

حجارة، تلبيط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي متقن 80 نقطة.

نوعية متوسطة:

آجر أحمر، تبييط بأرائك الغرانيط ذي نوعية جيدة، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة 60 نقطة .

نوعية عادية:

آجر أحمر، قوالب إسمنت، بلاط بالگرانيط العادي، نجارة بالخشب الأحمر 40 نقطة .

نوعية منخفضة:

قوالب إسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية 20 نقطة.

الطابع العمراني :

شكل معماري متقن و زخارف مزينة ،وبالنسبة للعقارات الفردية، وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجا ذا شكل خارجي حسن 40 نقطة.

طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة 30 نقطة .

طابع معماري بسيط ذي شكل عادي 20 نقطة .

طابع معماري رديء 10 نقاط .

-تركيبية غرف الاستقبال (قاعة جلوس) :

مساحة الغرف :

غرفة ذات مساحة تساوي 30 م² أو تفوقها 40 نقطة

غرفة ذات مساحة تساوي 20 م² أو تفوقها وتقل عن 30 م² 30 نقطة.

غرفة ذات مساحة تساوي 15 م² أو تفوقها وتقل عن 20 م² 20 نقطة .

غرفة ذات مساحة تقل عن 15 م² 10 نقاط

-تركيبية الغرف (حجر):

غرفة ذات مساحة متوسطة تفوق 15 م² 40 نقطة .

غرفة ذات مساحة متوسطة تساوي 10 م² أو تفوقها وتقل عن 15 م² 30 نقطة

غرفة ذات مساحة متوسطة تقل عن 10 م² 20 نقطة

-تركيبية المطبخ

مطبخ ذي مساحة تساوي 15 م² أو تفوقها 20 نقطة.

مطبخ ذي مساحة تساوي 10 م² أو تفوقها وتقل عن 15 م² 15 نقطة .

مطبخ ذي مساحة تقل عن 10 م² 10 نقاط

-تركيبية مساحة المرور :

رواق عرض يساوي 2 متر أو يفوقه 05 نقط

رواق عرض يفوق 1.5 متر ويقل عن 2 متر 03 نقط

رواق عرض يساوي 1 متر ويقل عن 1.5 متر 02 نقط

- تركيبية الدرج المشترك (سلم) :

عرض يساوي 02 متر أو يفوقه 20 نقطة

عرض يفوق 1.5 متر ويقل عن 2 متر 10 نقاط

عرض يساوي 1 متر ويقل عن 1.50 متر 05 نقط

-ارتفاع تحت السقف:

ارتفاع تحت السقف يساوي 3 م أو يفوقها 15 نقطة

ارتفاع تحت السقف يساوي 2.90 م أو يفوقها ويقل عن 3 م 10 نقاط

ارتفاع تحت السقف يقل عن 2.90 م 05 نقط

يسمح مجموع النقاط لمجمل عناصر محل معين وعناصر العمارة التابع لها بتصنيفه كما

يأتي الصنف الأول فخامة عالية : أكثر من 200 نقطة، الصنف الثاني فخامة حسنة: من 161

نقطة إلى 200 نقطة، الصنف الثالث اقتصادي : من 120 نقطة إلى 160 نقطة، الصنف الرابع
جد اقتصادي : أقل من 120 نقطة.

و تحدد المعاملات المتعلقة بالأصناف كما يأتي :

الصنف الأول : 1,5، الصنف الثاني : 1,1، الصنف الثالث : 0,9، الصنف الرابع : 0,7 .

-و يحسب التخفيض بسبب القدم المحدد ب 30 % على أساس نسبة 0,5 % لكل سنة
مصحة بمعامل صيانة يتراوح بين 0,6 و 1,2 حسب حالة صيانة العقار.

كما تطبق على سعر التنازل عن المحل المتحصل عليه عندما يتعلق الأمر بعقار ذي طابع
فردى، زيادة تمثل القيمة التجارية للقطعة الأرضية التابعة له.

- و عليه بعد تحديد سعر التنازل على النحو المبين أعلاه، يمكن للمشتريين للسكنات
العمومية الإيجارية دفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط ويستفيدون من خصم مبالغ الإيجار
المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني.

في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً، يستفيد الطالب من تخفيض قيمته 10
% من ثمن التنازل وفي حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد الطالب من أجل أقصاه عشر
(10) سنوات لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي نسبته 5% من ثمن التنازل
يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يدفع عند إبرام عقد البيع ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة
تحدد ب 1%.

في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يستفيد طالب اقتناء السكن من تخفيض مبلغ
التنازل قدره :

- 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات أو تساويها.

- 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث (3) سنوات وتقل عن خمس (5)
سنوات أو تساويها.

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط و كفاءات التنازل عن
الأماكن العقارية التابعة للدولة والأماكن المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

-كما يجب في هذه الحالة أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً.

-يترتب على عدم تسديد أي من المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد، تطبيق زيادة نسبتها 1%.

-في حالة عدم دفع الطالب ستة مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ولاسيما منها إلغاء البيع وفي هذه الحالة، تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة¹.

-على أن يستثنى من الاستفادة من الأحكام المنصوص عليها أعلاه في مجال خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات في سعر التنازل، الطالبون الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن.

ب -كيفية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية:

-يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، من طرف طالب الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني المكونة من المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني رئيساً، ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة،

، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن أعضاء، و يجب أن يرفق الطلب تحت طائلة عدم القبول بملف يتضمن الوثائق التالية :

- عقد إيجار الملك العقاري،

- وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،

- نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

و تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها، وتتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة، و يتعين على لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبلغ الطالب برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بقرارها و ثمن التنازل و وثيقة الالتزام بالشراء المعدة طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، و على الطالب تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، ويقوم بالتسيير حسب صيغ الشراء المحددة قانوناً.

ويجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معللاً و يبلغ للطالب حتى يتسنى له تقديم طلب الطعن على مستوى لجنة الطعون، وتقدم كل الطعون في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون¹ التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، و تقوم اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها الطالبون والفصل فيها في أجل خمسة عشر يوماً، ابتداء من تاريخ الإخطار.

وتتكون لجنة الطعون من مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيساً، ممثل أملك الدولة للولاية، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أعضاء، وتجدر الإشارة إلى أن أعضاء لجنة الطعن تقريباً هم أنفسهم أعضاء لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري وعليه فإن قرار لجنة الطعن سيكون نفسه قرار لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري وهذا ما يمس بمصادقية لجنة الطعن وبالضمانات المقررة لطالب الشراء وعليه وجب على المشرع التفتن لهذا الأمر ومعالجته في التعديلات القادمة بجعل مثلاً الوالي رئيساً للجنة الطعن بدلاً من مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

وعند نهاية عملية التنازل وشهر العقد في المحافظة العقارية، يسجل التنازل إليهم عن السكنات العمومية الإيجارية في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11-05-2008، وعليه يتم إقصاؤهم من الحصول على السكنات الاجتماعية أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال.

ملاحظة هامة :

1 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط و كفاءات التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة والأملك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

ينبغي الإشارة أنه عند حصول المتنازل إليه على عقد الملكية يحق له التنازل عن هذا السكن بموجب شروط محددة تم التطرق لها حصرا بموجب قانون المالية ففي بداية الأمر كانت السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة¹.

لتقلص المدة بعدها بخمس سنوات تحسب من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم وهذا بموجب قانون مالية لسنة 2011².

ليتم رفع المدة لـ 10 سنوات بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011³، لتقلص المدة مرة أخرى لسنة واحدة بالنسبة للحظيرة المستغلة قبل 01- 01- 2004 و سنتان بالنسبة للحظيرة المستغلة من 01- 01- 2004 إلى 31 - 12 - 2009 و ثلاث سنوات بالنسبة للحظيرة المستغلة بعد 31 ديسمبر 2009 وهذا بموجب قانون المالية لسنة 2018⁴.

لتصبح فيما بعد المدة سنتين بالنسبة لجميع الحظائر التي قام المستفيدون منها بدفع كامل ثمن التنازل أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط وهذا بموجب قانون المالية لسنة 2019⁵.

وعليه فإن عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية وكيفية التعامل فيها يختلف عما هو شائع بالنسبة لعقود إيجار السكنات الأخرى التي يمكن التعامل فيها بموجب الإيجار من الباطن والتنازل عن حق الإيجار فيرى بعض الفقهاء أنه طريقة دفع المقابل المتفق عليه لقاء التصرف المبرم

1 - المادة 57 من القانون رقم 06- 24 المؤرخ في 26 - 12 - 2006 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2007 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، المؤرخة في 31 - 12 - 2007 ، العدد 85 .

2 - قانون رقم 10 - 13 المؤرخ في 29 - 12 - 2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 ، ج ر العدد 80 ، المؤرخة في 31 - 12 - 2007 .

3 - قانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 - 06 - 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر العدد 40 ، المؤرخة في 20 - 06 - 2011 .

4 - قانون رقم 17 - 11 المؤرخ في 27 - 12 - 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر العدد 01 ، المؤرخة في 28 - 12 - 2017 .

5 - قانون رقم 18 - 18 المؤرخ في 27 - 12 - 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، ج ر العدد 79 ، المؤرخة في 30 - 12 - 2018 .

يعتبر معيارا جيدا لمعرفة التكييف الصحيح لتصرف المستأجر، ما إذا كان تنازلا عن الإيجار أو إيجار من الباطن فينظر إلى المقابل إذا ما دفع دفعة واحدة أم على دفعات مقسطة¹.

فإذا تم الاتفاق على دفع المقابل دفعة واحدة، يعتبر ذلك قرينة على أن التصرف المقصود هو التنازل عن حق الإيجار أما إذا تم الاتفاق على دفع المقابل على شكل أقساط أو دفعات شهرية، يعتبر ذلك قرينة على أن التصرف المبرم هو إيجار من الباطن².

أما السكن العمومي الإيجاري فيتم التعامل فيه بموجب تقنيتين أساسيتين وهما تقنية نقل حق الإيجار و تقنية التنازل وفقا للشروط الواردة في المراسيم المحددة أعلاه ويحظر على المستأجر في هذا النوع من السكنات القيام بعملية الإيجار من الباطن أو التنازل عن حق الإيجار خارج المراسيم المحددة أعلاه، ولقد بينت المحكمة العليا أنه لا يجوز نقل ملكية السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بين الأحياء أو رهنها أو كرائها كليا أو جزئيا إلا بعد الدفع الكامل لسعر التنازل³.

الفرع الثاني :

موقف القضاء إزاء المعاملات غير الشرعية الواقعة على السكنات العمومية الإيجارية

لقد ارتأينا توضيح مضمون هذا الفرع من خلال القيام بدراسة تطبيقية تحليلية، وذلك من خلال تسليط الضوء على حكم قضائي صادر في هذا الشأن، وتجدر الملاحظة أنه يظهر دور القاضي في هذا المجال من خلال الفصل في المنازعات الناشئة عادة بين المستأجر وديوان الترقية العقارية أو من خلال الفصل في المنازعات القائمة بين المستأجر القانوني والشاغل الفعلي للسكن الذي انتقل إليه السكن بطريقة غير مشروعة من قبل المستأجر القانوني تحت غطاء أو تحت مسمى ما يعرف بمستند الاعتراف بالدين.

وعليه في هذا الصدد سنحاول التعرض لتفاصيل قضية تم عرضها على القضاء في هذا المجال وتحديد كيفية حل النزاع من قبل القاضي.

1 - سعيد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاول، المكتبة القانونية، بغداد، 2007، ص 319.

2 - زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، إيجار الأشياء، عقد الإيجار، دار الثقافة، بيروت، د س ن، ص 17.

3 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 10-11-2016 تحت رقم 1006228، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

ففي نزاع معروض مثلاً على محكمة تاوردة التابعة لمجلس قضاء سوق أهراس ،والذي تقدم من خلالها المدعي (ب . م) دعوى قضائية ضد المدعى عليه (ب . ع) و ديوان الترقية والتسيير العقاري مفادها أنه استفاد من سكن اجتماعي كائن بإقليم بلدية المراهنة ولاية سوق أهراس حي 30 / 250 / 2200 مسكن عمارة 01 مدخل شقة رقم 09 بلدية المراهنة ونظراً لمرض زوجته وعلاجها في مدينة عنابة وعدم قدرتها الصعود للطابق الخامس فقد قام المدعي بتسليم السكن للمدعى عليه للاعتبارات المذكورة أعلاه وللحفاظ على سكنه من الخراب ولحاجة المدعى عليه للسكن .

وأن المدعى عليه رفض إرجاع السكن ولخلق مركز قانوني يمكنه من سلب ملكية الغير اتصل بديوان الترقية والتسيير العقاري لأجل تحويل إيجاره لفائدته الشيء الذي دفع بالعارض إلى توجيه معارضته بهذا الشأن لمصالح الديوان ، لذا التمس في الشكل قبول إعادة السير في الدعوى وفي الموضوع التصريح لفائدة المدعي في مواجهة المدعى عليه وكل من يحل محله أو شاغل بإذنه وذلك بإلزامه بإخلاء الشقة السكنية الكائنة بإقليم بلدية المراهنة ولاية سوق أهراس حي 30 / 250 / 2200 مسكن عمارة 01 مدخل ا شقة رقم 09 مع إلزامه بأن يمكن المرجع من مبلغ 1000000 جبرا لكافة الأضرار.

- أجب ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سوق أهراس أن المرجع مستأجر لسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقد إيجار مبرم بين الطرفين .

وأن ما جاء في عريضة افتتاح الدعوى اعتراف صريح منه على المخالفة الإيجارية التي قام بها إذ قام بالتنازل عن السكن للمرجع ضده (ب ع) في إطار ما يسمى ببيع المفتاح وتنازل عن حق البقاء لمن لا صفة له فيكون تصرف في ملك الغير كون السكن ملك للديوان ولا يجوز التصرف فيه مخالفاً بذلك نص المادة 07 الفقرة 07 من عقد الإيجار التي تنص لا يستطيع بأي حال من الأحوال ولو لمدة مؤقتة تسليم أو كراء أو بيع أو وضع مجانا السكن أو المحل كاملاً أو جزء منه تحت تصرف شخص آخر .

كما أنه خالف أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08- 142 المؤرخ في 11- 05- 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري لا سيما المادة 12 منه التي تنص على أن يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة وبعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة .

كما أنه يفقد للصفة القانونية كون دعاوى الطرد هي من دعاوى الاستحقاق يرفعها المالك الأصلي للمطالبة بملكيته التي تحت يد الغير على اعتبار أن المستأجر يفقد لتلك الصفة فلا يجوز له رفع مثل تلك الدعاوى إلا بعد إثبات الملكية العقارية والتي لا تكون إلا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية خاضع لقواعد الشهر العقاري كما توجبه المادة 29 من قانون التوجيه العقاري والمادتين 324 مكرر 1 والمادة 793 من القانون المدني .

-أجاب المدعى عليه (ب ع) بأنه قد دفع للمدعي (ب م) مبلغ 190000 دج للتنازل عن الحق في الإيجار ومنذ شغله للسكن قد أدخل ترميمات معتبرة بالسكن وقد كلفه مبلغ 2.295.500 دينار .

كما أنه قد يستفيد بنصوص المرسوم رقم 16-310 المؤرخ في 30 - 11 - 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري لاستقامته والشروط المستوجبة قانونا طبقا للمرسوم السالف الذكر وذلك للأسباب التالية باعتباره شاغل للسكن منذ تاريخ 2013 أي منذ 07 سنوات ويسدد بانتظام بدل الإيجار باسم المستأجر الأصلي .

وقد عزز ذلك بتقديمه للمحكمة وصولات إيجار ،وقد أودع لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري ملف التسوية طبقا للمرسوم وهو في حالة دراسة لذا التمس أصليا عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة واحتياطيا رفض الدعوى لعدم التأسيس.

-ليصدر حكم قضائي بتاريخ برفض دعوى المدعي لعدم التأسيس وذلك للأسباب التالية :

- أنه من المقرر قانونا بموجب المادة 487 من القانون المدني أنه لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيابة.

-وحيث أن دعوى الإخلاء التي مارسها المدعي هي من دعاوى الاستحقاق يرفعها المالك الأصلي للمطالبة بملكيته وليست من قبيل دعاوى الحيابة.

وعليه فإن طلب المدعي غير مؤسس وفقا للمادة 487 من القانون المدني المذكورة أعلاه كون دعوى الطرد هي من قبيل دعاوى الملكية وليس من دعاوى الحيابة ما يستوجب رفض دعواه لعدم التأسيس.

ويتبين جليا هنا من خلال موقف القاضي بأنه كرس من خلال حكمه مبدأ عدم جواز استفادة الشخص من خطئه كون المدعي قد أخطأ وخالف القانون بعدم استعماله الشخصي للسكن محل النزاع وتنازل عليه لصالح شخص آخر .

كما أن القاضي سعى من خلال حكمه لتكريس أحكام المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310 فمن خلال رفضه للدعوى لعدم التأسيس يكون قد فتح المجال لديوان الترقية والتسيير العقاري لدراسة ملف التسوية المودع من قبل المدعى عليه ليتسنى له نقل حق الإيجار لصالح الشاغل الفعلي للسكن محل النزاع والذي هو المدعى عليه في قضية الحال وذلك بعد تحقق الديوان من توفر شروط نقل حق الإيجار المحددة في المرسوم رقم 16 - 310 .

ولقد تم تأكيد مبدأ عدم جواز استفادة الشخص من خطئه كذلك من قبل المحكمة العليا عندما نصت من خلال حيثيات قرار صادر عنها حيث أنه ما دام المطعون ضده قد تنازل عن حق الإيجار للطاعنة بإرادته، فإنه بذلك يكون قد خرق أحكام بنود عقد الإيجار، وأحكام المرسوم رقم 147/76 لا سيما المادة 04 منه، والمبدأ فإنه ليس للشخص أن يستفيد من خطئه، حيث أن ما حكم به قضاة المجلس وعللوا به قضاءهم، فيه تحريف لسند الإيجار ولأحكام المرسوم رقم 76/147 ، وهو مشوب بالقصور في التسبيب، مما يستوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه¹.

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 13-10-2016 تحت رقم 1014678، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

الفصل الثاني:

النظام القانوني لمختلف صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم ورقابة

الدولة

لقد شهد قطاع السكن في الجزائر ظهور عدة صيغ من أجل الحصول على ملكية السكنات الحاضية بدعم ورقابة من الدولة وتكون عادة موجهة لطالبي السكن متوسطي الدخل، و عرفت هذه الصيغ تنوع ملحوظ و نتج عن هذا التنوع بالتبعية تنوع عقود تملك تلك السكنات و تنوع الأنظمة القانونية التي تضبطها و تنظمها .

ولقد قمنا من خلال هذا الفصل بتقسيم صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم ورقابة الدولة إلى مبحثين أساسيين إذ تعرضنا من خلال المبحث الأول صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم ورقابة من الدولة والمنجزة في إطار البناء الذاتي وذلك من خلال التطرق للتعاونيات العقارية، بالإضافة للصيغة الثانية وهي صيغة السكن الريفي .

و تعرضنا من خلال المبحث الثاني لصيغ عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم من الدولة والمنجزة من قبل متعهد الترقية العقارية وعليه تعرضنا من خلال هذا المبحث لعقد البيع بالإيجار ثم تعرضنا لعقود اقتناء السكنات في إطار الصيغ السكنية الحاملة لتسمية الترقوي .

المبحث الأول :

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة في إطار البناء الذاتي

بالرجوع لنص المادة 02¹ من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وبموجب الأمر رقم 11-04 ولنص المادة 14² من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، نجدهما قد اعتبرتا تلبية الحاجات الخاصة من بين الآليات التي يتم بموجبها اقتناء السكنات الناتجة عن المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية.

ولكن تلك المواد ذكرت تلبية الحاجات الخاصة ولكنها لم تحدد مدلولها ولا شروطها وتركت الباب مفتوح للتأويلات والاجتهادات الشخصية لتحديد الكيفية التي تتم بها تلبية الحاجات

1 - نص المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري:يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .

2 - نص المادة 14 فقرة 1 من القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .

الخاصة في إطار المشاريع العقارية ، وعليه حسب اجتهادنا الشخصي من خلال البحث في المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاطات الترقية العقارية و الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة وجدنا صيغتان أساسيتان موجهة لتلبية الحاجات الخاصة وهما عقد التعاونية العقارية والعقود المتولدة عنه ،بالإضافة لعقود برامج السكنات الريفية .

المطلب الأول :

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار التعاونيات العقارية

تجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري بموجب أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،ولكن النزاعات الناشئة عن هذه التعاونيات العقارية لا تزال تطرح على أروقة المحاكم وبشدة .

ليحاول القضاء معالجة تلك النزاعات وفقا لما هو مسطر في الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

إذ عندما لاحظت الدولة الاستعمال غير العقلاني لتلك التعاونيات من قبل المرقّين العقاريين، الذين يستغلون قانون الجمعيات لإنشاء التعاونيات ويترأسونها بأنفسهم ويجمعون لها الأعضاء من الأهل والأصدقاء في بعض الأحيان بصفة صورية، ثم يبيعون أماكنهم في التعاونية لمستفيدين آخرين بالتحايل على القانون للإفلات من الالتزامات الإدارية والضرائب .

كما أن العمل بنظام التعاونيات جاء بعد قانون 74 - 90 الذي منح البلديات محافظ عقارية من أجل بناء السكنات، كانت توزعها في شكل تجمعات استفاد منها المواطنون في بناء الشقق والسكنات الخاصة والفيلات، بأسعار وتسهيلات ومتابعة الدولة، الشيء الذي انتهت إليه الدولة سنة 1990 فأوقفت تلك التخصيصات العقارية للبلديات للحفاظ على العقار التابع لأملاك الدولة.

وتجدر الملاحظة بأن التعاونيات التي أنشئت قبل صدور القانون الجديد ليست معنية بالمنع، باعتبار مبدأ عدم رجعية القوانين، وأنها جمعيات مدنية تخضع لقوانينها الأساسية دون تدخل أحد، لكن إنشاء تعاونيات جديدة أصبح ممنوعا، لأنها تحولت إلى حيلة يستعملها المرقون لبناء وبيع السكنات بعيدا عن تدخل الدولة وبتهرب من الضرائب لا يمكن بأي حال من الأحوال استدراكه.

الفرع الأول :

تعريف التعاونية العقارية

يعتبر نظام التعاون أو التعاونيات أساس التضامن والتآزر لتحقيق غايات مشتركة تعود بالنفع على جميع الأفراد المتعاونين، وقد تنوعت مجالات تدخل التعاونيات لتشمل مختلف القطاعات والمجالات بما فيها قطاع السكن الذي كان يعاني من أزمة خانقة¹ ، ولقد عرفت المادة 3 من الأمر 76 – 92² المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري التعاونية العقارية بأنها شركة مدنية خاضعة لأحكام الأمر 23-72 المؤرخ في 07-06-1972 المتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونية في الفلاحة والنظام المعمول به المطبق على الشركات المدنية وللأحكام الخاصة الواردة في الأمر رقم 76 – 92 .

وبالرجوع للمادة 416 من القانون المدني نجدها قد عرفت الشركة بأنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد ، بهدف اقتسام الربح الذي ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة ، كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك ، وبخلاف ما ورد في القانون المدني و بالرجوع للأمر رقم 76- 92 لا سيما المادة 13 منه أكدت على عدم جواز إشراك الأشخاص المعنويين ضمن عقد التعاونية العقارية وبينت بأنه يمكن أن يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن عائلي في إطار تنظيم تعاوني

ومما تقدم يمكن تعريف التعاونية العقارية بأنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيين أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد ، بهدف الحصول على ملكية سكن شخصي عائلي في إطار تنظيم تعاوني خاضعة لأحكام الأمر رقم 23-72 المؤرخ في 07-06-1972 المتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونية في الفلاحة والنظام المعمول به المطبق على الشركات المدنية وللأحكام الخاصة الواردة في الأمر رقم 76 – 92 .

1 - إسماعيل الرضوع ، تدخل رئيس المحكمة في إطار التعاونيات السكنية ، مقال منشور ، المجلة المتوسطة للقانون و الاقتصاد المجلد 05 ، العدد 01 ، 2020 ص 133 .
2 - الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر العدد 12 ، المؤرخة في 09-02-1977 .

الفرع الثاني:

عقد التخصيص النهائي للسكن في إطار التعاونية العقارية:

يخصص لكل شريك فور أدائه كل الالتزامات تجاه التعاونية العقارية، المسكن الذي اختاره أو حدد له¹، وفي حالة انتهاء الأشغال قبل أن يسدد أحد الشركاء مجموع حصص الاشتراك الممثلة في سعر تكلفة المسكن، يبرم بينه وبين التعاونية العقارية عقد إيجار مع وعد بالتخصيص لفترة تنتهي في نفس اليوم الذي تسدد فيه الحصص المتبقية .

- ويتم التخصيص النهائي للمسكن لصالح الشريك الذي يصير مالكا له فور انتهاء الأشغال بموجب عقد تخصيص رسمي² أي يجب تحرير عقد التخصيص لدى الموثق تحت طائلة البطلان ، ولا يمكن أن يتم هذا التخصيص إلا إذا أثبت الشريك أنه قد وفى بالتزاماته المحددة قانونا والمتمثلة في :

أولا : الوفاء بكامل مجموع الحصة الشخصية بما في ذلك السندات المكتتب فيها على النحو المبين أدناه

- مساهمته في نفقات التسيير وتكاليف التعاونية العقارية كما هي مقررة من قبل الجمعية العامة وعند الاقتضاء حصص الاحتياط الخاصة بالملكية المشتركة والأرباح المضافة ونفقات التوثيق والرهون، والنفقات والأرباح الخاصة لكل قرض تكميلي من شأنه أن يطلب بواسطة و تحت ستار التعاونية، وكل هذا حسب الخصم المعد من قبل مجلس التسيير والمحدد من قبل الجمعية العامة .

- على أن يتم التخصيص المؤجل للمسكن لصالح الشريك الذي لم يوف وقت شغل المسكن مجموع تعهداته كما هو محدد أعلاه ويحتفظ الشريك بصفة المستأجر إلى غاية التخصيص النهائي المقرر بموجب عقد موثق ويجب عليه أن يستمر في دفع الأقساط الشهرية المنصوص عليها في العقد الموقع مع التعاونية بما في ذلك مشاركته في نفقات التسيير وفي النفقات التكميلية التي صارت ضرورية لضمان موازنة تسيير التعاونية العقارية .

- كما أن المدفوعات المتأخرة يمكن أن ينجر عنها ابتداء من تاريخ استحقاقها، تقديم تعويضات لصالح التعاونية العقارية يحدد معدلها بموجب القانون الأساسي .

1 - المادة 33 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

2 - المادة 75 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

-وفضلا عن ذلك عندما يتعدى التأخير 06 أشهر يمكن لمجلس التسيير بناء على مجرد إنذار بقي دون جدوى أن يصرح بإبعاد الشريك المتخلف عن الدفع¹ وذلك في حدود التفويض الذي منح له لهذا الغرض من قبل الجمعية العامة غير العادية .

إلا أن الشريك المستفيد الذي يصير عاجزا عن الوفاء بالتزاماته لسبب خارج عن طاقته، يمكن له بعد موافقة مجلس التسيير أن يبيع حصصه ضمن الشروط المنصوص عليها قانونا وكذا كل حقوقه شريطة بأن يتعهد المشتري على حسابه بموجب عقد مع التعاونية العقارية ملائم لوضعيته الشخصية، بأن يوفي بكل التزامات البائع تجاه التعاونية .

-ولكل شريك الحق في أن يقوم بدفعات إضافية زائدة عن الحد الأدنى المنصوص عليه في العقد وذلك قصد الإسراع في تسديد حصص الاشتراك، على أن تسجل هذه الدفعات المعجلة في حساب الشريك، وتخضع المبالغ المقابلة لاستهلاك القرض المبرم من الأقساط المستحقة ويعاد دفعها فورا من قبل التعاونية العقارية إلى مؤسسة مالية للقرض.

ثانيا :إعداد نظام الملكية المشتركة

-يتم قبل تخصيص المساكن التوقيع على نظام اتفاقي للملكية المشتركة² يبين ما يلي :

- البنائيات أو أجزاء البنائيات التي ستصير خاصة والتي ستبقى مشتركة ،

- حقوق والتزامات المالكين الشركاء سواء فيما يخص الأشياء التي ستكون ملكية خاصة لكل واحد أو التي ستبقى ملكية مشتركة ،

- وضع الشروط لاستعمال المساكن في الحدود التي قدمها مجلس التسيير قبل فتح الورشة ،

- القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة ،

- المساهمة في مختلف التكاليف،

- كيفية تسوية الخلافات التي قد تنشأ بين المشتركين في الملكية ،على أن نظام الملكية المشتركة المطابق للنموذج المقرر بموجب القانون المعمول به في هذا الميدان وحسب القانون

1 - المادة 77 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
2 -المادة 80 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

الأساسي للتعاونية يصادق عليه بناء على اقتراح مجلس التسيير، من قبل جمعية خاصة تجمع الشركاء الحائزين للمساكن التي ينطبق عليها هذا النظام، وتستدعي هذه الجمعية الخاصة وتنقذ طبقاً للقواعد المنصوص عليها قانوناً، وينشر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية .

ثالثاً : الحصول على رخصة السكن

و يجب على كل شريك أن يشغل المسكن الذي اختاره، أو الذي عين له وحددت مميزاته وذلك بناء على رخصة من مجلس التسيير¹ ، وترفض رخصة السكن في أي حال من الأحوال هيئات القرض ولا سيما في حالة حجز البناية من طرفها أو مصادرة هذه البناية بطلبها وفي هذه الحالة يجب على شاغلي المساكن المعنيين دفع تعويضات عن السكن مساوية لثمن الإيجار المعتاد دفعه في مثل محل من نفس النوع ومن نفس الموقع .

رابعاً : تحديد سعر المسكن

يحدد مجلس التسيير سعر كل مسكن ويعرض هذا السعر على الجمعية العامة غير العادية عند نهاية كل مسكن للموافقة عليه .

- خامساً : اكتتاب تأمين على الحياة

يجب على التعاونية العقارية أن تكتتب لصالح كل شريك مستفيد تأمين عن الوفاة² قصد التغطية في حالة الوفاة، لكل التزامات الشركاء كما هي محددة في العقد المبرم بين التعاونية والشريك .

-ويتم إبرام عقد التخصيص النهائي بين المسير القانوني للتعاونية العقارية والتي يجب تحديدها بدقة من خلال ذكر رأسمال و مقرها وتبيان شرعية تأسيسها من خلال توضيح التأسيس القانوني لها بذكر المؤسسة قانوناً بموجب قانونها الأساسي الذي تلقاه الأستاذ-----بتاريخ-----
--والمسجل-----بتاريخ-----و المعين بهذه الصفة بالجمعية العامة غير العادية للمتعاونين المنعقدة بالجزائر بتاريخ:-----، مع إرفاق نسخة من محضر الجمعية العامة المذكورة بعقد

1 - المادة 32 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
2 - المادة 36 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

التخصيص ،مع تبيان أنها معتمدة بموجب اعتماد صادر من بلدية -----بتاريخ -----.من
جهة.

وبين الشريك المتعاون من جهة أخرى .

ويتم التخصيص النهائي للسكن لصالح الشريك المتعاون بالتنازل له عن السكن في مقابل
الأسهم التي يملكها في التعاونية العقارية مقابل تنازله صراحة عن كل الحقوق التابعة للأسهم التي
كان يملكها والتي استهلكت و صارت لا محل لها وبالتالي فإن مجموع الأسهم التي كان يملكها
تبطل دون قيد أو شرط وكنتيجة مباشرة لذلك فإن رأس مال التعاونية المذكورة ينخفض بمبلغ
يساوي قيمة الأسهم المذكورة.

-نشر نسخة من عقد التخصيص بالمحافظة العقارية بسعي من الموثق وعلى نفقة
المتعاون، وإن ثبت من الشهادة التي تسلم إثر هذا الإجراء قيد رهن على العقار المخصص
بموجب هذا العقد يجب على التعاونية العمل على رفع اليد وشطب هذا القيد .

إن الشقق أو المساكن المبنية من قبل التعاونية و المخصصة للسكن بصفة رئيسية ودائمة
من قبل الشراء أو عائلاتهم، لا يمكن أن تكون موضوع عقد أو إيجار بالنسبة للغير من قبل
الشركاء إلا في حالة رخصة صريحة من قبل مجلس التسيير وهذه الرخصة لا يمكن أن تسلم إلا
في حالات محددة بالضبط من طرف السلطة الإدارية للمراقبة وذلك بالرجوع إلى الشروط العامة
المنصوص عليها بموجب تنظيم الشركة في الملكية .

- يترتب على وفاة أحد الشركاء تسديد كل التزاماته تجاه الشركة و كذا التخصيص النهائي
عن طريق الإرث لذوي حقوقه في الأملاك والحقوق العقارية للمتوفى بعد تصفية مديونيته
المحتملة للتعاونية العقارية وقت الوفاة وذلك بواسطة التأمين على الحياة ،على أنه يمكن التصريح
بإبعاد شريك في الحالات التالية :

- رفض قبول أو شغل السكن المخصص له.

- رفض الامتثال لقرار مجلس التسيير في حالة بيع حصص الاشتراك المسددة كلية للغير .

-عدم دفع الإتاوة الشهرية المترتبة عليه إلى التعاونية العقارية خلال فترة تفوق ثلاثة

أشهر.

- عدم احترام أحكام النظام الذي تخضع له الملكية المشتركة التي يطمح لها والتي تهم التمتع بالسكن الذي يشغله واستعمال الأجزاء المشتركة¹، ولقد أكدت المحكمة العليا ذلك² من خلال المبدأ المعتمد من طرفها والذي أكد بأن قرارات الجمعية العامة المتخذة بالأغلبية تكون نافذة في حق كل الأعضاء بصرف النظر عن عدم حضور البعض منهم، أو رفضه نمط البناء المقترح، غير أن ذلك لا يكون سببا لإقصائهم من التعاونية مادامت حالات الإقصاء محددة قانونا، كما أكدت المحكمة العليا من خلال حيثيات نفس القرار أن يكون إبعاد الشريك بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية وأن إبعاد الشريك دون قرار الجمعية العامة غير خطأ إجرائي.

- ترد المبالغ المكتتب بها في حصص الاشتراك من قبل الشريك في أجل شهر ابتداء من تاريخ قرار الجمعية العامة وذلك مقابل سنده و خفض حصته من الخسائر في حالة إثباتها من قبل هذه الجمعية العامة على أن رد أو تسديد ما قدم عينا يتم حسب قيمته الأصلية، بالإضافة إلى أن التسديدات تخفض على شكل تعويضات عن فسخ العقد بمبلغ يساوي 5 ٪ من المقدار وهي تتم تبعا لموجودات التعاونية العقارية وحسب ترتيب الطلبات .

-ولقد اعتبرت المحكمة العليا العقد أساسا للمطالبة بالتعويض في حالة عدم تسليم السكن المتفق عليه من قبل التعاونية العقارية وأن التعويض عن الضرر الناتج عن تفويت الفرصة للكسب يستلزم وجوبا تحديد الضرر طبيعته ونطاقه، مع تبيان أسس ومعايير تقدير مبلغ التعويض وأن التعويض يكون كاملا يحقق العدل ويمكن من اقتناء شقة مماثلة لتلك التي حرم منها الشريك المتعاون³.

الفرع الثالث :

الأركان الخاصة لصحة عقد التخصيص النهائي

من خلال تفحص و تمحص الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23- 10- 1976 المتضمن التعاون العقاري يتبين جليا أن الركن الأساسي لصحة عقد التخصيص النهائي هو التكوين القانوني و السليم لعقد التعاونية العقارية باعتبار عقد التخصيص النهائي يعتبر أثر من آثار عقد

1 - المادة 24 من الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23- 10- 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
2 -قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15- 10- 2009، تحت رقم 547618، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية، العدد الثاني، 2009 ص 252 .
3 -قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 21- 01- 2016 تحت رقم 1109755، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

التعاونية العقارية وتابع له فتخلف عقد التعاونية العقارية يترتب عنه تخلف عقد التخصيص النهائي .

وبالتالي فإن التكوين القانوني السليم للتعاونية العقارية وحسن تنظيم أجهزتها وفقا لما هو مسطر قانونا ، ينجر عنه كأثر مباشر تكوين عقد تخصيص نهائي قانوني ، وبطلان عقد التعاونية العقارية ينجر عنه مباشرة بطلان عقد التخصيص النهائي .

-أولا : أركان عقد التعاونية العقارية-

يتطلب انعقاد عقد التعاونية العقارية مجموعة من الأركان التي نص عليها القانون صراحة و تخلف ركن من هذه الأركان يؤدي إلى عدم تكوين عقد التعاونية العقارية والتي يمكن حصرها فيما يلي :

1 -الكتابة الرسمية لعقد التعاونية العقارية:

-يجب أن يكون عقد التعاونية العقارية محررا من قبل الموثق¹ و إلا كان باطلا ،وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشيء الذي يكتسبه ذلك العقد ويجب أن يثبت عقد التعاونية بصفة إلزامية بواسطة عقد يحرره الموثق ، وعليه فإن عقد التعاونية العقارية من العقود الرسمية وفقا لنص المادة 324 من القانون المدني التي اعتبرت بأن العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه .

2-انعقاد الجمعية العامة التأسيسية:

تنعقد الجمعية العامة التأسيسية بمبادرة من المؤسسين وطبقا للقواعد الخاصة بالجمعيات العامة غير العادية و تحدد الجمعية العامة التأسيسية مقر التعاونية ويمكن نقله بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي إلى أي مكان آخر من البلدية التي تمارس فيه التعاونية نشاطها على أن تحدد مدة التعاونية التي لا يجوز أن تقل عن أجل استهلاك القروض المعقودة بموجب القانون الأساسي .

-تصادق الجمعية العامة التأسيسية على القانون الأساسي وعلى صحة قائمة المكتتبين والرأسمال وعند الاقتضاء جدول المدفوعات وتقوم بانتخاب المسيرين ومندوب للحسابات وعليها أن تتأكد بهذه المناسبة من استيفائهم للشروط المحددة في الأمر رقم 76 – 92 .

1 - المادة 07 من الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

3 - اعتماد التعاونية العقارية :

-يتم منح الاعتماد للتعاونية العقارية من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً¹ وتعد التعاونية العقارية لهذا الغرض ملفاً في 03 نسخ يشتمل على الوثائق التالية :

-نسخة من القانون الأساسي، نسخة من محضر الجمعية العامة ،-قائمة المكننين في الرأسمال الأولي مع تحديد وسائل التمويل.

على أن ترسل نسخة من الملف إلى الوالي و إلى وزير الأشغال العمومية والبناء الذي يجتمع لديه المجلس الأعلى للتعاون العقاري المنصوص عليه و يمكن رفض الاعتماد في حالة عدم صحة تشكيلات التأسيس أو لعدم المطابقة للقانون الأساسي أو القانون الأساسي النموذجي التنظيمي أو لعدم احترام الأحكام التشريعية أو التنظيمية أو لقلة وسائل التمويل ويخصص رقم لكل تعاونية عقارية معتمده ويجب أن يكتب في كل وثيقة تصدر عنها.

ويتعين على المجلس الشعبي البلدي أن يتخذ قراره في أجل لا يتعدى 60 يوماً من تاريخ إيداع الملف.

4-إيداع عقد التعاونية العقارية :

يجب أن تودع التعاونية العقارية لدى كاتب الضبط التابع للمحكمة المختصة في غضون الشهر الذي يلي الحصول على الاعتماد، وذلك من خلال إيداع 03 نسخ من الوثائق التالية:

القانون الأساسي للتعاونية العقارية، قائمة المسيرين والمندوبين للحسابات مع بيان مهتهم و محل سكنهم، إذا اقتضى الأمر لقب وعنوان مدير التعاونية العقارية. -

-كما أن التعديلات التي تدخل في المستقبل على القانون الأساسي وعلى العقود أو المدونات التي ينجر عنها حل التعاونية العقارية أو التي تحدد كيفية تصفيتها تخضع لنفس تشكيلات الاعتماد والإيداع والإشهار وهذا في أجل شهر ابتداء من تاريخ وقوعها ويجب على الخصوص أن تحرر الأوراق المعدلة للتعاقد مع شركات وكذا عقود الحل من قبل الموثق وذلك تحت طائلة البطلان

-كما يجب أن يكون الشركاء من الأشخاص الطبيعيين الراغبون في الحصول على ملكية سكن عائلي في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك .

1 - المادة 10 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

5- دفع حصص الاشتراك:

- يحظر صراحة إشراك الأشخاص المعنوية ضمن التعاونيات العقارية¹، كما أن قبول شركاء جدد بصفة عامة في التعاونية العقارية القائمة يتوقف على موافقة الجمعية العامة أو مجلس التسيير المفوض لهذا الغرض .

-ويجب أن يتمتع الشركاء بحقوق متساوية في تسيير تعاونيتهم .

-يكتتب في الرأسمال فور تأسيس التعاونية العقارية أو عند الانخراط فيها على شكل حصص الاشتراك.

-إن حصص الاشتراك يجب أن تكون اسمية وتجسد في شهادة تحمل إمضاء مفوضين اثنين من مجلس التسيير مدموغة بطابع التعاونية العقارية ، كون إبرام عقد التخصيص النهائي لشخص غير المتعاون الشريك ولا يملك شهادة تثبت حصص الاشتراك يترتب عليه بطلان العقد وهذا ما أكدته عدة أحكام قضائية² (نسخة مرفقة من حكم قضائي ملحق رقم 04).

، كما أن هذه الحصص يجب أن لا ينتج عنها ربح أو فائدة.

-ويجب أن لا تقل القيمة الاسمية الواحدة لحصص الاشتراك عن مائة دينار جزائري ،ويجب على كل شريك أن يكتتب بعدد من الحصص مطابقة للسكن المعد له .

-يتم تقديم حصص الاشتراك إما نقدا أو بتقديم أشياء عينية مثل أراضي البناء وذلك في حدود احتياجات التعاونية العقارية ،وفي هذه الحالة فإن نقل ملكية الأراضي المعنية لصالح التعاونية العقارية يتم بموجب ترخيص ،ويحدد القانون الأساسي قيمة الرأسمال و أهمية حصص الاشتراك وكذا القيمة المقابلة للحصص العينية ،على أن تكون حصص الاشتراك غير قابلة للتجزئة ولا تعترف التعاونية العقارية إلا بمالك واحد لكل حصة ،وإذا كانت حصة واحدة ملكا لأشخاص متعددين فعلى هؤلاء أن يكلفوا واحد منهم بتمثيلهم أمام التعاونية .

ويكون رأسمال الشركة قابلا للتغيير ويمكن أن ترفع قيمته بالاكتتاب في حصص يتم إما من قبل الشركاء و إما بواسطة اعتماد شركاء جدد الشركاء على أن يكونوا من الأشخاص الطبيعيين الراغبون في الحصول على ملكية سكن عائلي في إطار تنظيم تعاوني بحصص

1 - المادة 13 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .
2 - حكم صادر عن محكمة عنابة ، القسم العقاري ، بتاريخ 12 - 06 - 2019 ، تحت رقم فهرس 2947 - 19 ، حكم غير منشور .

للاشتراك ، وهذا بموجب قرار من الجمعية العامة غير العادية ، كما يمكن خفضه من جراء إعادة الحصص بعد انسحاب أو إبعاد شركاء أو بمناسبة تخصيص مساكن للشركاء .

- إن بيع حصص الاشتراك المسددة كلية للغير لا يمكن أن يتم بدون موافقة مجموع الشركاء المصرح بها في الجمعية العامة بالأغلبية المطلقة وفي حال الاستعجال يمكن الحصول على الموافقة بنفس الأغلبية لدى كل شريك بطلب من مجلس التسيير .

-ويثبت بيع حصص الاشتراك بواسطة عقد محرر أمام الموثق أي بموجب عقد رسمي ترسل نسخة منه حتما من قبل مصلحة التوثيق المكلفة بتحريره إلى التعاونية العقارية ، التي تعد فورا تعاقد بالإيجار والتخصيص إلى المشتري المتنازل له ، أي على التعاونية العقارية بعد إبرام العقد الرسمي بين صاحب الحصة والمشتري إبرام عقد التخصيص لصالح المشتري لكي ينتقل له ملكية السكن .

-ولا يجوز أن يتم أي بيع بمبلغ يفوق القيمة الاسمية للحصة المباعة ، كما أن الحقوق المتصلة بحصة الاشتراك تتبعها مهما كان الشخص الذي تؤول إليه ، وبعدها يخضع المالك الجديد للحصة للقانون الأساسي للتعاونية وللقرارات التنظيمية المتخذة من قبل هيئات التعاونية العقارية .

ثانيا : إدارة التعاونية العقارية ورقابتها

لقد حدد المشرع هيئات التسيير الخاصة بالتعاونية العقارية وحصرها في الجمعية العامة ، مجلس التسيير ، رئيس التعاونية الذي يمكنه الاستعانة بمدير عندما يتطلب الوضع ذلك ، مندوب للحسابات¹ بالإضافة للرقابة التي يبسطها المجلس الشعبي البلدي على التعاونية العقارية التي تدخل في مجال اختصاصه المحلي².

1-الجمعية العامة

-تتكون الجمعية العامة من مجموع الشركاء وهي تمثل و تلزم عموما جميع الشركاء ، وليس لكل شريك حاضر أو ممثل إلا صوت واحد في الجمعية العامة مهما كان عدد الحصص التي أكتتب فيها وفي حالة الانتخاب بالوكالة فان الشريك الموكل لا يتمتع إلا بصوت واحد فضلا عن صوته.

1 - المادة 38 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
2 - المادة 83 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

-وتجتمع الجمعية العامة في دورة عادية مرتين في السنة على الأقل وتحدد فترات اجتماعاتها بموجب القانون الأساسي النموذجي، كما تجتمع أيضا في دورة غير عادية كل مرة يتطلب ذلك حسن سير التعاونية و تبلغ استدعاءات الأعضاء للجمعية العامة قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماعات وذلك برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول، بالإضافة لضرورة إدراج إعلان في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية مع لصق إعلان في مقر المجلس الشعبي البلدي والتعاونية العقارية قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماعات .

-يترأس الجمعية العامة والجمعية العامة غير العادية رئيس مجلس التسيير و عند غيابه من قبل مسير يعينه مجلس التسيير .

-يساعد الرئيس مسيران و إذا لم يكن للتعاونية مدير يعين المسيران كاتباً يمكن أن يكون من غير الشركاء .

-ويجب أن ترسل الاقتراحات التي تطرح على الجمعية العامة إلى مجلس التسيير قبل شهر من تاريخ الاجتماع و الاقتراحات التي تحرز على إمضاء سدس الشركاء على الأقل، تدرج حتما في جدول الأعمال.

-تتم المداولة في النقاط المحددة في جدول الأعمال ولا تجوز المداولة في النقاط التي لم يتضمنها جدول الأعمال إلا إذا سجلت في جدول الأعمال أثناء سير الاجتماع.

ولانعقاد اجتماع الجمعية العامة بكيفية صحيحة وصحة مداولتها يجب حضور على الأقل نصف عدد الشركاء الحاضرين أو الممثلين لتمكن الجمعية العامة العادية من التداول ، وإذا لم يبلغ عدد الشركاء الحاضرين النصاب القانوني تجتمع مرة أخرى في غضون الشهر الذي يلي الاجتماع الأول و تتداول الجمعية العامة الثانية مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين و تتخذ قرارات الجمعية العادية بالأغلبية البسيطة للأصوات.

-تستمع الجمعية العامة إلى تقرير مجلس التسيير ومدوب الحسابات و تتداول الجمعية العامة العادية حول الموافقة على الحسابات و تعين أو تبعد أو تعيد انتخاب المسيرين في اقتراح سري وعند الاقتضاء تعين وتطرد مدير التعاونيات وتعين بالاقتراع السري مندوب الحسابات.

-كما يمكن لها أن تخول لمجلس التسيير سلطات إضافية.

-و لها كذلك أن ترفع معدل المساهمة في المصاريف العامة التي توضع على عاتق الشركاء .

-كما تسلم للمجلس الشعبي البلدي لمركز التعاونية العقارية بواسطة رئيسها، كل الوثائق والحسابات الختامية التي ينص عليها القانون الأساسي .

وبصفة عامة يمكن للجمعية العامة العادية أن تعطي رأيها حول كل مصالح التعاونية.

-تستدعى الجمعية العامة غير العادية للانعقاد حسب جدول أعمال حصريا من قبل السلطة الإدارية للمراقبة، ومن مجلس التسيير، مندوب الحسابات، ومن ثلث أعضاء التعاونية العقارية على الأقل ويمكن أن تتداول الجمعية العامة غير العادية بصفة صحيحة إذا حضر ثلثا أعضاء التعاونية.

-أما إذا لم يبلغ النصاب تجتمع جمعية عامة غير عادية جديدة خلال الشهر التالي، وتجتمع هذه الجمعية غير العادية الثانية إذا حضر نصف الشركاء، ولا يشترط أي نصاب بالنسبة للاجتماع الثالث على أن تتخذ قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأصوات .

-و أهم دور للجمعية العامة غير العادية تفحص كل مسألة تجعل وجود وسير التعاونية العقارية في خطر، فهي تتداول على الخصوص حول تعديل القانون الأساسي والمصادقة على برامج البناء و أسعار التكلفة للمساكن والموافقة على انسحاب الشركاء وقبول أعضاء جدد وكذا تفويض سلطاتها لمجلس التسيير قصد التصريح بإبعاد الشركاء .

فيمكن للجمعية العامة غير العادية أن تقرر إما مد عمل التعاونية العقارية إلى ما بعد الأجل المحدد وإما حلها قبل هذا الأجل أو إدماجها في تعاونية واحدة أو تعاونيات متعددة واقعة في نفس البلدية أو انخراطها في اتحاد التعاونيات العقارية .

يمكن أن يحضر في اجتماعات الجمعية العامة بصوت استشاري كل من الأعضاء المبيين أدناه:

- مدير التعاونية، ممثل عن المجلس الشعبي البلدي، كل شخص يعد حضوره نافعا حسب المسائل المسجلة في جدول الأعمال .

-تثبت مداوات الجمعيات العامة بمحاضر مرقمة وموقعة من قبل الرئيس و كاتب الجلسة وتدعم بأوراق حضور الشركاء الموقعة بصفة نظامية من طرفهم تصدق و توقع نسخ أو مستخرجات هذه المداوات من قبل مسيرين يجب أن يكون أحدهما عضو في مكتب جمعية الشركاء العامة .

-ويمكن لكل شريك في كل فترة من فترات السنة أن يطلع أو يأخذ نسخا من كل الوثائق التي طرحت على الجمعيات العامة ومن المحاضر الخاصة به ،وذلك في مركز التعاونية العقارية سواء كان بذاته أو بواسطة وكيل .

ولقد أكدت المحكمة العليا دور الجمعية العامة من خلال رفضها لطلب الحراسة القضائية على التعاونية العقارية على أساس أن تسيير التعاونية العقارية يكون خاضع لقرارات الجمعية العامة كما أنه توجد وسائل أخرى للحفاظ على الأموال و منها تقديم طلبات لجدول الجمعية العامة قبل انعقادها لمناقشة التقرير المالي والأدبي أو إتباع الطرق القانونية لاستدعاء الجمعية العامة مما يجعل شروط منح الحراسة القضائية منتفية¹.

2: مجلس التسيير

تسيير وتدار التعاونية من قبل مسيرين يكونون مجلس التسيير الذي يحدد تبعا لعدد شركاء التعاونية العقارية:

-إذا كان عدد شركاء التعاونية لا يتجاوز 25 شريك يحدد عدد المسيرين ب 5 مسيرين،

-إذا كان عدد شركاء التعاونية من 26 إلى 100 شريك يحدد عدد المسيرين ب 7 مسيرين،

- إذا كان عدد شركاء التعاونية أكثر من 100 شريك يحدد عدد المسيرين ب 9 مسيرين.²

-ينتخب مجلس التسيير لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد كل سنة من قبل الجمعية العامة طبقا للقانون الأساسي النموذجي ،وإذا لم يكن لدى التعاونية العقارية مجلس للتسيير تتولى جمعيتها العامة سلطات هذه الهيئة .

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 19 - 11 - 2015 تحت رقم 1043987 ، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

2 - المادة 49 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23 - 10 - 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

- تمارس مهام المسيرين بصفة مجانية إلا أنه يمكن تخصيص تعويضات عن النفقات التي استلزمها ممارسة هذه المهام من قبل الجمعية العامة، ولا يمكن أن تغطي التعويضات سوى نفقات التنقل المصروفة في ممارسة مهامهم طبقا للمعايير المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية للمراقبة ، كما يجب أن تتوفر في المسيرين الشروط التالية :

- أن يكونوا شركاء في التعاونية العقارية ،

- أن تكون لهم الجنسية الجزائرية ،

- أن يكونوا راشدين ،

- أن يقيموا فعلا في نطاق التعاونية ،

- ألا يكونوا مساهمين في أي شركة من طبيعتها أن تعكر استقلاليتهم،

- أن لا يكونوا محكوما عليهم بجناية أو جنحة خاضعة للقانون العام أو بمخالفة للتشريع الاقتصادي والتجاري.

-وفضلا عن ذلك يجب أن لا تكون بين المسيرين صلة قرابة بين الأصول أو الحواشي حتى الدرجة الرابعة.

إذا كانت التعاونية العقارية تشغل أكثر من تسعة أجراء دائمين، يشارك مندوبان عن العمال في اجتماعات مجلس التسيير بصوت تداولي.

كما يمكن أن يحضر اجتماعات مجلس التسيير مدير التعاونية، ممثل عن المجلس الشعبي البلدي بصوت استشاري.

ويجتمع مجلس التسيير مرة على الأقل في كل شهر بناء على استدعاء من رئيس التعاونية.

ويجب أن يستدعي المجلس للانعقاد كلما طلب ذلك ثلث أعضائه، وتتخذ قرارات المجلس التسيير بحضور نصف أعضائه على الأقل بدون أن يقل عددهم عن ثلاثة وبأغلبية أصوات الحاضرين ،

وفي حالة تساوي الأعضاء يرجح صوت الرئيس ولا يجوز لأي كان أن ينتخب بالوكالة في مجلس التسيير.

-تثبت مداورات مجلس التسيير في محاضر يوقعها الرئيس و كاتب الجلسة ويحتفظ بها في مركز التعاونية العقارية ، تصدق و توقع نسخ ومستخرجات المداورات والحسابات الختامية من قبل مسيرين أحدهما عضو في مكتب الجمعية العامة ، و تكون لمجلس التسيير سلطات التسيير والإدارة التي لم تخصص صراحة إلى الجمعية العامة وإلى رئيس التعاونية العقارية وإذا اقتضى الأمر للمدير ويكون لمجلس التسيير على الخصوص، في إطار الهدف الاجتماعي، أن يقوم بمايلي :

- شراء كل عقار ،

- القيام بكل بناية أو تهيئة وإبرام كل الصفقات والعقود،

- إبرام كل اتفاقيات الجوار أو تأسيس كل الارتفاقات ،

- إبرام كل عقود الإيجار ولاسيما منح إيجارات مع وعد بالتخصيص،

-القيام بالتخصصات ضمن الشروط المنصوص عليها قانونا ،

- القيام بكل الدفعات،

فتح كل حساب مصرفي أو بريدي للتعاونية وإحداث كل إذن بالتحويل وسندات مختلفة السير هذه الحسابات .

- إبرام كل القروض والعمل على تأمينها وعلى ملحقاتها و كذا كل الضمانات العقارية أو

غيرها،

- اتخاذ كل الامتيازات والرهن العقارية ،

- القيام بكل امتلاك أو تصرف في الأملاك أو في الحقوق العقارية لفائدة المصالح أو

الجماعات العمومية قصد التموين بالماء والغاز والكهرباء و كذا المشاركة بالفاصل والارتفاقات

اللازمة لتحقيق مجموع المساكن ،

- إعداد نظام الملكية المشتركة حسب النموذج القانوني ،

و كذا النظام الداخلي الذي يقدم لموافقة الجمعية العامة،

- الإعلان عن إبعاد كل شريك وفقا للحالات المنصوص عليها قانونا وذلك بناء على تفويض من الجمعية العامة غير العادية،

- تحديد كفيات تسديد حصص الاشتراك ،

- الاقتراح على الجمعية العامة غير العادية، رفع أو خفض الرأسمال من جراء الدخول في التعاونية لمنخرطين جدد أو لانسحاب شركاء منها ،

- اتخاذ قرار استدعاء الجمعيات العامة وضبط جدول أعمال الاجتماعات،

- انتخاب رئيس للتعاونية العقارية ،

- وضع تقرير بالنشاط السنوي الذي يقدم للجمعية العامة المكلفة بفحص الحسابات والمصادقة عليها ،

- كما يعد المديرون مسؤولين بصفة فردية أو جماعية حسب الحالة تجاه التعاونية العقارية و تجاه الغير، عن مخالفة الأحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة على التعاونيات أو على المخالفات للقانون الأساسي أو الأخطاء المرتكبة في التسيير ، كما يمكن أن يكونوا مسؤولين مسؤولية جزائية طبقا للأحكام المنصوص عليها قانونا .

- يعين مجلس التسيير كل سنة من بين أعضائه ، مكتبا مكونا من رئيس و من نائب رئيس و كاتب ، كما يعين أمين الخزينة من بين أعضائه أو من غير أعضائه ويمكن ألا يكون شريكا في التعاونية العقارية.

3- رئيس التعاونية العقارية :

-ينتخب رئيس التعاونية العقارية لمدة سنة قابلة للتجديد من قبل مجلس التسيير¹، إذا كان موجودا من بين أعضائه بالاقتراع السري ،وينتخب من بين أعضاء الجمعية العامة إذا لم يكن للتعاونية مجلس تسيير .

-إن رئيس التعاونية العقارية هو الذي يدعو إلى كل اجتماعات الجمعيات العامة ومجلس التسيير ويرأس مداولاتها ، كما يسهر على تنفيذ المداولات ويدير مكتب المجلس .

1 - المادة 60 من الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

يمثل الرئيس التعاونية العقارية أمام القضاء وفي كل الأعمال الخاصة بنشاطاتها المدنية و
كذا أمام السلطات والهيئات الخارجة عن التعاونية و عليه أن يسلم كل سنة للمجلس الشعبي البلدي
لمقر التعاونية ما يلي :

- نسخة من تقرير مجلس التسيير ،

-نسخة من الحساب الختامي وحسابات الاستغلال العامة وحساب الأرباح والخسائر ،

-نسخة من محضر مداوات الجمعية العامة التي قامت بفحص الحسابات ،

-السهر على تقديم تقرير سنوي لمندوب الحسابات .

4- المدير

إذا أصبحت التعاونية العقارية في وضع لا يستطيع فيه رئيسها أن يقوم وحده بمهام الإدارة
فله الحق في طلب مساعدة مدير¹ يعين من الجمعية العامة العادية التي تحدد اختصاصاته ومرتبته
و يجب أن يختار مدير التعاونية العقارية الذي يمكن أن يكون أجنبيا عن التعاونية بناء على قائمة
للتأهيل تعد من قبل السلطة الإدارية للمراقبة .

إن لمدير التعاونية العقارية مهمة التسيير العادي للتعاونية طبقا لقرارات مجلس التسيير.

ويمارس سلطته على مجموع العمال المأجورين إذا كانت للتعاونية إمكانية استعمال مثل
هؤلاء العمال.

يوقع المدير وثائق الالتزام المالي و الإذن بالدفع بالاشتراك مع رئيس التعاونية العقارية أو
كل عضو آخر في مجلس التسيير، معين لهذا الغرض من قبل هذا الأخير ،ويعد مدير التعاونية
العقارية مسؤول عن المسك الحسن لكل وثائق المحاسبة .

كما يعتبر الضامن لكتابة جلسات الجمعيات العامة ومجلس التسيير .

و تقرر الجمعية العامة العادية بناء على اقتراح رئيس التعاونية العقارية إبعاد المدير لخطأ

جسيم.

1 - المادة 63 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

5-مندوب الحسابات

-يجب أن يكون مندوب الحسابات أجنبيا عن التعاونية و مختارا ضمن قائمة الخبراء المعتمدين من قبل وزير المالية ،ويعين مندوب الحسابات لمدة سنتين بالاقتراع السري من قبل الجمعية العامة العادية .

-وإذا لم يؤد مندوب الحسابات مهمته كاملة أو إذا بقي المنصب شاغرا لأي سبب من الأسباب فإن المجلس الشعبي البلدي يعين بصفة تلقائية ممثلا يكلف بالقيام بهذه المهمة إلى أن يكون للجمعية العامة مندوب حسابات.

-كما تحدد التعويضات المقدمة لمندوب الحسابات من قبل الجمعية العامة.

- لا يجوز أن يختار كمندوب للحسابات: القريب في النسب أو صهر أو زوج أحد أعضاء مجلس

التسيير أو مدير التعاونية العقارية ،

-شخص حكم عليه بسبب ارتكابه جناية أو جنحة من القانون العام وإما لمخالفة التشريع الاقتصادي أو التجاري .

إن لمندوب الحسابات مهمة السهر على العمليات المالية ولا سيما فحص الدفاتر والصندوق والجرد والحساب الختامي للتعاونية العقارية .

-ويعد تقريرا سنويا عن نشاط التعاونية يقدمه للجمعية العامة ولرئيس التعاونية و للمجلس الشعبي البلدي لمقر التعاونية وإلى الوالي المختص إقليميا وإلى المجلس الأعلى للتعاون العقاري الموجود لدى وزير الأشغال العمومية والبناء¹.

-يمكن لمندوب الحسابات أن يستدعي الجمعية العامة في حالة الاستعجال .

-و يمكن إنهاء مهام مندوب الحسابات بسبب ارتكابه خطأ جسيما، من قبل السلطة الإدارية للمراقبة بناء على طلب الجمعية العامة العادية .

6 -خضوع التعاونية للمراقبة الإدارية:

¹ - المادة 70 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

توضع التعاونية العقارية تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبع لها مركزها¹ ويراقبها في المجال التقني والمحاسبي والقانوني، وللمجلس الشعبي البلدي في هذا الصدد السلطات التالية :

-يقدم اعتماده للتعاونية العقارية بعد التحقق من مشروعية القانون الأساسي التأسيسي ،

-يؤشر على مخطط تمويل برامج البناء للتعاونية ،

-يستدعي الجمعيات العامة غير العادية ،

-يبعث بممثله إلى الجمعية العامة بصوت استشاري ،

-يعد قائمة تأهيل مديري التعاونية العقارية إن اقتضى الأمر ذلك ،

-يعين بصفة تلقائية مندوبا للحسابات للتعاونية العقارية في حالة شغور هذا المنصب ،

-ينهي مهام كل من المدير ومندوب الحسابات وذلك بناءا على طلب الجمعية العامة العادية .

-يتلقى ويفحص كل التقارير والحسابات الختامية وحسابات التعاونية المنصوص عليها بموجب القانون الأساسي .

-يمكن أن يحل مجلس التسيير بسبب خطأ جسيم من المسيرين وتعيين مجلس تسيير مؤقت .

-يمكن له سحب الاعتماد من التعاونية العقارية وتعيين لجنة للتصفية ،

-يوافق على تعيين المصفيين في حالة حل معجل تختارهم الجمعية العامة غير العادية و إذا أقتضى الأمر يعينهم هو نفسه .

-وبصفة عامة يخول للمجلس الشعبي البلدي مهمة التوجيه والمراقبة الدائمة للتسيير و إدارة التعاونيات العقارية .

-يبعث رئيس المجلس الشعبي البلدي في نهاية كل سنة مالية إلى الوالي تقريرا يستعرض فيه تطور ومراقبة نشاط التعاونيات العقارية الموجودة في البلدية .

1 - المادة 89 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

-ويبلغ هذا التقرير مصحوبا عند الاقتضاء بملاحظات الوالي إلى وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية.

- وتجدر الملاحظة أنه يجب على التعاونية العقارية أن تفتتح السنة المالية في أول جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر، إلا أن السنة المالية الأولى للتعاونية العقارية يجب أن تحدد في القانون الأساسي، وأن تمسك حسابات التعاونية العقارية على الشكل التجاري طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 35 المؤرخ في 29-04-1975 والمتضمن مخطط المحاسبة العام والنصوص المتعلقة به .

-وعند تعامل التعاونيات العقارية مع مؤسسة تابعة للقطاع الخاص، يتم تحديد اختيارها لتلك المؤسسة إجباريا عن طريق الوضع في منافسة إجبارية لعدة مؤسسات في إطار التنظيم الجاري به العمل قيما يخص المناقصات.

-وفيما يخص اليد العاملة المستخدمة من قبل التعاونية العقارية فيجب عليها أن تمتثل لتشريعات العمل ويمكن للتعاونيات العقارية أن تشغل الشركاء في الورشات تحت نظام البناء الذاتي ويجب عليها في المقابل أن تدفع إليهم كل حقوقهم .

- كما أن التزامات الشريك لا يجب أن تغطي أشغال البناء فحسب بل كذلك نفقات التسيير وتكاليف التعاونية العقارية ، كما يحددها القانون الأساسي، وتراجع عند الاقتضاء من قبل الجمعية العامة .

- وعلى مجلس التسيير أن يضع في متناول الشركاء كل الوثائق التي تتضمن الوصف والتقدير قصد تحديد اختيارهم لمسكن معين بكيانه وموقعه في العمارة ،ويمكن الاقتراح على الشركاء إمكانيات اقتصادية قابلة للتحقيق خصوصا فيما يتعلق بإنهاء المساكن أو إمكانيات التحسين .

ويقدم مجلس التسيير إلى الجمعية العامة والسلطة الإدارية للمراقبة ،البرنامج النهائي ومخطط التمويل للمصادقة عليهما مع بيان الأهمية والفترة وكيفيات الدفعات الإجمالية لكل شريك.

-ملاحظة :

- وكنتيجة مباشرة للتكوين والتسيير القانوني للتعاونية العقارية¹ فإن الدولة تساعد على تنمية التعاونيات العقارية المعدة لتسهيل الحصول على ملكية سكن شخصي وعائلي، وتعفى التعاونيات العقارية على الخصوص في إطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري، فضلا عن ذلك تستفيد العمليات التي تقوم بها التعاونيات العقارية و أعضائها في إطار تحقيق هدفها الاجتماعي من تخفيض جبائي نوعي وهذا نظرا لكون التعاونيات العقارية ليس لها هدف تحقيق أرباح.

-كما تستفيد التعاونيات العقارية من الأسعار المخصصة للنظام التعاوني في كل عقودها الخاصة بشراء الأدوات والمعدات .

على أنه يمكن للسلطة الإدارية للمراقبة أن تطلب اجتماع جمعية عامة غير عادية للشركاء ، في كل حالات عدم التأهيل وعدم وجود أو تجاوز السلطة من قبل المسيرين والإخلال بالأحكام القانونية أو أحكام القانون الأساسي أو تجاهل مصالح الشركاء .

وإذا ثبت أن قرارات هذه الجمعية غير مجدبة يتم حل مجلس التسيير و تعيين مجلس تسيير مؤقت ويكلف المجلس المؤقت لفترة لا تتعدى سنة بنفس السلطات التي يملكها مجلس التسيير السابق، إلا أن مجلس التسيير السابق يبقى مسؤولا طوال عامين عن الأخطاء التي ارتكبها أثناء تسييره .

وإذا لم يستقم تسيير التعاونية العقارية عند مرور هذا الأجل، يمكن تقرير سحب الاعتماد من قبل السلطة الإدارية للمراقبة وإذا وقع الحل من جراء سحب الاعتماد تكلف لجنة مؤلفة بالتساوي من ممثلي التعاونية وممثلي السلطة الإدارية للمراقبة ، بالقيام بعمليات التصفية .

كما يمكن أن يطرأ الحل المعجل في الأحوال المنصوص عليها في القانون الأساسي النموذجي وإذا طرأ حل معجل قبل الاستهلاك الكامل لرأسمال الشركة والتخصيص النهائي لكل المساكن يسند إنهاء العمليات الجارية إلى مصف واحد أو أكثر يعينون من قبل الجمعية العامة غير العادية بعد موافقة السلطة الإدارية للمراقبة² وإذا لم تتمكن الجمعية العامة غير العادية من الاختيار حول هذا التعيين تعين السلطة الإدارية للمراقبة بنفسها مصفين .

1 - المادة 93 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
2 - المادة 84 من الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

-و الأصول المتبقية في حالة التصفية بعد زوال الخصوم وتسديد رأسمال التعاونية المحرر، تؤول حسب الأحوال بناء على قرار اللجنة المتساوية الأعضاء أو الجمعية العامة غير العادية إلى تعاونية عقارية أخرى أو إلى الصندوق الوطني للتعاون العقاري ويكون الشركاء مسؤولين في حالة ما إذا نتج عن التصفية خسارة في الأصول عن تسديد الديون التي عقدتها التعاونية بالتناسب مع مساهمتهم في رأسمال الشركة .

المطلب الثاني :

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات الريفية

لقد اعتبرت التعلية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01-07-2002 الصادرة من وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة السكن أنه في إطار برنامج الحكومة بخصوص التنمية الريفية ومن أجل تدعيم و إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، فإن ضرورة التكفل الحقيقي والفعال لأهم انشغالات سكان الأرياف تكون محور أساسي و استراتيجي .

وعليه فإن المنهجية المعتمدة للتنمية الريفية المندمجة والمنسجمة تتركز على نظرة ترقية الفضاءات الريفية ليس كقاعدة مجاورة و استثنائية، و إنما كوسط طبيعي أين السكان الفاطنين يرون فيه نمط حياة يساعد على استقرارهم، وكذلك فإن منهجية التنمية الريفية والتي تعتبر مجموعة من الإجراءات الاقتصادية الإنتاجية الرامية إلى رفع مستوى معيشة أهل الريف¹، فقد كان من بين أهدافها الرئيسية التكفل في المرحلة الأولى بالفوارق الملاحظة على مستوى بعض مناطق البلاد .

وعليه فإن هذه المناطق التي تتميز بفقير محسوس الناتج عن الظروف المناخية الصعبة وضعفها الكبير تستوجب تدخل مستعجلا وفعال من طرف السلطات العمومية بهدف تقليص أهم الصعوبات وخلق الشروط لتنمية مستدامة بفضل سياسة مشتركة مع السكان المعنيين وفي هذا السياق فإن الأهداف الأولى تتمحور حول إعادة تهيئة الفضاءات الفلاحية والريفية لتنشيط سكان الريف وعودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية.

1 -منال محمد نمر قشوع استراتيجيات التنمية الريفية المتكاملة في الأراضي الفلسطينية، مذكرة ماجستير كلية الدراسات العليا في التخطيط الحضري و الإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2009، ص23.

الفرع الأول :

تعريف السكن الريفي وتحديد الأشخاص المؤهلون للاستفادة من عقود اقتناء السكنات الريفية

إن السكنات الريفية سكنات خاصة تختلف عن باقي السكنات في الوسط الحضري وموجهة لشريحة محددة من أفراد المجتمع مما يستوجب تعريف هذه السكنات و تحديد الأشخاص المؤهلين للاستفادة من هذه السكنات.

أولاً: تعريف السكن الريفي

لقد اعتبر الوسط الريفي بالوسط الذي يكون عدد السكان القاطنين به أقل من 5000 نسمة ، وأن يكون النشاط الفلاحي هو السائد ¹ .

وعرف السكن الريفي بأنه سكن اجتماعي موجه للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمي الدخل التي تقيم بالوسط الريفي ، و يتم تمويله عن طريق تقديم إعانات بشكل نهائي على ثلاث دفعات وفقاً لدرجة تقدم الأشغال ² .

كما عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05 - 10 - 2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح المساعدة ³ المتمم ⁴ بأن السكن الريفي هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي ،ويجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي.

-وتجدر الإشارة إلى أنه تم تأطير عملية اقتناء السكن الريفي من الناحية القانونية من خلال تعاقب مجموعة من التعليمات الوزارية المشتركة والفردية والتي تم إصدارها خصيصاً

1 -عثمان فكار، تطور السكن الريفي: دراسة سوسيو مجالية للمجال السكني منطقة " بني ورتلان" شمال غرب سطيف (القبائل الصغرى)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2006/2005 ، ص 41 .

2 -خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، مذكر لنيل شهادة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2008 / 2009 ، ص 39 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05 - 10 - 2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح المساعدة ، ج ر العدد 58 ، المؤرخة في 17 - 10 - 2010 .

4 - المرسوم التنفيذي رقم 19 - 259 المؤرخ في 28 - 09 - 2019 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05 - 10 - 2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح المساعدة أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.

لمعالجة مشاكل وعراقيل ظهرت أثناء تنفيذ مشروع السكن الريفي، وعليه فإن الاعتماد فقط على التعليمات الوزارية سواء الفردية أو المشتركة دون سن قوانين خاصة في هذا المجال أدى إلى خلق بعض الإشكالات القانونية عندما تطرح نزاعات أمام القضاء ، خاصة أمام عدم تحديد الصيغة الأساسية والنهائية التي تضي المشروع على السكن الريفي المنجز ونسبه لصاحبه بصفة نهائية مما يخلق لبس أمام القضاء في تحديد الصفة في حالة نشوء نزاع حول السكن الريفي المنجز .

ثانيا : تحديد الأشخاص المؤهلون للاستفادة من عقود اقتناء السكنات الريفية

لقد تم تحديد الأشخاص المؤهلون للاستفادة من عقود اقتناء السكنات الريفية بواسطة القرار المؤرخ في 19 - 06 - 2013 الذي يحدد كليات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 - 10 - 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كليات منح هذه المساعدة وعليه يجب الرجوع والتقييد بالقرار الصادر بتاريخ 19 - 06 - 2013¹ من أجل تحديد المستفيدين من عقود اقتناء السكنات الريفية .

ولقد عرف إنجاز السكن الريفي من طرف الدولة عدة صيغ ناتجة عن التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي عرفت البلاد ، فلقد تحولت من مساعدات بمواد البناء إلى مساعدات مالية مباشرة²، وعليه ينبغي أن يتم إنجاز السكن الريفي وفق المواصفات التقنية العامة المحددة في دفتر الشروط النموذجي المحدد لكليات وشروط الحصول على المساعدة المباشرة للسكن الريفي.

-ولا يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي إلا إذا توفرت الشروط المحددة أدناه :

- أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً يقيم منذ أكثر من خمس (5) سنوات في البلدية،

- ويجب أن يكون ممارساً لنشاط فلاحي في الوسط الريفي.

¹ -قرار صادر عن وزير السكن والعمارة بتاريخ 19 - 06 - 2013 المحدد لكليات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة ، ج ر العدد 32 ، المؤرخة في 23 - 06 - 2012.

² -آسيا هنتشان، السكن الريفي كآلية للتنمية، (دراسة قانونية)، مقال منشور، مجلة الدراسات القانونية، 01-01-2016 - ص 149 .

-ويجب أن لا يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.

-ويجب أن لا يملك هو أو زوجه قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.

-يجب أن لا يكون هو أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

وفي حالة ما ذا كان الطالب مستأجر لسكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة .

- يجب على طالب الحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي تقديم طلب المساعدة المباشرة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، حسب النموذج المحدد لهذا الغرض .

ويجب أن يرفق طلب المساعدة المباشرة بملف يتضمن :

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب المساعدة وزوجه (أزواجه)، فيما يخص الأشخاص المتزوجين،

- وثائق إثبات المداخيل (كشوف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب، أو إذا تعذر ذلك، شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا.

- الوثيقة التي تثبت الإقامة منذ خمس (5) سنوات،

- الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي.

ويسلم وصل استلام لصاحب الطلب، و يقوم المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، عن طريق المداولة، على أساس عدد المساعدات المبلغ من الولاية، بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول على هذه المساعدة، في أجل لا يتعدى عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة .

يتم إيداع قائمة طالبي المساعدة المباشرة المقبولين من طرف المجلس الشعبي البلدي، مرفقة بالملفات الموافقة لها ، في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لدى مديرية السكن بالولاية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن والعمران.

-ويتعين على مصالح وزارة السكن والعمران الرد في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

-يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، وترسل هذه القائمة مرفقة بالملفات المقبولة، إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة.

-تسلم المقررات التي تم إعدادها بهذه الكيفية، من طرف مدير السكن بالولاية لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين، مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها، ويتم تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن¹.

-توقيع المستفيد لدفتر الشروط :يجب على المستفيد من مساعدة الدولة أن يوقع دفتر الشروط المحدد لحقوقه وواجباته، ويهدف دفتر الشروط النموذجي إلى تحديد شروط وكيفيات تنفيذ المستفيد للمشروع الذي حصل من أجله على مقرر المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة وفقا لما هو محدد أدناه :

-ضرورة الحصول على رخصة البناء :

يخضع مشروع بناء السكن الريفي للشكليات والواجبات القانونية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء ولا يمكن المستفيد أن يدعي جهله بها ويتعين عليه تقديم الرخصة عند تقديم طلبه الأول للدفع ومن بين التعليمات التي عالجت إشكالات رخصة البناء هي تعليمة وزير السكن والعمران والمدينة الصادرة بتاريخ 04 - 01 - 2016 تحت رقم 32 - 2016 والتي منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية تقديم تراخيص بالبناء موقعة من طرفه .

والتي تعتبر بمثابة رخصة بناء وفيما يخص إثبات امتلاك الوعاء العقاري فقد حددت التعليمات سندات الملكية في العقد الأصلي، شهادة الحيازة و إن لم توجد ف شهادة مؤشر عليها من

¹ المادة 05 من القرار المؤرخ في 19 - 06 - 2013 الذي يحدد كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي .

طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع الموافقة المسبقة لممثلي المجموعة المعنية في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة لنظام جماعي (نسخة مرفقة من التعليمات ملحق رقم 05).

ولعل من بين أهم الإشكالات الناتجة عن تنفيذ هذه التعليمات فيما يخص الشهادة المؤشر عليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وترخيصه بالبناء هو تشييد سكنات ريفية فوق أراضي مملوكة للغير ما ينجر عنه إلغاء رخص البناء على مستوى المحاكم الإدارية و عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة بالنسبة للمحاكم العادية وهو المجدد عمليا بموجب الحكم الصادر عن محكمة تاوردة القسم العقاري¹ (نسخة مرفقة من الحكم العقاري ملحق رقم 06)، و الحكم الصادر عن محكمة الإدارية سوق أهراس² (نسخة مرفقة من الحكم الإداري ملحق رقم 07).

إذ يمكن إجمال وقائع النزاع في تحصل المدعي على ترخيص بالبناء في الوسط الريفي لاستفادته من برنامج السكن الريفي المدعم من قبل الدولة ليتعرض له المدعى عليه على أساس أنه مالك القطعة الأرضية ويدفع المدعى عليه بأنه رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية من أجل إلغاء رخصة البناء ولكن لا يرفق ما يثبت رفعه لدعوى أمام المحكمة الإدارية.

فيقوم القاضي العقاري بتعيين خبير من أجل تحديد مالك الوعاء العقاري المشيد عليه البناء الريفي و بعد رجوع الدعوى بعد الخبرة يستظهر المدعى عليه بحكم المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء قرار رخصة البناء لعدم مشروعيته ووروده على ملكية المدعى عليه ليكون حكم القاضي العقاري بناء على حكم المحكمة الإدارية عدم قبول الدعوى لانعدام صفة المدعي.

و تجدر الملاحظة أنه عندما يوجد سكن غير لائق على قطعة أرض، فإنه ينبغي للمستفيد من المساعدة المباشرة أن يقوم بهدمه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ، ويجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه ستون (60) يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة، وفي حالة عدم احترام هذا الأجل، يلغي المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن ماعدا في حالات القوة القاهرة وفي هذه الحالة يجب على المستفيد تعويض مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله أو جزء منه حسب الحالة.

1 -حكم محكمة تاوردة (سوق أهراس)،القسم العقاري ،الصادر بتاريخ 13- 03- 2022،تحت رقم فهرس 183- 22،حكم غير منشور

2-حكم المحكمة الإدارية سوق أهراس ،الصادر بتاريخ 15- 02- 2022 ،تحت رقم فهرس 70 – 2022 ،حكم غير منشور .

- مراقبة تقدم الأشغال :

تتولى المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي، بمبادرة منها أو من المستفيد، مراقبة مدى تقدم أشغال إنجاز المشروع وتتوج هذه المراقبة التي تشمل، في أن واحد، واقع الأشغال المباشر فيها ومدى مطابقتها لتعليمات رخصة البناء، بإعداد محضر معاينة تقدم الأشغال وفقا لنموذج محدد من قبل الصندوق الوطني للسكن، ويرسل المحضر الموقع من الموظف أو الموظفين المؤهلين بمديرية السكن أو بالمجلس الشعبي البلدي والذي يتم العمل به لتحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، إلى المستفيد صاحب الطلب، في نسختين ، في غضون الأيام الخمسة التي تلي تاريخ زيارة الموقع، مقابل وصل استلام موقع من طرفه.

-التسجيل في البطاقة الوطنية : يتم تسجيل المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن و العمران، ولا يمكنه بذلك الاستفادة من أي شكل من أشكال الإعانة الممنوحة من الدولة للسكن وينطبق هذا الشرط أيضا على زوجه

- شروط و كفاءات تحرير المساعدة : يتم تحرير مساعدة الدولة في حصتين :

- 40 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي، وتخصص الحصة الأولى هذه، لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

- 60 % عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال، وفي حالة ما إذا استعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه، فإنه يمكن كذلك أن يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل، ويتم دفع حصص المساعدة حينئذ حسب حالة تقدم الأشغال، على أساس وكالة استلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته، ويجب أن يتم التأشير مسبقا على هاتين الوثيقتين من قبل المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن أو المجلس الشعبي البلدي.

يجب ألا تتعدى الأجال بين تاريخ إيداع طلب الدفع وتاريخ الدفع مدة خمسة أيام إلا في حالات القوة القاهرة.

ويتعهد المستفيد باحترام كل البنود المتضمنة في دفتر ويلتزم أيضا بالشفافية و احترام
كيفية مراقبة و متابعة الهيئات التابعة للدولة و كذا تسخير مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من
الدولة كله لإنجاز السكن.

إن الإخلال بالواجبات المذكورة أعلاه، يشكل سببا لسحب المساعدة و يعرض المستفيد
لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية.

-ملاحظة :

لقد تم تعديل القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفية الحصول على
المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي بموجب القرار رقم 86 المؤرخ في 30
09- 2018¹ وذلك من خلال استبدال شهادة ميلاد رقم 12 بنسخة من بطاقة التعريف الوطنية
و اشتراط وثائق المداخل مع وثائق الزوج عندما يكون هذا الأخير عاملا وتقديم شهادة الإقامة
لإثبات الإقامة بالإضافة إلى وثيقة تثبت حيازة قطعة صالحة للبناء .

الفرع الثاني:

**كيفية إبرام عقد ملكية سكن ريفي في ظل التعليمات رقم 02 المؤرخة في 26-01 -
2012 والمتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي**

قد أكدت التعليمات بأنها تهدف إلى وضع إجراء لتطوير العرض العقاري عن طريق تهيئة
أراضي مجزأة ريفية قصد تمكين المواطنين من الحصول على السكن الريفي في التجمعات
الصغيرة تطبيقا لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 22-02- 2011 وكذا تعليمات الوزير الأول
رقم 183 المؤرخة في 06-03- 2011 وذلك من خلال تحديد النقاط المبينة أدناه:

-أولا: شروط وكيفية إنشاء الأراضي المجزأة

يجب أن لا يؤثر العرض العقاري المتوقع من خلال تهيئة الأراضي المجزأة على استغلال
الأراضي الفلاحية ولا يمكن اقتراحه إلا في حدود المطابقة و احترام أدوات التعمير، و

¹ - قرار وزير السكن والعمران والمدينة رقم 86 المؤرخ في 30 - 09 - 2018 المعدل للقرار المؤرخ في 19-06-
2013 المحدد لكيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي ، ج ر العدد 26 ، المؤرخة
في 03-04-2019.

يتم اختيار الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة من طرف مصالح التعمير بالتشاور مع مصالح أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية، ويجب أن تلبى القطع الأرضية التي سيتم تجنيدها للاحتياجات المعبر عنها من طرف الطالبين الذين تتوفر فيهم شروط الإقامة أو الأهلية للإعانة العمومية للسكن الريفي .

كما ينبغي إنشاء الأراضي المجزأة المتوقعة في هذا الإطار والتي لا يمكن أن تفوق 50 حصة، على مستوى التجمعات المسجلة أقل من 5000 ساكن والمدمجة في الإطار المبني والبنية التحتية المتواجدة ويتم تجزئة الأراضي المعنية لحساب الدولة ويتم التنازل عنها في شكل حصص مهيأة موجهة للبناء الذاتي لفائدة المستفيدين من مقرر الأهلية لإعانة السكن الريفي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول .

-يمكن أن تتراوح مساحة الحصص من 120 متر مربع إلى 150 متر مربع بالنسبة لولايات الشمال ومن 200 متر مربع إلى 250 متر مربع بالنسبة لولايات الهضاب العليا والجنوب .

توكل الدراسات و إنجاز أشغال تهيئة الأراضي المجزأة الممولة من موارد ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتعمير الذي يمكنه القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته لمركبي عقاري عمومي (وكالة عقارية ولائية أو أي مركبي أو مهبيئ ذو قانون أساسي عمومي) في إطار اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة، وفي هذه الحالة يجب أن يؤخذ في عين الاعتبار في اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة، أجر قدره 02 بالمائة من تكلفة العملية .

يتم تحديد نماذج من مخططات السكنات محليا من طرف المصالح التقنية للتعمير توضع تحت تصرف المستفيدين من الحصص الموجهة للبناء.

-ثانياً: كيفية التنازل عن الحصص الموجهة للبناء-

يتم تحديد قائمة المستفيدين من إعانة الدولة من طرف السلطات المعنية طبقاً للإجراء المنظم لتنفيذ برامج السكن الريفي يرسلها مدير التعمير مرفقة بمقرارات الأهلية وكذا وضعية كل مستفيد في مخطط رخصة التجزئة إلى مدير أملاك الدولة لإتمام إجراءات نقل ملكية الحصص بتطبيق التخفيضات المعتمدة في هذا المجال.

ويتم إنشاء الأراضي المجزأة وكذا التنازل عن الحصص للمستفيدين بقرار من الوالي بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية ويشرع مدير أملاك الدولة في تسليم عقد الملكية للمستفيد من الحصص الموجهة للبناء، مرفق بدفتر الشروط المتعلقة بشروط التنازل المعد طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 - 05 - 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

وتجدر الملاحظة أنه يتم استبعاد المستفيدين من مقررات الأهلية للإعانة، الذين لم يشرعوا في تسديد سعر التنازل عن الحصص الموجهة للبناء في الأجل المطلوبة واستبدالهم بمستفيدين جدد من نفس الشكل، على أن يتم تحرير الإعانة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن بعد حصول المستفيد على رخصة البناء واكتتابه في دفتر الشروط المتعلقة بدفع الإعانة، ويتم تحرير أقساط الإعانة على أساس معاينة تقدم الأشغال بشهادة من المدير الولائي المكلف بالسكن.

الفرع الثالث :

كيفية إبرام عقد ملكية سكن ريفي في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03 المؤرخة في 06 أكتوبر 2016 المعدلة و المتممة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 - 01 - 2012 ، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي

تهدف هذه التعليمات إلى تعديل و إتمام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 2 المؤرخة في 26 - 01 - 2012، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي و توضيح هذه التعليمات شروط و كيفيات إنشاء الأراضي المجزأة في الوسط الريفي، قصد تمكين المواطنين من الحصول على السكن الريفي في التجمعات السكنية الصغيرة، تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 22 - 02 - 2011، و كذا تعليمات السيد الوزير الأول رقم 183 المؤرخة في 06 - 03 - 2011، ولقد تم تحديد شروط وكيفيات إنشاء الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي كما يلي:

أولاً: تحديد الأراضي المجزأة

أوجبت هذه التعليمات أن تبرمج صيغة السكن الريفي المجمع حصرياً على مستوى ولايات الجنوب و البلديات الخاضعة لصندوق الهضاب العليا المحددة قائمتها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 486-06¹ المؤرخ في 23-12-2006 .

-وعليه يجب أن تخضع الأراضي المجزأة المتوقعة في هذا الإطار إلى المعايير التالية:

-ينبغي إنشاؤها في التجمعات السكنية التي تشمل أقل من 5000 نسمة، و المدمجة مع الإطار المبني و البنية التحتية المتواجدة والتي لا ينبغي أن يفوق حجمها 50 قطعة أرضية .

-يمكن أن تتراوح مساحة القطع من 200 م² إلى 250 م²، غير أنه بإمكان الوالي منح

مساحات أقل نظراً لاعتبارات تخص العقار و يجب أن لا يؤثر العرض العقاري المتوقع، من خلال تهيئة الأراضي المجزأة في الوسط الريفي، على استغلال الأراضي الفلاحية، ولا يمكن برمجته إلا في حدود المطابقة و احترام أدوات التعمير، على أن يتم تحديد الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة، و المصادقة عليها من طرف لجنة مكونة من ممثلين عن مصالح التعمير، ممثلين عن مصالح الفلاحة، ممثلين عن مصالح حماية الغابات، ممثلين عن أملاك الدولة و الجماعات المحلية المعنية.

و يجب أن يندرج هذا المسار في إطار تعليمات السيد الوزير الأول رقم 02 المؤرخة في 12-05-2013، المتعلقة باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، والتي تنص على أن الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية، ولاسيما المسقية و القابلة للسقي و/أو تتضمن مزروعات، يتعين أن تستثنى تماماً من اختيار الأرض،

كما تستثنى نهائياً من هذه الترتيبات الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية و التنظيمية الخاصة المعمول بها.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 486-06 المؤرخ في 23-12-2006 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116 - 302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا، ج ر العدد 84، المؤرخة في 24-12-2006 .

-من جهة أخرى، في حالة عدم توفر أراضي تابعة لأملاك الدولة، فإنه من الممكن استعمال الأوعية العقارية ذات طبيعة قانونية بلدية، و هذا في ظل الاحترام الصارم لأدوات التهيئة والتعمير.

ثانيا :تهيئة الأراضي المجزأة و انتقاء المستفيدين

تتم تجزئة الأراضي المختارة لحساب الدولة، و يتم التنازل عنها على شكل قطع مهيأة موجهة للبناء الذاتي و توكل دراسات و إنجاز أشغال تهيئة الأراضي المجزأة ، الممولة من موارد ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتعمير يمكنه القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته لمركبي عقاري عمومي سواء : وكالة عقارية ولأئية، أو أي مركبي عقاري أو مهبي ذو قانون أساسي عمومي، وهذا في إطار اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة وفي هذه الحالة، يجب أن يؤخذ في عين الاعتبار في الاتفاقية إدارة المشروع بالنيابة، أجر قدره 02 بالمائة من تكلفة عملية التهيئة.

ويجب أن يخص هذا التجهيز مواطني البلديات المعنية الذين يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من إعانة الدولة للسكن الريفي، ولا يتم إعداد قائمة طالبي الاستفادة من هذه الأراضي المجزأة إلا بعد تجنيد العقار (الوضع الفعلي للأراضي المجزأة على أرض الميدان)، على أن تضبط هذه القائمة من طرف السلطات المحلية، و يصادق عليها الوالي بعد التحقق منها على مستوى البطاقة الوطنية للسكن.

ثالثا : التنازل على القطع الأرضية القابلة للبناء

-يتم التنازل على الأراضي التي تم اختيارها، للمستفيدين الحاملين لقرار منح إعانة السكن الريفي، ويتم إنشاء الأراضي المجزأة و كذا التنازل عن القطع الأرضية للمستفيدين بقرار من الوالي.

-و بغرض إتمام إجراءات نقل ملكية الأرضية، يرسل المدير الولائي المكلف بالسكن إلى مدير أملاك الدولة الملف المتضمن :

-مقرر منح الإعانة،

-مخطط رخصة التجزئة مع موقع تمرکز كل مستفيد.

ويشروع مدير أملاك الدولة في تسليم عقد الملكية للمستفيد من القطعة الموجهة للبناء، مرفقة بدفتر الشروط المتعلقة بشروط التنازل، المعد طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011، المعدل و المتمم، المحدد لشروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

على أن المستفيدين الذين لم يشرعوا في تسديد سعر التنازل عن القطع الموجهة للبناء، في الأجل المطلوبة، يتم استبدالهم بمستفيدين جدد، في نفس الشكل، بينما تحرير إعانة السكن الريفي فتكون مباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن بعد حصول المستفيد على رخصة البناء و اكتتابه في دفتر الشروط.

ملاحظة هامة :

أنه بالرجوع لتعليمة المدير العام للأملاك الوطنية الموجهة لمديري أملاك الدولة و الحفظ العقاري لكل النواحي الصادرة بتاريخ 12-09-2008 تحت رقم 7828 نجدها قد اعتبرت صاحب البناء الذاتي كمرقي طبقاً لأحكام المادتين رقم 02 و 03 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

وبالتالي ليس ثمة أي مانع للتنازل عن قطع الأراضي التابعة للدولة وفقاً للشروط المالية المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 مباشرة لفائدة المواطن المستفيد .

وعندما يكون إنجاز البرنامج في شكل مجمعات فإن التنازل عن الأرضية قد تم مباشرة لفائدة المرقي العمومي أو الخاص الواقع عليه الاختيار ويبقى على عاتقه إنجاز السكنات المعنية (نسخة مرفقة من التعليمة ملحق رقم 08).

الفرع الرابع :

كيفية الحصول على عقد ملكية سكن ريفي في ظل تعليمة وزير السكن والعمران والمدينة

الصادر بتاريخ 13 - 01 - 2019 تحت رقم 52 / 2019

أهم جديد الذي أتت به هذه التعليمة إنجاز السكن الريفي من قبل مؤسسات مصغرة مرفقا بمخطط الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية.

- مقايسة كمية وتقديرية للأشغال.

- مخطط إجمالي المثل مستغانم.

ولقد وضحت هذه التعليلة أنه في إطار تنفيذ السكن الريفي المجمع من طرف المؤسسات المصغرة، بادرت ولاية مستغانم في إنجاز برنامج من هذا النوع و الذي أظهر نتائج جد إيجابية، وأنه سيكون من المفيد اعتماد هذه التجربة لغرض إعادة تفعيل و تجسيد، في أحسن الظروف الممكنة، إنجاز البرامج الريفية التي تم تبليغها لكم برسم سنتي 2017 و 2018.

ولقد أكدت هذه التعليلة بأن تحقيق هذه التجربة التي أعطت نتائج مرضية، سواء على الصعيد التنظيمي أو الجمالي، اعتمدت على الأسلوب العملي التالي:

أولا : التوطين و التصميم بما يتماشى مع بنية التجمعات ذات الطابع الريفي

ولقد تم توطين برنامج السكن الريفي المجمع على مستوى المناطق الريفية في القرى و المداشر التي يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة وحددت تكلفته على النحو التالي :

*البنية التحتية ب 201.000 دج وتخص الأشغال التالية :

-حفر الأساسات،خرسانة مسلحة للأساسات والأعمدة التمهيدية و الحزامات ،قنوات الصرف الصحي .

*البنية الفوقية ب 468.000 دج وتخص الأشغال التالية :

-خرسانة مسلحة للأعمدة ،العوارض والدعامات،سقفية بجسم مجوف ،بناء جدار خارجي بسيط وتلبسه بالإسمنت ، بينما الجدار الداخلي لتشكيل ازواجية الحائط هو على عاتق المواطن ، التغطية بالقرميد .

*الطلاء والتزجيج ب 5000 دج .

*النجارة العامة 26000 دج .

-ولقد اعتبرت التعليلة أن أسعار العقود هي أسعار إجمالية وجزافية لكل وحدة سكنية وتم التفصيل حسب مركز التكلفة كمرجع في حالة مناقشة الأسعار بعد الانتقاء المؤقت للمقولة ، غير أنه واعتمادا على الحالات المختلفة التي قد تنشأ ،يمكن أن تنفق إعانة الدولة كليا على الهيكل

بأكمله أو ربما حسب المساحات المحددة لأجل الجدار البسيط الخاص بالحائط الخارجي دون الأشغال المتعلقة بالتلبيس بالإسمنت وكذا النجارة.

ثانيا: انتقاء المتعاملين

تم انتقاء المتعاملين بعد الاستشارة من طرف مصالح مديرية السكن الأقسام الفرعية، على أساس بطاقة تتضمن المؤسسات المنشأة في إطار الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب و الصندوق الوطني للتأمين على البطالة و كذا الحرفيين الموزعين على الدوائر غير أن الأولوية منحت للمتعاملين الذين سبق لهم إنجاز سكنات ريفية على شكل فردي أو جماعي، وإن السعر المقترح من طرف هؤلاء المتعاملين يظل مقبولا بالمقارنة مع مبلغ إعانة الدولة باعتبار أنهم معفيين من دفع الضريبة على الدخل العام والضريبة على أرباح المؤسسات.

ثالثا : إعداد اتفاقية تتضمن دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات المتعامل

تهدف الاتفاقية المتضمنة لدفتر الشروط، تحديد شروط وكيفيات الإنجاز من طرف المتعامل الموكل له مشروع السكن الريفي المجمع وكذا التزاماته، وهذه الاتفاقية يتم إعدادها من طرف الصندوق الوطني للسكن .

رابعا : جهاز تسوية وضعيات الأشغال

يتم تحديد كيفيات دفع مستحقات المالية للمتعاملين على أساس طلب الدفع المقدم للصندوق الوطني للسكن عن طريق مديرية السكن، مرفقة بتوكيل استلام الإعانة طبقا لنموذج الصندوق الوطني للسكن و في هذه الحالة تدفع الإعانة على شطرين :

- الشطر الأول 60 % من مبلغ الإعانة عند انتهاء أشغال البنى التحتية و الفوقية .

- الشطر الثاني 40 % من مبلغ الإعانة عند انتهاء أشغال الغلاف الخارجي (الواجهة التغطية بالقرميد، النجارة الخارجية و الطلاء الخارجي) و يمكن أن يتم الدفع كذلك على أساس السكنات المنتهية (الدفع بشطر واحد عند انتهاء الأشغال) ، على أن يتم الدفع مباشرة في حساب المتعامل بعد القيام بالمراقبة الاعتيادية من طرف الصندوق الوطني للسكن ،ومع ذلك يمكن إعداد ترتيبات أخرى مثل السداد على ثلاثة أقساط أو أكثر.

خامسا: قوام السكنات واستغلالها

تجدر الملاحظة أن هذه التعليمات أكدت على ضرورة أن تكون الأرضيات المقامة عليها السكنات الريفية تابعة للأماكن الخاصة للدولة أو على الأراضي التابعة للبلديات و يتم تحديد موقع الأراضي من طرف لجنة مكونة من مختلف المصالح الولائية، بعد إشعار مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالتنسيق مع مصالح مديرية أملاك الدولة و مديرية المصالح الفلاحية ، كما حددت التعليمات عدد السكنات لكل موقع ب 20 مسكن على أقصى تقدير، و هذا نظرا لندرة العقار، على أن يتراوح حجم التجزئات ما بين 100 م² و 150 م² .

- وبينت التعليمات بأن البلدية تتكفل ماليا بدراسة التجزئة و دراسة الخلية، وتتم مرافقة مكتب الدراسات من أجل تصميم الخلية من طرف مديرية السكن و مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، وتكون استشارة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء في اختيار نوعية هيكل البناء مجانا، وأكدت بأنه لا يمكن استغلال السكن الريفي من قبل المكتتبين المؤهلين إلا بعد انتهاء أشغال بناء السكن و تهيئة الموقع.

سادسا: المواصفات التقنية والتقدير المالي للأشغال

بينت التعليمات فيما يخص المواصفات التقنية ما يلي

- نمط السكن : سكن من نوع ثلاثة غرف.

- المساحة المبنية: حددت المساحة من 65 م² إلى 69 م²

- أكدت على ضرورة الحصول على رخصة البناء و في غياب رخصة البناء، يتم تسليم ترخيص بالبناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عملا بالتعليمات رقم 32 المؤرخة في 04-01-2016.

وتم تقدير تكلفة الأشغال المتعلقة بمسكن بمساحة 69 م²، منتهي من الخارج و سطح بالقرميد بسبعمئة ألف دينار جزائري 700.000 دج باحتساب كل الرسوم، أي 10.145 دج للمتر المربع الواحد .

- كما أكدت التعليمات بأن هذه التجربة التي بادرت بها ولاية مستغانم والتي تم ذكرها، على سبيل المثال، سوف تسمح بتحسين الخصائص النوعية و الوظيفية للسكن الريفي، من حيث شغل المساحة و توفير إطار مبني منسجم و كذا تجسيد هذا البرنامج في أحسن الظروف الممكنة ليكون أجل الإنجاز في أربعة أشهر و عليه، فقد طلب الوزير من الولاية اتخاذ كافة التدابير اللازمة

للاستفادة من هذه التجربة وتجسيدها ميدانيا ، مع مراعاة التقاليد والأساليب المعمارية لكل منطقة من بلادنا، وأكد بأنه يجب إبلاغ الإدارة المركزية بالمقترحات أو الصعوبات التي تواجههم.

-ولقد تبين لنا جليا من خلال دراستنا للسكنات الريفية أن تنظيمها من الناحية القانونية يعتمد بالدرجة الأولى و الأخيرة على التعليمات الوزارية وكان الأجدر أن يتم تنظيمها وضبطها بموجب قوانين أو حتى مراسيم تنفيذية من أجل تفادي الوقوع في عقبات قانونية من شأنها إعاقة تنفيذ البرامج التنموية في تلك المناطق، ولتفادي أي إشكال قانوني لإضفاء الشرعية على السكن المنجز في إطار البناء الذاتي، مع ملاحظة صعوبة التحصل على مضمون التعليمات لمعرفة الشروط المطلوبة ، مقارنة مع القوانين التي يتم نشرها في الجرائد الرسمية مما يسهل الاطلاع عليها ومعرفة محتواها .

المبحث الثاني :

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة من قبل متعهد

بالترقية العقارية

يتميز هذا النوع من العقود بتعلقه بسكنات منجزة من قبل مرقي عقاري عادة ما يكون تابع للقطاع العام و تحظى بدعم من الدولة يختلف باختلاف الفئة الاجتماعية الموجه لها السكن، فهني عقود تنظمها قواعد قانونية خاصة و متميزة، يلعب فيها دخل الطالب دور أساسي في اختيار العقد المناسب لاقتنائها .

إذ يوجه عقد البيع بالإيجار للأشخاص الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن العمومي الإيجاري و يفوق دخلهم 24000 دج .

ويوجه السكن الترقوي المدعم لفئة ذوي الدخل المتوسط عموما والذين لا يتجاوز دخلهم الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

ويوجه السكن الترقوي العمومي لفئة ذوي الدخل المرتفع نسبيا والذين تتجاوز مداخيلهم الشهرية 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ولا تتجاوز 30 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

ونظرا لخصوصية ومميزات كل عقد سنتطرق في المطلب الأول للنظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار البيع بالإيجار و في المطلب الثاني للنظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار الصيغ الحاملة لتسمية الترقوي .

المطلب الأول :

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار وليد صيغة البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وفقا لما هو وارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 - 04 - 2001 و التي تعد من أهم الصيغ السكنية الرائجة في الجزائر والتي لا تتاح الاستفادة منها إلا مرة واحدة لنفس الشخص وعليه فإن عقد البيع بالإيجار يعد السبيل الوحيد لاقتناء سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار.

الفرع الأول :

تعريف عقد البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المسماة التي خصها المشرع بتسمية تميزها عن بقية العقود ونصوص و أنظمة خاصة لضبط العلاقات الناشئة بين أطراف العقد .

ومن أجل تحديد هذا المفهوم المركب والمزدوج الذي يتضمن الجمع بين نظامين متباينين الإيجار و البيع في نفس الوقت سنتعرض للتعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار ثم نتعرض للتعريف الذي تبناه المشرع الجزائري .

-وفي إطار عقد البيع بالإيجار استعمل الفقه عدة مصطلحات من بينها الإيجار السائر ،البيع الإيجاري،البيع بثمن مقسط أو الإيجار المملك ،الإيجار مع الوعد بالبيع غير أن غالبية الفقهاء يستعملون مصطلح البيع بالإيجار¹

فعرف عقد البيع بالإيجار بأنه اتفاق شخص مع آخر على أن يؤجره شيء معين في مقابل أجره معينة على أن يمتلك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط

1 - يرايك الطاهر ،عثماني مرابط ،عقد البيع بالإيجار ،مقال منشور ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية – دراسات اقتصادية -28-(2) ص 120.

الأجرة 1 ، كما أن البائع أحيانا يفضل إفراغ العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمشتري لمدة محددة في صورة رابطة إيجارية أي أنه يتم إخفاء البيع في صورة عقد إيجار².

-كما عرف أيضا بأنه طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المهني أو التجاري بعد إقرار شرائه ويصبح مالكا بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والتزامات طرفي العقد³.

-و عرف كذلك البيع الإيجاري بأنه البيع الذي يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار، ليخفيان فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعند انتهاء المشتري المستأجر من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد⁴.

-والى جانب ذلك وصف البيع بالإيجار على أنه تشكيلة مميزة تجمع بين عمليات قانونية متعددة دون أن تنتمي إلى نمط واحد من العقود⁵.

فيلاحظ من خلال ما سبق أن تعريف الفقه للبيع بالإيجار كان دائرا بين البيع والإيجار ولم يبتعد عنه، لأن عملية البيع والإيجار هما المحور الأساسي في عملية البيع بالإيجار، حيث أن هذه العملية شبيهة ما تكون بنوع خاص من عقود البيع، إذ هي بيع موقوف الأثر والأثر الموقوف هو نقل الملكية عند تسديد كامل المبلغ مع التزام البائع بتحقيق الآثار الأخرى من تسليم...، فالمشتري يتسلم المبيع بوصفه مستأجرا ويضمن له البائع مقابل ذلك عدم تعرض الغير له⁶.

إضافة إلى كل ما سبق، يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة حيث يجمع بين عقد البيع وعقد الإيجار والوعد بالبيع والشراء، وبما أن عقد البيع بالإيجار لا يثير أي إشكال عند

1 -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 28 .

2 -محمد حسين منصور ، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي ،دراسة مقارنة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1993، ص 267 .

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية العينية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 143 .

4 -إبراهيم أبو اليل، البيع بالتقسيت والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت ، 1984 ، ص 26 ، 27.

5 -HUILLIER Hugues, location-vente, encyclopédie civile, Dalloz, France, 2019 , p 2.⁵

6 - أحمد سعد أحمد حمدي، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص 11.

تنفيذه نكون في غنى للبحث عن العنصر الغالب فيه، لأن العبرة في العقود المركبة بالعقد الغالب فيه حيث تسري أحكامه على المتعاقدين فيما لا يتم الاتفاق عليه¹.

بينما المشرع الجزائري فقد عرف عقد البيع بالإيجار من خلال المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 - 04 - 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك المعدل والمتمم² بأنه صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب“

و يرى بعض الشراح أن المشرع الجزائري لم يركز في تعريفه لعقد البيع بالإيجار على أنه تصرف قانوني ينتج آثارا قانونية، إنما ركز عليه باعتباره عرض للبيع كصيغة عقدية لواقعة مادية، وهي اقتناء مسكن بعد دفع قيمته أقساطا في شكل إيجارات لمدة محددة³.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد ضمن هذا العقد مرحلتين أساسيتين، مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار ثم مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، وعليه تقوم العلاقة في إطار البيع بالإيجار بين طرفين هما المالك والمستأجر الذي تؤول إليه الملكية في المستقبل، أما المالك فيتمثل في المرقي العقاري، وأما المستأجر فقد أطلق عليه المشرع تسمية المستفيد⁴.

ومن خلال تفحص الأحكام الواردة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المعدل والمتمم والقرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن يمكن تعريف عقد البيع بالإيجار وفقا لما هو وارد في التشريع الجزائري بأنه الاتفاق المبرم بين متعهد الترقية العقارية و المستأجر المستفيد الذي لا تتوفر فيه شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري ، من أجل وضع السكن المنجز ضمن برنامج البيع بالإيجار تحت تصرف المستأجر المستفيد مقابل دفع هذا الأخير ثمن السكن في شكل أقساط تحدد قيمتها مسبقا خلال أجل أقصاه 25 سنة (نسخة مرفقة من عقد البيع بالإيجار ملحق رقم 09).

1 - أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر والطباعة والتوزيع، الإسكندرية، 2005، ص 59 و60.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 - 04 - 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، ج ر العدد 25 ، المؤرخة في 29 - 04 - 2001 .

3 - حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مقال منشور ، مجلة الباحث ، الجزائر ، عدد 05 ، 2007 ، ص 173 .

4 - زغلامي حسبية، عقد البيع بالإيجار دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الجزائر ، المجلد 04، العدد 02 ، 2012 ، ص 999.

أما بالنسبة لنقل ملكية السكن محل عقد البيع فيكون بعد تسديد جميع الأقساط المحدد قيمتها مسبقا و ذلك بموجب عقد رسمي مسجل و مشهر، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين إن كان نقل الملكية يكون بأثر رجعي أم لا وبالتالي وجب الرجوع للقواعد العامة من أجل تحديد ذلك وعليه بالرجوع لأحكام المادة 363 من القانون المدني التي عالجت الوضع الذي يكون فيه ثمن البيع مؤجلا، أجازت للبائع أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع، وأكدت المادة أنه إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع وتسري هذا القاعدة حتى لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار، وبالتالي فإن نقل الملكية في عقد البيع بالإيجار يكون بأثر رجعي وفقا لأحكام المادة 363 من القانون المدني .

الفرع الثاني :

الأركان الخاصة بعقد البيع بالإيجار

باعتبار عقد البيع بالإيجار من العقود الخاصة المنصبة على اقتناء السكنات الحاضية بدعم من الدولة فله أركان خاصة به تميزه عن بقية عقود اقتناء السكنات الأخرى الحاضية بدعم من الدولة .

أولاً: تحديد الأطراف المتعاقدين في عقد البيع بالإيجار

لا يمكن لأي شخص أن يكون طرفا في عقد البيع بالإيجار فلقد خص القانون الأطراف المتعاقدة في هذا النوع من العقود بجملة من الشروط سواء بالنسبة للمستأجر المستفيد أو متعهد الترقية العقارية .

1 - المتعاقد المستفيد في عقد البيع بالإيجار

يكون الإيجاب في مثل هذا النوع من العقود عند الإعلان عن افتتاح الاكتتاب من قبل متعهد الترقية العقارية الموجه للجمهور من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، وتتم معالجة طلبات المترشحين من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار من خلال الرجوع للقرار المؤرخ في 23 - 07 - 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك¹ .

1 - قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 16-09-2001، العدد 52.

وعليه يتم تقديم طلب الحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار على مستوى الهيئات التابعة للوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره "وكالة عدل" وذلك في استمارة خاصة والتي تم تحديد شكلها ومضمونها ومدى إلزاميتها من خلال المادة 05 من قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 22-07-2013¹ المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المعدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك وعليه يجب تقديم الطلب من خلال نموذج الطلب المرفق بهذا القرار والمعنون بطلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار .

و- يتم إيداع الطلب على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض على مستوى الوكالة ويكون الطلب مرفقا بالوثائق المشار إليها في الاستمارة الخاصة وذلك خلال الأجل التي يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلاناته الإخبارية ،ويجب أن يقدم الطلب وفق الكيفيات المنصوص عليها حتى يكتسب صفة القابلية² .

وعليه يجب تسجيل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني ،فور استلامها في سجل يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض .

-وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 12-432³ المؤرخ في 25-12-2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار يتبين بأنه يتاح البيع بالإيجار لكل طالب تتوافر فيه الشروط التالية :

-كل مكتب لا يتجاوز سنه 70 سنة .

-أن يفوق مبلغ دخله أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

¹ -قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 22-07-2013 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المعدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة بتاريخ 02-10-2013 ،العدد 49.

² -المادة 03 قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 23-07-2001 المعدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25-12-2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 71 ،المؤرخة في 26-12-2012.

-أن لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولقد أكدت المحكمة العليا هذا الشرط من خلال قرارها 1 الصادر بتاريخ 12-03-2015 إذ أكدت بداية في المبدأ أنه لا حق في سكن من وكالة تحسين السكن وتطويره (عدل) لمن يملك سكنا بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر باسمه الخاص، وبالرجوع لحيثيات القرار تبين بأن الطاعن سبق له أن تملك سكن و أنه عند تقديمه الطلب لم يكن يملك أي سكن، وأن الطاعن قدم بيانات للوكالة غير صحيحة ومخالفة لما هو وارد في التحقيقات وهذا هو الأمر الذي جعل الوكالة توافق في البداية على طلبه وحظي بالقبول من طرفها مبدئيا لحين أن ظهرت البيانات المسجلة من طرف الطاعن غير متطابقة وعليه فقد أكد هذا القرار على ضرورة أن يكون مقدم الطلب لا يملك سكن أولم يسبق له أن تملك سكنا.

-بالإضافة لما سبق ذكره يجب عدم استفادة كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، وقد وضحت المحكمة العليا هذا الشرط من خلال قرارها 2 الصادر بتاريخ 09-05-2013 إذ أكد القرار بأنه لا يعتبر الحصول على قرض من صندوق التوفير و الاحتياط مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه يحول دون الحصول على سكن بطريق البيع بالإيجار وقد تبين جليا ذلك من خلال حيثيات القرار فبالرجوع إلى القرض المدخر الذي حصل عليه الطاعن فكان ذلك لاحقا لمقرر التخصيص لا سابقا له فضلا عن ذلك أن نص المادة 06 من المرسوم 01 – 105 فهي تتعلق أساسا بحصول المكتتب على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه وهي الحالة غير المحققة في قضية الحال لأن المدعي لم يحصل على مساعدة مالية وإنما حصل على قرض بفائدة من صندوق التوفير والاحتياط، ولا يعتبر ذلك مساعدة مالية .

-إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها .

-ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.

-ويمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 12-03-2015، تحت رقم 0904120، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية، العدد الأول، 2015 ص 218 .
2 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 09-05-2013، تحت رقم 0798583، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية، العدد الثاني، 2013 ص 306 .

المسكن موضوع البيع بالإيجار، والجدير بالذكر أن المحكمة العليا قد بينت من خلال قرارها¹ الصادر بتاريخ 13-06-2013 بأنه لا حق في الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار لمن يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة وبينت بأن الملكية على الشيوخ ليست بملكية كاملة وأكدت ذلك من خلال حيثيات القرار بأن قضاة الموضوع عندما اعتبروا أن الطاعن يملك أرض في الشيوخ يحرمه من هذا الحق قد أخطئوا في تطبيق القانون مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض .

-وفي حال كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فإنه يتعين إخطار أصحاب الملفات الذين لم يتم اختيارهم كتابيا مع توضيح بأنه تم تسجيل طلباته وانه بإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة بالبيع بالإيجار.

وفي هذه الحالة يجب على صاحب الملف الذي تم قبوله تأكيد وعبر رسالة بريدية طلبه الأولي حول برامج السكن المستقبلية التي تنجزها الوكالة.

وتجدر الملاحظة أنه تم اللجوء لاستعمال وسائل الاتصال الحديثة من أجل التعبير عن الإرادة في إطار عقد البيع بالإيجار وذلك من خلال قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30-08-2021 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك²، الذي أجاز للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إبلاغ المكتتبين بالطرق الإلكترونية أو برسالة موصى عليها لقرار القبول أو الرفض المعلن من قبل اللجنة أو كل وثيقة أخرى معدة من طرف مصالحها .

كما أوجب هذا القرار على كل صاحب طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار زيارة الموقع الإلكتروني www.aadl.com.dz مرة واحدة في الشهر على الأقل³ ، على أن تثبت الوثائق المرسلة بالطرق الإلكترونية تلقائيا بوصول استلام إلكتروني أثناء تفحص الموقع الإلكتروني و / أو تحميلها من طرف المرسل إليه يبين تاريخ و توقيت الاستلام وكذا الأجل النهائية .

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 13-06-2013 ، تحت رقم 0785447 ، المجلة القضائية للجمهورية الجزائرية ، العدد الأول ، 2015 ص 196 .

2 - قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30-08-2021 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر العدد 73 ، المؤرخة في 26-09-2021 .

3 - المادة 02 من قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30-08-2021 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك .

و بالنسبة لأهلية التعاقد المقررة في مثل هذا النوع من العقود الخاصة فقد ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار أن هذا العقد بعيد عن عقود الإدارة البسيطة و يدخل في إطار عقود التصرف وذلك نظرا للأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا ألا وهي مدة 20 سنة. ويترتب على كون هذا العقد من عقود التصرف نتائج أساسية أهمها أحكام الأهلية في هذا العقد، فالأهلية الواجب توافرها هي أهلية التصرف كونه ليس بإيجار بسيط إنما هو إيجار مقترن بعقد البيع الذي تشترط فيه أهلية كاملة¹.

2- الهيئة المتعاقدة مع المستأجر المستفيد:

بالرجوع للمادة 02 من قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23 - 06 - 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك نجدها قد أكدت على ضرورة تقديم طلب الاستفادة لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، كما أنه بالرجوع أيضا لقرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23 - 07 - 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار فقد حدد الجهة المتعاقدة مع المستأجر المستفيد في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص المتعهد بالترقية ممثلة من طرف مديرها العام.

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 91 - 148² المؤرخ في 12 - 05 - 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره فقد اعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تقوم بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يشرف عليها مجلس إدارة و يديرها مدير عام وتوضع تحت وصاية وزير المكلف بالسكن كما تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير، وقد حددت أهداف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يلي :

-ترويج السوق العقارية وتطويرها.

-تأطير الأعمال التالية وتنشيطها :

*القضاء على السكن غير الصحي

1 - حمليل نواردة، مرجع سابق، ص 174.
2 - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المؤرخ في 12 - 05 - 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 25، المؤرخة في 29 - 05 - 1991.

*تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.

*تغيير البنية الحضرية.

*إنشاء مدن جديدة .

*إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها .

*تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات ...)

وبالرجوع لقرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 10- 02- 2015¹ المحدد للتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره نجده قد بين بأنه يتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تحت سلطة المدير العام للوكالة على هياكل مركزية، وهياكل جهوية وهياكل ولائية .

-الهياكل المركزية:تتضمن الهياكل المركزية للوكالة

*المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع.

*المديرية العامة المساعدة للاكتتاب والتسويق.

*المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري .

*المديرية العامة المساعدة للمالية و الإدارة العامة.

كما تلحق مباشرة بالمدير العام الهياكل الآتية :

*مديرية التدقيق ومراقبة التسيير.

*مديرية الإعلام الآلي و الإحصائيات .

1 -قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 10- 02- 2015 المحدد للتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر العدد 25، المؤرخة في 08- 03- 2015.

تكلف المديرية العامة المساعدة بتنسيق مختلف الهياكل المركزية و الجهوية للوكالة ومراقبتها وتنشيطها و متابعتها ومساعدتها و مرافقتها .

-الهياكل الجهوية : تتضمن الهياكل الجهوية للوكالة مديريات جهوية تتوزع اختصاصاتها الإقليمية على عدة ولايات وتتمتع المديرية الجهوية في حدود صلاحياتها بالاستقلال المالي فيما يخص إدارة المشروع والتسيير والموارد البشرية والمالية والتسيير العقاري والاكتتاب والتسويق وتتم ممارسة الاستقلال المالي من خلال التفويض بالتوقيع وتفويض الإعتمادات الموكلة للمديرين الجهويين من قبل المدير العام للوكالة ،وتتضمن الهياكل الجهوية الأقسام الآتية :

*قسم إدارة المشروع .

*قسم الاكتتاب والتسويق .

*قسم الإدارة المالية .

*قسم التسيير العقاري .

*مديرية أو عدة مديريات للمشاريع .

ويحدد عدد المديرية الجهوية حسب المعايير التالية :

*المحيط الجغرافي الذي يرتكز على قرب الولايات.

*قوام برنامج السكنات الذي يجب إنجازه .

*قوام الأملاك العقارية التي تخضع للتسيير العقاري .

وتكلف المديرية الجهوية للوكالة بعدة مهام ومن أهمها في مجال عقد البيع بالإيجار :

* تنفيذ ميزانية المديرية الجهوية ومتابعة تطور النفقات وشرعيتها .

* تسيير الممتلكات العقارية والتأكد من استغلالها .

*ضبط السجلات المتعلقة بالممتلكات وضمان مراقبتها و متابعتها .

*تنفيذ ومتابعة إجراءات البيع والمباشرة بعمليات التغطية .

*تسيير الاكتتابات والقيام بالتحقق في البطاقات والتكفل بدراسة ملفات المكتتبين .

*مراقبة حالات الأشغال والمصادقة عليها تحسبا لدفع المصاريف .

-الهيكل الولاية: تتضمن الهياكل الولاية مديريات مشاريع يتم تحديدها حسب القوام الرقمي للبرامج وإقامتها ويمارس مجال اختصاصها الإقليمي في حدود الولاية وتكلف مديريات المشاريع بما يأتي :

* التنسيق بين مهام جميع المتدخلين في الورشات (مؤسسات الإنجاز ، مكاتب الدراسات، المخابر، المراقبة التقنية).

* رئاسة الاجتماعات الدورية للورشات.

* مراقبة تجهيزات الأشغال ووضعيتها التي تدعمها الخدمة المنجزة.

* تسليم جميع الشكاوى التي تم إيداعها من طرف المتدخلين في الأجال المقررة واقتراح على المدير الجهوي حولا لكل نزاع محتمل.

*مساعدة مختلف المتدخلين أمام السلطات المختصة من أجل كل مسعى له علاقة باحتياجات الورشة.

* السهر على الاستعمال الناجع للمنتوج الوطني.

* تقديم عرض حال عن حالة تقدم المشاريع إلى المدير الجهوي.

* السهر على تنفيذ مخططات الإنجاز واحترامها.

* السهر على نوعية الأشغال واحترام أجال الإنجاز.

* ضمان تنظيم عمليات استلام مختلف المشاريع.

يسير مديرية المشروع مدير يتم تعيينه بموجب مقرر من المدير العام، بناء على اقتراح المدير الجهوي المختص إقليميا وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها.

ويتم إسناد مهمة دراسة الملفات للجنة دراسة الملفات التي يترأسها المدير العام للوكالة أو ممثل عنه (ممثل الموكل قانونا) وتتكون هذه اللجنة من :

*ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار.

*ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

يمكن إذا استدعى الأمر ذلك توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين خاصة إلى ممثل الوزير المكلف بالسكن.

ويتوج عمل اللجنة المذكورة أعلاه بمحضر اجتماع يوقع من طرف جميع الأعضاء، ويجب أن يحتوي محضر الاجتماع على ألقاب وأسماء كل أصحاب الملفات التي تم دراستها، ويتعين إبراز بالنسبة لكل واحد منهم:

*تاريخ تسجيل عند قبول الطلب.

*قيمة المساهمة الشخصية.

*فترة دفع القيمة المتبقية من سعر السكن.

*نوع المسكن وموقعه وبالأخص بالنسبة للعمارة.

يتم توجيه نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن ويجب تسجيل كل المستفيدين في سجل وطني خاص بهذه العملية يتم فتحه على مستوى المديرية العامة للوكالة.

وعلى ضوء تلك السجلات والمعلومات التي تتضمنها، وكذا تلك الموجود في السجل الوطني، يتم إعداد إحصائيات كل ثلاثة أشهر من أجل تحليل تطور مدى الاستجابة لطلبات الحصول على سكن بالبيع بالإيجار، ويتم إرسال هذه الإحصائيات مع التحليل كل ثلاثة أشهر إلى الوزير المكلف بالسكن.

ثانيا : المحل في عقد البيع بالإيجار

يكون محل عقد البيع بالإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 هو دائما الحصول على سكن مدعم من قبل الدولة لصالح المستأجرين المستفيدين ذوي الدخل المتوسط.

وتجدر الملاحظة إلى أنه تم تعديل و مراجعة عنوان المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية وكيفيات ذلك بموجب المادة 02 من

المرسوم التنفيذي رقم 03 - 35 المؤرخ في 13-01-2003 وذلك بجعله المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار و بالتالي فإن محل العقد كان بداية منصب على السكنات المنجزة بأموال عمومية فقط ليصبح لاحقاً ينصب على المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

ولقد تم تنظيم معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار بداية بموجب قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 07 - 07 - 2001² المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ليتم إلغاء أحكام هذا القرار بموجب قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 17 - 10 - 2004³ المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار ولقد تم العمل بأحكام هذا القرار لغاية صدور قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 31 - 12 - 2012⁴ المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار والذي ألغى صراحة أحكام القرار المؤرخ في 17 - 10 - 2004 .

-ولقد حدد قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 31 - 12 - 2012 نمط السكنات الخاصة بعقد البيع بالإيجار وبين بأنه يتشكل نمط برامج السكنات للبيع بالإيجار من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 70 متر مربع وسكن ذو أربع غرف بمساحة 85 متر مربع وتقدر المساحة المتوسطة القابلة للسكن بالنسبة لكل مسكن ب 77,5 متر مربع مع نسبة تفاوت مسموح بها أقل من 03 بالمائة .

ويتكون كل مسكن من:

1 - المرسوم التنفيذي رقم 03 - 35 المؤرخ في 13-01-2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك ، ج ر العدد 04 ، المؤرخة في 22-01-2003.

2- قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 17 - 07 - 2001 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 52 ، المؤرخة في 16-09-2001.

3 - قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 17 - 10 - 2004 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 16-02-2005.

4 - قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 31 - 12 - 2012 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 06 ، المؤرخة في 27-01-2013.

1. قاعة الجلوس،
2. غرفتين، إلى ثلاث غرف،
3. مطبخ ،
4. قاعة حمام،
5. المرحاض،
6. مكان الممر،
7. وحدات التخزين،
8. شرفة
9. المنشر.

أما السكنات التي يتم إنجازها في شكل أفقي فتتكون من ساحات عوض الشرفات والمناشير، و

تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر المذكورة (من 1 إلى 7) المساحة القابلة للسكن، ويجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس، المطبخ وجانب من الغرف.

ويقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90 م.

يجب أن يكون وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة.

ويجب أن تتراوح مساحة الغرفة ما بين 12 و13 متر مربع .

يجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية اخذ الوجبات وتكون مساحته تفوق 11 متر مربع

تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ 12 متر مربع.

تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5 متر مربع و يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

منشر لا يقل عرضه عن 1.40 م يكون امتداد للمطبخ، ويجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس و يمكن استغلال هذه المساحة عند الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.

يجب توفير شرفة لا يقل عرضها عن 1.40 م امتداد لغرفة الجلوس.

أما سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار فيحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التشغيل التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

ويحدد ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار وفقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19-06-2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على النحو التالي:

-50.000 دج للمتر المربع من المسكن.

- 589.000 دج لكل مسكن بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة.

و يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من تخفيض بنسبة 100 بالمائة من ثمن التنازل عن قطعة الأرض التابعة للأماكن الخاصة للدولة، كما يستفيد كذلك المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والمحددة بـ 700.000 دج لفائدة كل مستفيد من السكن.

-و يستفيد السكن الموجه للبيع بالإيجار موضوع الطلب المسجل في سنتي 2001 و2002 من مساعدة الدولة للتكفل الكلي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث لتصل إلى 100 بالمائة ويستفيد هذا المسكن كذلك من مساعدة الدولة المقدرة بـ 10.000 دج من كلفة المتر المربع وبهذه الصفة يدعى المستفيد لدفع 25 بالمائة من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة.

1 - القرار الوزاري المشترك لوزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 19-06-2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار ، ج ر العدد 55 ، المؤرخة في 26-09-2017.

-بينما يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار موضوع الطلب المسجل في سنة 2013 من مساعدة الدولة للتكفل الجزئي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف لثالث لتصل إلى 72 بالمائة، ويستفيد هذا المسكن كذلك من مساعدة الدولة المقدره ب 5000 دج من كلفة المتر المربع وبهذا الصدد، يدعى المستفيد لدفع 25 بالمائة من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة، ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة.

ويجب على المستفيد من اقتناء مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يتحمل تغطية ما تبقى من تكلفة إنجاز المسكن بعد خصم مبلغ المساعدة المباشرة ومساهمة الدولة في كلفة المتر المربع الواحد للسكن وفي الطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

ثالثا: الشكليات المتطلبه قانونا في عقد البيع بالإيجار

هناك شكليات يتطلبها المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 من أجل إبرام عقد البيع بالإيجار وتخلفها يحول دون إتمام إبرام هذا العقد والمتمثلة في :

1 – التزام النهائي بالشراء (تأكيد الخيار الثابت للشراء) :

هناك إجراءات جوهرية سابقة لا يمكن تجاوزها و يستحيل إبرام عقد البيع بالإيجار دون توفرها و قد حددتها المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 وهي تسديد المستفيد الدفعة الأولى في إطار المساهمة الشخصية والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط إذ أكدت المادة 11 المذكورة أعلاه بأنه يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية و بين المستفيد .

وقد حددت الدفعة الأولى الواجبة التسديد من قبل المستفيد في إطار مساهمته الشخصية من أجل إبرام عقد البيع بالإيجار بما لا يقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن.

ولقد كانت طريقة وكيفية تسديد الدفعة الأولى محل عدة تعديلات بموجب عدة قرارات وزارية ،ففي بداية الأمر و بموجب قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23 – 07 - 2001 كان المستفيد من عقد البيع بالإيجار يسدد 10 بالمائة من ثمن المسكن بمجرد قبول طلبه كالتزام نهائي من طرفه بالشراء، ويدفع مبلغ 15 بالمائة المتبقي من 25 بالمائة المشروطة والتي تمثل المساهمة الأولى عند توقيع عقد البيع بالإيجار .

و بالرجوع لقرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 14-05-2002¹ المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، أكد على أنه يجب إخطار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في هذا الشأن، وتتم دعوتهم لدفع 10 بالمائة من ثمن المسكن، وعليه يجب إيداع وصل دفع 10 بالمائة من ثمن المسكن على مستوى مصالح "الوكالة" ليتم تسجيله في ملف المعني، أما مبلغ 15 بالمائة المتبقية فقد تم تجزئتها بموجب هذا القرار على النحو التالي :

05 بالمائة من ثمن المسكن عند تسليم المفاتيح،

05 بالمائة من ثمن المسكن خلال السنة الموالية لتاريخ تسليم المفاتيح ،

05 بالمائة من ثمن المسكن خلال السنة الموالية لتاريخ دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية ،

- وكننتيجة مباشرة و حتمية لذلك يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عند دفع المستفيد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المحدد أعلاه .

وتجدر الملاحظة في هذا الصدد أن المستفيد في هذه الحالة يتسلم السكن ويشغله قبل إبرام عقد البيع بالإيجار.

بينما جزأ المرسوم التنفيذي رقم 04 – 137² المؤرخ في 21-04-2004 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار مبلغ المساهمة الأولية إلى الأجزاء التالية :

10 بالمائة من ثمن المسكن يكون عند الإقرار الثابت بالشراء .

1 - قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 14-05-2002 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر العدد 41 ، المؤرخة في 12-06-2002 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 04 – 137 المؤرخ في 21-04-2004 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 27 ، المؤرخة في 28-04-2004 .

أما بالنسبة لـ15 بالمائة المتبقية من 25 بالمائة التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعها حسب الكيفيات التالية:

05 بالمائة من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن،

05 بالمائة من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن،

05 بالمائة من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن ،

- وكننتيجة مباشرة و حتمية لذلك يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عند دفع المستفيد نسبة 05 بالمائة من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط .

ويلاحظ بأن هذا القرار قد تدارك الخطأ الذي وقع في القرار السابق له من خلال جعل تاريخ استلام السكن متزامن مع تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار وليس سابق له .

وفي سنة 2015 تم إعادة النظر في تواريخ تسديد تلك الأقساط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 – 1328 المؤرخ في 22 – 12 - 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وتم جعلها كالآتي :

10 بالمائة من ثمن المسكن يكون عند الإقرار الثابت بالشراء ،

05 بالمائة من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد السكن،

05 بالمائة من ثمن المسكن عند التخصيص ،

05 بالمائة من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن ،

وتجدر الملاحظة أن هذا المرسوم عدل تاريخ تسديد الأقساط ولم يعدل تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار وبالتالي تاريخ إبرام العقد يكون عند دفع المستفيد نسبة 05 بالمائة من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن ،وهذا ما تم تأكيده من خلال قرار وزير السكن والعمران والمدينة

1 - المرسوم التنفيذي رقم 15 – 328 المؤرخ في 22 - 12 - 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 68، المؤرخة في 27 – 12 – 2015.

المؤرخ في 30 - 08 - 2021 من خلال نصه بأنه يترتب على دفع القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية عند استلام المستفيد مسكنه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسن السكن وتطويره .

و بالإضافة لما سبق ذكره يتعين على المستفيد أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

2 -توثيق عقد البيع بالإيجار وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن:

بالرجوع لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 نجدها تنص بأنه يحرم عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق.

وبالرجوع لأحكام القانون رقم 06 - 02¹ المؤرخ في 20- 02- 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بين بأنه يتم إنشاء و إلغاء المكاتب العمومية للتوثيق بموجب قرار من وزير العدل ،ويمتد الاختصاص الإقليمي لتلك المكاتب إلى كامل التراب الوطني ،وبأن الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ،يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ،وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها هذه الصبغة .

وعليه يجب تحرير عقد البيع بالإيجار من طرف الموثق في قالب الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان ،وتبرز جليا أهمية التوثيق في هذا التصرف فيما يلي:

-إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا.

-تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي يضمن تنفيذ الالتزامات المتبادلة لكل الطرفين.

-يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى التلاعب بالأقساط والزيادة فيها متى يشاء².

1 - القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 20- 02- 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، ج ر العدد 14 ،المؤرخة في 08 - 03 - 2006 ،العدد 14 .

2 - زيتوني طارق ،عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري ،مقال منشور ،مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة ، العدد 2021، 48، ص 62 .

ويلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير السكن والعمران والمدينة مبينا بذلك ما يلي :

هوية الأطراف المتعاقدة وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق ،
تعيين المسكن محل عقد البيع بالإيجار وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق،

تبيان أصل الملكية أو الحيازة وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق،

طريقة الانضمام للعقد وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق.
القوانين والوثائق التي تحكم العقد وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق.

البند التعاقدية المنفق عليها وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق.

شروط البيع بالإيجار وفقا لما هو وارد في النموذج الوزاري و المتبع من قبل الموثق.
وبالرجوع لنموذج عقد البيع بالإيجار الوارد ضمن قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23- 07- 2001¹ المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نجده قد أخضع عقد البيع بالإيجار للقوانين والوثائق التالية :

لأحكام القانون المدني لاسيما تلك المتعلقة بالعقود .

أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01- 105- المؤرخ في 23 - 04 - 2001 .

ويستند الطرفان في مدى التزاماتهما و حدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق المذكورة أدناه والتي يتم إيداعها لدى الموثق قبل إبرام عقد البيع بالإيجار وهي :

عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس ،

1 - قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23- 07- 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر العدد 52، المؤرخة في 16- 09- 2001.

رخصة البناء والتصاميم الملحقة ،

مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال ،

نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.

وصل دفع يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب)

مع استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة .

وبالرجوع لنموذج عقد البيع بالإيجار الوارد ضمن قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 04- 05- 2004¹ المعدل للقرار المؤرخ 23 - 07 - 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نجده قد أخضع عقد البيع بالإيجار لنفس القوانين والوثائق الواردة بنموذج العقد الوارد ضمن القرار المؤرخ في 23 - 07 - 2001 مع إضافة شهادة المطابقة وعليه فإنه وفقا للقرار المؤرخ في 04- 05- 2004 يجب أن تكون البناية مكتملة ومطابقة لما هو وارد ضمن رخصة البناء حتى يتسنى تحرير عقد البيع بالإيجار.

-أما بالنسبة لآخر نموذج وهو المعمول به لغاية كتابة هذه الأسطر و المحدد بموجب القرار المؤرخ في 30- 08- 2021 المعدل للقرار المؤرخ في 23- 07- 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار فقد أخضع عقد البيع بالإيجار للقوانين والوثائق التالية :

لأحكام القانون المدني الخاصة بالعقود .

القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 17- 02- 2001 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بالإضافة لجميع نصوصه التطبيقية.

أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01- 105- 01 المؤرخ في 23 - 04 - 2001 .

1 - قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 04- 05- 2004 يعدل القرار المؤرخ 23 - 07 - 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر العدد 43، المؤرخة في 04- 07- 2001.

-المرسوم التنفيذي رقم 14 – 99 المؤرخ في 04- 03- 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19- 06- 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار .

ويستند الطرفان في مدى التزاماتهما و حدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق المذكورة أدناه والتي يتم إيداعها لدى الموثق قبل إبرام عقد البيع بالإيجار وهي :

عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس ،وفي حالة عدم وجود سند الملكية تطبق الأحكام القانونية المتعلقة بالحيازة بالنسبة للقطع الأرضية التي تشكل وعاء المشروع المخصص للمتعهد بالترقية بموجب محضر اختيار موقع الأرض الصادر من الولاية أو مقرر تخصيص موقع الأرض صادر من الولاية .

نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال ،

نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعده بالترقية العقارية.

وصولات دفع تثبت تسديد الدفع الأولي من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب)

مقرر الاستفادة من الشقة باسم المستأجر المستفيد.

مع استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة .

وعلاوة عن ذلك يجب أن يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد ،لكن بالمقابل يجب أن يتضمن هذا العقد التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد عند التسديد الكلي لثمن المسكن وذلك وفقا للقواعد العامة المقررة لنقل الملكية.

وبعد إبرام عقد البيع بالإيجار و استلام المستأجر المستفيد للسكن يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة لمتعهد الترقية العقارية وتحرير محضر يوقع من قبل الطرفين.

3- بالنسبة للتسجيل والشهر

يعرف التسجيل على أنه شكلية منجزة من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفيات متعددة يحددها القانون و يمكن أن تطبق الشكلية إما على العقود أو على التحويلات غير الناتجة عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل، وباعتبار عقد البيع بالإيجار من العقود الرسمية الواردة على العقار و يجب تسجيله باعتبار ذلك التزام قانوني يقع على الموثق محرر العقد، و ما تجدر الإشارة إليه أن المستأجر المستفيد يعفى من دفع حقوق التسجيل و ذلك وفقا للمادة 257 من الأمر 76 – 105 المؤرخ في 09 – 12 – 1976 التي أكدت بأنه يعفى مملكو سكنات باعتهما الهيئات العمومية للسكن تبعا لصيغة البيع بالإيجار، من الدفع بمراى و بين يدي الموثقين المكلفين بتحرير العقود المتضمنة نقل الملكية، وهذا بغض النظر عن الأحكام المنصوص عليها في المادة 256 .

-أما بالنسبة لشهر عقد بيع الإيجار فإنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 فإنه لم ينص على شهر عقد بيع بالإيجار على أساس أنه عقد غير ناقل للملكية و يتضمن فقط وضع السكن تحت تصرف المستأجر المستفيد لمدة أقصاها 25 سنة مقابل تقسيط ثمن البيع خلال تلك المدة ، وفعلا وبتفحص عقود البيع بالإيجار المنجزة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 نجدها غير مشهورة على مستوى المحافظات العقارية و يستند الموثق محرر العقد في ذلك إلى المرسوم التنفيذي 01 – 105 الذي اشترط الرسمية في تحرير العقد و تغاضى عن عملية شهر العقد في المحافظة العقارية.

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد هو المادة 17 من الأمر رقم 74 – 75 المؤرخ في 12- 11- 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تنص على أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها ، وعليه فإنه يوجد تعارض بين المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 الذي لا يتطلب شهر عقد البيع بالإيجار و بين الأمر رقم 74 – 75 الذي يتطلب شهر عقود الإيجار التي تفوق مدتها 12 سنة .

وعليه مما تقدم وحسب رأينا ونظرا لطول المدة التي يستغرقها عقد البيع بالإيجار كان من باب أولى النص على ضرورة شهر عقد البيع بالإيجار ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 و ذلك لدرأ كل تعارض بين النصوص القانونية و تفادي الإشكالات العملية التي قد تنتج عنه فعندما يدفع أمام القضاء مثلا في إطار نزاع قائم بصدد عقد بيع بالإيجار بأحكام المادة 17 من

الأمر 74 – 75 ماذا يكون موقف القاضي هنا ياترى هل يأخذ بأحكام المادة 17 من الأمر 74 – 75 أم يطبق المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 .

الفرع الثالث :

أهم الآثار الناشئة عن عقد البيع بالإيجار

يلتزم المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية كل فيما يخصه بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا الصدد.

أولا : التزامات المستأجر المستفيد

تقع على عاتق المستأجر المستفيد عدة التزامات محددة قانونا وواردة في عقد البيع بالإيجار ويمكن إجمالها فيما يلي :

1- تسديد ثمن المسكن بعد خصم ثمن الدفعة الأولى :

يعتبر دفع الثمن المتبقي من المسكن هو التزام الرئيسي للمستأجر المستفيد إذ عليه أن يلتزم بدفع الثمن المحدد في العقد، وما يجلب الانتباه في هذا الصدد أن ثمن السكن في نموذج العقد المقرر بموجب القرار المؤرخ في 23- 07- 2001 و نموذج العقد المقرر بموجب القرار المؤرخ 04- 05- 2004 هو نهائي و غير قابل للمراجعة .

بينما في نموذج العقد المقرر بموجب القرار المؤرخ في 30- 08- 2021 جعل من ثمن المسكن قابل للمراجعة وكسر قاعدة دستورية جوهرية وهي تساوي جميع المواطنين أمام القانون بجعل ثمن المسكن نهائي بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن موضوع التسجيل سنة 2001 – 2002 ،وقابل للمراجعة بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن المسجل سنة 2013 ،كما أنه لم يحدد نسبة تلك المراجعة وبذلك في حالة وقوع نزاع حسب رأينا وجب الرجوع للقانون رقم 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبالتالي لا يمكن أن تتجاوز نسبة المراجعة 20 بالمائة من ثمن المسكن ويجب أن تكون مبررة وفقا للشروط المحددة في القانون رقم 11 – 04 .

ويجب أن يسدد المستأجر المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى خلال مدة زمنية لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة ويتم التسديد المؤجل وفق أقساط محددة مسبقا من حيث المقدار وتاريخ التسديد و يتم دفعها شهريا من قبل المستأجر المستفيد في حساب المتعهد بالترقية العقارية، إذ أكد المرسوم التنفيذي رقم 04 – 1340 المؤرخ في 02- 11- 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 بأنه يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة وعلى المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن .

-ل يتم تقليص المدة ل 20 سنة بدلا من 25 سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين في سنة 2001 و 2002 المؤهلين للاستفادة من المسكن الذين تم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013 وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16 – 279² المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، كما بين هذا المرسوم بأنه يتم دفع هذا المبلغ المؤجل الوفاء به حسب أجل استحقاق يبين المبلغ الواجب دفعه شهريا على مدى المدة المعينة ويمكن للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى .

- غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار الحد الأقصى للسكن المذكور أعلاه في حالة التزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 14 – 288³ المؤرخ في 15 – 10 – 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، عندما نص صراحة بأنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسكن في حالة التزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 04 – 340 المؤرخ في 02- 11- 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 69، المؤرخة في 03 – 11 – 2004.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 – 11 – 2016 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 65، المؤرخة في 06 – 11 – 2016 ..

3 - المرسوم التنفيذي رقم 14 – 288 المؤرخ في 15 – 10 – 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 61، المؤرخة في 16- 10- 2014 .

كما يمكن لكل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها، و بالمقابل لا يمكن لمتعهد الترقية العقارية أن يراجع رزمة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية لغرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها .

2 - الشغل الفعلي للمسكن محل عقد البيع بالإيجار:

في حالة لم يتم المستفيد بشغل مسكنه في ظرف ثلاثة أشهر بعد استلامه للمفاتيح فإنه بالإمكان إعادة النظر في قرار الاستفادة من البيع بالإيجار وقد يصل الحد إلى فسخ العقد، كما أنه يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أثناء فترة البيع بالإيجار أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري.

3 - احترام نظام الملكية المشتركة:

يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما¹، وقد تم تأكيد ذلك من خلال نماذج العقود الثلاثة المتعلقة بالبيع بالإيجار فقد أكد النموذج الأول لعقد البيع بالإيجار لسنة 2001 من خلال المادة 14 منه بأنه يتعين على المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

وبهذا الصدد يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة، و بين هذا النموذج بأنه يتم تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الأملاك يعين لهذا الغرض .

وفي نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 كذلك نص على هذا الالتزام من خلال المادة 10 منه التي نصت بأنه يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، وأكدت المادة 11 منه على تحديد قيمة التكاليف ضمن عقد البيع بالإيجار، كما جعل تلك القيمة قابلة للمراجعة السنوية ولقد أسندت مهمة

1 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون هذا العقد جزءا منها إلى المتعهد بالترقية العقارية أو قائم بإدارة الأملاك يقوم بتعيينه .

وفي نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2021 أكد من خلال المادة 10 منه أنه يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة إلى حساب القائم بإدارة الأملاك المعين من المتعهد بالترقية، وأكدت المادة 11 على ضرورة تحديد مبلغ التكاليف ضمن عقد البيع بالإيجار، وجعلته قابل للمراجعة السنوية من قبل المعهد بالترقية.

والجدير بالذكر أنه حتى في حالة التسديد الكلي لثمن المسكن يبقى المستفيد ملزما بدفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة للمتعهد للترقية أو القائم بإدارة أملاك الذي يتم تعيينه لهذا الشأن¹ وفي حالة رفض الدفع يتم مباشرة الإجراءات القانونية ضده.

ولقد أثار هذا الالتزام ضجة كبيرة في الأونة الأخيرة و هو ما يعرف بإشكال إلغاء الأعباء المشتركة ومدى شرعية تلك الأعباء ومساواتها للخدمات المقدمة فعلا من قبل شركة إيمو، ولقد توصلت في هذا الصدد عدة أحكام قضائية على مستوى عدة محاكم ومجالس قضائية إلى عدم شرعية تلك الأعباء وبالتبعية لذلك إلغاء الأعباء المشتركة المفروضة دون وجه حق .

و الأكثر من ذلك قد تحصل سكان عدل برأس الوادي بولاية برج بوعريريج على حكم ابتدائي جاء مخالفا للأحكام الأخرى المتضمنة إلغاء الأعباء وذلك بكل من محكمة الشلف ومحكمة باتنة لصالح سكان 1650سكن.

حيث كان منطوق الحكم إلغاء الأعباء المشتركة وتعويضهم كل مستحقات الأعباء التي دفعوها إلى مؤسسة التسيير العقاري لوكالة عدل دون وجه حق العام .

وقد أكد الأمين العام للمنظمة الوطنية لحماية وإرشاد المستهلك حمزة بلعباس بأنه يوجد تحايل كبير من طرف شركة إيمو المكلفة بتسيير مواقع عدل المسلمة وتعجب بلعباس في حديثه لجريدة الخبر عن هذه الخروقات بقوله أنه يتم إدراج عقد اتفاق مع هذه الشركة في نفس العقد الخاص بالسكن، ومعظم المكتتبين يوقعون ذلك دون التمهيص في محتوى العقد الذي يتزامن مع فرحة استلام المفاتيح .

1 - المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار المقرر بموجب قرار وزير السكن و العمران والمدينة المؤرخ في 30 - 08 - 2021 .

كما وضح أن قيمة الدفع الشهري للسكن 5500 دج شهريا وما يطلق عليها بالأعباء الأخرى تتراوح بين 2400 و3000 دينار بعنوان صيانة المصاعد والنظافة والمساحات الخضراء مضيفا أن الجمعية وقفت على خروقات بالجملة لعمل هذه المؤسسة "إيمو".

حيث تم التأكد أن المستفيدين يدفعون اشتراكات شهرية لعدة سنوات مقابل خدمات مصاعد متوقفة منذ سنوات، وهناك حتى حالات لأشخاص معاقين في الطابق التاسع لم تشفع لهم إعاقتهم أمام هذه الشركة، كما أن هناك بعض المستفيدين يدفعون حقوق المصاعد وهي غير متوفرة أصلا في عماراتهم خاصة العمارات التي لا تتعدى الطابق الخامس، ناهيك عن قلة أو غياب تام للأعوان المكلفين بالصيانة ورعاية المساحات الخضراء¹.

ومن خلال تفحص حيثيات الحكم² الصادر عن محكمة السانية بوهرا ن تبين لنا بأن القاضي حكم بإلغاء الأعباء المشتركة بسبب عدم إعداد أصلا نظام الملكية المشتركة الخاص بحي 2500 مسكن عدل موقع رقم 01 بلدية و دائرة السانية ولاية وهران .

إذ فرضت المدعى عليها بإرادتها المنفردة تعريفه الأعباء المشتركة وتكاليف حراسة الأجزاء المشتركة والضريبة على القيمة المضافة المتعلقة بها حسب ما هو ثابت من الإشعارات بالدفع المرفقة بالملف والصادرة عنها، خرقا لإلزامية إعلام المستهلك المفروضة عليها بنص المادة 17 من القانون رقم 09/ 03 والإعلام والأسعار والتعريفات وشروط البيع طبقا للمواد 04، 05، 06، 07، و 08 من القانون رقم 04/ 02 التي يحققها و يجسدها نظام الملكية المشتركة المنوه عنه أعلاه .

مما يجعل البنود الواردة عي عقود والتزام المستهلكين (المكتتبين) التي فرضت عليهم بموجبها الالتزام بتكاليف الأعباء السالفة الذكر أعلاه دون أن تكلف نفسها عناء إعداد نظام الملكية المشتركة الذي يكفل لهم حقهم في الإعلام بالواجبات المفروضة عليهم بموجبه، بتحديد كافة الأعباء فيه بدقة وبهذا يكون طلب الجمعية المدعية الممثلة برئيسها والمتدخلة في الخصومة جمعية حماية المستهلك الرامي إلى إلغاء تلك الأعباء مؤسس قانونا .

1 - الموقع <https://ar.facebook.com/posts> بتاريخ 02- 09- 2022 الساعة 05:47.
2 - حكم صادر عن محكمة السانية (وهران) ، القسم العقاري ، بتاريخ 09- 07- 2020 ، تحت رقم فهرس 1796- 20 ، حكم غير منشور .

وحسب رأينا من أجل تفادي مثل هذا النوع من الإشكالات كان على المشرع إخضاع نظام الملكية المشتركة لسكنات عدل للقانون رقم 14 - 99 ، وبالتالي يلتزم متعهد الترقية العقارية بإعداد نظام الملكية المشتركة وفقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 مع توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به ويكون ذلك بموجب عقد رسمي يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري وبموافقة الممثل المفوض قانونا أو المعين من طرف المستأجرين المستفيدين .

و بضرورة تسليم نظام الملكية المشتركة لكل مستأجر مستفيد خلال توقيع العقد ،ويجب على متعهد الترقية العقارية في هذا السياق توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد البيع بالإيجار .

و يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية ،مع عمله خلال تلك المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المستأجرين المستفيدين أو الأشخاص المعينين من طرفهم .

،وتنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة .

4 - دفع نفقات الإصلاح :

يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي أجال الدفع بالتقسيت بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

5-عدم إمكانية التنازل عن السكن طيلة المدة المحددة قانونا :

لقد اشترط نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001 امتناع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد العقد ويسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحقته مسبقا.

وقد وضع قرار المحكمة العليا¹ الصادر بتاريخ 12-01-2017 بهذا الشأن نقطة قانونية جد مهمة من خلال تأكيده بأنه لا يقتصر الوعد بالبيع على البيع فقط بل يشمل كذلك البيع

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 12-01-2017 تحت رقم 1036822 ،قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

بالإيجار وبين من خلال حيثيات القرار بأنه ما دام تحرير عقد البيع النهائي لا يكون إلا بعد انتهاء أجل عشر سنوات و تبعا لذلك يحق للطاعنة إبرام الوعد بالبيع و تحقيقه بعد انقضاء عشر سنوات ، بحيث يجيز القانون للمالك الذي يكتسب العقار عن طريق البيع بالإيجار بعد انقضاء هذا الأجل أن يتصرف فيه .

و من ثمة فإن إبرام عقد الوعد بالبيع على أن يتم تحرير عقد البيع النهائي بعد انقضاء عشر سنوات لا يعد ذلك إخلالا بالالتزام العقدي، و حيث أن قضاة المجلس عندما انتهوا إلى فسخ عقد البيع بالإيجار لإخلال المترشح قد خالفوا القانون مما يعرض قرارهم للنقض.

-بينما نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2021 فقد أكد بأنه لا يمكن الاستفادة من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته ، أما بالرجوع للمادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 فقد أكدت بأن هذا النوع من السكنات يعد قابلا من التنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ إعداد العقود التي تخصصها بشرط تسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم ساري المفعول .

ولقد أوردت المادة استثناء على شرط المدة المذكور أعلاه فيمكن للمستأجر المستفيد الذي قام بتسديد كامل ثمن طبقا للتنظيم ساري المفعول ، التنازل على المسكن قبل انقضاء مدة السنتين شريطة إرجاع إلى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن .

ثانيا :التزامات المتعهد بالترقية العقارية

يمكن حصر التزامات المتعهد بالترقية العقارية فيما يلي :

1-وضع السكن تحت تصرف المستأجر المستفيد:

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد المسكن المعين في عقد البيع بالإيجار.

2- تحديد الحصة النسبية من الملكية المشتركة :

يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع هذا العقد وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه ويجب ذكر هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد .

3- إعداد نظام الملكية المشتركة :

يجب إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا لما هو محدد قانونا ووفقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 مع توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به و ذلك بموجب عقد رسمي يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري وتسليمه للمستأجر المستفيد عند توقيع عقد البيع بالإيجار تفاديا لكل إشكال أو لبس .

4- التزام بالضمانات :

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الضمانات الخاصة الواردة في عقد البيع بالإيجار وكذلك الضمانات الواردة في الوثائق المرجعية التي يستند إليها عقد البيع بالإيجار.

5-نقل ملكية السكن :

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد بعدما يستوفي هذا الأخير ثمن بيع المسكن بكامله وذلك بموجب عقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل و الشهر وفقا للتشريع المعمول به .

ثالثا :جزء الإخلال بالالتزامات التعاقدية

يجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها 1 ، فحسب نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001 يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال أيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها.

1 - المادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال
عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستفيد إلى دفع غرامة 02 بالمائة من قسط كل شهر من التأخر، و يترتب على عدم تسديد المستفيد لثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق زيادة 5 بالمائة في مبلغ القسط الشهري، وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المستأجر المستفيد من المسكن، وفي حالة اتخاذ قرار بالطرد تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الإتلاف الذي يحتمل أن يكون قد ألحق بالمسكن، وفي هذه الحالة يمكن إسناد عملية تقدير مبلغ إصلاح الإتلاف إلى خبير معتمد.

وبالرجوع لنموذجي عقدي البيع بالإيجار لسنة 2004 و سنة 2021 نجدهما قد رتبا على عدم تسديد 03 أقساط شهرية بعد تبليغ المعني بإعذارين مدة كل منهما 15 يوما برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده، ويمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقا لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء .

وقد وضحت لنا المحكمة العليا جزاء إخلال المستأجر المستفيد بالتزامه بإرجاع المسكن الإيجاري العمومي المستفاد منه إلى الهيئة المؤجرة وذلك من خلال قرارها 1 الصادر بتاريخ 17-03-2016 الذي بين لنا من خلال المبدأ بأنه لا يسقط التزام المكتتب في إطار البيع بالإيجار، بإرجاع المسكن الإيجاري العمومي المستفاد منه إلى الهيئة المؤجرة إلا بعد دفع آخر قسط والحصول على عقد البيع النهائي .

ووضحت من خلال حيثيات قرارها أن الالتزام المنصوص عليه بالمادة 14 لا يسقط على المترشح إلا بعد دفع آخر قسط وحصوله على عقد البيع النهائي من المطعون عليها وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى فسخ العقد بعدما توصلوا إلى أن الطاعن قد أخل بالتزامه العقدي، قد سببوا قضاءهم بما فيه الكفاية، وأن عدم الرد على تلك الوثائق لا يغير به وجه الدعوى مما يتعين معه التصريح برفض هذا الوجه .

1 - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 17-03-2016 تحت رقم 0979527، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>

كما وضح لنا قرار المحكمة العليا¹ الصادر بتاريخ 12-11-2015 بأنه لا يمكن تطبيق التعديل بأثر رجعي وبالتالي يقتصر شرط عدم امتلاك سكن في إطار البيع بالإيجار المنصوص عليه بالمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 01 – 105 على المكتتب وحده دون الزوج، إذا تم الاكتتاب قبل التعديل الوارد بالمرسوم التنفيذي رقم: 12 – 432 .

وقد تم توضيح ذلك في الحثيات إذ أنه وبالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 يتبين أن الشروط المحددة بهذه المادة ومنها عدم امتلاك سكن تقتصر على المكتتب في عملية البيع بالإيجار وحده ولا يعتد بالتصريح الشرفي إذا خالف نصا في القانون إذا تم الاكتتاب بتاريخ 03-03-2005 قبل تعديل نص المادة المذكورة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25-12-2012 الذي أضاف شرط عدم امتلاك الزوج لسكن ولا يمكن تطبيق التعديل بأثر رجعي طبقاً لمبدأ عدم رجعية القانون المادة 2 من القانون .

ملاحظة

في حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار.

المطلب الثاني :

النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار الصيغ السكنية الحاملة لتسمية الترقوي

سنتطرق من خلال هذا المطلب لمختلف العقود المنبثقة عن مختلف الصيغ السكنية الحاملة لتسمية الترقوي على اختلاف أنواعها وذلك لإزالة اللبس فيما بينها خاصة و أن تلك الصيغ تحمل تسميات متشابهة لحد كبير والتي يمكن إجمالها في صيغة السكن الترقوي المدعم، صيغة الترقوي العمومي، بالإضافة لصيغة الترقوي الحر وذلك على النحو المبين أدناه .

¹ - قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 12-11-2015 تحت رقم 0942794، قرار منشور على موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz>.

الفرع الأول:

عقود اقتناء السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي سابقا)

أولاً: تعريف السكن الترقوي المدعم

يعتبر السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا) تطورا لصيغة سابقة له وهي صيغة السكن الاجتماعي التطوري وتعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية .

و من أحد أشكاله السكن المدعم الموجه للتمليك الذي ظهر سنة 1997 وتميز بعرض الدولة لأراضي المهياة بأسعار مدعمة لاستقبال هذه السكنات و إنجاز الأشغال الكبرى للمشروع مجانا بينما يقوم المستفيد بعملية التوسع و الأعمال النهائية مع الحصول على إعانة مالية على مساحة عقارية صغيرة تتراوح بين 100-150م² بمساحة استحواذ تتراوح بين 35 إلى 55 متر مربع .

لكن هذه الصيغة عرفت فشلا كبيرا مما أدى إلى توقيف مشاريع جديدة برمج انطلاقتها سنة 1998 بسبب العراقيل المتنوعة التي واجهت المستفيدين وعجزهم على إتمام الأشغال بسبب لارتفاع أسعار مواد البناء و عدم قدرتهم المالية و عدم إدراكهم وفهمهم لسير العملية المنصبة على مساحات صغيرة ومخططات غير ملائمة مع غياب عمليات المتابعة و الإشراف و تأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهية و تبذير للأراضي.

لذلك تم التخلي عن هذه التجربة واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي يقوم على مبدأ الدعم والملكية¹ وهو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى بإعانة الحصول على الملكية و ذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي² رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر والقرارات الموضحة والمحددة لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308.

¹ - لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2005 – 2006، ص 14
² - المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر العدد 66، المؤرخة في 16 – 10 – 1994.

والتي حددت قيمة المساعدات الممنوحة وشروط الحصول عليها¹، وعليه فهو سكن موجه أساسا للطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية دون هذه الإعانة من الصندوق الوطني للسكن.

أما السكن الترقوي المدعم فهي تسمية جديدة استحدثت سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10- 235 المؤرخ في 05- 10- 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة وذلك في إطار الدعم المالي للأسر من قبل الصندوق الوطني للسكن من أجل الحصول على الملكية و شراء مسكن عائلي .

وقد عرفت هذه الصيغة طلبا هاما من قبل المجتمع على أن يتم بناء السكن من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية، والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، وهذه الصيغة السكنية موجهة فقط لذوي الدخل المتوسط وتتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني إذا توفرت مجموعة من الشروط .

كما عرف المرسوم التنفيذي رقم 10- 235 المؤرخ في 05- 10- 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة من خلال المادة 02 منه السكن الترقوي المدعم بأنه كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم .

ليتم توسيع هذا التعريف سنة 2013 بموجب التعديل¹ الذي لحق عنوان ومضمون المرسوم المذكور أعلاه إذ عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10- 235 المحدد

1- يمكن إجمال القرارات الموضحة لتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04- 10- 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر فيما يلي :
-قرار وزاري مشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 15- 03- 1998 المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 ، ج ر العدد 41 ،المؤرخة في 10- 06- 1998 .
-قرار وزاري مشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 15- 11- 2000 المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 ، ج ر العدد 16 ،المؤرخة في بتاريخ 11- 03- 2001 .
-قرار وزاري مشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 09- 04- 2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 - 11 - 2000 المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 ، ج ر العدد 32 ،المؤرخة في 08- 05- 2002 .
-قرار وزاري مشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 13- 09- 2008 المحدد لكفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 ، ج ر العدد 57 ،المؤرخة في 05- 10- 2008 .

لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة إذ تم تعريف السكن الترقوي المدعّم بأنه كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية جماعي أو فردي في شكل مجمع ،موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم ،ولا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن .

وعليه مما تقدم فإن مدلول السكن الترقوي المدعّم قد توسع ففي بداية الأمر كان يشمل السكنات الجماعية فقط الموجهة للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح من قبل الصندوق الوطني للسكن ، ليصبح منذ سنة 2013 يشمل السكنات الجماعية والسكنات الفردية في شكل مجمع في مناطق الجنوب والهضاب العليا المحددة بموجب قرار والموجهة للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح من قبل الصندوق الوطني للسكن.

ثانيا :تحديد العقد الذي يتم بمقتضاه نقل ملكية السكن الترقوي المدعّم

لقد أكدت المادة 11 من القرار الوزاري المشترك² المؤرخ في 14-05-2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعّم بأنه يجب أن يباع السكن الترقوي المدعّم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

إذ ينبغي على المرقي العقاري إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق في طرف 03 أشهر كحد أقصى من تاريخ تبليغه بقائمة المقترنين من طرف السلطات المختصة³ (نسخة مرفقة من عقد بيع في إطار الترقوي المدعّم ملحق رقم 10)

1 -المرسوم التنفيذي رقم 325-13 المؤرخ في 26-09-2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ، ج ر العدد 48 ،المؤرخة في 29-09-2013.

2 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعّم ، ج ر العدد 51 ،المؤرخة في 14-09-2011.

3 - المادة 71 من الملحق الأول المتضمن دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي .

ثالثا: الأركان الخاصة بعقد اقتناء السكن الترقوي المدعم :

يمكن إجمال الأركان الخاصة بعقد اقتناء السكن الترقوي المدعم فيما يلي:

1- أطراف العقد

المقتني :

للاستفادة من سكن ترقوي مدعم يجب ألا يتجاوز دخل المقتني وزوجه معا 6 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون¹، وقد قدر الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون ابتداء من تاريخ 01-06-2020 بمبلغ 20.000 دج²، وعليه انطلاقا من تاريخ 01-06-2020 يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم لكل من لا يتجاوز دخله هو وزوجه مبلغ مائة وعشرون ألف دينار (120.000 دج).

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05 - 10 - 2010 بأنه لا يحق الاستفادة من هذه الصيغة السكنية المدعمة كل شخص:

يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.

يملك قطعة أرض صالحة للبناء و هذا يعني أنه من يملك ويستغل أرضا فلاحية يحق له الاستفادة من هذه الصيغة السكنية.

كل شخص استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن مكتسب في إطار صيغة البيع بالإيجار أو استفاد من إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن.

وفي حالة ما إذا كان الطالب مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة.

و بالإضافة إلى ما سبق ذكره يجب أن يصادق الوالي أو ممثليه على قائمة طالبي السكن الترقوي المدعم وترسل إلى الصندوق الوطني للسكن و إلى المرفقي العقاري لمشروع السكن الترقوي المدعم .

1 - المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
2 - المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 07-04-2021 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون ، ج ر العدد 28، المؤرخة في 14-04-2021.

المتعهد بالترقية العقارية :

لقد أكدت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة بأنه يجب أن ينجز متعهد بالترقية العقارية معتمد السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية كما هي محددة من الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.

ولقد تم تكريس ذلك بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 - 03 - 2018 المحدد للشروط و الكفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم¹ التي بينت بأنه يجب أن يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقي عقاري يستوفي الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويقوم الصندوق الوطني للسكن بتسديد المبالغ المستحقة للمرقي العقاري حسب تقدم الأشغال، ووفقا لأجال الاستحقاق المحددة في الاتفاقية المعدة من الصندوق الوطني للسكن المتضمنة لشروط وكفيات تمويل و متابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم والمصادق عليها من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري.

2- محل العقد :

ينجز السكن الترقوي المدعم حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب القرار المؤرخ في 30-01-2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم².

إذ يجب أن يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم وفقا للخصائص التقنية العامة المحددة في الملحق الأول بهذا القرار والمتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم ووفقا للخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني بهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع سكن ترقوي مدعم .

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 - 03 - 2018 المعدل والمتمم المحدد للشروط و الكفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 23 ، المؤرخة في 22-04-2018.

2 - قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30-01-2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 28-02-2018 .

ويتم إنجاز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات جماعية حسب نموذج سكن ذي غرفتين أو ثلاث غرف أو أربع غرف أو 05 غرف¹ في جميع البلديات باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب، غير أنه يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية في مناطق الهضاب العليا ومقار ولايات الجنوب، و إنجاز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى البلديات التابعة لولايات الجنوب.

على أن يتم حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب كل الرسوم ويجب أن يتضمن التكاليف التالية: الخدمات، قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة، الدراسات و الإنجاز، الطرق والشبكات المختلفة وتبقى مصاريف نقل الملكية على عاتق المقتني طبقا للتنظيم المعمول به، وعليه يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم بسعر مع احتساب كل الرسوم، ودون تكلفة الأرضية وحسب كل منطقة والذي يجب أن لا يتعدى الأسقف التالية:

بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة (سكنات جماعية): سعر السكن من غرفتين 2.500.000 دج، سعر السكن من 03 غرف 3.500.000 دج، سعر السكن من أربع غرف 4.400.000 دج، سعر من 05 غرف 5.400.000 دج .

بالنسبة للبلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب (سكن جماعي أو شبه جماعي): سعر السكن من غرفتين 2.200.000 دج، سعر السكن من 03 غرف 3.100.000 دج، سعر السكن من أربع غرف 3.900.000 دج، سعر السكن من 05 غرف 4.800.000 دج.

بالنسبة لبلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب (سكن فردي مع مساحة وسطح سهل المنفذ، مغلقة ومغطى) :السعر 2.600.000 دج.

1 - تم استحداث سكن ترقوي مدعم المكون من 05 غرف بموجب قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 27 - 01 - 2019 المتمم للقرار الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم المؤرخ في 30 - 01 - 2018، ج ر العدد 40، المؤرخة في 23 - 01 - 2019.

-بالنسبة لباقي بلديات التراب الوطني (سكنات جماعية): سعر السكن من غرفتين 2.300.000 دج ، سعر السكن من 03 غرف 3.300.000 دج ،سعر السكن من أربع غرف 4.100.000 دج ،سعر السكن من 05 غرف 5.100.000 دج¹.

3-الشكليات المتطلبية قانونا :

باعتبار أن السبيل الوحيد لاقتناء السكن الترقوي المدعم يكون وجوبا بموجب عقد البيع على التصاميم وبالتالي يجب أن يكون هذا العقد رسميا محرر لدى الموثق ويسجل ويشهر وفقا للقواعد المقررة قانونا والتي سبق التعرض لها في الباب الأول بصدد دراستنا لعقد البيع على التصاميم .

رابعا: آثار عقد بيع السكن الترقوي المدعم

ما دمنا بصدد عقد بيع على التصاميم فلا بد من الرجوع لأحكام القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمراسيم التنفيذية المتعلقة به من أجل تحديد آثاره والتي سبق التعرض لها في الباب الأول بصدد دراستنا لعقد البيع على التصاميم ،مع ملاحظة أنه لا يمكن التنازل عن السكن الترقوي المدعم من طرف مالكيه طيلة مدة سنتين من تاريخ إعداد العقود المتعلقة بها ،إلا إذا قام مالكوها بإرجاع مبلغ الإعانة المالية المباشرة إلى الخزينة العمومية الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن حتى يتم التنازل قبل انقضاء مدة السنتين .

ويسجل المستفيدون من السكن الترقوي المدعم تلقائيا في البطاقة الوطنية للسكن ،و في حالة وفاة المستفيد يمارس حق نقل الأصول و الخصوم المتصلة بالسكن الممنوح طبقا للتشريع المعمول به .

1 - تم تحديد سعر السكن الترقوي المدعم المكون من 05 غرف بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-02-2019 المتمم للقرار الوزاري المشترك المحدد للشروط و الكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم المؤرخ 14-03-2018 ، ج ر العدد 39 ،المؤرخة في 16-06-2019.

خامسا :دراسة حالة كيفية الحصول على ملكية السكن الفردي في شكل مجمع في المناطق المحددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا باعتباره نوع من أنواع السكنات الترقوية المدعمة

بالرجوع للمراسيم والقرارات المذكورة أعلاه يتضح جليا أنه يتم إنجاز السكنات الترقوية العمومية المدعمة وجوبا من طرف مرقي عقاري معتمد وفقا للقواعد المسطرة في القانون رقم 11 - 04 إذ يلتزم المرقي العقاري في هذه الحالة بإبرام عقود بيع على التصاميم لفائدة المستفيدين من هذا النوع من السكنات .

لكن للأسف تأتي تعليمة وزارية مشتركة تضرب عرض الحائط جميع القواعد القانونية المحددة أعلاه وهي التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 - 07 - 2014 المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا التي غيرت نظام السكنات الترقوية المدعمة الفردية من خلال جعلها تنجز في إطار البناء الذاتي، إذ يتم التنازل عن التجزئات الاجتماعية لفائدة المستفيدين الذين يقومون بتهيئة السكنات وفقا لبند عقد التنازل وهذا خلافا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 والقرارات المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم التي نصت صراحة على إسناد مهمة تهيئة تلك السكنات الفردية لمرقي عقاري معتمد والذي يلتزم بدوره بإبرام عقود بيع على التصاميم لفائدة المستفيدين من هذا النوع من السكنات .

والغريب في الأمر أنه سنة 2019 تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 10-235 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259¹ المؤرخ في 28 - 09 - 2019 ليصبح متماشيا مع التعليمة المذكورة أعلاه من خلال النص صراحة بأن السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا هو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي في أراضي مجزأة اجتماعية حضرية .

ليتم توضيح طريقة تنفيذ التعديل الواقع سنة 2019 بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 30 - 09 - 2020 المحددة لشروط و كفاءات إنشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري و منح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا إذ حددت هذه

1 - المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28 - 09 - 2019، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ، ج ر العدد 60، المؤرخة في 29 - 09 - 2019.

التعليمية الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة الداخلية ووزارة المالية ووزارة السكن النقاط المحددة أدناه :

-مجال تطبيقها : قصرت التعليمية تطبيق هذا الإجراء على بلديات الجنوب والبلديات المنتمية لصندوق الهضاب العليا والتي حددت قائمتها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 486 المؤرخ في 23-12- 2006 .

-شروط الاستفادة من هذا البرنامج : يستفيد من القطع الأرضية الصالحة للبناء المواطنين القاطنين بالبلديات المحددة أعلاه الذين لم يسبق لهم أن تملكوا ملك عقاري ملكية تامة، ولا يملكون سكن أو قطعة أرضية، ولم يسبق لهم أن استفادوا من أية إعانة من الدولة موجهة لاقتناء، أو ترميم أو بناء سكن، كما اشترطت التعليمية أيضا أن لا يتجاوز مستوى دخل المستفيدين 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وهذا ما يؤهلهم كذلك للاستفادة من إعانة للبناء.

-كما أكدت التعليمية على ضرورة مصادقة الوالي على القائمة النهائية للمستفيدين التي تعدها السلطات المحلية البلدية بعد التحقق على مستوى البطاقة الوطنية من المستفيدين من السكنات والقطع الأرضية الصالحة للبناء وإعانات الدولة الموجهة لبناء السكنات، المفتوحة على مستوى وزارة السكن، وكذلك التحقق على مستوى البطاقة العقارية الممسوكة من طرف المحافظة العقارية.

-شروط وكيفيات إنشاء التجزئات : أكدت التعليمية أن عملية إنشاء التجزئات الاجتماعية في إطار أحكام هذه التعليمية يعود إلى المصادقة المسبقة للحكومة بناء على اقتراح من اللجنة الوزارية المشتركة المنشأة لدى وزارة الداخلية، أما عن اختيار المواقع وحجم التجزئات، فهي تخضع لتقدير الوالي ومصالح الولاية في ظل احترام أحكام أدوات التعمير وحسب الاحتياجات المعبر عنها على أن تكون المساحات للقطع الأرضية بين 200 و250 متر مربع، ونبتهت إلى أن ملف إنشاء التجزئات الاجتماعية، يجب أن يشمل على تقدير مالي يوضح مواقع الربط بالشبكات الكهربائية والغازية والربط بالمياه الصالحة للشرب وتصريفها، وكذا التجهيزات الضرورية التي يتعين برمجتها.

-تجسيد عقود التنازل على القطع الأرضية :تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحديد القيمة التجارية للقطع الموجهة للتنازل، غير أنه بالنظر للطابع الاجتماعي لهذه القطع يطبق تخفيض بنسبة 95 بالمائة من القيمة التجارية للقطع الأرضية المعنية كما هو منصوص

عليه في المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المعدل و المتمم الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن القطع التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة .

و في الجانب المالي فقد وضحت التعليمات أن الشطر الأول من الإعانة المالية قدر بـ60 بالمائة من الإعانة الكلية، أي 60 مليون سنتيم بالنسبة لولايات الجنوب و42 مليون سنتيم بالنسبة لولايات الهضاب العليا، وتدفع بعد الحصول على رخصة البناء وإنجاز القاعدة والشطر الثاني والمقدر بـ40 بالمائة من الإعانة أي 40 مليون سنتيم بالنسبة لولايات الجنوب و28 مليون سنتيم بالنسبة لولايات الهضاب، وتدفع عند الانتهاء من أعمدة الطابق الأرضي وبناء محاضر معاينة يؤشر عليه من قبل المصالح المؤهلة لمديرية السكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

وأكدت التعليمات أنه بمجرد الانتهاء من عمليات التخصيص ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من قبل السلطات المحلية بعد القيام بالتحقيقات الضرورية إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن مرفقة بملف يتضمن رخصة التجزئة مع موقع كل مستفيد من أجل إبرام عقود التنازل على القطع الأرضية المعنية، ويجب أن تتضمن العقود تحت طائلة البطلان بند ينص على عدم إمكانية التنازل على القطعة الأرضية لمدة سنتين تبدأ بالسريان ابتداء من تاريخ إتمام إنجاز السكن وتاريخ الحصول على شهادة المطابقة طبقا للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدل والمتمم بالمادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 .

-كما أكدت التعليمات على ضرورة أن يشمل العقد الإداري المعد من قبل مصالح أملاك الدولة على البنود الأساسية والشروط المتعلقة بالعملية والتي تتمثل على وجه الخصوص في :

-فسخ عقد البيع في حالة تغير وجهة القطعة الأرضية أو استعمال كل القطعة الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط .

-إلغاء عملية البيع في حالة التنازل أو الإيجار أو منح القطعة الأرضية لاستعمالها لأغراض أخرى غير تلك المنصوص عليها في هذه التعليمات الوزارية المشتركة قبل إتمام إنجاز السكن وتاريخ الحصول على شهادة المطابقة وانتهاء فترة تاريخ عدم التنازل ويتضح جليا من خلال هذه التعليمات أنها رتبت جزاءين مختلفين الفسخ في حالة تغيير وجهة القطعة الأرضية و الإلغاء في

حالة التنازل أو الإيجار أو منح القطعة وحسب رأينا كان من الأجدر ترتيب جزاء الفسخ على جميع المخالفات المذكورة أعلاه باعتبارها إخلال بالتزامات تعاقدية.

وتجدر الملاحظة أنه تم توضيح مدلول التعليمات المذكورة أعلاه بموجب المراسلة رقم 1795 والمؤرخة في 19-06-2021 الصادرة عن المدير العام للمديرية العامة للجماعات المحلية بوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية و تضمنت المراسلة الدليل المنهجي المتعلق بكيفيات تطبيق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 والمؤرخة في 30-09-2020 المحددة لشروط وكيفيات إنشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري ومنح مساعدة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا والمنجز من قبل وزارة السكن والعمران والمدينة وممضى من طرف وزير السكن والعمران والمدينة .

وقد عمد هذا الدليل المنهجي إلى توضيح كيفيات معالجة طلبات الراغبين في الاستفادة من التجزئات العقارية في الوسط الحضري وذلك من خلال تقديم الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مرفوقا بملف يتضمن مجموعة من الوثائق منها نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وبطاقة إقامة وشهادة عدم العمل بالنسبة لغير الأجراء و وثيقة حديثة تثبت المداخل (كشف الراتب الخاص بالأشهر الثلاثة الأخيرة) بالنسبة للأجراء .

و يكون المجلس الشعبي البلدي الجهة الوحيدة المخول لها قانونا دراسة الملفات ،ومعالجة ملفات طالبي هذه التجزئات ،إذ يحدد الملفات المقبولة ويقوم بإعداد قائمة المترشحين الذين تتوفر فيهم الشروط التنظيمية للاستفادة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28-09-2019 وكذا التعليمات رقم 01 المؤرخة في 30-09-2020 وفق سلم ومعايير تنقيط خاصة للفصل في ترتيب المستفيدين .

وذلك من خلال وضع مجموعة من المعايير والشروط الواجب توفرها في طالبي التجزئة الاجتماعية إذ أكد الدليل على وجوب مراعاة الوضعية العائلية لطالب القطعة والمتمثلة في أقدمية الطلب وعدد أفراد الأسرة وسن صاحب الطلب المقدم .

وفي هذا السياق يتم تصنيف الطلبات حسب سلم الأولوية ووفق معايير التنقيط الآتية:

بالنسبة للوضعية العائلية ففي حالة الشخص الأعزب ولا يتكفل بأي شخص يمنح 10 نقاط، أما في حالة الشخص الأعزب المتكفل بشخص واحد يمنح 10 نقاط وفي حالة وجود أشخاص

تحت رعاية هذا الأخير قانونا ويعيشون معه في مسكن واحد فيمنح له 4 نقاط عن كل شخص في حدود 5 أشخاص، بمعنى أنه يستفيد من إجمالي نقاط قدره 20 نقطة إضافية كحد أقصى.

-وفي حالة الشخص المتزوج أو الأرملة أو المطلق فيمنح 20 نقطة مع إضافة 4 نقاط عن كل وجود لأشخاص تحت رعايته قانونا ويعيشون معه في مسكن واحد في حدود 5 أشخاص بمعنى يستفيد من إجمالي نقاط قدره 20 نقطة إضافية كحد أقصى.

-أما بالنسبة لمعيار السن للراغب في الاستفادة فكل من بلغ ما بين 20 و30 سنة يمنح 10 نقاط وما بين 30 و40 سنة يمنح 15 نقطة و ما بين 40 و50 سنة يمنح 20 نقطة ، أما من بلغ 50 سنة فأكثر فيمنح 30 نقطة كاملة.

-أما فيما يتعلق بأقدمية الطلب، فإن تنقيط المعيار المرتبط بهذه الوضعية يحتسب على أساس الطلب الأكثر أقدمية الذي تمنح له نقطة قصوى تبلغ 30 نقطة، فيما يتم تنقيط بقية الطلبات بعد ترتيبها انطلاقا من الطلب الأكثر أقدمية وذلك بخصم 3 نقاط لكل سنة تالية من المجموع العام لهذه الوضعية وهي 30 نقطة.

وقد أكد الدليل على استحداث التجزئة قبل إعداد القائمة وذلك من خلال شهر رخصة التجزئة، إتمام أشغال التهيئة ذات الأولوية من فتح الطرق، التطهير، والتزويد بالمياه الصالحة للشرب

وبعد إتمام عملية الدراسة وفقا للمعايير السالفة الذكر ترسل قائمة المستفيدين المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمداولة رسمية وترفق بالملفات الخاصة إلى مديرية السكن للولاية التي تخضعها بدورها للمراقبة ضمن البطاقة الوطنية للسكن وكذا البطاقة العقارية لمصالح المحافظة العقارية.

-وتحول بعد ذلك القائمة النهائية للمستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط المصادق عليها من قبل الوالي وترسل إلى مصالح أملاك الدولة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن من أجل تجسيد عملية التنازل على القطعة الأرضية الصالحة للبناء، والتي ترفق بملف يتضمن رخصة التجزئة مع موقع كل مستفيد، ليتم بعد ذلك إعداد قرارات منح الإعانة الموجهة للبناء وتسلم القرارات المعدة من طرف مدير السكن لصالح المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تبليغها للمستفيدين، مصحوبة بدفاتر الشروط الخاصة بها التي يتعين الاكتمال عليها.

وقد قرر هذا الدليل حق الطعن لكل من أقصي من الاستفادة من خلال تأكيده على ضرورة إطلاع المجلس الشعبي البلدي المعنيين بقائمة الطالبين الذين لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة وإعلامهم بذلك والذين بإمكانهم إيداع طعن في حالة الإجحاف في حقهم.

وأكد الدليل المنهجي لعملية إعداد القوائم النهائية للمستفيدين من التجزئات الاجتماعية إلى وجوب إعادة دراسة القوائم المعدة قبل صدور هذه المراسلة حتى بعد مصادقة الوالي عليها وأكدت ذات المراسلة على أنه يجب أن تكون القوائم المعدة والمصادق عليها من طرف الولاية قبل البدء بالعمل بهذا الدليل موضوع إعادة دراسة من أجل التأكد من مطابقتها مع الإجراءات المنصوص عليها في هذا الدليل.

وبعد التعرض لمراحل تطور السكن الترقوي المدعم لا سيما السكن الترقوي المدعم الفردي وحسب رأينا كان من الأفضل و الأنجع ترك السكنات الترقية المدعمة الفردية خاضعة لعقود البيع على التصاميم، يتم إنجازها من قبل مرقين عقاريين معتمدين وذلك نتيجة لحدثة تلك الصيغة فيكون تنفيذها من قبل مهنيين متخصصين ضمانا أكيدة لنجاحها ميدانيا، بالإضافة للضمانات التي يوفرها عقد البيع على التصاميم بالنسبة لطرفي العقد المقتني والمرقي العقاري على حد سواء .

الفرع الثاني:

عقود اقتناء السكن الترقوي العمومي

تعتبر عقود اقتناء السكن الترقوي العمومي من بين أهم عقود الترقية العقارية التي تعتمدها جملة من الخصائص المميزة لها والتي سيتم توضيحها من خلال هذا الفرع .

أولاً: تعريف السكن الترقوي العمومي

بالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المؤرخ في 15 - 07 - 2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي نجدها قد عرفت السكن الترقوي العمومي بأنه مشروع عقاري ذو صالح عام ، يستفيد من إعانة الدولة موجه للأشخاص المحددين بموجب هذا المرسوم وتتكفل الدولة بإنجازه .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المؤرخ في 15 - 07 - 2014 ، ج ر العدد 44 ، المؤرخة في 27 - 07 - 2014 .

وما تجدر الإشارة إليه أن التعريف الوارد في المادة 02 جاء متوافقا تماما مع مضمون المادة 13 من القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي نصت بأنه يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها أو وجهتها، وفي هذه الحالة يمكن أن تستفيد المشاريع العقارية من إعانة الدولة .

وعليه هذا النوع من السكنات موجه للأشخاص الذين لا تتوفر فيهم شروط البيع بالإيجار وشروط الترقوي المدعم أي موجه للأشخاص ذوي الدخل المرتفع نسبيا وعليه يستفيد مقتني السكن في إطار صيغة الترقوي المدعم ، من الإعانة المباشرة للدولة التي تتمثل في المساعدات المالية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة والتي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني للسكن .

في حين لا يستفيد مقتني السكن الترقوي العمومي من الإعانة المباشرة للدولة 1 ، وإنما يستفيد هذا النوع من السكنات من تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإقامة سكنات التابعة لهذه الصيغة، بالإضافة لتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية و الثانوية .

ويستفيد الصندوق الوطني للسكن من المساهمات التي تمنحها الدولة لتمويل برامج السكن الترقوي العمومي ويقوم الصندوق الوطني للسكن بتصفية النفقات انطلاقا من العمليات المسجلة والمبلغة للولايات ،وتكون هذه العمليات موضوع اتفاقيات تمويل مبرمة بين الصندوق الوطني للسكن و أصحاب المشاريع المنتدبين المعينين للتكفل بها 2 .

ثانيا :تحديد العقد الذي يتم بمقتضاه نقل ملكية السكن الترقوي العمومي

قبل سنة 2018 أكد المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المحدد لشروط وكفيات شراء السكن الترقوي العمومي على عدم إمكانية إخضاع اقتناء السكن الترقوي العمومي لكفيات البيع المنصوص عليها في أحكام المادتين 27 و 28 من القانون رقم 11 - 04 ،و أكد المرسوم على

1 - حدة مبروك الإطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203،مقال منشور ،مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية،المجلد 15 العدد 02 / 2022، ص 205.

2 -حسب القرار الوزاري المشترك لوزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 14 - 01 - 2016 المحدد لكفيات وضع تحت تصرف الصندوق الوطني للسكن التمويل المتعلقة ببرامج السكن العمومي والطرق والشبكات المختلفة الأولية و الثانوية ، ج ر العدد 37 ،المؤرخة في 22-06-2016.

وجوب تحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي عند تاريخ إتمام أشغال بناءه و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به .

ويتم انتقال ملكية السكن الممنوح في إطار الترقوي العمومي بتسديد ثمن السكن بكامله، وعليه يتضح جليا من خلال ما تقدم أنه لا يمكن بيع السكن الترقوي العمومي بواسطة عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم وعليه يتم بيع السكنات الترقوية العمومية بموجب عقد بيع عقار مبني وفقا لنص المادة 26 من القانون رقم 11 - 04 والذي هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة .

لكن منذ تاريخ 12 - 12 - 2018 و بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18 - 311¹ المؤرخ في 10 - 12 - 2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي أصبح الحصول على السكنات الترقوية العمومية بموجب عقد بيع رسمي حسب كفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11 - 04، وهذا بعد الإلغاء الصريح للفقرة 03 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المحدد لشروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي والتي كانت لا تجيز بيع السكن الترقوي العمومي بموجب عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم .

وما تجدر الملاحظة إليه في هذا الصدد أنه تم إلغاء الفقرة 03 من المادة 02 المذكورة أعلاه ولكن دون تعديل المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 التي تنص بأنه يحزر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد، وعليه لا يمكن بيع السكن الترقوي المدعم بموجب عقد البيع على التصاميم مادامت المادة 12 تستوجب صراحة على تحرير عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد .

وعليه منذ تعديل سنة 2018 أصبح اقتناء السكنات الترقوية العمومية يتم بموجب عقد حفظ الحق المستتبع وجوبا بعقد البيع النهائي للسكن المحفوظ عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من قبل صاحب حفظ الحق ، أو عقد بيع العقار المبني مع استبعاد عقد البيع على التصاميم، وعليه وجب على المشرع أن يتدارك هذا الوضع الشاذ و ذلك من خلال اعتماد

1 - المرسوم التنفيذي رقم 18 - 311 المؤرخ في 10 - 12 - 2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، ج ر العدد 74، المؤرخة في 12 - 12 - 2018.

عقد البيع على التصاميم كعقد من عقود اقتناء السكنات الترقية العمومية شأنه شأن السكنات الترقية المدعمة و ذلك نظرا لفعالية عقد البيع على التصاميم في هذا المجال.

ثالثا : الأركان الخاصة بعقد اقتناء السكن الترقوي العمومي

باعتبار أن اقتناء السكنات الترقية العمومية يتم بموجب عقد حفظ الحق المستتبع وجوبا بعقد البيع النهائي للسكن المحفوظ عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من قبل صاحب حفظ الحق ، أو عقد بيع العقار المبني وعليه يجب توفر الأركان الخاصة بتلك العقود والتي سبق التطرق لها في الباب الأول مع تبيان الخصوصيات المتعلقة باقتناء السكن الترقوي العمومي :

1 - أطراف العقد

المقتني :

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن تستفيد من دعم الدولة لذا فهو موجه لشريحة محددة من الجزائريين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ويقل أو يساوي عن 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون .

ليرفع الحد الأقصى سنة 2018 إلى 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون ، ووسع أيضا منذ ذلك التاريخ مجال تطبيق هذه الصيغة ليشمل الجزائريين المقيمين في الخارج المسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الذين تفوق مداخيلهم الشهرية 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون ،وليشمل أيضا الطالبون الجزائريون المقيمون في الجزائر الذين تقل مداخيلهم عن ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون بشرط أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى أو إن تعذر من الدرجة الثانية أو الثالثة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها¹.

وبالإضافة للشروط المذكورة أعلاه يجب أن تتوفر في الطالب شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي المتمثلة في :

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 311 المؤرخ في 10 - 12 - 2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 الذي يحدد شروط و كفايات شراء السكن الترقوي العمومي .

أن لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، وقد أكدت المحكمة العليا هذا الشرط من خلال قرار 1 حديث لها صادر بتاريخ 23-09-2021 وذلك من خلال تأكيدها بأنه يفقد حق الاستفادة من السكن الترقوي العمومي، من ثبتت ملكيته لسكن، بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر.

لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن أو بناءه.

-وفي حالة ما إذا كان الطالب مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من هذه الصيغة إلا بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة .

ويتم إيداع طلب الشراء، بعد إعلان فتح الاكتتاب لدى المرقى العقاري المعني وتعالج الطلبات من طرف لجنة يرأسها ممثل المرقى المعني الموكل قانونا ويتم إعلام المستفيدين المقبولين من قبل اللجنة عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم .

كما يجب إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم بنفس الطريقة ، ويكون لهم حق الطعن خلال أجل 30 يوما من تاريخ استلامهم تاريخ الرفض ليتم معالجة الطعون من طرف نفس اللجنة السابقة في أجل 60 يوما 2 .

وعليه يتم تسليم مقررات منح سكن الترقوي العمومي للطالبين المؤهلين الذين تم اعتمادهم ويجب أن تكون تلك المقررات وفقا للنموذج المقرر بموجب القرار المؤرخ في 12 - 10 - 2014 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي 3 .

المتعهد بالترقية العقارية :

يحدد الوزير المكلف بالسكن قوام البرامج المخصصة للسكن الترقوي العمومي وتوزيعها وكذا يعين المرقى العقاري المكلف بانجازها ، ولقد أسندت هذه المهمة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية وهي شركة ذات أسهم أنشئت بتاريخ 06-05-2009 بموجب القرار رقم 92/05 المؤرخ 22 يناير 2009 الصادر عن مجلس مساهمات الدولة و المتعلق بإعادة تنظيم وهيكلية

1 -قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 23 - 09 - 2021 تحت رقم 1408475، قرار منشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2021 ، العدد 02.

2 -حسب قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 26 - 09 - 2015 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي ، ج ر العدد 63 ، المؤرخة في 29-12-2015.

3 - قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 12 - 10 - 2014 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي ، ج ر العدد 07 ، المؤرخة في 12-02-2015 .

مؤسسة ترقية السكن العائلي "E.P.L.F" و يقع مقرها في الجزائر العاصمة ، طريق سيدي يحي ، بئر مراد رايس ومن أهم أهدافها :

- اكتساب الوعاء العقاري بهدف الشروع في جميع العمليات التي تساهم في تصميم وتمويل وإنشاء مجمعات عقارية.

- اكتساب الوعاء العقاري بهدف إنجاز قطع أرضية مخصصة للبناء وتهيئتها بقصد بيعها.

-اقتناء العقارات المبنية بقصد إعادة تأهيلها أو تجديدها أو إعادة هيكلتها بغرض بيعها .

- إدارة المجمعات العقارية.

- تقديم المشورة والمساعدة في إدارة الأملاك العقارية .

- إتمام برنامج السكن الترقوي العمومي "LPP" عبر جميع أنحاء التراب الوطني لجميع أنواع المساكن الجماعية وشبه الجماعية والفردية .

2-محل العقد :

يتميز السكن الترقوي العمومي عن بقية السكنات الحاضية بدعم الدولة بأنه سكن ذو نوعية رفيعة ومزود بعناصر الرفاهية، إذ يجب البحث عن مفهوم الحي في المشروع المتعلق به وذلك عن طريق تعزيز حدوده و فضاءاته الخاصة وتزويده بالأبواب الافتراضية الخاصة به و إنشاء فضاءات اجتماعية داخل مجموعة الملكية في شكل عناصر خارجية مرافقة للسكنات بانسجام تام .

وعليه نجد أن هذا النوع من السكنات عادة ما يتوفر على مواقف للسيارات وقاعات الرياضة ونشاطات أخرى مماثلة على مستوى الطابق تحت الأرضي للبنىات، ولقد قدرت مساحة السكن الترقوي العمومي من نوع جماعي مع الأخذ بعين الاعتبار نسبة التفاوت المسموح بها بالزيادة أو بالنقصان التي تقدر ب 05 بالمائة على النحو التالي:

-نمط برامج السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف بمساحة 80 م 2، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 100 م 2 ، وسكن ذو خمس غرف بمساحة 120 م 2 .

• يتكون كل سكن من :

بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف يتكون من:

1. قاعة جلوس،

2. غرفتين،

3. مطبخ ،

4. قاعة حمام،

5. المراض،

6. مكان الممر،

7. مساحة للتخزين

8. المنشر.

بالنسبة للسكن ذو أربع غرف يتكون من:

1. قاعة جلوس،

2. ثلاث غرف،

3. مطبخ ،

4. قاعة حمام،

5. المراض،

6. مكان الممر،

7. مساحة للتخزين

8. المنشر.

بالنسبة للسكن ذو خمس غرف يتكون من

1. قاعة جلوس،
2. أربع غرف،
3. مطبخ ،
4. قاعة حمام،
5. المراض،
6. مكان الممر
7. مساحة للتخزين
8. المنشر.

تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر المذكورة (من 1 إلى 7) المساحة القابلة للسكن، ويجب على المستشار الفني المكلف بالدراسات الخاصة بالمشروع أن يتقيد بالتوجيهات العامة و التوجيهات الخاصة المحددة في القرار المؤرخ في 24 -01- 2015 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي¹ ، والملحق المتضمن دفتر شروط نموذجي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ويجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات السكنية .

ويحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لانجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض بعد تطبيق التخفيض المنصوص عليه في التنظيم المعمول به ،

-تكلفة إنجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسات التصميم ومتابعة الأشغال وخدمات المراقبة التقنية و المخبرية ودراسة التربة وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث وكذا التهيئة الخارجية .

¹ - قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 24 -01- 2015 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 61، المؤرخة في 16 -11- 2015.

-المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع .

-بالإضافة لهامش الربح الخاص بالمركبي العقاري الذي يكون متغيرا ولا يمكن أن يتجاوز في كل الأحوال 05 بالمائة من ثمن تكلفة السكن¹ .

3- الشكليات المتطلبية قانونا

باعتبار أن سبيل اقتناء السكن الترقوي العمومي يكون بموجب عقد حفظ الحق أو عقد بيع العقار المبني وبالتالي يجب أن تكون تلك العقود رسمية محرر لدى الموثق وتسجل وتشهر وفقا للقواعد المقررة قانونا والتي سبق التعرض لها في الباب الأول .

رابعا: آثار عقد بيع السكن الترقوي العمومي

-يلتزم المركبي العقاري بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي للمستفيد مقابل التزام هذا الأخير بتسديد مبلغ السكن كاملا عند تاريخ انتهاء الأشغال .

ويخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما .

كما يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما لا سيما تلك المحددة في المادة 57 قانون رقم 07 - 12 ولا يمكن للمستفيد تحت طائلة البطالان التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته .

يسجل المستفيدون من السكن الترقوي العمومي تلقائيا في البطاقة الوطنية للسكن ،وفي حالة وفاة المستفيد يمارس حق نقل الأصول و الخصوم المتصلة بالسكن الممنوح طبقا للتشريع المعمول به .

¹ -حسب قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 11- 09- 2016 المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 62، المؤرخة في 23- 10- 2016.

الفرع الثالث :

عقود اقتناء السكن الترقوي الحر

هو سكن ترقوي حر يعني دون شرط ولا إعانة دولة نفسه نفس السكن المباع في إطار الترقية العقارية الخاصة، ولكنه تابع للقطاع العمومي ويكون السكن مجهز تجهيزا رفيع المستوى والسعر مرتفع جدا ويختلف من ولاية لأخرى .

وقد أعلنت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عن إطلاق التسجيلات لاقتناء سكنات الترقوي الحر بعدة مواقع بالعاصمة ودعت المؤسسة كافة المواطنين عبر التراب الوطني الراغبين في الترشح لاقتناء سكن ترقوي حر بمشروع 202 مسكن، سعيد حمدين بئر مراد رايس الجزائر، بالتسجيل عبر الموقع الإلكتروني موضحة بأنه سيتم فتح الموقع للتسجيل بهذا المشروع وذلك ابتداء من تاريخ الأحد 5 - 06 - 2022 على الساعة الثانية زوالاً، كما يكون التسجيل عبر الموقع الإلكتروني www.enpi.dz أو عبر الرابط التالي مباشرة <https://www.enpi-net.dz/lpl/> وأكدت بأنه يتم اقتناء السكنات بموجب عقد البيع على التصاميم.

ولقد تم الإشارة لهذا النوع من العقود بصفة وجيزة ضمن هذا الفصل رغم أنه لا يشملها تماما دعم الدولة و ذلك من أجل الإحاطة بكل العقود المتعلقة باقتناء السكنات في إطار الصيغ السكنية الحاملة لتسمية الترقوي .

خلاصة الباب الثاني :

-كخلاصة لهذا الباب توصلنا أنه توجد عقود ترقية عقارية أخرى وليدة صيغ سكنية تبنتها الدولة وانتهجتها من أجل القضاء على أزمة السكن الخائقة والتي يمكن إجمالها فيما يلي :

-عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري : والذي تم تنظيمه بموجب المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23- 10- 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08- 142- المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري والذي يمكن تعريفه بأنه الاتفاق المبرم بين المستفيد من السكن العمومي الإيجاري وديوان الترقية والتسيير العقاري والمنصب على انتفاع المستأجر بسكن ممول من ميزانية الدولة لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد الضمني مقابل بدل إيجار زهيد محدد قانونا .

-عقد التعاونية العقارية وعقد التخصيص النهائي المنبثق عن عقد التعاونية العقارية وفقا لما هو محدد بموجب الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، إذ يخصص لكل شريك فور أدائه كل الالتزامات تجاه التعاونية العقارية المسكن الذي اختاره أو حدد له ، وفي حالة انتهاء الأشغال قبل أن يسدد أحد الشركاء مجموع حصص الاشتراك الممثلة في سعر تكلفة المسكن، يبرم بينه وبين التعاونية العقارية عقد إيجار مع وعد بالتخصيص لفترة تنتهي في نفس اليوم الذي تسدد فيه الحصص المتبقية ، ويتم التخصيص النهائي للمسكن لصالح الشريك الذي يصير مالكا له فور انتهاء الأشغال بموجب عقد تخصيص رسمي محرر لدى الموثق تحت طائلة البطلان ، ولا يمكن أن يتم هذا التخصيص إلا إذا أثبت الشريك أنه قد وفى بالتزاماته المحددة قانونا.

-عقود اقتناء السكنات الريفية : والتي تم التطرق إليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات ،وما يجلب الانتباه في هذا النوع من العقود أنه لم يتم تحديدها و تأطيرها من الناحية القانونية ، وتم الاعتماد الكلي في هذا النوع من العقود على التعليمات الوزارية و مجمل التعليمات المدروسة تبين بأنه يقوم مدير أملاك الدولة بتسليم عقد الملكية للمستفيد من القطعة الموجهة للبناء، مرفقة بدفتر الشروط المتعلقة بشروط التنازل المعد طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المعدل و المتمم المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .

-عقد البيع بالإيجار وفقا لما هو وارد في التشريع الجزائري بأنه الاتفاق المبرم بين متعهد الترقية العقارية و المستأجر المستفيد الذي لا تتوفر فيه شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري ، من أجل وضع السكن المنجز ضمن برنامج البيع بالإيجار تحت تصرف المستأجر المستفيد مقابل دفع هذا الأخير ثمن السكن في شكل أقساط تحدد قيمتها مسبقا خلال أجل أقصاه 25 سنة أما بالنسبة لنقل ملكية السكن محل عقد البيع فيكون بعد تسديد جميع الأقساط المحدد قيمتها مسبقا و ذلك بموجب عقد رسمي مسجل و مشهر .

-عقد اقتناء السكن في إطار صيغة الترقوي المدعم : لقد أكدت المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية

المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم التساهمي سابقا بأنه يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

إذ ينبغي على المرقي العقاري إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق في ظرف 03 أشهر كحد أقصى من تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة وما تجدر الإشارة إليه في هذا السياق أنه تم اعتبار السكن الفردي في شكل مجمع في المناطق المحددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا نوع من أنواع السكنات الترقوية المدعمة .

وعليه يجب أن يتم إنجاز السكنات الترقوية العمومية المدعمة وجوبا من طرف مرقي عقاري معتمد وفقا للقواعد المسطرة في القانون رقم 11 - 04، إذ يلتزم المرقي العقاري في هذه الحالة بإبرام عقود بيع على التصاميم لفائدة المستفيدين من هذا النوع من السكنات .

-عقد اقتناء السكن في إطار صيغة الترقوي العمومي : قبل سنة 2018 أكد المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي على عدم إمكانية إخضاع اقتناء السكن الترقوي العمومي لكيفيات البيع المنصوص عليها في أحكام المادتين 27 و 28 من القانون رقم 11 - 04، و أكد المرسوم على وجوب تحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي عند تاريخ إتمام أشغال بناءه و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به ، و منذ تعديل سنة 2018 أصبح اقتناء السكنات الترقوية العمومية يتم بموجب عقد حفظ الحق المستتبع وجوبا بعقد البيع النهائي للسكن المحفوظ عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من قبل صاحب حفظ الحق ، أو عقد بيع العقار المبني مع استبعاد عقد البيع على التصاميم .

الختامة

لقد حاولنا من خلال موضوع أطروحتنا التعرض لعقود الترقية العقارية في مجال السكن إذ حاولنا حصر تلك العقود قدر الإمكان و التعريف بها وتحديد أركانها الخاصة وذلك وفقا للنصوص القانونية المنضمة لها وذلك منذ استقلال الجزائر إلى يومنا هذا .

وقد توصلنا بأن عقود الترقية العقارية هي العقود التي يتم بمقتضاها اقتناء و اكتساب ناتج و حصيلة نشاط الترقية العقارية وهذا الناتج قد يكون محلات ذات استعمال سكني أو محلات ذات استعمال مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري ،وفي مجال بحثنا حصرناها في مجال السكن وبالتالي تعرضنا لعقود اقتناء و اكتساب ناتج و حصيلة نشاط الترقية العقارية ذو الاستعمال السكني .

-و توصلنا بأن المرقى العقاري الخاص يمكنه المبادرة بإنشاء مشاريع عقارية بغرض بيعها أو تأجيرها ،ولكن في الوقت الراهن فإن مشاريع المرقى العقاري الخاص موجهة بالدرجة الأولى و الأخيرة للبيع وذلك وفقا للكيفيات المحددة بموجب القانون رقم 11 -04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تم حصرها فيما يلي:

- عقد بيع العقار المبني والذي يمكن تعريفه بأنه الاتفاق المبرم بين المرقى العقاري كبايع والمقتني كمشترى والمجسد بموجب سند رسمي محرر من قبل الموثق والمسجل والمشهر طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، والمتضمن نقل الملكية الكاملة والتامة للعقار المبني والمطابق لرخصة بنائه .

- عقد حفظ الحق والذي يمكن تعريفه بأنه الاتفاق المبرم بين المرقى العقاري بصفته بائعا وصاحب حفظ الحق باعتباره المشتري والذي يجب إفراغه في شكل سند رسمي و إخضاعه لإجراءات التسجيل دون الشهر والذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليمه للعقار المحدد على المخططات المصادق عليها من قبل البلدية والذي تعود ملكية أرضيتها للمرقى العقاري ، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه ،مقابل إيداع صاحب حفظ الحق لضمان لا تقل قيمته عن 20 بالمائة من السعر التقديري للبيع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، على أن يتم وجوبا هذا العقد بعقد بيع رسمي مسجل ومشهر في غضون 03 أشهر كحد أقصى من تاريخ الاستلام المؤقت للبناء من قبل المرقى العقاري مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق ،ولكن عمليا لم يتم تكريس عقد حفظ الحق وذلك بسبب أمور تقنية تتجلى في عدم فتح حساب خاص به على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

-عقد البيع على التصاميم والذي يعد حاليا أهم عقود الترقية العقارية و أكثرها استعمالا، ويمكن تعريفه بأنه عقد ملكية كامل لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء يبرم بين المرقي العقاري كبائع والمقتني كمشتري شريطة أن يلتزم البائع ، بتقديم ضمانات تقنية ومالية كافية ، مقابل قيام المقتني بدفع الثمن التقديري للبناية أو جزء من البناية المباعة عن طريق تسبيقات محددة ومضبوطة طبقا لمراحل تقدم الأشغال المحددة ،على أن تتم حيازة البناية أو جزء من البناية المباعة من طرف المقتني عند إتمام أشغال الانجاز المثبتة قانونا بموجب شهادة المطابقة المسلمة طبقا لقانون التهيئة و التعمير و المحضر المحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق والملحق بعقد البيع على التصاميم .

-عقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني والذي يمكن تعريفه بأن عقد بيع الأوعية العقارية من قبل المرقي العقاري يجب أن يتم بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر على أن يكون الوعاء العقاري أرضية بناء تتوفر فيها حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته ،وإذا كانت القطعة الأرضية عبارة عن تجزئة وجب الحصول على رخصة التجزئة بالإضافة لشهادة قابلية الاستغلال،وبالتالي يجب عند تحرير هذا النوع من العقود مراعاة نفس الأحكام الواردة في عقد بيع العقار المبني .

-كما يمكن لنا بعد دراسة كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم التوصل إلى النتائج التالية :

-أن محل عقد حفظ الحق هو نفس محل عقد البيع على التصاميم وهو العقار المقرر بناؤه أو العقار في طور الإنجاز عند إبرام العقد ،والعقار المطابق لرخصة بنائه عند حيازة العقار و أن الفرق بين العقدين يكمن فيما يلي :

-أن عقد حفظ الحق ليس بالعقد الناقل للملكية مما لا يستوجب شهره ،بعكس عقد بيع على التصاميم الذي يعد من العقود الناقلة للملكية التي يستوجب شهرها لدى المحافظة العقارية ،و

أن المقابل في عقد حفظ الحق هو تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق لا يتجاوز عشرين بالمائة (20%) من السعر التقديري للعقار يودع في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة أما المقابل في عقد البيع على التصاميم هو تسديد الثمن من قبل المقتني في شكل تسبيقات تدفع بالموازاة مع تقدم الأشغال.

- عقد البيع على التصاميم المسجل والمشهر هو عقد ملكية كامل لا يتبعه أي عقد آخر بعكس عقد حفظ الحق يتبع بعقد بيع أمام موثق مسجل ومشهر.

-ولقد توصلنا من خلال تفحص القوانين المتعاقبة على تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر فيما يخص بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية أنها لم تتعرض لمعالجة نفس العقود، ففي ظل القانون رقم 86- 07 المتعلق بالترقية العقارية نجده قد تضمن فقط عقد حفظ الحق دون عقد البيع على التصاميم، وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 93- 03 تم التعرض لعقد البيع على التصاميم مع التخلي عن عقد حفظ الحق، ليتم إجمال كل عقود البيع السالفة الذكر بموجب القانون رقم 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وإدراجها تحت عنوان كفيات البيع وتم حصرها وبلورتها في العقود المحددة أعلاه.

-كما توصلنا بأن عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية يتميز بأركان خاصة لا يمكن إيجادها في عقود البيع الأخرى وذلك لخصوصية محل عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية إذ يمكن أن يكون محل البيع عقارا مقرر بناؤه أو عقار في طور البناء، وعليه قبل التطرق لأركان الخاصة وجب تحديد مدلول كل من العقار المقرر بناؤه و العقار في طور البناء والذي يعد المصوغ الأساسي لوجود مثل هذه الأركان الخاصة.

-العقار المقرر بناؤه في التشريع الجزائري وهو العقار الذي سيتم بناؤه أو المزمع بناؤه من قبل المرقي العقاري مستقبلا فوق القطعة الأرضية المملوكة له بموجب عقد ملكية مسجل ومشهر أو دفتر عقاري، والذي تم إعداد تصاميم بنائه وتم الحصول بشأنه على رخصة بناء من أجل تجسيده على أرض الواقع.

-العقار في طور البناء في التشريع الجزائري بأنه العقار الذي بدأ المرقي العقاري في بنائه وتجسيده على القطعة الأرضية المملوكة له بموجب عقد ملكية مسجل ومشهر أو دفتر عقاري، وذلك وفقا لتصاميم بنائه وطبقا لرخصة البناء المحصل عليها لهذا الغرض.

و عليه وتماشيا مع تلك المفاهيم يمكن عموما إجمال هذه الأركان الخاصة فيما يلي :

- أن يتم البيع من قبل المرقي العقاري : إن البائع في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يجب أن يكون حصريا مرقي عقاري دون سواء تحت طائلة بطلان العقد وذلك وفقا لنص المادة 29 من الأمر رقم 11- 04 التي أكدت بأنه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقي العقاري.

والذي هو كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية المعتمد والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والمنتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة و المبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها وبالتالي فإن إبرام عقد البيع على التصاميم من غير المرقى العقاري ينجر عنه بطلان العقد بطلانا مطلقا.

- استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن : إذ وفقا للمادة 26 من القانون رقم 11-04 بأنه زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد ،للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ،وعليه فقد تم اعتبار الشروط التقنية وعلى رأسها رخصة البناء وشهادة المطابقة كركن في العقد يترتب على تخلفها بطلان العقد ،وذلك بغرض تدخل الإدارة المختصة لفرض الرقابة السابقة و اللاحقة و حتى المعاصرة لأعمال التهيئة والتعمير باستخدام عدة رخص و شهادات تؤكد احترام الشروط و المواصفات القانونية والتقنية .

-وجوب احترام النموذج المقرر قانونا : وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 18-12-2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها من خلال تأكيده على وجوب تحرير عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج الوارد في ملحق هذا المرسوم .

-كما توصلنا لوجود عقود ترقية عقارية أخرى وليدة صيغ سكنية تبنتها الدولة وانتهجتها من أجل القضاء على أزمة السكن الخائفة وتوفير السكن لمختلف شرائح المجتمع وهي عقود اقتناء السكنات الخاضعة لرقابة ودعم من الدولة والتي يمكن تقسيمها من الناحية العملية لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة من قبل متعهد بالترقية العقارية وعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة و المنجزة في إطار البناء الذاتي والتي يمكن إجمالها في العقود المحددة أدناه :

-عقد التعاونية العقارية وعقد التخصيص النهائي المنبثق عن عقد التعاونية العقارية وفقا لما هو محدد بموجب الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

إذ يخصص لكل شريك فور أدائه كل الالتزامات تجاه التعاونية العقارية المسكن الذي اختاره أو حدد له ، وفي حالة انتهاء الأشغال قبل أن يسدد أحد الشركاء مجموع حصص الاشتراك الممثلة في سعر تكلفة المسكن، يبرم بينه وبين التعاونية العقارية عقد إيجار مع وعد بالتخصيص لفترة تنتهي في نفس اليوم الذي تسدد فيه الحصص المتبقية ، ويتم التخصيص النهائي للمسكن لصالح الشريك الذي يصير مالكا له فور انتهاء الأشغال بموجب عقد تخصيص رسمي محرر لدى الموثق تحت طائلة البطلان ، ولا يمكن أن يتم هذا التخصيص إلا إذا أثبت الشريك أنه قد وفى بالتزاماته المحددة قانونا.

- عقود اقتناء السكنات الريفية : والتي تم التطرق إليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات .

وما يجلب الانتباه في هذا النوع من العقود أنه لم يتم تحديدها و تأطيرها من الناحية القانونية، وتم الاعتماد الكلي في هذا النوع من العقود على التعليمات الوزارية و مجمل التعليمات المدروسة تبين بأنه يقوم مدير أملاك الدولة بتسليم عقد الملكية للمستفيد من القطعة الموجهة للبناء، مرفقة بدفتر الشروط المتعلقة بشروط التنازل المعد طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المعدل و المتمم المحدد لشروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .

و نجد في هذا السياق تعليمة للمدير العام للأملاك الوطنية الموجهة لمديري أملاك الدولة و الحفظ العقاري لكل النواحي الصادرة بتاريخ 12-09-2008 تحت رقم 7828 اعتبرت صاحب البناء الذاتي كمرقي طبقا لأحكام المادتين رقم 02 و 03 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلقة بالنشاط العقاري وبالتالي ليس ثمة أي مانع للتنازل عن قطع الأراضي التابعة للدولة .

وفي حقيقة الأمر لا يمكن اعتبار صاحب البناء الذاتي كمرقي عقاري في التشريع الجزائري و ذلك لاستحالة توفر شروط اكتساب صفة المرقي العقاري في صاحب البناء الذاتي، وبالتالي توصلنا في هذا المجال و للحصول على عقد ملكية سكن ريفي أو دفتر عقاري متعلق بسكن منجز في إطار السكن الريفي أن يتحصل صاحب البناء الذاتي على شهادة المطابقة وهو السبيل الوحيد لإضفاء الشرعية على تلك السكنات الريفية .

-عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري : والذي تم تنظيمه بموجب المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري والذي يمكن تعريفه بأنه الاتفاق المبرم بين المستفيد من السكن العمومي الإيجاري وديوان الترقية والتسيير العقاري والمنصب على انتفاع المستأجر بسكن ممول من ميزانية الدولة لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد الضمني مقابل بدل إيجار زهيد محدد قانونا .

-عقد البيع بالإيجار وفقا لما هو وارد في التشريع الجزائري بأنه الاتفاق المبرم بين متعهد الترقية العقارية و المستأجر المستفيد الذي لا تتوفر فيه شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري ، من أجل وضع السكن المنجز ضمن برنامج البيع بالإيجار تحت تصرف المستأجر المستفيد مقابل دفع هذا الأخير ثمن السكن في شكل أقساط تحدد قيمتها مسبقا خلال أجل أقصاه 25 سنة أما بالنسبة لنقل ملكية السكن محل عقد البيع فيكون بعد تسديد جميع الأقساط المحدد قيمتها مسبقا و ذلك بموجب عقد رسمي مسجل و مشهر .

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يبين إن كان نقل الملكية يكون بأثر رجعي أم لا وبالتالي وجب الرجوع للقواعد العامة من أجل تحديد ذلك وعليه بالرجوع لأحكام المادة 363 من القانون المدني التي عالجت الوضع الذي يكون فيه ثمن البيع مؤجلا ،أجازت للبائع أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع ،وأكدت المادة أنه إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع وتسري هذا القاعدة حتى لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار ،وبالتالي فإن نقل الملكية في عقد البيع بالإيجار يكون بأثر رجعي وفقا لأحكام المادة 363 من القانون المدني .

-عقد اقتناء السكن في إطار صيغة الترقوي المدعم : لقد أكدت المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم التساهمي سابقا بأنه يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

إذ ينبغي على المرقي العقاري إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق في ظرف 03 أشهر كحد أقصى من تاريخ تبليغه بقائمة المقنتين من طرف السلطات المختصة_وما تجدر

الإشارة إليه في هذا السياق أنه تم اعتبار السكن الفردي في شكل مجمع في المناطق المحددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا نوع من أنواع السكنات الترقية المدعمة .

وعليه يجب أن يتم إنجاز السكنات الترقية العمومية المدعمة وجوبا من طرف مرقي عقاري معتمد وفقا للقواعد المسطرة في القانون رقم 11 - 04، إذ يلتزم المرقي العقاري في هذه الحالة بإبرام عقود بيع على التصاميم لفائدة المستفيدين من هذا النوع من السكنات .

لكن للأسف تأتي تعليمة وزارية مشتركة وهي التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 - 07 - 2014 المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا التي غيرت نظام السكنات الترقية المدعمة الفردية من خلال جعلها تنجز في إطار البناء الذاتي، إذ يتم التنازل عن التجزئات الاجتماعية لفائدة المستفيدين الذي يقومون بتشييد السكنات وفقا لبنود عقد التنازل وهذا خلافا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 والقرارات المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم التي نصت صراحة على إسناد مهمة تشييد تلك السكنات الفردية لمرقي عقاري معتمد والذي يلتزم بدوره بإبرام عقود بيع على التصاميم لفائدة المستفيدين من هذا النوع من السكنات .

ليتم سنة 2019 تعديل المرسوم التنفيذي رقم 10-235 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28 - 09 - 2019 ليصبح متماشيا مع التعليمة المذكورة أعلاه من خلال النص صراحة بأن السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا هو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي في أراضي مجزأة اجتماعية حضرية .

ليتم توضيح طريقة تنفيذ التعديل الواقع سنة 2019 بموجب التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 30 - 09 - 2020 المحددة لشروط و كفاءات إنشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري و منح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا، وبالتالي توصلنا في هذا الصدد على ضرورة حصول صاحب البناء الذاتي على شهادة المطابقة من أجل الحصول على شرعية هذا النوع من السكنات.

-عقد اقتناء السكن في إطار صيغة الترقوي العمومي : قبل سنة 2018 أكد المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المحدد لشروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي على عدم إمكانية إخضاع اقتناء السكن الترقوي العمومي لكفاءات البيع المنصوص عليها في أحكام المادتين

27 و 28 من القانون رقم 11 - 04، و أكد المرسوم على وجوب تحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي عند تاريخ إتمام أشغال بناءه و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به .

ويتم انتقال ملكية السكن الممنوح في إطار الترقوي العمومي بتسديد ثمن السكن بكامله، وعليه يتضح جليا من خلال ما تقدم أنه لا يمكن بيع السكن الترقوي العمومي بواسطة عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم وعليه يتم بيع السكنات الترقوية العمومية بموجب عقد بيع عقار مبني وفقا لنص المادة 26 من القانون رقم 11 - 04 والذي هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة .

لكن منذ تاريخ 12 - 12 - 2018 و بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18 - 311 المؤرخ في 10 - 12 - 2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي أصبح الحصول على السكنات الترقوية العمومية يتم بموجب عقد بيع رسمي حسب كفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11 - 04، وهذا بعد الإلغاء الصريح للفقرة 03 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 المحدد لشروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي والتي كانت لا تجيز بيع السكن الترقوي العمومي بموجب عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم .

وما تجدر الملاحظة إليه في هذا الصدد أنه تم إلغاء الفقرة 03 من المادة 02 المذكورة أعلاه ولكن دون تعديل المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203 التي تنص بأنه يحزر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد، وعليه لا يمكن بيع السكن الترقوي المدعم بموجب عقد البيع على التصاميم مادامت المادة 12 توجب صراحة تحرير عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد .

وعليه منذ تعديل سنة 2018 أصبح اقتناء السكنات الترقوية العمومية يتم بموجب عقد حفظ الحق المستتبع وجوبا بعقد البيع النهائي للسكن المحفوظ عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من قبل صاحب حفظ الحق ، أو عقد بيع العقار المبني مع استبعاد عقد البيع على التصاميم، وعليه وجب على المشرع أن يتدارك هذا الوضع الشاذ و ذلك من خلال اعتماد عقد البيع على التصاميم كعقد من عقود اقتناء السكنات الترقوية العمومية شأنه شأن السكنات الترقوية المدعمة و ذلك نظرا لفعالية عقد البيع على التصاميم في هذا المجال.

-ويلاحظ من خلال تفحص عقود اقتناء السكنات الحاضية بدعم ورقابة من الدولة والمتمثلة في عقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية، عقد البيع بالإيجار، عقود اقتناء السكنات في إطار الترقوي المدعم، عقود اقتناء السكنات في إطار الترقوي العمومي أنها جعلت من الوضعية الاجتماعية لطالب السكن بأن لا يكون مالك لسكن أو قطعة أرضية صالحة للبناء، و قيمة مدخوله الشهري ركن أساسي في انعقاد العقد وذلك على النحو المبين أدناه :

*من أجل الاستفادة من سكن عمومي إيجاري و إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يجب أن لا يتجاوز المدخول الشهري لطالب السكن قيمة أربعة وعشرين (24) ألف دينار.

*من أجل الاستفادة من عقد البيع بالإيجار يجب أن يفوق مبلغ المدخول الشهري لطالب السكن أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

*للاستفادة من سكن ترقوي مدعم وإبرام عقد البيع على التصاميم وفقا لشروط صيغة الترقوي المدعم يجب ألا يتجاوز الدخل الشهري لطالب السكن وزوجه معا 6 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون .

* للاستفادة من سكن ترقوي عمومي وإبرام عقد البيع العقار المبني يجب أن يفوق المدخول الشهري لطالب السكن هو وزوجه ، ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ويقل أو يساوي عن 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون ، ليرفع الحد الأقصى سنة 2018 إلى 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون ، ووسع أيضا منذ ذلك التاريخ مجال تطبيق هذه الصيغة ليشمل الجزائريين المقيمين في الخارج المسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الذين تفوق مداخيلهم الشهرية 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون .

وقد قدر الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون ابتداء من تاريخ 01-06-2020 بمبلغ 20.000 دج ،

وعلى هذا الأساس فقد تم الحكم بإبطال عدة عقود من عقود الترقية العقارية كعقد البيع بالإيجار و عقد البيع على التصاميم المبرم في إطار صيغة الترقوي المدعم بسبب اكتشاف إن المقتني كان يملك سكن أو قطعة أرض صالحة للبناء ،وبالنسبة لقيمة المداخيل الشهرية فإنه من المستحيل مثلا إبرام عقد البيع بالإيجار لطالب سكن يفوق قيمة مدخوله الشهري مثلا 50.000

دج فالعقد لا ينعقد أصلا و إذا انعقد فهو باطل بطلانا مطلقا ويحق لكل ذي مصلحة الطعن فيه بالبطلان.

-ومما تقدم تبين لنا بأن مدلول عقود الترقية العقارية في مجال السكن في الجزائر هو مدلول مرن و متطور شهد ظهور عدة عقود لم تكن موجودة في فترات زمنية سابقة، وحسب تقديرنا سيبقى مدلول عقود الترقية العقارية في مجال السكن مدلول مرن و متطورا وسيعرف عقود جديدة غير العقود المحددة في الوقت الراهن وهذا تماشيا مع التطورات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر وتلبية للحاجات الاجتماعية المتزايدة في مجال السكن .

والملاحظ عمليا أنه رغم تطور عقود الترقية العقارية مند الاستقلال إلى يومنا هذا ورغم تطور النصوص القانونية المنضمة لها لكن الواقع المعاش يعكس وجود عدة مشاكل جديدة وعراقيل كبيرة تعيق تنفيذ عقود الترقية العقارية وترتيب آثارها القانونية المرجوة والتي يمكن تسليط الضوء على بعض منها والمتمثلة فيما يلي :

-بالنسبة لعقد البيع على التصاميم :

-تحديد أسعار خيالية للمتر المربع للسكنات من قبل المرقين العقاريين دون تحديد أساس أو معيار لتحديد تلك الأسعار .

-كما بين الواقع المعاش بأن عدد كبير من المقتنين لم يتحصلوا على سكناتهم في الموعد المحدد في عقد البيع على التصاميم .

-عدم تمكن البعض الآخر من المقتنين التحصل على عقود ملكية سكناتهم بالرغم من تحصل المرقين العقاريين على ثمن السكن كاملا، ويمتنع في المقابل المرقى العقاري عن تحرير عقد ملكية السكن المقرر قانونا.

-سوء إنجاز السكنات وعدم مطابقتها للمعايير والشروط المتفق عليها بالإضافة لتوفرها على العديد من العيوب الخفية وعدم إتقان العمل.

-عدم تحصل المرقين العقاريين على شهادة المطابقة مما يحول دون تسلم المقتنين لسكناتهم .

-التوقف التام لإنجاز المشاريع العقارية دون أسباب جدية و أحيانا ينتهي المطاف باختفاء المرقي العقاري ،وبقاء المقتني يواجه مصيرا مجهولا بيده عقد بيع على تصاميم لا يعرف متى و كيف سيتم تنفيذه.

-بالنسبة لعقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية :

الملاحظ عمليا أن السكنات الاجتماعية التي لا يجوز التعامل فيها إلا بموجب عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري ، قد تم تحويلها عن طابعها الاجتماعي إلى طابع تجاري بحث وذلك من قبل المستفيدين المتعاقدين مع ديوان الترقية و التسيير العقاري مخالفين بذلك بنود عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري .

و الأدهى و الأمر أن الشاغل الجديد نفسه والذي هو الشخص الذي يحوز السكن العمومي الإيجاري بموجب وثيقة اعتراف بدين يجد نفسه ضحية نصب من قبل المستأجر القانوني للسكن العمومي الإيجاري الذي غالبا ما يأخذ المال ثم يرفع دعاوى قضائية من أجل طرده من السكن العمومي الإيجاري لاستعادة سكنه ويستند لإثبات صفته أمام القضاء لعقد السكن العمومي الإيجاري.

-بالنسبة لعقد البيع بالإيجار :

-لقد نتج عن عقد البيع بالإيجار عدة مشاكل جدية أحدثت ردود فعل قوية على المستوى الوطني وعلى رأس هذه المشاكل مايلي :

-مشكلة الأعباء المشتركة غير المبررة الواردة في الفواتير الشهرية الخاصة بالمستفيدين من سكنات عدل وما نتج عنه من رفع العديد من الدعاوى القضائية على مختلف ربوع الوطن .

-جعل سعر البيع قابل للمراجعة ما أثار استياء المستفيدين من عقود البيع بالإيجار فسعر السكن كان ثابتا ليتحول لاحقا أنه قابل للمراجعة بموجب القرار المؤرخ في 30-08-2021 ليصبح ثمن السكن في نموذج العقد المقرر بموجب القرار المؤرخ في 23-07-2001 و نموذج العقد المقرر بموجب القرار المؤرخ 04-05-2004 هو نهائي و غير قابل للمراجعة ، بينما في نموذج العقد المقرر بموجب القرار المؤرخ في 30-08-2021 جعل من ثمن المسكن قابل للمراجعة .

،ليتيم بذلك كسر قاعدة دستورية جوهرية وهي تساوي جميع المواطنين أمام القانون بجعل ثمن المسكن نهائي بالنسبة للمستفيد صاحب طلب السكن موضوع التسجيل سنة 2001 – 2002 ،وقابل للمراجعة بالنسبة للمستفيد صاحب طلب السكن المسجل سنة 2013 .

وهذا ما يتعارض كذلك مع قاعدة عدم رجعية القوانين كما يتعارض أيضا مع قواعد الشريعة الإسلامية التي اشترطت أن يعلم المشتري علم اليقين بالسعر، وإذا كان السعر قابل للمراجعة فإن هذا الشرط يقدر العقد في صحته وتضع الناس في حرج شديد تماشيا والقاعدة الفقهية رفع الحرج عن الناس "وما جعل عليكم في الدين من حرج" كما يتناقض مع مبدأ علم اليقين مصدقا لقوله "تعالى أوفوا بالعقود" إذ يتم الوفاء بالعقود عندما تكون الالتزامات محددة تحديدا نافيا للجهالة.

-عدم إنهاء المشاريع العقارية المخطط لها وتوقف الإنجاز تماما في بعض المواقع دون أي مبررات أو متابعات.

-توجيه المكتتبون المتحصلون منهم على شهادة التخصيص للاستفادة من سكنات بمواقع لم يختاروها بل وتبعد عنها بأكثر من 35 كلم عن المواقع المخصص لهم ورفض ذلك من قبل المكتتبين .

-انتهاء مشاريع مند فترات زمنية طويلة ولم يتم تخصيصها عن طريق إصدار شهادات التخصيص .

-إلغاء مواقع سكنية بسبب سوء اختيار الأرضية بعد مرور فترة زمنية معتبرة من انطلاق المشروع.

-وحسب رأينا فإن سبب تلك المشاكل بالدرجة الأولى و الأخيرة هو عدم احترام القوانين المنضمة لكل عقد من عقود الترقية العقارية في هذا المجال، سواء من قبل المواطن البسيط طالب السكن أو من قبل المرقى العقاري أو حتى من قبل الموثق محرر عقد البيع في إطار الترقية العقارية و الجهات القائمة على تأمين مشاريع الترقية العقارية .

المواطن البسيط الذي يقبل التعامل مع شخص غير مؤهل قانونا و لا يمتلك صفة المرقى العقاري ،ويقوم بدفع أمواله مقابل شراء عقار بعقد عرفي أو شراء سكن عمومي إيجاري (مفتاح) عن طريق وثائق ليس لها أساس قانوني .

المركبي العقاري الذي يطلب و يقبل تسبيقات من قبل المقتني قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو الذي لا يلتزم بالتأمينات المقررة قانونا في هذا المجال، والذي ينهي نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد .

الموثق الذي يحرر عقود البيع في إطار الترقية العقارية دون احترام النماذج القانونية المقررة لذلك ودون إعداد نظام الملكية المشتركة المرافق إلزاميا لعقود الترقية العقارية وشهرها في المحافظة العقارية .

-صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي قصر دوره في تأمين المشاريع العقارية على تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات دون إتمام الأشغال ، والذي يقوم بإعمال نماذج مسبقة لعقود التأمين يضمن بموجبها فقط التسبيقات المسددة من قبل المقتنين دون ضمان إنهاء وإتمام الأشغال المنصوص عليه صراحة في القانون رقم 11-04.

وعليه مما تقدم ومن أجل ضمان تحقيق عقود الترقية العقارية لأهدافها المرجوة وترتيب آثارها القانونية المنشودة نتقدم بالتوصيات التالية :

-من خلال دراستنا لأحكام عقد البيع على التصاميم قي ظل المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 والقانون رقم 11 – 04 ، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عمد إلى حماية المقتني في عقد البيع على التصاميم باعتباره الطرف الضعيف في هذا العقد ، ونتيجة لذلك وجب على المتعاقدين عند إبرام عقد البيع على التصاميم احترام القواعد المقررة في القانون رقم 11 – 04 ، كون الملاحظ عمليا أن عقود البيع على التصاميم المبرمة خرقا لقواعد المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 والقانون رقم 11 – 04 هي التي تهدر حقوق المقتنين .

-على طالب السكن أن يحرص و يتأكد أنه يتعامل مع مركبي عقاري مؤهل ومعتمد قانونا ويتأكد من أن المركبي العقاري التزم باكتتاب كل التأمينات المقررة في هذا المجال.

-ويتعين على المقتني عدم دفع أي تسبيق قبل إبرام عقد البيع على التصاميم لأن التسبيقات المدفوعة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم لا تشملها ضمانات عقد البيع على التصاميم.

-وفي مواجهة الأسعار الخيالية التي يفرضها المرقون العقاريون للمتر المربع للسكن يجب ضبط سعر السكنات الخاضعة لعقد البيع على التصاميم في إطار الترقية العقارية الخاصة من

خلال وضع قواعد و ضوابط محددة لتحديد السعر وعليه وجب تبرير المتر المربع المطالب به من قبل المرقي العقاري وفقا للقواعد المحددة لتحديد السعر.

-تفعيل دور صندوق الضمان والكفالة والمتبادلة مادام الصندوق يستطيع أن يحل محل المقتني، كما يستطيع أن يحل محل المرقي العقاري، إذ أن هذا الصندوق خوله القانون عدة صلاحيات قانونية في مجال نشاط الترقية العقارية وعليه يتعين على هذا الصندوق تفعيل تلك الصلاحيات وممارستها فعليا فيقوم مثلا بالحلول محل المقتنين فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول في حالة إفلاس أو تصفية المرقي العقاري في حدود ديون هؤلاء المقتنين .

ومتابعة المرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائيا بحسب المبالغ المدفوعة، أو تكليف مرقي عقاري آخر لمواصلة الأشغال في حالة إخلال المرقي العقاري الأصلي بالتزاماته و أن يباشر باسم المقتنين كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية من أجل ضمان حقوق المقتنين .

وعلى هذا الصندوق خصوصا أن يسحب عقد التأمين النموذجي الذي يتضمن فقط تأمين تسديد التسبيقات المدفوعة من قبل المقتنين و يستبدلها بعقد نموذجي متضمن لكل الضمانات المقررة قانونا في هذا المجال و على رأسها ضمان مواصلة أشغال البناء لفائدة المقتنين.

-على القضاة العمل على طلب إدخال صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حالة كل نزاع يعرض بين المقتني والمرقي العقاري بخصوص تنفيذ عقد البيع على التصاميم .

-بالنسبة لعقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية فينبغي على المستأجر المستفيد من هذا النوع من السكنات أن يحترم بنود عقد البيع بالإيجار و أن يستعمل السكن استعمالا شخصيا ومباشرا ولا يقوم بإعادة بيعه باستعمال وسائل غير قانونية .

وفي المقابل يتعين على المواطن عدم التفكير بتاتا في شراء مثل هذا النوع من السكنات لأنه لا يرتب أي أثر قانوني وحسب رأينا فهي وسيلة لسلب أموال المواطن الذي يعد بحاجة فعلية للسكن، وفي هذا السياق يتعين على المواطن الجزائري أن يتحلى بروح المسؤولية و الشرف ويترك هذا النوع من السكنات لمن يستحقها فعلا وهم ذوي الدخل المعلوم لأنه ليس من المروءة أن يأخذ الشخص ما هو غير مستحق له ثم يواصل التحايل ويخالف القانون بإعادة بيعه وليستمر في الغلط أكثر و أكثر من خلال مطالبته باسترجاع السكن الذي باعه.

-وبالنسبة لمشكل الأعباء المشتركة لسكنات عدل التي أثارت ضجة كبيرة على المستوى الوطني فحسب رأينا من أجل تفادي مثل هذا النوع من الإشكالات يجب على الموثق محرر عقد البيع بالإيجار عند تحرير عقد البيع بالإيجار تحرير نظام الملكية المشتركة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 التي تنص بأنه يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها و كذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية .

وبالتالي يلتزم متعهد الترقية العقارية بإعداد نظام الملكية المشتركة وفقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 مع توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به ويكون ذلك بموجب عقد رسمي يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري وبموافقة الممثل المفوض قانونا أو المعين من طرف المستأجرين المستفيدين .

و، بضرورة تسليم نظام الملكية المشتركة لكل مستأجر مستفيد خلال توقيع العقد، ويجب على متعهد الترقية العقارية في هذا السياق توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد البيع بالإيجار، و يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية .

مع عمله خلال تلك المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المستأجرين المستفيدين أو الأشخاص المعينين من طرفهم، وتنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة .

-بالنسبة لإشكال جعل سعر السكن قابل للمراجعة في نموذج عقد البيع بالإيجار المستحدث بحجة أن العقد القديم الخاص ببرنامج 2001 لم يعد يفي بالغرض بالنسبة لوكالة عدل والمكتتبين والمستفيدين معا وأن الهدف منه هو تحيين العقود، وجب على السلطات المختصة التخلي عن هذا البند في نموذج عقد البيع بالإيجار كون هذا البند يترتب عليه عدم تحديد السعر الحقيقي لسكنات عدل كما أنه يضع المستفيدين من هذه الصيغة في حرج كبير خاصة و أن المستفيدين من هذا النوع من العقود يمكن تصنيفهم ضمن أصحاب الدخل الضعيف .

-بالنسبة لعقود اقتناء السكنات الريفية سواء كانت فردية أو جماعية كان الأجدر أن يتم تنظيمها وضبطها بموجب قوانين أو حتى مراسيم تنفيذية من أجل تفادي وقوع عقبات قانونية من شأنها إعاقة تنفيذ البرامج التنموية في تلك المناطق ولتفادي أي إشكال قانوني لإضفاء الشرعية على السكن المنجز في إطار البناء الذاتي فالتعليمات المتعلقة بها لم تحدد و تضبط بدقة عقود اقتناء تلك السكنات ، وأحيانا تكون التعليمات مخالفة للقوانين.

-بالنسبة للسكنات الترقية المدعمة الفردية أو ما يعرف بالسكن الفردي في شكل مجمع في المناطق المحددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا فيجب إعادة إخضاعها لعقود البيع على التصاميم و إخراجها من دائرة البناء الذاتي ، فنضمن جودة و قانونية تلك السكنات لتشييدها من قبل مهنيين متخصصين ،بالإضافة للضمانات التي يوفرها عقد البيع على التصاميم بالنسبة لطرفي العقد المقتني والمركبي العقاري على حد سواء .

- بالنسبة لعقود اقتناء السكنات الترقية العمومية والتي تم حصرها في عقد بيع العقار المبني بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14 – 203 التي تنص بأنه يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد، وعليه لا يمكن بيع السكن الترقوي المدعم بموجب عقد البيع على التصاميم مادامت المادة 12 تستوجب صراحة على تحرير عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد لسكنات الترقوي العمومي ، وعليه يجب إلغاء هذه المادة و إخضاع هذا النوع من السكنات لعقد البيع على التصاميم الذي يوفر حماية قانونية لكلا المتعاقدين.

-وحسب رأينا أنه يوجد ترسانة قانونية مهمة وفعالة قد ضبطت عقود الترقية العقارية من أجل ترتيب آثارها القانونية المنشودة ، وأن جل المشاكل المعاشة على أرض الواقع سببها المخالفة الصريحة لتلك النصوص القانونية وبالتالي وجب علينا من أجل حماية حقوق طرفي العقد السهر على التطبيق السليم لتلك النصوص القانونية بكل الوسائل المتاحة قانونا ولو عن طريق خلق سلطة ضبط في هذا المجال.

بعون الله تمت الأطروحة

الملاحق

الملحق رقم 01 : عقد إيجار سكن عمومي إيجاري وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 76 – 147 غير محدد المدة.

الملحق رقم 02 : عقد إيجار سكن عمومي إيجاري وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 08 – 142 محدد المدة.

الملحق رقم 03 : حكم عقاري يتضمن بطلان عقد تخصيص نهائي صادر عن تعاونية عقارية .

الملحق رقم 04 : تعليمة وزارية فردية صادرة 2016 متعلقة بتنظيم السكنات الريفية.

الملحق رقم 05 : حكم عقاري متعلق بصفة المستفيد من السكن الريفي.

الملحق رقم 06 : حكم إداري متعلق بإلغاء رخصة بناء متحصل عليها في إطار برنامج السكن الريفي.

الملحق رقم 07 : تعليمة المدير العام للأموال الوطنية التي اعتبرت صاحب البناء الذاتي كمرقي عقاري.

الملحق رقم 08 : عقد بيع عن طريق إيجار.

الملحق رقم 09 : عقد البيع على التصاميم في إطار صيغة الترقوي المدعم متضمن مساهمة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

عقد إيجار

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سوق أهراس

مصلحة الاستقلال

547

(1) ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سوق أهراس

العنوان : ~~ديوان الترقية والتسيير العقاري سوق أهراس~~

مصلحة : ~~ديوان الترقية والتسيير العقاري~~

و السيد (ة) : ~~ديوان الترقية والتسيير العقاري~~

المولود (ة) في : ~~خلال 1952~~

المقيم في : ~~سوق أهراس~~

الطرف الثاني :

اتفقا كالآتي :

الفصل الأول

الموضوع

المادة الأولى : طبقا للشروط المنصوص عنها في هذا العقد يؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سوق أهراس.

الى السيد (ة) : ~~ديوان الترقية والتسيير العقاري~~
الذي يقبل استعمال المحدد للسكن فقط اعتبارا

من : ~~1994 / 06 / 01~~

المادة الثانية : المساكن المقيمة تشمل على :

- نوعية السكن : (فيلا - شقة)

- الكاتنة في (مدينة) :

سوق أهراس
نوع حي 440 سكن عبارة عن 07 مطبخ رقم : 07

السلم : الطابق الثالث

الجهة : ~~ثلاث غرف (303)~~

- مطبخ

- حمام

- غرفة أخرى

- كاتنة

المادة الثالثة : الإيجار محدد بـ 229.32

بينما يتعامل الكراء الرئيسي بـ 176.40

و 52.92

و احتيالا بعض التطبيق لتخفيض 40% من الإيجار الرئيسي لأعضاء جيش التحرير الوطني أو المنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني.

الإيجار والحجرات تُد احتسبوا طبقا للتنظيمات الصارمة القابلة للمراجعة.

الفصل الثاني

الشروط العامة للإيجار

المادة الرابعة : طبقا للأحكام للمرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المنسرة للعلاقات بين المستاجر ويؤجر محل السكن خاص تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فقد الإيجار متضمنا الشروط التالية :

المادة : الخامسة : يصرح المستاجر بمعرفة أهل معرفة جيدة بعد مشاهدته له أو زيارة ويمتدح بأنه تسليه في حالة جيدة للسكن طبقا للحالة المتبوتلة من طرف المصلحة المؤجرة والمضاهة من طرفه.

المادة السادسة عشر : من أجل تنفيذ واجباته على المستاجر وعند ابعاله لهذا العقد ومع ضمان يقدر بثلاثة اشهر مسبقة من ثمن الكراء مقبل وصل يسلم له ويرجع هذا الجأج الى المستاجر عند مفارقه المثل بعد طرحه اوجد مبلغ الاصلاحات المحلية او غيرها مما تبني على نفقته .
ان وضع هذا القيد لا يعنى باى حال من الاحوال المستاجر من واجباته المتعلقة بتصديق لمن الكراء والترايع في الاجال المحددة .

30 - 10
16
UPT

التصل الرابع صيانة العمارة

المادة السابعة عشر : يلتزم المستاجر بعدم اعتراضه لتنفيذ اشغال الصيانة او اصلاحات كبرى تقوم بها المصلحة المؤجرة سواء بالمحلات داخل العمارة او في اطرانها ، دون طلب تعويض او نفقات في ثمن الكراء او التكاليف ومهما كانت اهمية ومدة الاشغال ولو تجاوزت 40 يوما .
ولكى يعنى من مسؤوليته على المستاجر اصدار كتابيا باى حادث ان اصلاح تكون نفقته على اهل المصلحة المؤجرة .

مراجعي وسجل
26 ADPT 1991
محل 11800
20

المادة الثامنة عشر : اعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة على سبيل الحصر هي :
- اعادة واصلاح السقوف والشرفقات .
- اصلاح الجدران الحاملة والبنيات وكذلك الواجيات .
- اعادة وضعية او تعويض اعمال التجارة الخارجية .
- قنوات تصريف المياه الغير السالحة .
- اعادة تشغيل المصاعد الكهربائية .
- اعادة وضعية وحالة اقفص السلالم وكل الاجزاء المشتركة في العمارة .
- تخصيص او تبني الواجيات .
- اعادة طلاء الاجزاء المشتركة وكذلك اشغال التجارة الخارجية .
- كل الاصلاحات على نفقته بطريقة شرعية وقانونية .

التقسيم
\$
مجلس

المادة تسعة عشر : على المستاجر القيام وتنفيذ الاصلاحات المحلية للصيانة داخل المحلات التي يملكها ومنها :
- تصليح او تعويض الاجهزة الصحية المتكسرة .
- اصلاح شرب المياه داخل المحلات .
- وضع او اعادة تعويض التجهيز الكهربائي الموجود .
- اصلاح او تعويض الاتفال والقابض والدردقات والمزالج .
- اعادة طلاء المحلات من الداخل .
- تعويض البلاط والفرض داخل المحلات .
- وكل الاصلاحات المتعلقة بكامله بقتضيات شرعية وقانونية .

المادة العشرون : على المستاجر ان يفضح للزيارات الدورية التي يقوم بها احوان من المصلحة المؤجرة والمكلفون برقابة شروط الصحة وصيانة العمارة .

التصل الخامس القانون الداخلي للعمارة

المادة الواحدة والعشرون : علاوة عن القوانين العامة للشرطة والصحة والامن والتي ينفي على المستاجر احترامها فهو يلتزم بعدم عرقلة ومخالفة جميع الاحكام الخاصة للقانون الداخلي للعمارة المنتظر من المصلحة المؤجرة .
ان الانظمة المحددة للقانون الداخلي للعمارة تجبر القاطنين السهر على المحافظة على العمارة ولا سيما الرفاهات والسلام والساحات الداخلية والمسطحات والمصاعد الكهربائية ومواقف السيارات .
يمنع بالخصوص :

- حزن المواد الخطيرة والسريعة الانهيار بالعمارة وذلك من اجل سلامتها .
- الزخبة في بهر الدخول للعمارة ، ولي السلام والمسطحات والساحات الداخلية .
- كل كتابة على الجدران والابواب
- استعمال المصاعد الكهربائية للاطفال اقل من 14 سنة والغير مرافقين .
- وضع البلبا والبنيات خارج الاعوية والامكن المخصصة لذلك .
- كل ضجيج من شأنه ازعاج السكان ولا سيما بعد الساعة العاشرة ليلا .
- علاوة على ذلك ينص القانون الداخلي للعمارة على :
- ان لا يقطنها الا الاشخاص ذوى الحياة الجيدة والاخلاق الصبيدة .
- عدم ملاء الترفات بالسياد نشر بصحة او جمال العمارة وان تستعمل الى نشر الملابس اذا كانت بطل على الشارع العام .
- كل مالك للحيوانات الابنية كالكلاب والقطط والطيور عليه ان يسهر على ان وجودها لا يضر السكان الاخرين .

الفصل السادس

حقوق المستأجر

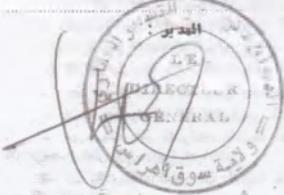
- المادة الثانية والعشرون : على المصلحة المؤجرة تسليم المحل المستأجر في حالة جيدة للسكن
وعليها إنجاز جميع أعمال الصيانة والتصلب المطلوبة بها .
- المادة الثالثة والعشرون : المصلحة المؤجرة للاجر من كل الأضرار الناجمة عن الإجهاد
أو غيرهم .
- المادة الرابعة والعشرون : في حالة أخذ المصلحة لسبب اشغال تنظم اخلاصها ، فان المصلحة
المؤجرة تعيد اسكان المستأجرين في أماكن لائقة حتى نهاية الاشغال .
- المادة الخامسة والعشرون : كل مستأجر يقوم تلقائيا بواجباته ، يحق له البقاء والتمتع بالبقاء
يكون من نصيب أي فرد من أفراد عائلة المستأجر .
- المادة السادسة والعشرون : في حالة موته أو غيابه يحق للمستأجر أو لأحد من ذوي حقوقه أن
يطلب بالتقاضي .
- إذا صدر ضدكم قرار ناصد بطردهم .
 - أملاككم سكنا بغير اوجاب واحتياجات أسرته .
 - موجودا بالمدينة التي يقيم بها .
 - إذا كان عنوان السكن ملحقا بمقد للعمل عند انقضاء هذا العقد .
 - إذا كانت المحلات في حالة سيئة أو كانت موضوع منع لاسكانها ، أو ترسم بقرار قاضي يهدمها
لعدم صلاحيتها .
- المادة السابعة والعشرون : يحق للمستأجر التمتع بالبقاء والترخيص بتغيير السكن قصد استعمال
أحسن . يمنع له الترخيص من اللجنة المكلفة بتوزيع السكنات المنشآت بالمجلس الشعبي البلدي طبقا
للاحكام الواردة في المادة 15 من القرار السالف الذكر لا يسمح بالتغيير في المحلات الواقعة في نفس
الجميع السكني .
- المادة الثامنة والعشرون : في حالة طلاق بين الزوجين ، فان حق الأجر والتمتع بالبقاء من
نصيب الطرف الذي تقر له العدالة هذا الحق .

الفصل السابع

العقوبات

- المادة التاسعة والعشرون : عند عدم تسديد الأجر في اجله أو نتيجة لعدم تنفيذ أي شرط
من شروط هذا العقد وبعد اصدار بالتنديد أو التنفيذ بفسخ دون جدوى بعد 3 اشهر ، فان الأجر
يفسخ ويترد المستأجر دون المساس بأي ملاحقات قضائية .
- المادة الثلاثون : ان الكراءات والنفقات والتي هي من حق المصلحة المؤجرة بموجب احكام
هذا العقد لها امتياز على الأثاث المزين للمحلات طبقا للائحة الواردة في المادة 995 من القانون المدني .
- المادة الواحدة والثلاثون : عند مغادرة أو اخلاء المحل ، وإذا تمكن المؤجر بطريقة مباشرة
أو غير مباشرة من النصح على مبلغ معين من المال ، فان العقوبات المطبقة عليه تكون من الاختصاص
بقرها القانون والتنظير في الاختصاص .
- المادة الثانية والثلاثون : كمل الاحتياجات المتولدة عن تطبيق احكام هذا العقد تخضع لحكم الوالي ،
سلطة الوصاية .
- المادة الثالثة والثلاثون : وعند المنازعة فان المجلس التتالي المختص بنفس هذه المنازعات يكون
في مكان تواجد العمارة المتنازعة .
- المادة الرابعة والثلاثون : حقوق الطبع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد تكون على كاهل المستأجر .
- المادة الخامسة والثلاثون : حقوق الطبع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد تكون على كاهل المستأجر .
نسخة منه الى المستأجر .

1284001



ط. ز. ساني

سوق أمهراس في
المستأجر :

المستأجر :



د.ت.ت.ع سوق أهراس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

ديوان الترقية و التسيير العقاري
ولاية سوق أهراس

عقد إيجار رقم

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن الأحكام التي تطبق على عائلة المجرر بالمستأجر.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالأجزاء المشتركة و تسيير الممارات الجماعية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظم الملكية المشتركة التمتع في مجال الترقية العقارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للتوانين الأسلمية لمكاتب الترقية العقارية و تحديد كيفية تنظيمها و عملها، المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 208-06 المؤرخ في 2006/06/13 الذي يحدد كيفية تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الأيجاري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16/310 المؤرخ في 2016/11/30 الذي يحدد شروط نقل حق الأيجار المتعلق بالسكن العمومي الأيجاري الذي تسييره دواوين الترقية و التسيير العقاري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 18/153 المؤرخ في 04 جوان 2018 الذي يحدد شروط و كيفية التنزل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري.

يتأهأ على

أبرم هذا العقد بين كل من:

ديوان الترقية و التسيير العقاري، لولاية سوق أهراس الكائن بحي بهيجي منصور سوق أهراس
ممثلاً في منيره العام

الطرف المؤجر من جهة

و
السيدة(ة):

المولود(ة): بـ: في: المقيم(ة): بـ:

الطرف المستأجر من جهة أخرى

حيث اتفق الطرفان على ما يلي

المادة الأولى: موضوع العقد

يأجر ديوان الترقية و التسيير العقاري وفق الشروط المعنية في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الأيجاري و طبقاً للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المثل المخصص للسكن المبين في المادة أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية المتعلقة به.

المادة 2: مدة العقد

يبرم هذا العقد لمدة (03) سنوات قابلة للتجديد و يسري مفعوله ابتداء من إلى غاية

المادة 3: مكونات السكن المؤجر

الشقة تحتوي على غرف + مطبخ + مرحاض، الكل على مساحة قدرها م².

عمارة: مدخل: رقم: الطابق:
الكاتنة بحي: بلدية: دائرة: ولاية سوق أهراس.

المادة 4: قيمة الإيجار

يمنح السكن مقابل إيجار شهري رئيسي ثمنه: دج، الأعباء: دج خارج الرسوم، مع احتمال

تطبيق التخفيض في مبلغ الأيجار الرئيسي الممنوح للمجاهدين و ذوي الحقوق ليصبح مبلغ الإيجار: دج.

المادة 05: تخصيص السكن المؤجر

- يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، و عليه لا يكمن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه و لا يخصصه لأي نشاط آخر كل استعمال غير سكني مثبت قانوناً يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع إخلاء السكن.

المادة 06: تسليم السكن

- يلتزم ديوان الترقية و التسيير العقاري بتسليم السكن المؤجر و ملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان و المعدات و التجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر.

المادة 07: الإصلاحات

- يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية ~~بمقتضى الإصلاحات التي تقع على~~ عاتق المستأجر. وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام يلزم المؤجر بدفع تعويض ~~المستأجر~~ الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر.

المادة 08: الصيانة

- يلتزم ديوان الترقية و التسيير العقاري بالتكفل بصيانة الإجزاء ~~المطروحة~~ ~~تحت مسؤولية~~ ~~المستأجر~~ ~~مع~~ ~~الالتزام~~ ~~بالتكاليف~~ الإيجارية من طرف المستأجر.

المادة 09: استقلال السكن

- يتعهد الديوان بعدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.

المادة 10: مبلغ الضمان

- على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له دفع مبلغ قدره (10.000.00) عشرة آلاف دينار عن كل غرفة واحدة مقابل مخالصة يحمل إشارة (إيداع الكفالة) أو (إيداع الضمان) يسلمه له المؤجر و ذلك ضماناً لحسن استعمال الملك المؤجر طبقاً لوثيقة معاينة حالة الأماكن المحررة وقت المشروع في الحيازة، و لذلك طبقاً للقرار الوزاري رقم 03 المؤرخ في 1996/04/10 و يرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضورياً و بعد خصم المصاريف المقدرة للترميم و الإصلاح و كذلك مبالغ الإيجار و الأعباء المتصلة به.

المادة 11: قيمة الإيجار

- يحسب شهرياً المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية المتكونة من قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء و الرسوم القانونية طبقاً للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من وزير السكن.
- يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل.
- تضاف إلى المبالغ الغير مدفوعة بعد شهرين متتاليين من تاريخ استحقاقها نسبة 05% على كل شهر تأخير.
- عندما لا يدفع المستأجر مبالغ الإيجار لمدة (06) ستة أشهر متتالية و بعد ثلاثة إعدارات بدون جنوى، يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس بالمتابعات القضائية التي ترفع ضده من أجل تحصيل المبالغ الغير مدفوعة و طرده.
- يكون الدفع إما نقداً لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.

المادة 12: قواعد مراجعة الإيجار

- يكون مبلغ الإيجار قابلاً للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتصلة بها.
- تكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد و يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل.
- تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمونة مع وصل استلام، و لا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

المادة 13: الإيجار من الباطن

يلتزم المستأجر بشغل السكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة، و بعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة.

المادة 14: المسؤولية

- على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا و دون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على الهيئة المؤجرة.

المادة 15: تجديد عقد الإيجار

- قبل نهاية مدة عقد الإيجار بشهر، على الهيئة المؤجرة إبلاغ المستأجر بواسطة رسالة مضمونة الوصول قصد تجديد العقد و في حالة عدم القيام المؤجر بهذا الإجراء، يعتبر عقد الإيجار قد جدد بصفة ضمنية لنفس المدة التي يحتويها.

- في حالة تلقي المستأجر رسالة مضمونة الوصول لغرض تجديد العقد و لم يستجب، يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار و المطالبة بإخلاء السكن.

المادة 16: فسخ عقد الإيجار

- في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى التزاماته، كما هي مبينة في المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر، غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ مسبق للعقد.

- في حالة طلب فسخ العقد من طرف المستأجر، على هذا الأخير أن يقوم بتسديد مبلغ الإيجار التي هي على عاتقه إلى غاية تاريخ العملية (فسخ العقد) و هو ملزم بتسليم مفاتيح السكن بعد القيام بمحضر معاينة محرر من طرف المؤجر على المستأجر أيضا أن يشعر المؤجر بنيته في فسخ العقد برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالإستلام.

- حقوق و واجبات الهيئة المؤجرة و المستأجر -

المادة 17:

- يهدف عقد الإيجار هذا إلى تحديد حقوق و واجبات الهيئة المؤجرة و تلك المتعلقة بالمستأجر.

المادة 18:

- يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقته إن وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن.

المادة 19:

- يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه.
- يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيتها ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمنفعة العامة زيادة على ذلك.

- يتحمل المستأجر كل الفواتير الناجمة من التمويل بالغاز والكهرباء والماء و كل الخدمات.
- يتعهد المستأجر بأن يقوم بوسائله الخاصة و تكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات المسدودة التي تخدم الأماكن المؤجرة و ذلك إلى حد القناة المشتركة.

- يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن عمومي إيجاري المؤجر دون الموافقة محررة من طرف المؤجر.
- يتعهد المستأجر بعدم المطالبة بأي تجهيز أو تحسن في السكن عمومي إيجاري المؤجر.

- يلتزم المستأجر باحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة و كذا بكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة.
- في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة.

- يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض لأشغال الصيانة و تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة لنفس العمارة، و كذا الأشغال الضرورية لإبقاء الأماكن المؤجرة في حالة قابلة للإسكان و هذا مهما كانت أهمية و مدة هذه الأشغال.
- يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة و المتعلقة بالصيانة العادية للأماكن و كل التجهيزات التي يستظنها و هذا من أجل إبقائها في حالة جيدة.

- يتحمل المستأجر كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخص تحت مسؤوليته و التكاليف بها.

المادة 20:

- يحتفظ المؤجر بحق المطالبة للمستأجر مع تكفل هذا الأخير بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها، في حالة ما إذا تم القيام بهذه الأشغال دون موافقته المبينة، وفقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008.

المادة 21:

زيادة على البنود المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا، يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة، كذلك الحفاظ على حالة السكن عمومي إجاري و الأجزاء المشتركة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالأجزاء المشتركة و تسييرا العمارات الجماعية.

المادة 22:

- عملا بأحكام القانون 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.
- حقوق الطبع و التسجيل المتعلقة بهذا العقد تكون على عاتق المستأجر.

أحكام ختامية

بصرح المستأجر بأنه قد اطلع على بنود هذا العقد وهو موافق على شروطه، و انه يتخذ مرجعا له.

حرر بسوق أهراس في:

توقيع و ختم المؤجر

قرئ على المستأجر و صادق عليه

توقيع المستأجر

(الإسم و اللقب بالأحرف اللاتنية)

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: عنابة
محكمة: عنابة
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة عنابة
بتاريخ: الثاني عشر من شهر جوان سنة ألفين و تسعة عشر
برئاسة السيد (ة): ~~.....~~ قاضي
و بمساعدة السيد (ة): ~~.....~~ أمين ضبط

رقم الجدول: 19/00318

رقم الفهرس: 19/02947

تاريخ الحكم: 19/06/12

مبلغ الرسم / 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1 (~~.....~~ مدعي حاضر
العنوان : السهل الغربي 02 مشروع 170 مسكن مدخل أعمار رقم 09 الطابق الثاني
الجهة اليمنى رقم 155 عنابة
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): ~~.....~~

بين /
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~

ضد /

1 (~~.....~~ مدعي عليه حاضر
العنوان : حي 170 مسكن م 06 رقم 55 عنابة -
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): الوتري فوزي

2 (~~.....~~ مدعي عليه حاضر
المباشر للخصومة بنفسه

3 (~~.....~~ مدعي عليه حاضر
العنوان : حي 08 ماي 45 م ب رقم 68 عنابة
المباشر للخصومة بنفسه

4 (~~.....~~ مدعي عليه حاضر
العنوان : حي 08 ماي 45 م ب رقم 68 عنابة
المباشر للخصومة بنفسه

5 (~~.....~~ مدعي عليه حاضر
العنوان : حي 08 ماي 45 م ب رقم 68 عنابة
المباشر للخصومة بنفسه

6 (~~.....~~ مدعي عليه
العنوان : حي 08 ماي 45 م ب رقم 68 عنابة
المباشر للخصومة بنفسه

7 (~~.....~~ مدعي عليه حاضر
العنوان : حي 08 ماي 45 م ب رقم 68 عنابة

بين /
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~

****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 17-01-2019 مسجلة تحت رقم : 00318/2019 مشهورة بتاريخ 13/02/2019 ايداع رقم 196 رقم 474 أقام المدعين ~~.....~~ المدعى عليه ~~.....~~ السيد ~~.....~~ عيلة عمار محمد العربي بواسطة دفاعهم الأستاذ ~~.....~~ السيد ~~.....~~ أمام القسم العقاري ضد المدعى عليهم ~~.....~~ بصفته رئيس مجلس تسيير التعاونية العقارية 08 مارس و ورثة ~~.....~~ وهم : منصف عبد الرزاق منية بسمة ملتسمين الحكم بإبطال عقد توزيع مسكن المحرر أمام الموثق نعمان السعيد بتاريخ 14 و 18/05/2014 المشهور بتاريخ 16/06/2014 ايداع 179 تربية 747 و المحرر بين المدعى عليه الأول مزليني نور الدين و المدعى عليهم ورثة فطيمة الزهراء و الزام المدعى عليه الأول بتمكين المدعين من تعويض قدره 1.000.000 دج عن كافة الأضرار اللاحقة بهم و شرحا لدعواهم ذكروا أن المدعى عليه الأول بصفته رئيس التعاونية العقارية 08 مارس 170 مسكن السهل الغربي أشرف على عملية تشييد عمارة متكونة من عدة شقق مخصصة لمجموعة من المستفيدين محددة وفق قائمة اسمية و المرحومة مرداسي فطيمة الزهراء تعد من بين المستفيدين بالشقة السكنية الكائنة بالسهل الغربي 02 مشروع 170 مسكن مدخل أ عمارة رقم 09 الطابق الثاني الجهة اليمنى رقم 155 بلدية و لاية عنابة و هي مورثة المدعى عليهم و تنازلت قيد حياتها عن السكن لفائدة مورث المدعين المرحوم قمود حسان وفق القانون و الذي أصبح يشغل السكن رفقة عائلته ليومنا هذا و بتاريخ 17/05/2011 قام المدعى عليه الأول بعقد جمعية عامة بهدف اجراء تعديل يلصق على قائمة المستفيدين المتنازل لهم بحضور محضر قضائي و تم من خلاله الاعتراف بادماج مورث المدعين ضمن المستفيدين من مشروع التعاونية و توفي مورث المدعين بتاريخ 28/02/2005 تاركا وراثته و مورث المدعين قام بتسديد جميع الالتزامات المالية الناتجة عن السكن بناء على وصولات التسديد لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كما تم بتاريخ 23/12/2015 اعداد عقد تعديلي تضمن تحديد القائمة النهائية للمستفيدين و التي شملت مورث المدعى عليهم و تم شهر العقد بتاريخ 16/05/2016 حجم 187 الا ان المدعين تفاجأوا بتاريخ 17/03/2014 بتحرير ائتمان المدعى عليهم مفاده أنهم قاموا بتسديد جميع الاسهامات الخاصة بالسكن و بتاريخ 14 و 18/05/2014 قام المدعى عليه الأول بالتوقيع و ابرام عقد توزيع مسكن أمام الموثق نعمان السعيد و الذي من خلاله صرح أنه يتم تخصيص السكن محل النزاع لفائدة مورثة المدعى عليهم مرداسي فطيمة الزهراء عوض تخصيصه لفائدة ورثة قمود حسان المدعين تطبيقا للعقد التعديلي و تم شهر العقد بتاريخ 16/06/2014 و هو ما جعل المدعين يرفعوا دعوى الحال للمطالبة بإبطال العقد. بجلسة 27/03/2019 اجاب المدعى عليه مزليني نور الدين بواسطة دفاعه الأستاذ التوري فوزي ملتسما عدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا عدم قبول الدعوى لانعدام صفة المدعين و احتياطيا في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس موضحا أن العقد محل الابطال عقد صحيح و مبرم قبل تعديل العقد التأسيسي. بجلسة 24/04/2019 قدم المدعين مقال رد و تصحيح خطأ اجرائي ملتسما تصحيح الخطأ الاجرائي و جعل المدعى عليه الأول هو التعاونية العقارية 08 مارس 170 السهل الغربي ممثلة في شخص رئيسها مزليني نور الدين موضحا أن مورثة المدعى عليهم تنازلت قيد حياتها عن السكن محل النزاع لمورث المدعين و الجمعية العامة انعقدت بتاريخ 17/10/2011 بجلسة 27/03/2019 اجابت المدعى عليها عياد بسمة بواسطة دفاعها الأستاذة زواوي منية ملتسمة الاشهاد بعدم اعتراضها بإبطال العقد محل النزاع موضحا أنه بصفتها احدى ورثة مرداسي فطيمة الزهراء التي تنازلت عن السكن محل النزاع لمورث المدعين قمود حسان بموجب تنازل عن طريق الجمعية العامة و أن مورثة المدعين تكفلت بالتزامات السكن و وراثتها هم الشاغلين للسكن و هم المالكين الحقيقيين للسكن و العقد مشوب بعيب يستوجب بطلانه. حيث أن المدعى عليهم عياد فيصل عياد منصف عياد عبد الرزاق عياد منية لم يحضروا

المدعى عليهم **فطيمة الزهراء** و أن تنازلت لمورث المدعين **حسان** عن الشقة السكنية الكائنة بالسبل الغربي 02 مشروع 170 مسكن مدخل أ عمارة رقم 09 الطابق الثاني يمين رقم 155 بلدية ولاية عنابة التي كانت مستفيدة منها في التعاونية العقارية 08 مارس . حيث تبين من خلال الاطلاع على الوثائق المرفقة بالملف لاسيما محضر انعقاد الجمعية العامة الخاصة بتعديل قائمة المستفيدين المحرر عن المحضر القضائي غزيوي علاوة بتاريخ 17/05/2011 أن من ضمن قائمة المتعاونين المتنازلين عن حصصهم بالتعاونية العقارية المدعى عليها هي مورثة المدعى عليهم **فطيمة الزهراء** التي تنازلت لمورث المدعين **حسان** و محل التنازل هو الشقة محل النزاع رقم 155 الطابق الثاني مدخل رقم 16 و كذا تعديل القانون الأساسي للتعاونية العقارية المسماة 08 مارس 170 مسكن من حيث تغيير و ضبط الأعضاء المستفيدين بالقائمة المرفقة النهائية المرفقة بنظام الملكية المشتركة المحرر عن الموثق زويد صالح بتاريخ 23/12/2015 تحت رقم 1272/2015 المشهور بتاريخ 16/05/2016 حجم 2360 رقم 42 أن مورثة المدعى عليهم مرداسي فطيمة الزهراء تنازلت لمورث المدعين **حسين** عن حصتها السكنية في التعاونية و أن مورث المدعين ضمن القائمة النهائية للمستفيدين كما قدم المدعين وصولات الدفع لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مدفوعة من قبل مورثهم قمود حسان لفائدة مورثة المدعى عليهم **فطيمة الزهراء** زيادة عن ذلك تم تقديم محضر معاينة محرر عن المحضر القضائي لثبات شغل و رثة **حسان** المدعين للسكن محل النزاع مما يجعل التنازل المدعى به من قبل المدعين من مورثة المدعى عليهم **فطيمة الزهراء** لفائدة مورث المدعين **حسان** ثابت بالوثائق المذكورة أعلاه المرفقة بالملف .

حيث من المقرر قانونا استنادا لنص المادة 29 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية أن يكيف القاضي الوقائع و التصرفات محل النزاع التكييف القانوني الصحيح دون التقليد بتكليف الخصوم .

حيث من المقرر قانونا استنادا لنص المادة 102 من القانون المدني أنه إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها و لا يزول البطلان بالإجازة .

حيث من المقرر قانونا استنادا لنص المادة 103 من القانون المدني أنه في حالة البطلان يعاد المتعاقدان للحالة التي كان عليها قبل التعاقد .

حيث و متى ثبت في قضية الحال أن تنازل مورثة المدعى عليهم **فطيمة الزهراء** لمورث المدعين **حسان** ثابت لا سيما من خلال محضر انعقاد الجمعية العامة و كذا تعديل القانون الأساسي للتعاونية العقارية المشهور ما يجعل عقد توزيع السكن محل البطلان المبرم بين التعاونية العقارية و ورثة **فطيمة الزهراء** جاء مخالفا لمحضر انعقاد الجمعية العامة و كذا تعديل القانون الأساسي للتعاونية في حين أنه كان يجب أن يكون مطابق لما ورد فيهما لا سيما مراعاة التنازل الذي قامت به مورثة المدعى عليهم لمورث المدعين و كذا أنه دفع لمورثة المدعى عليهم مبالغ مالية بموجب وصولات الدفع المحررة بتاريخ 08/04/2002 و كذا بتاريخ 28/04/2002 ما يجعل عقد توزيع سكن المبرم بين التعاونية العقارية 08 مارس و رثة المرحومة مرداسي فطيمة محرر عن الموثق نعمان السعيد بتاريخ 14 و 18/05/2014 تحت رقم 405/2014 مشهور بتاريخ 16/06/2014 حجم 2317 رقم 17 حول السكن الكائن بعنابة التعاونية العقارية حي 08 مارس المكان المسمى السهل الغربي 02 مشروع 170 مدخل p التابع لعمارة مشتركة تحمل رقم 09 شقة رقم 155 الطابق الثاني يمين باطل بطلانا مطلقا لمخالفته لمحضر الجمعية العامة و تعديل القانون الأساسي يعد عديم الأثر و باطلا بطلانا مطلقا .

- حيث و الحال معه بتعين الاستجابة لطلب المدعية الرامي إلى الحكم ببطلان عقد توزيع السكن باعتباره مؤسس قانونا .
عن الطلب المتعلق بالتعويض:

حيث أن المدعين طالبوا بالزام التعاونية العقارية المدعى عليها بتمكينهم من تعويض قدره 100.000 دج. حيث أن الفعل الموجب للتعويض هو الذي يسبب ضرر ، و المدعين لم يثبتوا الضرر اللاحق بهم لا سيما أنهم الشاغلين الحقيقيين للشقة محل النزاع. حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر دعواه طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

****ولهذه الأسباب****

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية ابتدائيا علنيا حضوريا للتعاونية العقارية 08 مارس 170 ممثلة في شخص مديرها نور الدين و بسمه و غيابي للمدعى عليهم فيصل منصف عبد الرزاق منية: في الشكل: قبول الدعوى. في الموضوع : بطلان عقد توزيع سكن المبرم بين التعاونية العقارية 08 مارس و ورثة المرحومة فطيمة محرر عن الموثق نعمان السعيد بتاريخ 14 و 18/05/2014 تحت رقم 405/2014 مشهر بتاريخ 16/06/2014 حجم 2317 رقم 17 حول السكن الكائن بعنابة التعاونية العقارية حي 08 مارس المكان المسمى السهل الغربي 02 مشروع 170 مدخل p التابع لعمارة مشتركة تحمل رقم 09 شقة رقم 155 الطابق الثاني يمين مع ارجاع أطراف العقد للحالة التي كان عليها قبل التعاقد مع تحميل المدعى عليهم المصاريف القضائية المقدرة بألف و خمسمائة دينار جزائري (1500,00 دج) . بذا صدر هذا الحكم وأفصح به بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ والسنة المذكورين أعلاه ولصحته أمضيناه نحن الرئيسة و أمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE LA VILLE

LE MINISTRE

وزارة السكن و العمران

و المدينة

الوزير

04/10/2016

الرقم... 938/... خ. و. م. ع. س. / و. س. ع. م. 2016

السيدات والسادة الولاة

الموضوع : ف/ي السكن الريفي : رخصة البناء

في إطار تنفيذ البرامج الخاصة بإعانات السكن الريفي، أدرجت مصالحي تسهيلات من أجل التكفل الأفضل بهذه العمليات

غير أنه لوحظ بأنه لا تزال هنالك صعوبات، لاسيما بطء في تسليم رخصة البناء، بحيث أنه يوجد عدد معتبر من المسددين الحائزين على قرار منح الإعانة، الذين لم يتمكنوا من الحصول على الشطر الأول، ومن لم مباشرة إنجاز سكناتهم.

بما أن الأمر يتعلق بسكنات بسيطة منجزة بصفة مبعثرة في الوسط الريفي، بمساهمة مالية من الدولة، فإن المعالجة التي يتعين تطبيقها عليها، لا يجب أن تكون كذلك المخصصة للأصناف الأخرى من البنائات، لاسيما في الوسط الحضري.

وعليه، وقصد تدارك هذه الوضعية وفي سياق التسهيلات التي سبق منحها، أرجو منكم التفضل بإعطاء تعليمات للسلطات البلدية قصد تسليم، بصفة استثنائية لصيغة السكن الريفي، ترخيص للبناء يتم توقيعه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي سوف يعتبر بمثابة رخصة بناء.

فيما يخص إثبات امتلاك الرعاء التاريخي، فإن طبيعة سندات الملكية تتمثل في العقد الأصلي، شهادة الحيازة أو إن لم توجد، شهادة مؤتمن عليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مع الموافقة المسبقة لممثلي المجموعة المعنية، في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة لنظام جماعي.

تفضلوا، السيدات والسادة الولاة، بقبول تحياتي الخالصة

وزير السكن و العمران و المدينة

الوزير



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء سوق أهراس
محكمة تاوردة
القسم العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بـ 15/03/22
بتاريخ: الثالث عشر من شهر مارس سنة ألفين و إثنان وعشرون
برئاسة السيد (ع): قاضي
و بمساعدة السيد (ع): أمين ضبط

رقم الجدول: 21/00815
رقم الفهرس: 22/00183
تاريخ الحكم: 22/03/13
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الآتية بيانه

بين السيد (ع):

1 (ع) الدين بن عبد المجيد
المرجع: المراهنة
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ع): دبوب الزهرة

بين
الدين بن عبد
المجيد

1 (ع) بن محمد
المرجع ضده
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ع): لعظايمية يوسف

بين
بن محمد

بيان وقائع الدعوى

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مؤرخة، موقعة ومودعة لدى أمانة ضبط محكمة تاوردة القسم العقاري أعاد المرجع (ع) محسن الدين المباشر للخصومة بواسطة الأستاذة دبوب الزهرة السير في الدعوى بعد الخبرة ضد المرجع ضده (ع) عبد القادر المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ لعظايمية يوسف أهم ما جاء فيها:
الخبرة موضوع الإسترجاع هي تلك المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/10/25 تحت رقم 21/92 المتجزئة من قبل الخبير حمايدية أسامة المعين بموجب الحكم العقاري الصادر عن محكمة تاوردة بتاريخ 2021/04/04 تحت رقم الجدول 2020/762 الحامل لرقم الفهرس 2021/251 وأنه يتجلى من خلال الخبرة موضوع الإسترجاع المنجزه من قبل الخبير حمايدية أسامة أنه قام بالمهام المنوطة به في الحكم و توصل إلى أن المسترجع ضده (ع) عبد القادر قام بالتعرض للمسترجع ضده (ع) محسن الدين و منعه من المرور عبر المر غير المعيد الوحيد المؤدي للسكن العائلي الريفي الكائن بمشقة عين معلم بلدية المراهنة و التابع للمسترجع و ذلك بغلقه بواسطة باب بقتين و قد وجد الخبير الدفعة الأولى مغلقة و الدفعة الثانية مفتوحة و على الدفعة الأولى لافتة كتب فيها ملكية عقارية فلاحية خاصة تعود لمالكها قندوز ع ق و تتكون الدفتين من أعمدة حديدية أفقية و عمودية ملحمة فيما بينها و عليها شباك من نوع زمرمان و مثبتة بالجهتين بعمودين من الخشب و أن مدة غلق هذا المر تجاوزت ستة أشهر و مما سببت أضرار في إتلاف مواد البناء و ضياعها نتيجة سوء الأحوال الجوية بسبب عدم إستعمالها في وقتها و صيانتها و تتمثل في المواد التالفة الرمل و الحصى المعنت و الأجر الأحمر و التوافد الخشبية و قد قام بتقدير الخبير الضرر الناتج عن ذلك نقدا و

حدده ب 85.000.00 دج ، كما أن الخبير اقترح حلول تقنية لإنهاء النزاع تتمثل في نزع الباب ذو الدفتين على عاتق المسترجع ضده و فتح المسر غير المعيد محل النزاع المغلق من طرف المسترجع ضده قنوز عبد القادر حتى يتمكن المسترجع قنوز محسن من الوصول إلى سكنه العائلي الريفي و أن تقالج الخبرة المتوصل إليها الخبير منطقياً لذا يلتبس في الشكل قبول استرجاع الدعوى بعد الخبرة شكلاً و في الموضوع القضاء بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/10/25 تحت رقم 2021/92 و بحسبها القضاء بالزام المسترجع ضده و كل من يحل محله أو شاغل بإذنه بنزع الباب ذو الدفتين و فتح الممر غير معيد الوحيد محل النزاع المغلق من طرف المسترجع ضده قنوز عبد القادر حتى يتمكن المسترجع قنوز محسن من الوصول إلى سكنه العائلي الريفي مع الزامه بعدم التعرض للمسترجع في استغلال سكنه الريفي الكائن بمسئته عين معلم بلدية المراهنة ولاية سوق أهراس و القضاء بالزام المسترجع ضده بأن يدفع للمسترجع مبلغ و قدره 85.000 دج تعويض عن الأضرار التي أتلفت مواد البناء و القضاء بالزام المسترجع ضده بأن يدفع للمدعي مبلغ 500.000 دج تعويض عن حرمانه من الاستفادة من سكنه و غلقه الممر و القضاء بالزام المسترجع ضده بأن يدفع للمسترجع مبلغ 20.000 دج مصاريف الخبرة مع تحميل المسترجع ضدهم بالمصاريف القضائية .

- جاب المرجع ضده بأنه يلتبس استبعاد تقرير الخبرة الذي أعده الخبير المعين والحكم برفض الدعوى الأصلية شكلاً وموضوعاً لعدم التأسيس استناداً إلى الأسباب والمبررات المبيلة أدناه إذ أنه ومن خلال استقراء غريضة استرجاع الدعوى بعد الخبرة ، نلاحظ أن المدعي في الرجوع يطالب باعتماد تقرير الخبرة موضوع دعوى الرجوع الحالية ، وبحسبها إزام المسترجع ضده هو وكل من يحل محله أو شاغل بإذنه بنزع الباب وفتح الممر المؤدي إلى المسكن الريفي العائلي للمسترجع مع الزامه بدفع له تعويض عما أصابه من ضرر جراء إتلاف مواد البناء على حد قوله ، وتتوضح خلفيات وملامسات هذه الدعوى الكندية بتعين إفادة عدالة المحكمة بأن المدعي عليه في الرجوع يؤكد من جديد تمسكه بالتدفع الشكلي الرامي إلى عدم قبول الدعوى لكونها معيبة في الشكل ، ذلك أن المدعي في الرجوع لا يملك لا الحق ولا الصفة ولا المصلحة القانونية مما يتعين رفضها شكلاً تطبيقاً للمواد 03 و 13 و 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و أنه وللتذكير فإن المدعي في الرجوع قد أسس دعواه الأصلية على وقائع وأسباب مقنعة لا تمت بصلة للحقيقة ، ومن ذلك قوله بأن لديه مسكن ريفي عائلي شيد فوق قطعة أرض ورثها عن جده بموجب قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المراهنة بتاريخ 2013/09/26 تحت رقم 40 يتضمن منحه رخصة لبناء هذا السكن ، متجاهلاً أن القرار الإداري الذي يتحجج به قد منحه حقوقاً غير شرعية لا لكونه صادر فحسب بناء على محاضر محررة بناء على معلومات مغلوطة وتصريحات كاذبة ، ومن أجل هذه الأسباب تم إلغاؤه بموجب حكم صادر عن المحكمة الإدارية بسوق أهراس بتاريخ 2022/02/15 رقم الفهرس 00070 /2022 لعدم المشروعية واستناداً إلى هذه القرينة القضائية يتعين بموجبها الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً لانعدام الحق والصفة القانونية ، كما أنه ومن خلال استقراء النتيجة التي توصل إليها الخبير المعين في خلاصة تقريره محل دعوى الإرجاع الحالية، نلاحظ أنها جاءت مؤسسة فقط على القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المراهنة بتاريخ 2013/09/26 تحت رقم 40 المتضمن منح رخصة بناء سكن ريفي للطالب علماً بأن القرار الإداري المذكور قد تم إلغاؤه بموجب قرار صادر عن الغرفة رقم 01 بالمحكمة الإدارية بسوق الأهراس بتاريخ 2022/02/15 رقم الفهرس 2022/00070 لعدم المشروعية لكونه صدر بناء على محاضر محررة معلومات مغلوطة وتصريحات كاذبة كان قد قدمها هذا الأخير بملف طلب الحصول على الإغابة المالية الموجهة لبناء سكن ريفي وعليه فإن موضوع الدعوى الأصلية أصبح بدون جدوى ، مما يتعين معه استبعاد تقرير الخبرة محل دعوى الإرجاع الحالية لكونه مؤسس بناء على وثيقة إدارية ملغاة ، وبالتالي الحكم برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس لذا يلتبس أساساً في الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية

والحالية لانعدام الحق والصفة شكلا و احتياطيا جدا في الموضوع استبعاد تقرير الخبرة المنجز
من طرف الخبير حمايدية اسامة المودع بأمانة الضبط بالمحكمة بتاريخ 2021/10/25 تحت
رقم 2021/92

، وبالتبعية الحكم برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس و تحميل المدعي في الرجوع
المصاريف القضائية تطبيقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
و عليه وضعت القضية في المداولة لجلسة 13-03-2022 تاريخ النطق بالحكم.

****وَعَلَيْهِ فَبِإِنِّ الْمَحْكَمَةَ****

- بعد الإطلاع على عريضة رجوع الدعوى بعد الخبرة و المستندات المرفقة بها.
-بعد الإطلاع على المواد 13-14-15-18-19-20 إلى 23-37-33-293 - 271-272 و
ما يليها و 419 و 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
-بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني .
-بعد الإطلاع على القانون رقم 02-07 المؤرخ 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس
إجراء لمعالجة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
بعد المداولة قانونا
من حيث شروط قبول الدعوى

-حيث أن المرجع رافع المرجع ضده ملتصقا في الشكل قبول إسترجاع الدعوى بعد الخبرة
شكلا و في الموضوع القضاء باعتماد الخبرة موضوع الإسترجاع المنجز من قبل الخبير
حمايدية اسامة المودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2021/10/25 تحت رقم 2021/92 و
بحسبها القضاء بالزام المسترجع ضده و كل من يحل محله أو شاغل بإذنه بفتح الباب ذو
الدفقين و فتح المر غير معبد الوحيد محل النزاع المغلق من طرف المسترجع ضده قندوز عبد
القادر حتى يتمكن المسترجع قندوز محسن من الوصول إلى سكنه العائلي الريفي مع الإزاه
بعدم التعرض للمسترجع في استغلال سكنة الريفي الكائن بمشته عين معلم بلدية المراهنة ولاية
سوق أهراس و القضاء بالزام المسترجع ضده بأن يدفع للمسترجع مبلغ و قدره 85.000 دج
تعويض عن الأضرار التي أتلفت مواد البناء و القضاء بالزام المسترجع ضده بأن يدفع للمدعي
مبلغ 500.000 دج تعويض عن حرمانه من الإستفادة من سكنه و غلقه الممر و القضاء بالزام
المسترجع ضده بأن يدفع للمسترجع مبلغ 20.000 دج مصاريف الخبرة مع تحميل المسترجع
ضدهم بالمصاريف القضائية

-حيث أن المرجع ضده رافع المرجع ملتصقا أساسا في الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية
والحالية لانعدام الحق والصفة شكلا و احتياطيا جدا في الموضوع استبعاد تقرير الخبرة المنجز
من طرف الخبير حمايدية اسامة المودع بأمانة الضبط بالمحكمة بتاريخ 2021/10/25 تحت
رقم 2021/92 ، وبالتبعية الحكم برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس و تحميل المدعي في
الرجوع المصاريف القضائية تطبيقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
-حيث أنه بتاريخ 2021-04-04 صدر عن محكمة الحال حكما عقاريا تحت رقم
فهرس 251 - 21 قضى قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير حمايدية اسامة من أجل
القيام بالمهام التالية :

-الانتقال إلى بلدية المراهنة ومديرية السكن التجهيزات والتحقق من إستفادة المدعي من برنامج
السكن الريفي ، والتحقق من استكمال بناء هذا السكن الريفي وفقا للشروط المحددة في دفتر
الشروط .

-الانتقال إلى مكان النزاع بعين علام ، والتحقق إن كان المدعي عليه قد تعرض للمدعي في
استعمال الممر المؤدي لهذا السكن و ذلك من خلال التأكد أولا من وجود هذا الممر أولا ومن
مدى شرعية وقانونية هذا الممر وتحديد بدقة وفقا للمخططات الرسمية المصادق عليها من قبل
المصالح المعنية لا سيما مخططات المصادق عليها من قبل البلدية . والقول إن كان هو الممر
الوحيد لمسكن المدعي أو توجد ممرات أخرى ثم التحقق إن كان المدعي عليه قد منع المدعي

من المرور عبر هذا الممر .
-في حالة ثبوت التعدي وصف هذا التعدي مع تحديد تاريخه وتقدير الضرر الناتج عن ذلك نقدا .
-حيث أن الخبير أنجز المهمة الموكلة له و أودع تقرير خبرته بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 25-10-2021 تحت رقم 92-2021 .
-حيث أن الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع والمذكور أعلاه كلف الخبير بالانتقال إلى بلدية المراهنة ومديرية السكن التجهيزات والتحقق من استفادة المدعي من برنامج السكن الريفي ،والتحقق من إستكمال بناء هذا السكن الريفي وفقا للشروط المحددة في دفتر الشروط .
-حيث أن الخبير توصل إلى أن المرجع استفاد من برنامج السكن الريفي وذلك بموجب قرار رخصة بناء في منطقة ريفية الصادر من بلدية المراهنة ولاية سوق أهراس بتاريخ 26 - 09 - 2013 تحت رقم 40 - 2013 .
-حيث أن قرار رخصة البناء المذكور أعلاه قد تم إلغاؤه لعدم مشروعيته ووروده على ملكية عبد القادر وذلك بموجب الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بسوق أهراس بتاريخ 45 - 02 - 2022 تحت رقم فهرس 70 - 22 .
-حيث أنه من المقرر قانونا بموجب المادة 908 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن الاستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقف .
-وحيث أنه من المقرر قانونا أن الدعوى القضائية ترفع من ذي صفة على ذي صفة و أن الصفة من النظام العام تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى فيتعين التصريح بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة في المرجع طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
-حيث أن المصاريف القضائية تبقى على عاتق المرجع طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

****وللهذه الأسباب****

-حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا ابتدائيا :
-بعدم قبول الدعوى الأصلية لانعدام الصفة .
-و تحميل المرجع المصاريف القضائية .
-بذا صدر هذا الحكم و صرح به علنية في التاريخ المذكور أعلاه و أمضيت النسخة الأصلية من طرف الرئيس و أمين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: سوق اهراس
الغرفة رقم: 01

نسخة عادية

مكتب الأستاذ: اعطاء السيد يوسف
وثيقة رقم: 01

إن المحكمة الادارية سوق اهراس بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة
في الخامس عشر من شهر قيسري سنة الفين و اثنان و عشرون

رئيسا، مقرا
مستشارا
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

برئاسة السيد (ع)
بمجنوية السيد (ع)
وبعضوية السيد(ع)
ويعضد السيد (ع)
ويعساحة السيد (ع)

رقم القضية: 21/00696

رقم الفهرس: 22/00070

جلسة يوم: 22/02/15

مبلغ الرسم / 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لسيده تحت رقم: 21/00696

المدعي:

عبد القادر

المدعي عليه:

01- بلدية المراهنة ممثلة من
طرف رئيس المجلس الشعبي
بلدي لبلدية المراهنة

02- السيد محسن الدين

بين:

1 (ع): ~~عبد القادر~~
العنوان: مشقة القطار بلدية المراهنة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع)
لعظايمية يوسف

من جهة

01- بلدية المراهنة ممثلة من طرف رئيس المجلس
الشعبي البلدي لبلدية المراهنة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع)
راهم فريد

2 (ع): السيد ~~عبد القادر~~
العنوان: بلدية المراهنة ولاية سوق اهراس
دبوب الزهرة

من جهة ثانية

إن المحكمة الادارية سوق اهراس

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2022/02/15

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق
لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) ~~عبد القادر~~ المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~عبد القادر~~ محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة دعوى مودعة بامانة ضبط المحكمة الادارية بسوق اهراس بتاريخ 02/11/2021 تحت رقم 696/2021 اعاد المرجع **عبد القادر الساكن بمشقة القطار** بلدية المراهنة بواسطة محاميه الاستاذ لعضايمية يوسف السير في الدعوى بعد الخبرة ضد المرجع **عبد القادر** - 1 - بلدية المراهنة ممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المراهنة - 2 - السيد **عبد القادر** محسن الدين الساكن ببلدية المراهنة ولاية سوق اهراس ملتصقا:-
المصادقة تقرير الخبرة المودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 11/10/2021 تحت رقم 74/2021 وبالنتيجة الغاء القرار الاداري رقم 40/2013 الصادر بتاريخ 26/09/2013 عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المراهنة المتضمن منح رخصة بناء سكن في منطقة ريفية بمشقة عين معلم بلدية المراهنة لعدم المشروعية وابطال كل ما ترتب عنها من اثار مادية وقانونية وتحميل المدعى عليهما المصاريف القضائية بما فيها اتعاب الخبير المقررة بمبلغ 45.000.00.

مؤسسا دعواها ان الطرفين المتنازعين كان بينهما نزاع قضائي منشور امام محكمة الحال ينصب موضوعه حول طلب الغاء القرار الاداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المراهنة 40/2013 بتاريخ 26/09/2013 المتضمن منح رخصة بناء في منطقة ريفية لفائدة قندوز محسن الدين فوق قطعة ارض تعود ملكيتها للمدعي (قندوز عبد القادر) بناء على تصريحات كاذبة حيث انه بتاريخ 06/07/2021 صدر حكما عن محكمة الحال رقم الفهرس 00334/21 يقضي بتعيين الخبير العايب لزر لتحديد ما اذا كانت رخصة البناء لتصلب على حقوق عقارية تعود للمدعي و في حالة الايجاب تحديدها و وصفها مع تبيان اسس النتائج المتوصل اليها و ارفاق مخطط بيان بذلك وان الخبير انجز المهام التي اسندت اليه من قبل المحكمة وفي الاجل المحدد وعلى اكمل وجه وبكل نزاهة ثم اودع تقريره الكتابي بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 11/10/2021 خبرة رقم 74/21 وخلص في تقريره انه واعتمادا على المخطط المسحي العام لدوار عيادة بلدية المراهنة والمخطط المسحي بتركة فريق قندوز مشته عين معلم بلدية المراهنة واعتمادا على الرفع الطبوغرافي المنجز من طرف الخبير والرسم البياني رقم 01 المرفق بتقرير الخبرة نستنتج ان البناء الريفي الذي قام بانجازه قندوز محسن الدين موضوع قضية الحال يقع شمال قطعة الارض من نوع الملك المفروزة تسمى طبة المشته تبلغ مساحتها (7هـ و98ار00سار)مقطعة من قطعة ارض اكبر تحمل رقم 01 من مخطط التحقيق الجزئي 123 وهذه القطعة مبينة ضمن التعيينات التي شملتها مجموعة عقود البيع المبرمة والمشهرة لفائدة المرجع (قندوز عبد القادر بن محمد) ولا سيما منها العقد المشهور في 04/12/2005 حجم 73 رقم 60 المتضمن بيع حقوق عقارية كائنة ببلدية المراهنة من المسمى قندوز محسن الدين ومن معه لفائدة المشتري (قندوز عبد القادر بن محمد) التي تمثل كل ما يملكونه ارثا في والدهم قندوز عبد المجيد وجدهم قندوز محمد او محمد الكلائي في نفس القطعة المسماة المشته ذات الطبيعة القانونية ملك مكان تواجد البناء الريفي مبين بالرسم البياني رقم 03 المرفق بتقرير الخبرة ومن خلال الرفع الطبوغرافي الميداني المنجز من طرف الخبير ان موقع البناء الريفي هو نفسه المبين في المخططين ثم انه يقع داخل القطعة المسماة المشته ذات طبيعة القانونية ملك مكان تواجد البناء الريفي موضوع الدعوى الحالية كما هو مبين بالرسم البياني رقم 03 المرفق بتقرير الخبرة ومن خلال الرفع الطبوغرافي الميداني المنجز من طرف الخبير (الرسم البياني رقم 01) و الرسم البياني المرفق لمحضر اختيار الارضية (الرسم البياني رقم 02) المنجز من طرف المصلحة التقنية للبلدية لفائدة المرجع ان موقع البناء الريفي هو نفسه المبين في المخططين ثم انه يقع داخل القطعة المسماة المشته البالغ مساحتها 07هكتار 98ار00سار المبينة بالرسم البياني رقم 03 وان مصالح البلدية اختارت الارضية دون التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة المختارة ان كان كانت ملك ام عرش واكتفت بتصريح المستفيد

بكونها ارض من نوع العرش ولذلك استلزم الأمر توفير شهادة استغلال من طرف (محسن الدين) بالرغم من هذا الأخير يعلم ان الحيز المحدد له بمحضر اختيار الارضية لبناء للسكن الريفي تابع لارض فلاحية من نوع الملك تصرف فيه هذا الأخير بموجب عقد بيع محرر بتاريخ 04/12/2005 لفائدة المرجع ومع هذا استعمل طرق ملتوية للحصول على شهادة الاستغلال المسلمة له من 12/06/2013 على اعتبار ان الارض من نوع العرش وسما تقدم ثبت ان رخصة البناء تنصب على حقوق عقارية من نوع الملك تعود للمرجع عبد القادر طبة مشتهة البالغة مساحتها 07 هكتار و98 أرو و00 سار لكون المرجع ضده (محسن الدين) قد تصرف بالبيع في كامل الحقوق العقارية التي اكتسبها عن طريق الميراث من والده المرحوم عبد المجيد وجده محمد الكيلاني ونظرا لتأسيس وموضوعية النتيجة التي توصل اليها الخبير المعين في خلاصة تقريره فانه يلتزم المصادقة على الخبرة وبالتالي الغاء القرار الاداري رقم 40/2013 المؤرخ 26/09/2013 الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لمدينة لمرأنة منح رخصة بناء لصالح المرجع ضده قندوز محسن الدين لعدم المشروعية وابطال كل ما ترتب عنه من اثار مادية وقانونية .

اجابت المرجع ضدها بلدية المرأنة بواسطة محاميها الاستاذ اهرام فريد بمذكرة جواب مودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 12/12/2021 ملتزمة :- لما تراه المحكمة مؤسسة طلباتها انها منحت رخصة بناء للمرجع ضده الثاني اعتمادا على عقد الملكية الاصلية المتضمن حقوق مشاعة و اخفي عليها عقد البيع الذي بموجبه باع منابه .

اجاب المرجع ضده الثاني قندوز محسن الدين بواسطة محاميته الاستاذة ديوب الزهرة بمذكرة جواب مودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 13/12/2021 ملتزمة :- اصليا :- استبعاد الخبرة المنجزة و بالتبعية رفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس و احتياطيا :- استبعاد الخبرة المنجزة و من جديد تعيين خبير اخر للقيام بنفس المهام .

مؤسسا طلباته انه لم يتصرف في كل حقوقه المشاعة لمورثة قندوز عبد المجيد وريث قندوز محمد كيلاني و ان الخبير منحاز للمرجع عندما اكد بانه باع كل ما يملكه رغم وجود احكام نهائية تثبت انه لم يتصرف في كل حقوقه المشاعة كما ثبت للمحكمة ان طلب المرجع الراسي الى الزامه برفع اليد عن القطعة الارضية غير مؤسس لعدم ثبوت صفة الاجنبي في المرجع ضده و الخبير لم يعتمد على البيانات العقارية للورثة الاصيليين و الشهادة التوثيقية جاءت خالية من البيانات العقارية للورثة و انه لم يقيم بالتعدي على ارض المرجع و البناء الذي اقامه تابع له و منح له بموجب وثائق رسمية و الارض التي تم البناء عليها تعود له عن طريق الارض و هي لا تزال على الشبوع و رغم ان طبة المشتهة باع منها الا جزء فقط على الشبوع الة المرجع و المرجع ضده لا يزال شريك معة على الشبوع الا ان الخبير لم يأخذ ذلك بعين الاعتبار و ان الخبرة غير جدية و بها عدة تناقضات .

بتاريخ 14/12/2021 صدر امر باختتام التحقيق

بتاريخ 28/12/2021 صدر امر بإحالة القضية على محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب و

إبداء الرأي

بتاريخ 04/01/2022 قدم محافظ الدولة طلباته المكتوبة الرامية إلى الغاء قرار رخصة البناء و تطبيق القانون بخصوص باقي الطلبات .

و جدولت القضية لجلسة 18/01/2022 و اجلت لجلسة 25/01/2022 و بعد اخطار الطرفين بتاريخ الجلسة وضعت القضية في المداولة لجلسة 01/02/2022 لتمدد في المداولة لجلسة 15/02/2022 ليصدر فيها الحكم الآتي :

** وعليه فإن المحكمة **

بعد الاطلاع على عريضة إعادة السير بالدعوى بعد الخبرة و الوثائق المرفقة بها
بعد الاطلاع على مذكرات الرد
بعد الاعلان عن غلق التحقيق
بعد الاطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف محافظ الدولة

بعد الاطلاع على القانون المتعلق بالمحاكم الادارية المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات الع
بعد الاطلاع على احكام قانون الاجراءات المدنية و الادارية
بعد الاطلاع على القانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و
التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 الصادر بتاريخ 14-08-2004
بعد الاطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25-01-2015 المحدد
لكيفيات تحضير عقود التعمير و شروط تسليمها
بعد المداولة القانونية

في الشكل :

حيث أن الدعوى أستوفت الشروط الشكلية المقررة قانونا بالمواد 800 ، 801 ، 803 ، 815 ،
816 ، 819 و 829 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية مما يتعين قبولها
في الموضوع :

حيث أن أصل النزاع يتعلق بمشروعية قرار اداري

حيث الثابت أن المدعى عليها أصدرت قرار اداري تحت رقم 40/2013 مؤرخ في
26/09/2013 بموجبه منحت المدعى عليه قندوز محسن الدين رخصة بناء سكن ريفي بمشقة
عين معلم ببلدية المراهنة و امام ادعاء المدعي في الدعوى الاصلية ان رخصة البناء مست
بحقوقه و امام هذا الادعاء و لما كان الفصل في النزاع يتوقف على توضيح مسائل فنية تتمثل في
تحديد ما اذا كانت رخصة البناء الصببت على حقوق تعود للمدعي أمرت المحكمة بخبرة قضائية
عملا باحكام المادة 858 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية بتعيين الخبير العايب لزه
بموجب الحكم المؤرخ في 06/07/2021 تحت رقم الفهرس 334/2021
حيث ان الخبير انجز تقريره و اودعه بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 11/10/2021 تحت رقم
74/2021

حيث ان الخبير خلص ان السكن الريفي محل رخصة البناء يتمثل في سكن منجز بجدران و
بلاطة اسمنتية من طابق ارضي فقط على مساحة 100 متر مربع غير مكتمل الانجاز من
الداخل يقع في اقصى شمال القطعة من نوع ملك مفرزة المسماة المشقة البالغ مساحتها 07 هكتار
98 مقطعة من قطعة اكبر تحمل رقم 01 تحقيق جزئي 123 التي تعود اصل ملكيتها الى
عبد القادر بن محمد بموجب عقد بيع مشهور بتاريخ 04/12/2005 حجم 73 رقم 60 من
محسن الدين و من معه

حيث ان الخبير توصل ان رخصة البناء الممنوحة للمدعي عليه قندوز محسن الدين انصببت على
حق عيني من نوع ملك و ليس عرش تعود ملكيته للمرجع قندوز عبد القادر بن محمد
حيث انه يكون القرار الإداري مشروعاً فلا بد أن يكون مستوفياً لأركانه حتى يضمن
الاستقرار والحصانة من الإلغاء القضائي لذلك يجب أن تصدره السلطة الإدارية المختصة
حسب قواعد الاختصاص في الدولة ووفقاً للأشكال و الإجراءات المقررة قانوناً وأن يرد على
محل قائم واقعي و جائز قانوناً وأن يستند إلى سبب يبرر قيام الإدارة بإتخاذها و أن يستهدف
تحقيق المصلحة العامة أو هدف معين يحدده المشرع .

حيث أن الرقابة على مشروعية القرار الإداري تتطلب البحث في العيوب التي تشوبه من عيب
عدم الاختصاص و عيب الأشكال و الإجراءات و عيب المحل و عيب السبب و عيب الغاية والتي
تشكل في مجملها أوجه الإلغاء للقرارات الإدارية .

حيث أن المدعي في الدعوى الاصلية ناقش مشروعية القرار محل دعوى الإلغاء من حيث ركن
المحل و لما ثبت من تقرير الخبرة ان محله غير قائم واقعي كون البناء انجز على قطعة ارض
ملك للمرجع و ليست من نوع عرش و غير جائز قانوناً لمسامه بملكية المرجع المحمية قانوناً
مما يجعل القرار مشوب بعيب في ركن المحل و من ثم فان طلب المرجع مؤسس قانوناً بتعيين
الاستجابة اليه .

عن دفع المرجع ضده :

حيث ان النزاع يتعلق بدعوى الغاء قرار اداري مما يجعل الدفع بالحكم الصادر عن القسم
العقاري بمحكمة سوق اهراس بتاريخ 06/01/2019 تحت رقم الفهرس 19/2019 المؤيد
بقرار المجلس في غير محله يتعين رده .

حيث ان الخبير اجاب عن كل المسائل الفنية المسندة اليه مما يجعل طلب المرجع ضده لتعيين
خبير اخر غير مؤسس قانونا يتعين رده
حيث ان المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة يتحملها المرجع ضده الثاني قندوز
محسن الدين.

**** لهذه الأسباب ****

تقرر المحكمة الادارية علنيا حضوريا ابتدائيا
في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة
في الموضوع : إفراغ الحكم الصادر عن المحكمة الادارية بسوق اهراس بتاريخ 06/07/2021
تحت رقم الفهرس 334/2021 و اعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير العايب لزهرا المودعة
بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 11/10/2021 تحت رقم 74/2021 و بحسبها الغاء
القرار الاداري الصادر عن المرجع ضدها بلدية سوق اهراس ممثلة في شخص رئيس المجلس
الشعبي البلدي بتاريخ 26/09/2013 رقم 40/2013 المتضمن منح محسن الدين
رخصة بناء لعدم مشروعيتها وتحميل المرجع ضده محسن الدين المصاريف القضائية بما
فيها مصاريف الخبرة .
بذا صدر هذا الحكم و أفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بالمحكمة
الإدارية بسوق أهراس و إثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم من طرف الرئيس و أمين الضبط.

الرئيس (ة) المقرر

أمين الضبط

27 جوشي 2022
نسخة طبق الأصل

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

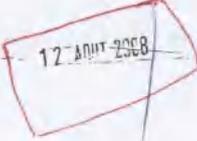
MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأمولاك الوطنية

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة
رقم م/ع أو/م ت أ د

الجزائر، في

7825



المدير العام للأمولاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأمولاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

نموضوع: في/ي برنامج السكن الريفي.

في إطار الترقية العقارية، حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003 شروط و كفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة سيما لمشاريع السكنات ذات الطابع الإجتماعي.

في هذا الصدد، يبدو من المفيد الإشارة إلى أن العمليات من هذا النوع تتم في ظروف عادية في مجال توفير الأوعية العقارية التابعة لأمولاك الدولة و كذا منحها من طرف اللجان التقنية الولائية المنشأة لهذا الغرض و وضع حيز التنفيذ الأجهزة المالية الخاصة بها، مع الإشارة إلى أن بعض الصعوبات التي واجهت هذه العملية تم رفعها بالتدريج و في الوقت المناسب.

في هذا الشأن و فيما يتعلق خصوصا بالسكن الريفي فإن هذا النوع من السكنات يواجه عراقيل تتعلق بالأوعية العقارية باعتبار أن المواطنين الحائزون على هاته القطع الأرضية ليست بحوزتهم عقود ملكية تسمح لهم بالاستفادة من دعم الصندوق الوطني للسكن (CML) بالإضافة إلى كون أن الأمر يتعلق بقطع أرضية مبعثرة فإن هذا يشكل صعبية أو حتى استحالة للتنازل في عنها لفائدة الهيئات الترقية (وكالات عقارية، دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرقين خواص).

إن هذه الوضعية تحرم شريحة معتبرة من المواطنين القاطنين بالريف الذين لا يمكن لهم تملك سكن كما أن هذا يشكل زيادة على ذلك عائق في إنجاز جزء من البرنامج الخماسي.

للتكفل بهذه الوضعية يبدو من الضروري وتنفيذا لتعليمات السلطة العليا وضع حيز التنفيذ إجراء خاص من شأنه السماح للمستفيدين الحصول على الملكية التامة و من ثمة يكون لهم الحق في الحصول على مساعدات الدولة.

في هذا المنوال، تجدر الإشارة إلى أن صاحب البناء الذاتي يعتبر كمركبي طبقا لأحكام المادتين رقم 02 و 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

نتيجة لما سبق، ليس ثمة أي مانع للتنازل عن قطع الأراضي التابعة للدولة مباشرة و بصفة فردية لفائدة المواطنين المستفيدين من إعانات الدولة بعنوان برنامج السكن الريفي.

لذا يتعين عليكم العمل كما يلي:

1. عندما يمكن إنجاز البرنامج في شكل مجمعات:

يجب إعطاء الأولوية لهذه المنهجية ما دام أن توطين البرنامج في نفس الموقع يسمح بتبسيط الإجراءات الإدارية بحيث أن التنازل عن الأرضية قد تم مباشرة لفائدة المرفقي العمومي أو الخاص الواقع عليه الإختيار و يبقى على عاتقه إنجاز السكنات المعنية.

2. عندما لا يمكن إنجاز البرنامج في شكل مجمعات:

في هذه الحالة يتم التنازل عن الأرضية التابعة للدولة مباشرة لفائدة المواطن المستفيد بصفته كصاحب بناء ذاتي/مرفقي و هذا طبقا للشروط لا سيما منها المالية المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003 و دفتر الشروط الملحق به (رأي اللجنة التقنية للولاية، قرار الوالي، تخفيض 80 % على سعر التنازل عن الأرضية،... إلخ).

بمجرد تسليم سند ملكية القطعة الأرضية لفائدة المواطن المستفيد فإنه لا يكون هناك أي مانع لوضع حيز التنفيذ أجهزة مساعدات الدولة الخاصة بالسكن الريفي.

في الأخير، يجب على اللجنة التقنية الولائية التنسيق سيما مع السلطة المحلية و مصالح التعمير، السهر على أن تكون مساحات القطع الأرضية التابعة للدولة محددة حسب الإحتياجات الضرورية لإنجاز السكن الريفي المعني.

أرجوا منكم العمل بما سبق و إعلام الإدارة المركزية بأي صعوبات قد تواجهونها.

إشرف السعدي
إعلامات التعمير
محمدين مرادي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الديوان العمومي للتوثيق

مكتب الأستاذة لعروم منيرة

موثقة بدائرة اختصاص محكمة سوق أهراس
08 ، نهج عباس لغور

تاريخ العقد: 2022.10.13

رقم الفهرس : 2022/0033

طبيعة العقد :

بيع عن طريق الإيجار

من الوكالة الوطنية للتحسين السكن وتطويره عدل

مقرها بعناية

لفائدة السيد/

الساک من البلديّة سوق أهراس



Maître LAAROU MOUNIRA

Notaire à Souk-Ahras 08, Rue Abesse Laghour

Tél : 07.93.96.96.74

***- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية *-**
المكتب العمومي للتوثيق



تاريخ العقد: 2022/10/13

عقد رقم: 2022 /0033

لدى الأستاذة/ لعروم منيرة
مؤنفة بسوق أهراس
08 نهج عباس لغرور

عقد بيع عن طريق الإيجار F03

- بموجب إرسالية موجهة من طرف مدير المشاريع - وكالة عدل - بولاية سوق أهراس السيد/ بتاريخ 13 جويلية 2021 تحمل رقم 2021/335 تتضمن تحرير عقد بيع بالإيجار (Location-vente) للمحلات السكنية المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى

تعيين الأطراف

أولا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" (AADL)، المؤسسة العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21/10/2014 والكائن مقرها بسعيد حمدين، بئر مراد رايس (الجزائر)، المقيدة لدى المركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم 16/00-0014056B00 بتاريخ 27/04/2010 المعدل بتاريخ 18/01/2017 تحمل الرقم الجبائي: 000016001405697، المسجلة في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم - 3373-3394M16 الممثلة في مجلس هذا العقد من طرف مديرها السيد/ المولود بقسنطينة بتاريخ 10/04/1966 الحامل لرخصة السياقة رقم 25/01/04462 الصادرة عن دائرة قسنطينة بتاريخ 13/08/2013 بصفته مديرا عاما مساعدا لإدارة المشروع بتسيير مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، المعين بهذا المنصب بموجب قرار رقم: 10 المؤرخ في 24/02/2021 المتصرف باسم ولحساب الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والقائم في حقه: السيد/ المولود بالبياس ولاية الطارف بتاريخ العشرين من شهر جوان من سنة ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين (1984/06/20) حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم 00635، الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم 110511257 الصادرة عن بلدية وولاية عنابة بتاريخ 03/09/2018، من جنسية جزائرية، الذي إختار موطننا له بمقر الوكالة الجهوية لتحسين السكن وتطويره لعناية المائل أمامنا بصفته مدير جهوي لعنابة لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، المعين في هذا المنصب بموجب قرار

ضريبة الطابع
الحصل لفائدة
الخزينة



صادر بتاريخ 2020/06/11 (AADL)، المعين في هذا المنصب بموجب قرار صادر بتاريخ 2020/06/11، تحت رقم 98 عن المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الممثل للمدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وبمقتضى الصلاحيات المخولة له بموجب عقد وكالة خاصة تلقاه الأستاذ ~~بنادي~~ الموثق بالجزائر العاصمة، الكائن مقر مكتبه بدالي إبراهيم - بئر مراد رايس - بتاريخ 2021/03/02، تحت رقم فهرس 2021/228 المتمتع بكامل أهليته المدنية والقانونية للتعاقد

الهيئة البانعة بالإيجار (عدل) من جهة أولى

ثانيا/ السيد: ~~بنادي~~ المولود بالمرهنة - سوق اهراس - في الثالث والعشرين مارس خمسة وسبعون وتسعمائة وألف (1975/03/23) حسب شهادة ميلاده تحمل رقم 00200، موظف بديوان الترقية والتسيير العقاري، الساكن بالمرهنة سوق اهراس جزائري الجنسية، وفق بطاقة تعريفه الوطنية تحمل رقم 100817945 الصادرة عن بلدية المرهنة - سوق اهراس - في 2016/09/18

المستفيد من البيع بالإيجار من جهة ثانية

- التعيين -

عقار مخصص للاستعمال السكني، كائن بلدية سوق اهراس تابع للدائرة العقارية لولاية سوق اهراس، الكائن بحي 1200 مسكن، عمارة A-7، تتمثل في شقة سكنية من نمط (F3)، تقع بالطابق الأول في عقار ذي ملكية مشتركة تحمل رقم 02 من الجدول الوصفي للتقسيم المعد من قبل السيد/ قواسمي العربي مهندس خبير عقاري والكائن مقر مكتبه بحي 34 مسكن رقم 01 حي بلعيد بلقاسم - عنابة -

- أصل الملكية -

تملكت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل (AADL) عن طريق الشراء من مديرية أملاك الدولة لولاية سوق اهراس وذلك تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 بموجب عقد إداري رقم 054 من سجل العقود الإدارية سنة 2019 بتاريخ 18 مارس 2019 مسجل بمكتب التسجيل والطابع لسوق اهراس بتاريخ 20 مارس 2019 وصل رقم 306/162/11 مشهر بمكتب المحافظة العقارية لسوق اهراس بتاريخ 21 مارس 2019 حجم 441 رقم 64

الانضمام للعقد

تصريح المتعهد بالترقية العقارية: صرح المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين أعلاه تحت تصرف وحيازة المستاجر المستفيد من البيع بالإيجار طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبيع بالإيجار وكل النصوص المرجعية اللاحق ذكرها أدناه وبخاصة المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل والمتمم مع التزامه بكافة الضمانات العادية والقانونية السارية في هذا الشأن.



تصريح المستأجر المستفيد من البيع بالإيجار: كما صرح المستفيد من المسكن في إطار البيع بالإيجار أنه اطلع على جميع الوثائق الخاصة بهذا البيع المذكور أدناه ويقبل صراحة الشروط المحددة في هذا العقد.

كما أعلن المستفيد من البيع بالإيجار انضمامه واحترامه دون أي قيد أو شرط لجميع النصوص والتشريعات السارية والمتعلقة بنظام الملكية المشتركة. بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04.

*- القوانين والوثائق المرجعية *-

- أولا/النصوص القانونية:
- يخضع هذا العقد للنصوص القانونية التالية:
- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم خاصة تلك المتعلقة ببيع العقارات.
- أحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل - قانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية و جميع التطبيقات له
- المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق لـ 1991/05/12 الذي يتضمن إحدات وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1435 الموافق لـ 014/10/21.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق لـ 2001/04/23 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل و المتمم
- المرسوم التنفيذي رقم 14/288 المؤرخ في 15 أكتوبر/2014 المتضمن شروط و كفيات البيع النهائي للسكنات الخاضعة للبيع بالإيجار والذي يسمح بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من ثمن المسكن كاسلا قصد تحويل حق الملكية بصفة نهائية للمشتري و ذلك المرسوم التنفيذي رقم 16/279 المؤرخ في 02/11/2016. يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق لـ 2001/04/23 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار
- القرار المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق لـ 04 ماي سنة 2004 يعدل و يتمم القرار المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1422 الموافق لـ 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

ضريبة الطابع
اخصل لفائدة
الخزينة



- القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق لـ 22 جويلية سنة 2013، يعدل ويتم القرار المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1422 الموافق لـ 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

- القرار المؤرخ في 20 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 10 فيفري سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 24 رمضان عام 1438 الموافق 19 يونيو سنة 2017، يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

- ثانيا/الوثائق المرجعية:

- يستند الطرفان في مدى التزاماتهما و حدودهما زيادة على النصوص السالفة الذكر للوثائق التالية:

- عقد الشراء من مديرية أملاك الدولة لولاية سوق اهراس وذلك تطبيقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 بموجب عقد إداري رقم 054 من سجل العقود الإدارية لسنة 2019 بتاريخ 18 مارس 2019 مسجل بمكتب التسجيل والطابع لسوق أهراس بتاريخ 20 مارس 2019 وصل رقم 306/162/11 مشهور بالمحافظة العقارية لسوق أهراس بتاريخ 21 مارس 2019 حجم 441 رقم 64 —

- الجدول الوصفي للتقسيم المعد من قبل السيد/ قواسمي العربي مهندس خبير عقاري والكاين مقر مكتبه بحي 34 مسكن رقم 01 حي بلعيد عنابة طبقا للقوانين السارية المفعول والقواعد المطبقة في هذا المجال.

- قرار التخصيص الصادر عن الهيئة البائعة (وكالة عدل) بتاريخ 17/06/2020 تحت رقم 000939 لفائدة المستأجر المستفيد المذكور أعلاه.

- قرار التوزيع الصادر عن الهيئة البائعة (وكالة عدل) بتاريخ 12/07/2021، تحت رقم 628 لفائدة نفس المستأجر المستفيد.

- نسخ من وثائق هوية كل من المستأجر المستفيد من البيع بالإيجار وممثل المتعهد بالترقية العقارية.

- وصولات دفع تثبت تسديد المستأجر المستفيد لأربع دفعات من الشطر الأول والتي تمثل نسبة (25%) من ثمن العقار.

شروط البيع بالإيجار

- المادة الأولى(01): لقد حدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بمبلغ مليونين و نة ألف دينار جزائريا (2.100.000,00 دج) قابل للمراجعة.



- المادة الثانية(02): يصرح المستأجر المستفيد بأنه سدد دفعا أوليا يقدر بـ يمثل نسبة 25% من سعر بيع بخمسمائة وخمسة وعشرون ألف دينار جزائري (525.000,00 دج) المسكن في حالة تسديد 15% المتبقية من الدفع الأولى بالتقسيط يجب أن يتم ذلك وفق الشروط والحدود _____
نسبة 05% عند تسليم المفاتيح _____
نسبة 05% خلال السنة الأولى من شغل المسكن _____
نسبة 05% خلال السنة الثانية من شغل المسكن _____
وفي كل الحالات يحدد المتعهد بالترقية الرزنامة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (02 سنتين) _____

- المادة الثالثة(03): صرح المستفيد من البيع بالإيجار بأنه قام بتسديد نسبة 25% من ثمن البيع المذكور أعلاه للهيئة البائعة على أربع دفعات كما يلي: _____

« الدفعة الأولى: تمثل نسبة 10% وقدرها مائتان وعشرة آلاف دينار جزائري (210.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سوق أهراس بتاريخ 2015/01/29 تحت رقم 286788 _____

« الدفعة الثانية: تمثل نسبة 05% من ثمن البيع المقدرة بـ مائة وخمسة آلاف دينار جزائري (105.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سوق أهراس بتاريخ 2017/07/03 تحت رقم 353633 _____

« الدفعة الثالثة: تمثل نسبة 05% من ثمن البيع المقدرة بـ مائة وخمسة آلاف دينار جزائري (105.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سوق أهراس بتاريخ 2022/09/28 تحت رقم 498471 _____

« الدفعة الرابعة: تمثل نسبة 05% من ثمن البيع المقدرة بـ مائة وخمسة آلاف دينار جزائري (105.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سوق أهراس بتاريخ 2022/09/28، تحت رقم 498470 _____

يثبت الدفع المذكور أعلاه في الوصولات البنكية المصادق عليها والمسلمة من طرف المستفيد من البيع بالإيجار ويقع على المتعهد بالترقية العقارية أن يقوم بتسجيلها في محاسبه _____

- المادة الرابعة(04): يقدر المبلغ المتبقي من ثمن المسكن الواجب أدائه من طرف المستفيد من البيع بالإيجار بمبلغ مليون وخمسمائة وخمسة وسبعون ألف دينار جزائري (1.575.000,00 دج)، والذي يمثل نسبة 75% من ثمن بيع المسكن بالإيجار وهذا بعد خصم المبلغ الذي سبق دفعه كما سبق بيانه بالمادة الثالثة أعلاه والمقدرة قيمته بخمسمائة وخمسة وعشرون ألف دينار جزائري (525.000,00 دج) الممثلة لنسبة 25% من ثمن بيع المسكن بالإيجار التي سبق دفعها للهيئة البائعة بالإيجار كما سبق بيانه أعلاه. _____



ضريبة الطابع
الحصل لفائدة
الخزينة

-المادة الخامسة(05)-: يحدد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه بعد خصم مبلغ الدفع الأولي الشخصي عن طريق إدارة الترقية (وكالة عدل)

وعلى المستفيد أن يسدد مبلغ قدره خمسة آلاف مئتان وخمسون دينار جزائري (5.250.00 دج) والذي يمثل قيمة الأقساط الشهرية المستحقة الدفع على ثلاثمائة (300) دفعة كحد أقصى دون احتساب الاعباء بعد خصم مبلغ المساهمة المالية الأولية أي (25 % من ثمن البيع) المدفوعة من قبل المستفيد خلال مدة لا تتجاوز خمسة وعشرون (25) سنة تطبيقا لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في: 2001/04/23 المعدل والمتمم.

المادة (6): طبقا لأحكام المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل والمتمم، يمكن للمستأجر المستفيد من البيع بالإيجار إن رغب في ذلك أن يقوم بالوفاء المسبق لقسط أو عدة أقساط شهرية ، وفي هذه الحالة على المتعهد بالترقية العقارية أن يقوم بتعديل رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفعات الممددة مسبقا

- المادة السابعة(07):- يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 02% عن كل شهر من التأخر

- المادة الثامنة(08):- يجب على المستأجر المستفيد من تسديد الأقساط الشهرية في الأجال المحددة في الحساب رقم 69 4010062811 00202 004 المقنوح لدى القرض الشعبي الجزائري وكالة سوق أهراس

- المادة التاسعة(09): يترتب على عدم دفع ثلاثة (03) أقساط شهرية متتالية للثمن الإيجار من قبل المستأجر المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار فسخ هذا العقد بقوة القانون ويكون هذا الفسخ مسبقا بتبليغ إعدارين (02) بمدة خمسة عشرة (15) يوما لكل منهما من قبل المتعهد بالترقية العقارية إلى المستفيد بموجب إشعار مضمون الوصول، وللمتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة طلب طرد المستأجر المتخلف عن الدفع عن طريق القضاء طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها في مثل هذا الشأن ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء

- المادة العاشرة(10):- يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة

-المادة الحادية عشر(11):- يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه ب ألفين وأربعمائة وستة عشرة دينار جزائري وأربعون سنتيما (2416.40دج)



شهرية قابلة للمراجعة في شهر ويتم تسديدها وفقا للكيفيات المحددة في
المادتين 07 و 08 أعلاه
يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ سنويا

-المادة الثانية عشر (12): يتم تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة للبنائية أو البنائيات
التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد من طرف المتعهد بالترقية العقارية أو القائم
بإدارة الأملاك يعينه هذا الأخير لهذا الغرض، طبقا للمقرر الوزاري رقم 144 الصادر
في 2004/04/13

- المادة الثالثة عشر (13): يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي أجل
الدفع بالتقسيط، بالقيام على حسابه بكل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون
التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية ودون المماس بالقواعد المتعلقة بالتهيئة
والتعمير

-المادة الرابعة عشر (14): يمنع منعاً باتاً كل تعديل للمظهر الخارجي للمسكن
موضوع هذا العقد كوضع سياجات حديدية على النوافذ أو تغيير طبيعة الشرفات من
طرف المستفيد

- المادة الخامسة عشر (15): يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه
موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري

-المادة السادسة عشر (16) يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً ولا يقر نقل ملكية المسكن
موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد

-المادة السابعة عشر (17): يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية كل فيما يخصه
بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد والأحكام
التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك

الموطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية، اختار طرفا العقد السالفي الذكر، موطننا قانونياً
لهما يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء:

- بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية: بمقر الوكالة الجهوية لتحسين السكن وتطويره
المذكور أعلاه.

- بالنسبة للمستفيد من البيع بالإيجار: بمقر سكنه المذكور أعلاه.

المصاريف

يلتزم المستفيد بتسديد جميع المصاريف والرسوم الخاصة بهذا العقد وجميع توابعه
العادية والقانونية.



ضريبة الطابع
أحصل لفائدة
الحزينة

التسجيل

طبقاً لأحكام المادة 258 من الأمر 105/76 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، فإن هذا البيع يعفى من حقوق التسجيل باعتباره ينصب على نقل ملكية عقارية لقاء عوض المنصوص عليها في قانون التسجيل المذكور، لكون هذا العقد يتضمن بيع أموال عقارية مخصصة أساساً للسكن ومنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية وفق للشروط المحددة بمقتضى القوانين والأنظمة المتعلقة بالترقية العقارية

إثباتاً لما ذكر

- حرر بمكتب التوثيق بسوق أهراس 08، نهج عباس لغرور

- سنة: ألفين واثنيان وعشرون

- يوم: الثالث عشر من شهر أكتوبر

وبعد تلاوة وشرح مضمون العقد وقع ممثل الهيئة البانعة والمستفيد من البيع بالإيجار بمعية الموثقة .



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سوق أهراس

الأستاذة لبادي دلال

القميص : 2019 / 364

التاريخ : 2019 / 10 / 08 و 09 / 10 / 2019

عقد VSP

من السيد(ة):

OPGI / SOUK AHRAS

للسيد(ة):

الديوان العمومي للتوثيق

BIR YUCEF RUE COLONEL AMIROUCHE N°14

SOUK-AHRAS

Tel -FAX : 037.76.36.53

بيع على التصاميم لأموال عقارية لاستعمال سكني

أمام الأستاذة لبيادي دلال
موثقة بسوق أهراس ، حي بير يوسف ، نهج العقيد عميروش رقم 14
الممضية أسفله

حضر

السيد:

السكان: شارع ضفايرية محمد الشريف حمام التبايل/قالمة-
المولود: في الحادي عشر من شهر جويلية سنة ثلاثة وستون
تسعمائة وألف (1963/07/11) ب: صفاحلي/قالمة، الحامل لرخصة
السياقة تحمل رقم: 24/07/165/2005 المستخرجة من دائرة حمام
التبايل/ قالمة ، بتاريخ: 2015/06/18 وهو من جنسية جزائرية-
بوصفه مديرا عاما المعين بموجب مرسوم رئاسي مؤرخ في: 06 جمادي
الثانية عام 1437 الموافق 15 مارس 2016 لديوان الترقية والتسيير
العقاري لولاية سوق أهراس مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و
صناعي تخضع للمرسوم التنفيذي رقم: 91/147 المؤرخ
في 12 ماي 1991 المتضمن تحويل الطبيعة القانونية للقوانين
الأساسية لداوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و
تسييرها المعدل و المتمم ، مقرها الاجتماعي بنهج بهيجي منصور/ سوق
أهراس.

-المعتمد لممارسة مهنة المرقي العقاري طبقا لقرار الاعتماد الصادر عن
وزير السكن والعمران والمدينة بتاريخ: التاسع عشر من شهر مارس سنة
ألفين وستة عشر (2016/03/19) تحت رقم 4101M140468-
-المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بتاريخ 2016/02/07
تحت رقم:

2272-2265-M16

-المقيد بالمركز المحلي للسجل التجاري لولاية سوق أهراس بتاريخ
2016/03/29 تحت رقم: 97 ب: 41/00-0502009
المقتنى (شخص طبيعي)

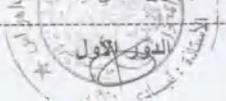
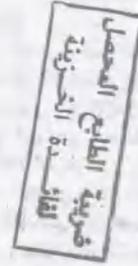
السيدة:

السكان: بلدية المراهنة/ سوق أهراس
المولودة: في الرابع عشر من شهر نوفمبر سنة واحد وتسعون تسعمائة وألف
(1971/11/14) ب: المراهنة/سوق أهراس، حسب نسخة من شهادة ميلادها تحمل رقم
(683)، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية تحمل رقم: 102060622
المستخرجة من بلدية المراهنة/سوق أهراس بتاريخ: 2016/11/25 وهي من جنسية
جزائرية.

والذي يدعى في صلب النص "المكتب" من جهة أخرى
طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم في شكل
عقد رسمي الاتفاق الذي بينها وقامت ، قبل تحرير عقد البيع
موضوع هذه العقود بعرض ما يأتي :

تصريح البائع

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



ويصرح كذلك بأن:

- تُعتبر البنائية (أو جزء من البنائية)، موضوع عقد البيع على التصاميم ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن
- وأن شهادة الضمان المتصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا

تصريح المكتب

بصرح المكتب أنه:

- قد اطلع على ملف إنجاز البنائية أو جزء من البنائية السالف الذكر والتي تكون البنائية موضوع هذا العقد جزءا منه وكذا التصاميم والمقاطع والكثف الوصفي للبنائية والتجهيزات المتعلقة بهما

- يقبل البيع وينظم حينئذ تون أي تحفظ إلى مجمل القواعد التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة حسب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف بصرح البائع باعتباره الجهة الأولى أنه يبيع البنائية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد، وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر للمكتب الحاضر باعتباره الجهة الثانية والذي يقبل البنائية أو جزء من البنائية

النصوص التي تسيير العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأريوم التنفيذي عام 1432 الموافق 17 فيراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 15-08 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات واتمام إنجازها والقانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم وكذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها

الوثائق المرجعية

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

- بالنسبة للوعاء العقاري عن طريق الشراء من مديرية أملاك الدولة بالكيفية التالية:
- أولاً: بموجب عقد إداري يحمل رقم 595 من سجل العقود الإدارية لسنة 2018 المؤرخ بتاريخ 2018/11/27 سجل العقد بمصلحة التسجيل والطابع لولاية سوق اهراس بتاريخ 2018/12/12 وصل 11800041 المقفوض 74.350,00 دج كما اشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية بتاورة لولاية سوق اهراس بتاريخ 2018/12/16 حجم: 150 رقم: 89

- ثانياً: - رخصة البناء الصادرة عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي/المراهنات/ سوق اهراس المصالح التقنية/مصلحة التهيئة والتعمير بتاريخ: 2018/11/21 تحت رقم: 2018/34

- ثالثاً: نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة معدة طبقا للتنظيم المعمول بها حسب عقد توثيقي محرر لدى الأستاذ بوعلاق شكري موثق بسوق اهراس بتاريخ 2019/04/21 تحت رقم 2019/236 مسجل بمكتب التسجيل والطابع لولاية سوق اهراس بتاريخ 25 أفريل 2019، وصل: 01909110، اشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية تاورة/ولاية سوق اهراس بتاريخ: 06 جوان 2019 ،حجم: 152، رقم: 45

- 4- بوليصة الضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية يحمل رقم: 2019-0238-1-41-190204 المسلم له بتاريخ: 2019/09/17 و يرفق بعقد البيع على التصاميم هذا-

التعيين

تحديد الموقع

يكون تحديد الموقع طبقا للملف التقني لمشروع الترقية الذي تم إيداعه لدى الموثق الموقع أيقانه وذلك على الكيفية التالية:

1-التعيين العام للعقار:

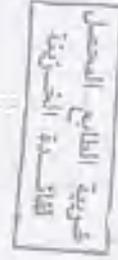
* القطعة الأرضية المعنية معدة للبناء كائنة ببلدية المراهنة/سوق اهراس تبلغ مساحتها: أربعة آلاف و مئتان و ثلاثون متر مربع (2م 4230) مخصصة لبناء 50 سكن ترقوي مدعم (LPA) برنامج 1000/450/50 تتبع مجموعة الملكية رقم 63 الملبقة عن مجموعة الملكية رقم 62 من القسمة المساحية رقم 17، كما هي مبينة بوثيقة القياس رقم 2107 المؤرخة في: 2017/03/02 المعدة من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية سوق اهراس.

هذه الأموال العقارية هي موصوفة وممتدة ومتواصلة وما تحتوي عليه من المنافع والمرافق بدون أي استثناء ولا تحفظ

التعيين الخاص للشقة:

ملكية عقارية ذات استعمال سكني كائنة ببلدية المراهنة/سوق اهراس تابع لدارة العقارية بتاورة ولاية سوق اهراس حي 50 سكن ترقوي مدعم (LPA) يدخل ضمن برنامج 1000/450/50 سكن تتمثل في شقة في عقار ذات ملكية مشتركة من نوع F3 توجد بالطابق الأرضي من عمارة "A" الجهة ارضي يمين، رقم 03، تتكون من قاعة استقبال، غرفتين (02)، مطبخ، حمام، مرحاض، مجفف، بهو، خزانه، شرفة تبلغ مساحتها تسعة وسبعون متر مربع وثمانية ديسمتر مربع (79.08م²) تمثل 1000/50,00 من الأجزاء المشتركة تتبع مجموعه ملكية 63 قسم 17

هذه الأموال العقارية المنبذة حاليا كما هي موصوفة وموجودة وممتدة ومتواصلة وما تحتوي عليه من المنافع والمرافق ومن غير أي استثناء ولا تحفظ وهي معروفة اتم المعرفة من المكتب الذي أقر أنه راها وعينها لغرض هذا العقد



أصل الملكية

تلك ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سوق اهراس الملكية العقارية المبينة اعلاه كما يلي بالنسبة للوعاء العقاري عن طريق الشراء من مديرية املاك الدولة بالكيفية التالية:-----

اولاً: بموجب عقد اداري يحمل رقم 595 من سجل العقود الادارية لسنة 2018 المؤرخ بتاريخ 2018/11/27 سجل العقد بمصلحة التسجيل والطابع لولاية سوق اهراس بتاريخ 2018/12/12 وصل 11800041 المقنوض 74.350.00 دج كما اشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية بتاورة لولاية سوق اهراس بتاريخ 2018/12/16 ححر 150 رقم 89، حيث حددت القيمة التجارية لهذا العقار بمبلغ قدره: تسعة و عشرون مليون و ستمائة و عشرة ألف دينار جزائري (29.610.000.00 دج) وبناء على التقرير التقني التعديلي رقم 157 المؤرخ في 2018/07/17 المحدد للقيمة التجارية للقطعة الارضية المعنية و المصادق عليها من طرف المدير الولاوي لاملاك الدولة بسوق اهراس

استفاد من تخفيض نسبة 90% المقدّر بمائة و عشرون مليون و ستمائة و تسعة و اربعون ألف دينار جزائري (26.649.000.00 دج)

وسعر التنازل بعد تطبيق التخفيض القانوني هو: مليونان و تسعمائة و واحد و ستون الف دينار جزائري (2.961.000.00 دج) تم تحصيل مبلغ مليون و تسعمائة و خمسون ألف دينار جزائري (1.950.000.00) وصل رقم: 32/80/0 بتاريخ: 2012/12/12، أما الباقي المقدّر بمليون و احدى عشرة الف دينار جزائري (1.011.000.00 دج) حصل من طرف مفتش املاك الدولة بالمراهنة حسب الوصل رقم: 50/29/01 بتاريخ: 2018/12/10

ثانياً: رخصة البناء الصادرة عن السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي/المراهنة/ سوق اهراس المصالح التقنية/مصلحة التهيئة و التعمير بتاريخ: 2018/11/21 تحت رقم: 2018/34

ثالثاً: نظام الملكية المشتركة والبيان الوصفي للتقسيم محرو بموجب عقد توثيق معد من طرف لدى الأستاذ بوعلام شكري موثق بسوق اهراس بتاريخ 2019/04/21 تحت رقم 2019/236 مسجل بمكتب التسجيل والطابع لولاية سوق اهراس بتاريخ 25 افريل 2019، وصل: 01909110، اشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية تاورة/ولاية سوق اهراس بتاريخ: 08 جوان 2019، حجم: 152، رقم: 45-----

الدور الثاني

1000/0.5) من ثمن البيع عن كل يوم تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات عشر بالمائة 10% من الثمن القاعدي غير أنه لا يمكن تطبيق هذه العقوبة إلا بعد أن يكون المكتب قد سدّد البيع بكامله.

كيفية الحيازة

تجر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتب يجب أن تتم عند إتمام أعمال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما. تتم الحيازة بموجب محضر محرر حضورياً بنفس مكتب التوثيق و يلحق بعقد البيع على التصاميم في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد يمكن للمكتب معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقاً للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

1- فسخ العقد بقوة القانون: يترتب على عدم تسديد قسطين متتاليين فسخ العقد بقوة القانون بعد اعتذارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوماً يبلغان عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما و تلك طبقاً لأحكام المادة 53 من القانون رقم 04-11 المؤرخ السابع عشر فبراير من سنة ألفين واحد عشر (2011/02/17).

2- فسخ العقد باتفاق الطرفين: يمكن للبايع و المكتب الإتفاق على فسخ العقد استناداً إلى عدة أسباب و في حالة عدم تنفيذ الإلتزام يكون الطرف المقصر مدنياً للطرف الأخر نسبته (10%) من الثمن القاعدي المنصوص عليه في صلب هذا العقد.

التكاليف و الشروط

يتم هذا البيع حسب الشروط العادية و القانونية المعمول بها في مثل هذا المجال و لا سيما تلك التكاليف و الشروط الواردة في القانون رقم 04-11 المؤرخ السابع عشر فبراير من سنة ألفين و أحد عشر (2011/02/17) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و كذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في الثامن عشر ديسمبر من سنة ألفين و ثلاثة عشر (2013/12/18) و المتعلق بالبيع بناءً على التصاميم و على الشروط التي يلتزم البائع و المكتب بتنفيذها.

التزامات البائع:

- يلتزم البائع بتسليم و وثيقة نظام الملكية المشتركة إلى المكتب مع توضيح طرق تسيير و إدارة الملكية المشتركة.

- يجب على البائع أن يتخذ كل التدابير القضائية و القانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز و ضمان الحفاظ عليه.

- يلتزم البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الأمالك العقارية خلال مدة سنتين (02) ابتداءً من تاريخ بيع آخر جزء من البناية و يعمل البائع خلال المدة المذكورة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى أجهزة الملتبقة عن المكتبين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم.

- يلتزم البائع بعدم قبول أي دفع و/ أو تسبيق لا يكون مكوناً من الأوراق المنتظمة.

- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن النية أو ثقة المكتب و السير على إعلام حقيقي و كامل لشركائه.

- السير على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق و القرارات و العقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المكتبين.

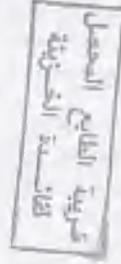
- يتعين على المكتب احترام بنود نظام الملكية المشتركة و تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار الذي يملكه، و تبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

- يلتزم البائع بانجاز المشروع بانجاز المشروع في إطار احترام الخصائص التقنية العامة المطبقة في انجاز السكن الترقوي المدعم.

التزامات المكتب:

- الانضمام إلى جميع القواعد و الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ و بمجرد إمضاء هذا العقد.

- تحمل ارتفاقات الخصوم و الانتفاع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة ما عدا في حالة امتناعه عن بيعها و التمسك ببعضها الآخر تحت مسؤولية وكون الرجوع على البائع و من غير أن يمكنه هذا البند من تحويل أي كان حقاً أكثر مما تخوله إياه العقود الجانبية التي لم يقرها القانون.



- و يصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي اتفاق في الأموال العقارية المباعة الآن، وأنه لم يخول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق آخر غير ما هو ناتج عن قواعد الانتفاع بالبيانات في الملكية المشتركة

- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك صيغ الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المكتب وذلك ابتداء من الشروع في الانتفاع.

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

شروط عدم قابلية التنازل

بمقتضى القانون رقم 18-18 المؤرخ في السابع والعشرين ديسمبر من سنة الفين وثمانية عشرة (2018/12/27) المتضمن قانون المالية لسنة الفين وتسعة عشر (2019) ولاسيما المادة 36 منه، المعدلة والمتممة للمادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في الثلاثين ديسمبر من سنة الفين و سبعة (2007/12/30) المتضمن قانون المالية لسنة الفين وثمانية (2008) الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بتاريخ التاسع والعشرين ديسمبر من سنة الفين وإحدى عشر (2011/12/29) عدد 72 والتي تنص على أنه "تعد قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ اعداد العقود التي تخصصها للسكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة و كل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، إلا أنه يمكن التنازل من طرف المستفيدين قبل انقضاء المدة المشار إليها أعلاه، شريطة الرجوع الى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 بالصندوق الوطني للسكن، باستثناء حالة انتقال الملكية بسبب الوفاة".

الضمانات

- تأمين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

طبقا للتنظيم المعمول به، صرح البائع أن المشروع الحالي موضوع البيع على التصاميم مؤمن لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية تحت الرقم: 190204-1-41-0238-2019 المسلم له بتاريخ: 2019/09/17 ويرفق بعقد البيع على التصاميم هذا

التأمين العشري:

يلتزم البائع، لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل مهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء، و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المكتب والغير (إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه).

- ضمان حسن التنفيذ:

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، و يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البداية في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ أخطاره من طرف المكتب. - إن هذا الضمان صالح لمدة سنة (01) واحدة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو سحذ في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، و كل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

القوانين والساكيدات

قبل انتهاء هذا العقد، قام الموثق الموقع أثناء قراءة بنود عقد البيع على التصاميم على الأطراف الحاضر، و أحكام المواد التالية:

= المواد 114، 113، 119، و 133 و 134 من قانون التسجيل المعدل و المتمم و أحكام قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض القيمة على البناءات المنصوص عليها بالمواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في الثامن عشر ديسمبر من سنة ثلاث و ثمانين و تسعمائة و ألف (1983/12/18) و المتعلق بالضريبة الخاصة على الفائض قيمة البناءات المعدل بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة تسعين و تسعمائة و ألف (1990).

- المادتان 123، 124 من قانون العقوبات المعدل و المتمم.

- التأكيد على أحكام المادة 113 من قانون التسجيل التي صرح فيها الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للعقار المبيع زيادة على ذلك فإن الموثق الممضي أسفله لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن كما نيه الموثق الطرفين إلى الترتيبات القانونية التي يتضمنها قانون الضرائب المباشرة و التي تضع لصالح خزينة الدولة رسما خاصا عن زيادة القيمة المحققة على الأملاك العقارية.

- المادة 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في الواحد والعشرين فبراير من سنة الفين و ستة (2006/02/21) و المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.

- المواد من 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في السابع عشر فبراير من سنة ألفين و أحد عشر (2011/02/17) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية-----

الشهر العقاري:

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بسوق أهراس بسعي من الموثق الممضي أسفله و إن ثبتت من الشهادة التي تسلّم أثر هذا الإجراء قيد رهن على الأموال العقارية المباعة يجب على البائع العمل على رفع اليد و شطب هذا القيد أثناء شهر من يوم الإبلاغ و على نفقته-----

الحالة المدنية و غيرها

صرح البائع تحت مسؤوليته الكاملة أن الشركة البائعة لي ست تحت طائرات الحجز أو التوقف عن الأداء أو في حالة إفلاس أو حالة يمكن محاكمتها من أجل أرباح غير مشروعة يمكن بسببها الأخذ الكلي أو الجزئي لأموالها و أنها خاضعة للنظام العام و لا تخضع أموالها العقارية للرهن القانوني و أنها صافية و خالية من أي دين-----

المصاريف

يتحمل المكتب كافة المصاريف و الرسوم المتعلقة بهذا العقد و كذا مصاريف محضر التسليم و الاستلام-----

المواطن

من أجد تنفيذ هذا العقد و توابعه اختار كل طرف موطنه المذكور أعلاه-----

التسجيل

معفى من حقوق التسجيل و الإشهار طبقاً لقانون التسجيل المعدل و المتعم-----

تفويض خاص

فوض كل من الأطراف المذكورين أعلاه الموثق و إعطائه الصلاحيات الواسعة من أجل تصحيح هذا العقد لإجراء الشهر العقاري وفق ما يتطابق مع وثائق الهوية و المسح و الإشهار-----

إثباتاً لما ذكر

جرر و اتفق بسوق أهراس-----

مكتب الموثقة الموقعة أدناه-----

بنة: ألفين و تسعة عشر-----

في: الرابع و العشرين من شهر سبتمبر و الثامن من شهر أكتوبر (09/24 و 2019/10/08)-----

و بعد تلاوة العقد و فهمه و قع الطرفان مع الموثقة-----

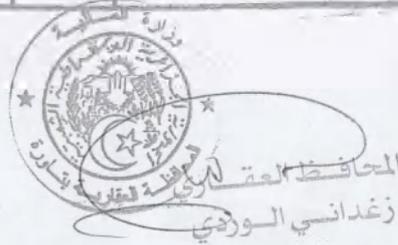
التسجيل: سجل بمكتب التسجيل و الطابع بسوق أهراس بتاريخ: 09 أكتوبر 2019 مجاناً دفتر: 11،

ورقة: 228، وصل: 963-----

توقيع الموثق



اليداع حجم: 16	رقم: 583	رسم: 61	مجاناً
11 شهر بالمحافظة العقارية ساورة	رقم: 153	رقم: 61	مجاناً
تاريخ: 09/24	رقم: 153	رقم: 61	مجاناً
المبلغ المقبول بالحروف: 583	رقم: 153	رقم: 61	مجاناً



الدور الرابع و الأخير

قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصــــادر

1-القرآن الكريم

2-الأوامر و القوانين :

- الأمر رقم 71 – 85 المؤرخ في 29 -12- 1971 ،المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني ،ج ر العدد 04 ، المؤرخة في 14 -01- 1972 .
- الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 26 -09- 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، ج ر العدد 78 ،المؤرخة في 30 -09- 1975 .
- الأمر رقم 76 – 92 المؤرخ في 23 -10- 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر العدد 12 ،المؤرخة في 09 -02- 1977 .
- الأمر رقم 76 -94 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحال المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر العدد 12، المؤرخة في 09 -02- 1977 .
- الأمر رقم 76 – 105 المؤرخ في 09 -12- 1976 المتضمن قانون التسجيل ، ج ر العدد 39 ،المؤرخة في 15 -05- 1977 .
- القانون رقم 86 -07 المؤرخ في 04 -03- 2011 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10 ، المؤرخة في 05 -03- 1986 .
- القانون رقم 87-20 المؤرخ في 23 -12- 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ، ج ر العدد 54 ، المؤرخة في 29 -12- 1987 .
- القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 -11- 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 49 ، المؤرخة في 18 -11- 1990 .
- القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 19 – 12 - 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر العدد 52 ،المؤرخة في 02 -12- 1990 .
- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 - 01 - 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر العدد13، الصادرة بتاريخ 08 -03- 1995 .

-القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر العدد 44، المؤرخة في 17-06-1998 .

- الأمر رقم 03-12 ، المؤرخ في 26-08-2003 ، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية ، ج ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 27-08-2003 ، .

- القانون رقم 04 – 08 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر العدد 52، المؤرخة في 18-08-2004 .

-القانون رقم 06 – 02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، ج ر العدد 14، المؤرخة في 08 – 03 – 2006 .

-القانون رقم 06-24 المؤرخ في 26-12-2006 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2007 ، ج ر العدد 85، المؤرخة في 31-12-2007 .

- القانون رقم 10-13 المؤرخ في 29-12-2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 ، ج ر العدد 80 ، المؤرخة في 31-12-2007 .

- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 06 – 03 – 2011 .

-القانون رقم 11 – 11 المؤرخ في 18-06-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر العدد 40 ، المؤرخة في 20-06-2011 .

- القانون رقم 17 – 11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر العدد 76 ، المؤرخة في 28-12-2017 .

-القانون رقم 18 – 18 المؤرخ في 27-12-2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، ج ر العدد 79 ، المؤرخة في 30-12-2018 .

-الأمر رقم 22 – 01 المؤرخ في 03-08-2022 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2022 ، ج ر العدد 53 ، الصادرة بتاريخ 04-08-2022 .

3-المراسيم التشريعية :

-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 14 المؤرخة في 01-03-1993 .

-المرسوم التشريعي رقم 94- 07 ، المؤرخ في 18- 05- 1994 ،المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر العدد 32 ،الصادرة بتاريخ 25- 05- 1994.

04- المراسيم التنظيمية :

-المرسوم الرئاسي رقم 21- 137- المؤرخ في 07- 04- 2021 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون ، ج ر العدد 28 ، الصادرة بتاريخ 14- 04- 2021.

-المرسوم رقم 76 – 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25-03-1976 ج ر العدد 30، المؤرخة في 13- 04- 1976 .

-المرسوم رقم 76 – 145 المؤرخ في 23- 12- 1976 المتضمن إنشاء لجان لمنح المساكن التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 12 ، المؤرخة في 09- 02- 1977 .

- المرسوم رقم 76-146 ،المؤرخ في 23 – 10 - 1976 ، والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر العدد 12 ،الصادرة بتاريخ 09- 02- 1977 .

-المرسوم رقم 76- 147 المؤرخ في 23- 10- 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 12 ،المؤرخة في 09- 02- 1977 .

-المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12- 11- 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، ج ر العدد 47 ، الصادرة بتاريخ 13- 11- 1983 .

-المرسوم رقم 86 – 205 المؤرخ في 19- 08- 1971 ،المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج ر العدد 34 ، الصادرة بتاريخ 20- 08- 1986 .

-المرسوم التنفيذي رقم 89 – 35 المؤرخ في 21 – 03 - 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته،الجريدة ج ر العدد 12 ، المؤرخة في 22- 03- 1989 .

-المرسوم التنفيذي رقم 91 – 175 المؤرخ في 28- 05- 1990 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر العدد 26 ، الصادرة بتاريخ 01- 06- 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 91- 147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، ج ر العدد 25 ، الصادرة بتاريخ 29- 05- 1991 .

-المرسوم التنفيذي رقم 91 – 148 المؤرخ في 12- 05- 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج ر العدد 25 ، المؤرخة في 29- 05- 1991 .

-المرسوم التنفيذي رقم 93 – 84 المؤرخ في 23 – 03 – 1993 المحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها ، ج ر العدد 20 ، المؤرخة في 28 - 03 – 1993 .

- المرسوم التنفيذي رقم 94- 58 المؤرخ في 07 – 03 – 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 09 – 03 – 1994 .

- المرسوم التنفيذي رقم 94 – 69 المؤرخ في 19 – 03 – 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 المؤرخ في 01- 03- 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 17، المؤرخة في 30 - 03 – 1994 .

-المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04- 10- 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر العدد 66، الصادرة بتاريخ 16 – 10 – 1994 .

-المرسوم التنفيذي رقم 95- 414 ، المؤرخ في 09 - 12 - 1995 المتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المهنية ، ج ر العدد 76 ، الصادرة بتاريخ 10- 12- 1995 .

-المرسوم التنفيذي رقم 96 – 49 ، المؤرخ في 17- 01- 1996 ، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج ر العدد 05، الصادرة بتاريخ 21- 01- 1996 .

-المرسوم التنفيذي رقم 97- 35 المؤرخ في 14- 01- 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني و غيرها ، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 ، ج ر العدد 04 ، المؤرخة في 15- 01- 1997 .

- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر العدد 73، الصادرة في 05-11-1997.

-المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ 29-12-1997 المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من 01-01-1998 ، ج ر العدد 88، المؤرخة في 30-12-1997 -المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر العدد 05، المؤرخة في 04-02-1998 .

- المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 01-02-1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر العدد 05، المؤرخة في 04-02-1998 .

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 02-04-2000 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01-02-1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر العدد 19، المؤرخة في 05-04-2000 .

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-90 المؤرخ في 24-04-2000، المتضمن التنظيم الحراري في البناءات الجديدة، ج ر العدد 25، الصادرة بتاريخ 30-04-2000 .

-المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك ، ج ر العدد 25، الصادرة بتاريخ 29-04-2001 .

- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13-01-2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر العدد 04، الصادرة بتاريخ 22-01-2003.

-المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07-08-2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01-01-2004، ج ر العدد 48، المؤرخة في 13-08-2003.

-المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو

مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 27، الصادرة بتاريخ 28- 04- 2004.

-المرسوم التنفيذي رقم 04- 268 المؤرخ في 29- 08- 2004، المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر العدد 55 ، الصادرة بتاريخ 01- 09- 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 04- 269 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، الذي يضبط كفيات تحديد التعريفات و الإعفاءات و حدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55 ، الصادرة بتاريخ 01- 09- 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 04- 270 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55 الصادرة بتاريخ 01- 09- 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 04- 271 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، الذي يوضح شروط منح تنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة تأمين الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55 ، الصادرة بتاريخ 01- 09- 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 04- 272 المؤرخ في 29- 08- 2004 ، المتعلق بالالتزامات التقنية الناتجة عن تأمين آثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55 ، الصادرة بتاريخ 01- 09- 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 04- 334 المؤرخ في 24 - 10 - 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98- 42 المؤرخ في 01- 02- 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ج ر العدد 67، المؤرخة في 24- 10- 2004 .

-المرسوم التنفيذي رقم 04 - 340 المؤرخ في 02- 11- 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المحدد لشروط وكفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 69 ، المؤرخة في 03 - 11 - 2004.

-المرسوم التنفيذي رقم 06- 486 المؤرخ في 23- 12- 2006 المحدد لكفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116 - 302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا، ج ر العدد 84 ، المؤرخة في 24- 12- 2006.

المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج ر العدد 24 ، المؤرخة في 11-05-2008.

-المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح المساعدة ، ج ر العدد 58 ، المؤرخة في 17-10-2010 .

- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المؤرخ 20-02-2012 ، المحدد لكفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر العدد 11 ، المؤرخة في 26 فبراير 2012 .

- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 و المتضمن لدقتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، ج ر العدد 11، المؤرخة في 26-02-2012.

-المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25-12-2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المحدد لشروط وكفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 71 ، الصادرة بتاريخ 26-12-2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26-02-2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 06-03-2013 .

-المرسوم التنفيذي رقم 13 - 155 المؤرخ في 15-04-2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07-08-2003 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 ، ج ر العدد 22 ، المؤرخة في 25-04-2013.

-المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26-09-2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، ج ر العدد 48 ، المؤرخة في 29-09-2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفاءات دفعها المؤرخ في 18-12-2013، ج ر العدد 66، المؤرخة في 25-12-2013 .

- المرسوم التنفيذي رقم 14 - 27 المؤرخ في 01-02-2014 ، المحدد للمواصفات العمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، ج ر العدد 06، الصادرة بتاريخ 12-02-2014 .

- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 16-03-2014 .

-المرسوم التنفيذي رقم 14 - 180 ، المؤرخ في 05-06-2014 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37 ، الصادرة بتاريخ 19-06-2014.

-المرسوم التنفيذي رقم 14 - 181 ، المؤرخ في 05-06-2014 ، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفاءات ذلك ، ج ر العدد 37 ، الصادرة في 19-06-2014 .

-المرسوم التنفيذي رقم 14 - 182 ، المؤرخ في 05-06-2014 ، المحدد لشروط وكفاءات دفع الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر العدد 37، الصادرة في 19-06-2014.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المحدد لشروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي المؤرخ في 15-07-2014 ، ج ر العدد 44 ، الصادرة في 27-07-2014.

- المرسوم التنفيذي رقم 14 - 288 المؤرخ في 15 - 10-2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 61، الصادرة بتاريخ 16-10-2014.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12-02-2015 .

- المرسوم التنفيذي رقم 15 - 211 المؤرخ في 11-08-2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07-08-2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 - 01 - 2004 ، ج ر العدد 44 ، المؤرخة في 19-08-2015 .

- المرسوم التنفيذي رقم 15 - 328 المؤرخ في 22-12-2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 68 ، المؤرخة في 27 - 12 - 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 - 11 - 2016 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 65، الصادرة بتاريخ 06 - 11 - 2016.

-المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر العدد 70 ، المؤرخة في 08-12-2016 .

-المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 04-01-2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30-11-2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر العدد 01، المؤرخة في 07-01-2018 .

-المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153 المؤرخ في 04 جوان 2018 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 33 ، المؤرخة في 06-06-2018.

-المرسوم التنفيذي رقم 18 - 311 المؤرخ في 10 - 12 - 2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، ج ر العدد 74 ، الصادرة في 12-12-2018 .

-المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 - 09 - 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا

كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر العدد 55 ، المؤرخة في 15- 09- 2019.

- المرسوم التنفيذي رقم 19- 259 المؤرخ في 28- 09- 2019 ، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10- 235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة ، ج ر العدد 60 ، المؤرخة في 29- 09- 2019 .

- المرسوم التنفيذي رقم 20 – 342 المؤرخ في 22- 11- 2020 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25- 01- 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 71 ، الصادرة بتاريخ 02- 12- 2020.

5-القرارات:

-القرار الوزاري المؤرخ في 15- 05- 1988 و المتضمن كيفية ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، ج ر العدد 43 ، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 1988.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22- 06- 1993 المحدد لنسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بانجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية ، ج ر العدد 52 ، المؤرخة في 08- 08- 1993 .

-القرار الوزاري المشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 15- 03- 1998 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 ، ج ر العدد 41 ، الصادرة بتاريخ 10- 06- 1998 .

-القرار الوزاري مشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 15- 11- 2000 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 ، ج ر العدد 16 ، الصادرة بتاريخ 11- 03- 2001 .

-قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 17 – 07 – 2001 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 52 ، الصادرة بتاريخ 16- 09- 2001.

- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر العدد 52 ، الصادرة بتاريخ 16-09-2001.

-قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر العدد 52 ، المؤرخة في 16-09-2001 .

-القرار الوزاري المشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 09-04-2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ، ج ر العدد 32 ، الصادرة بتاريخ 08-05-2002.

-قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 14-05-2002 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر العدد 41 ، الصادرة بتاريخ 12-06-2002.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27-01-2004 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01-01-2004 ، ج ر العدد 12، المؤرخة في 29-02-2004 .

- قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 04-05-2004 يعدل القرار المؤرخ 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر العدد 43 ، المؤرخة في 04-07-2001.

- قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 17-10-2004 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 13 ، الصادرة بتاريخ 16-02-2005.

-القرار الوزاري المشترك لوزير السكن والعمران و وزير المالية المؤرخ في 13-09-2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ، ج ر العدد 57، الصادرة بتاريخ 05-10-2008.

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 14-09-2011 .

- قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 31 - 12 - 2012 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 06 ، الصادرة بتاريخ 27-01-2013.
- القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والعمران ووزير المالية المؤرخ في 06-12-2012 و المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر العدد 02، المؤرخة في 13-01-2013
- قرار وزير السكن المؤرخ في 09-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 14-03-2013.
- قرار صادر عن وزير السكن والعمران بتاريخ 19-06-2013 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة ، ج ر العدد 32 ، الصادرة بتاريخ 23-06-2012.
- قرار وزير السكن والعمران المؤرخ في 22-07-2013 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23 - 07 - 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 02-10-2013 .
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 12 - 10 - 2014 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي ، ج ر العدد 07 ، المؤرخة في 12-02-2015 .
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 24-01-2015 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 61 ، المؤرخة في 16-11-2015 .
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 10-02-2015 المحدد للتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر العدد 25 ، المؤرخة في 08-03-2015 .
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 26 - 09 - 2015 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي ، ج ر العدد 63 ، المؤرخة في 29-12-2015 .
- القرار الوزاري المشترك لوزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 14 - 01 - 2016 المحدد لكيفيات وضع تحت تصرف الصندوق الوطني للسكن التمويل المتعلق ببرامج السكن العمومي والطرق والشبكات المختلفة الأولية و الثانوية ، ج ر العدد 37، الصادرة في 22-06-2016 .

- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 11-09-2016 المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، ج ر العدد 62 ، المؤرخة في 23-10-2016 .
- القرار الوزاري المشترك لوزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 19-06-2017- المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار ، ج ر العدد 55 ،الصادرة بتاريخ 26-09-2017 .
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30-01-2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 28-02-2018 .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-03-2018 المعدل والمتمم المحدد للشروط و الكفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 23، المؤرخة في 22-04-2018 .
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 27-01-2019- المتمم للقرار الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم المؤرخ في 30-01-2018 ، ج ر العدد 40 ، المؤرخة في 23-01-2019 .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-02-2019 المتمم للقرار الوزاري المشترك المحدد للشروط و الكفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم المؤرخ في 14-03-2018 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 16-06-2019 ،العدد 39.
- قرار وزير السكن والعمران والمدينة رقم 86 المؤرخ في 30-09-2018 المعدل للقرار المؤرخ في 19-06-2013 المحدد لكفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي ، ج ر العدد 26 ، المؤرخة في 03-04-2019 .
- قرار وزير السكن المؤرخ في 16-10-2019 المعدل للقرار المؤرخ في 09-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري ، ج ر العدد 09، المؤرخة في 19-02-2020 .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10-06-2020 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 59 ،الصادرة بتاريخ 04-10-2020 .

-قرار وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30-08-2021 المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر العدد 73 ، الصادرة بتاريخ 26-09-2021 .

06-التعليمات :

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01-07-2002 الصادرة من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ،وزارة المالية ،وزارة الفلاحة والتنمية الريفية المتعلقة بالسكنات الريفية .

-التعليمية رقم 02 المؤرخة في 26-01-2012 والمتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي .

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07-07-2014 المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

- تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة الصادرة بتاريخ 04-01-2016 تحت رقم 32 - 2016 والتي منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية تقديم تراخيص بالبناء موقعة من طرفه.

-التعليمية الوزارية مشتركة رقم 03 المؤرخة في 06 أكتوبر 2016 المعدلة و المتممة للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26-01-2012 ، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي.

- تعليمية وزير السكن والعمران والمدينة الصادر بتاريخ 13-01-2019 تحت رقم 52 / 2019 المتعلقة بالسكنات الريفية .

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 30-09-2020 المحددة لشروط و كيفيات إنشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري و منح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

7-المعاجم :

-أبي الفضل جمال الدين محمد ابن مكرم ابن منظورالإفريقي المصري ، معجم لسان العرب ،دار المعارف مصر.

- القاموس الجديد للطلاب ، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، الطبعة السابعة 1991 .

- سلسلة معاجم الطالب قاموس فرنسي – عربي الطبعة الأولى الرتب الجامعية 2005 .
- عصام نور الدين معجم نور الدين ،الوسيط عربي -فرنسي ،دار الكتب العلمية ،بيروت ،2004.
- منجد اللغة و الإعلام،. دار المشرق لبنان ، طبعة الواحدة و الثلاثون.
- معجم مجاني للطلاب، منشورات دار المجاني، بيروت، 2001 .

ثانيا :المراجع

1-الكتب العامة :

- أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1999.
- إسحاق إبراهيم منصور ،نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ،الطبعة الثامنة ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2005 .
- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة،(عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هوما، 2002.
- خليل احمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج4 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1994.
- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه و إجتهد المحكمة العليا ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الطبعة الأولى ، الجزائر، 2001 .
- رمضان أبو السعود ،العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار ،دار الجامعة الجديدة ،مصر الإسكندرية ،2011.
- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني) ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2002.
- زهدي يكن، شرح قانون الموجبات و العقود ، إيجار الأشياء، عقد الإيجار ، الجزء التاسع دار الثقافة، بيروت، دون سنة نشر.
- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، الجزء الثالث، العقود المسماة، عقد البيع ،عالم الكتب مصر 1980 .

- سعيد مبارك و آخرون، الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاوله، المكتبة القانونية، بغداد، 2007 .
- عبد الحي حجازي ،نظرية الالتزامات ،النظرية العامة للالتزام وفقا للقانون الكويتي ج 1 ،المجلد الأول ،مطبوعات جامعة الكويت 1982.
- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1960.
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف ،مصر ، 2004.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية العينية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر، 2004 .
- عبد الحميد دليمي ،دراسة العمران /السكن والإسكان ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ،عين مليلة ،الجزائر ،2007 .
- علي فيلاي ،الالتزامات النظرية العامة للعقد ،موفم للنشر ،الجزائر ،2010 .
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار خصائص إيجار الأماكن في ضوء القانون رقم 4 لسنة 1996 المعدل بالقانون 137 لسنة 2006، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2010.
- فتيحة قره، أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف إسكندرية، 1992 .
- لحسين بن الشيخ آث ملويا،المنتقى في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.
- محمد صبري السعدي ،شرح القانون المدني الجزائري ،النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام ،التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة ،الجزء الأول ، دار الهدى الجزائر، 2004 .
- محمد زهدور ، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات ، بدون دار نشر ، طبعة 1991 .
- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه و القضاء ، منشأة المعارف. إسكندرية الطبعة الثانية 2004 .
- مصطفى الجمال، نظام الملكية ، ط2، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000.

-محمد يوسف الزعبي ، العقود المسماة ، شرح عقد البيع في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2004.

-محمد حسن قاسم، القانون المدني ،العقود المسماة البيع التأمين (الضمان) الإيجار ،دراسة مقارنة ،الطبعة الثانية ،منشورات حلبي الحقوقية ،لبنان ،2013.

- محمد علي محجوب ، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة ، المركز القومي للإصدارات القانونية ،مصر ، 2009 .

-محمد حسين منصور ، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي ،دراسة مقارنة،منشأة المعارف الإسكندرية ،1993 .

-هلال شعوة ،الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة القانون رقم 05 -07 المؤرخ في 13 -05- 2007 ،الطبعة الأولى ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2010 .

- يحيى بكوش ،أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي ،الشركة الوطنية للنشر والتوزيع 1981.

02 -الكتب المتخصصة :

- أحمد سعد أحمد حمدي، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.

- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر والطباعة والتوزيع، الإسكندرية، 2005.

- أحمد شرف الدين، أحكام عقد التأمين، توزيع دار الكتاب الحديث، الطبعة الثالثة، 1991.

-أسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة الجزائر سنة 2004.

-إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الاتئمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت ، 1984 .

- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري (الأحكام العامة)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، طبعة 1993 .

-السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء دار النهضة ،مصر2002.

- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011 .
- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 .
- حسن حسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، الطبعة الأولى، مصر، 1987 .
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2000 .
- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 10، سنة 2008.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009.
- حسن عواضة، المالية العامة، دراسة مقارنة، الموازنة النفقات و الواردات العمومية، دار النهضة، بيروت الطبعة الرابعة 1978 .
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت.
- خلفوني مجيد - نظام الشهر العقاري في الجزائر ديوان المطبوعات الأشغال التربوية، الجزائر، 2003، .
- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونية، 2019، .
- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول مطبعة السعادة، مصر دون طبعة.
- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها شروط نطاق تطبيقها الضمانات المستحدثة فيها دراسة مقارنة في القانون المدني، أسبوط مصر، 1987. - علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى 2011 .
- عاطف محمد حسين أبوهربيد. عقود المناقصات في الفقه الإسلامي. ط 1. دار النفائس للنشر و التوزيع. الأردن عمان. 2006 .

-عبد الرزاق بن خروف ، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري - الجزء الأول - التأمينات البرية ، طبعة 1998.

-لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنجاز، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، لبنان ، 2014.

-مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

-محمد عباس محرز، الاقتصاديات الجبائية و الضرائب ، دار هومة ، الجزائر، 2003 .

- ياسين غانم ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية، مطبعة كرم سوريا ، 1984.

03 -الرسائل الجامعية :

-أطروحات الدكتوراه:

- بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، 2016 / 2017.

- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015 .

-عثمان فكار، تطور السكن الريفي: دراسة سوسيو مجالية للمجال السكني منطقة " بني ورتلان" شمال غرب سطيف (القبائل الصغرى)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2006/2005.

-عياشي شعبان، عقد البيع بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2012.

-لعور ريم ربيعة ، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون ،جامعة وهران 2 ، 2018 – 2019 .

- مسكر سهام ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة ، 2016 .

-نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ،عقد بيع العقار في طور الإنجاز أطروحة دكتوراه جامعة الجزائر 2015.

رسائل الماجستير:

- خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، مذكر لنيل شهادة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2008/ 2009 .
- عقيلة نوي ،النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير ،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،2004 .
- عودة بوغاري ،انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني ،رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،2006 – 2007 .
- لمياء بولجر ،السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ،رسالة ماجستير ، في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة ،2005 – 2006.
- منال محمد نمر قشوع استراتيجيات التنمية الريفية المتكاملة في الأراضي الفلسطينية ،مذكرة ماجستير كلية الدراسات العليا في التخطيط الحضري و الإقليمي ، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2009.

4 -المقالات العلمية :

- آسيا هنتشان ،السكن الريفي كآلية للتنمية ،(دراسة قانونية) ،مقال منشور ،مجلة الدراسات القانونية ،01-01-2016.
- إسماعيل الرضوع ، تدخل رئيس المحكمة في إطار التعاونيات السكنية ،مقال منشور ،المجلة المتوسطة للقانون و الاقتصاد المجلد 05 ،العدد 01 ،2020.
- القطبي محمد ،تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر ،مقال منشور ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد السادس جوان 2018 .
- القطبي محمد ، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر(النهج المتبع، الصعوبات المعترضة و النزاعات المثارة) مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الرابع ديسمبر 2017 .
- بوشناق جمال ،المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية ،مقال منشور مجلة دفاتر السياسة والقانون ،العدد السابع ،جوان 2012 .
- حدة مبروك ،الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري ،مقال منشور ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات المجلد 14 العدد 03 ،2021.

- حدة مبروك الإطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14 - 203، مقال منشور، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15 العدد 02 / 2022.

- حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مقال منشور، مجلة الباحث، الجزائر، عدد 05، 2007.
- دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة البحوث والدراسات السياسية والقانونية، العدد 13.

- زغلامي حسبية، عقد البيع بالإيجار دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2012.

- زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04/11، مقال منشور في مجلة الحقوق والحريات - كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013 .

- زيتوني طارق، عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري، مقال منشور، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 48، 2021 .

- سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون رقم 11 - 04، مقال منشور في مجلة الشريعة والإقتصاد العدد الثاني عشر، ديسمبر 2017 .

- قاسي نجاه، النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري : التأمين الإلزامي من المسؤولية المهنية و الضمان العشري، مقال منشور، مجلة القانون، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، العدد 5، سنة 2016.

- محمد قريدة، نظام الملكية العقارية المشتركة، مقال منشور، مجلة الشريعة والإقتصاد، دون ذكر العدد، ص 214 .

- ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، مقال منشور، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية - العدد الرابع ديسمبر 2017 ص 104.

- ناجية بن عودة، نضرة قماري، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، مقال منشور، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد التاسع، العدد 03، ديسمبر 2018 .

- وسيلة خلدون، الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، مقال منشور، مجلة آفاق علمية، مجلد 12 عدد 01، 2020 جانفي .

-يرايك الطاهر ،عثماني مرابط ،عقد البيع بالإيجار ،مقال منشور ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية – دراسات اقتصادية -28- (2) .

5-مداخلات الملتقيات العلمية :

-دوة آسيا ،عقد حفظ الحق ،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والآفاق ،المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر .

- محمد الهادي لعروق، السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، ملتقى وطني، السكن الاجتماعي في الجزائر الحاصيلة و الآفاق، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 21-22 مارس 2004 .

- نواره حمليل، تقدير تقنية البيع على التصاميم ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 18 الجزائر.

06 -الكتب باللغة الفرنسية:

- Bartoli Alian et Belin Marie Anne : L'urbanisme Décentralisé, Berger (levranlt, Paris, 1984) .

-Henri Léon et Jean Mazeaud, leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements), deuxième volume, 4 édition, Montchrestien, Paris, 1969.

- Henri Jacquot, François Priet: droit de l'urbanismes Dalloz 3^{eme} édition,1998.

- HUILIER Hugues, location-vente, encyclopédie civile, Dalloz, France, 2019 .

- Jacques FERBos et - G.Peiser, Droit administratif (Edition dalloz,1971). Antoine BERNARD, I 'expropriation des biens,9 eme Edition Année 2004.

- MALAURIE, PH, AYNES, L – GAUTHIER, Y VES, Droit civil, les -contrats spéciaux, 2 édition, éditions juridiques associées, paris, 2005.

- Patrick gard , pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme-réglementaire individuel et opérationnelle(Eyrolles Paris, 3^{eme} Edition).

- Philippe Malaurie (vente d'immeuble a construire) Dalloz -encyclopédie - 1994.

SEMINAIRE SUR LA POLITIQUE DU LOMENT EN ALGERIE :
rapport de synthèse, BOUMERDES 21 ET 22 décembre 2002

07- المواقع الإلكترونية

-موقع posts <https://ar.facebook.com> بتاريخ 02- 09- 2022 الساعة 05:47.

-موقع المحكمة العليا <http://www.coursupreme.dz> بتاريخ 09 – 10 – 2021 الساعة
. 13.30

-موقع مجلس الدولة <http://www.conseildetat.dz> بتاريخ 15 – 12 – 2021 الساعة
.18.05

-موقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية www.enpi.dz بتاريخ 25 – 05 – 2022 الساعة
.15.30

الفهرس

1	قائمة المختصرات.....
2	المقدمة
19	الباب الأول: النظام القانوني لعقد البيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
19	تمهيد و تقسيم :
21	الفصل الأول: ماهية و أركان عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
22	الفرع الأول: عقد بيع العقار المبني
28	الفرع الثاني : عقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني.....
29	المطلب الثاني : عقد حفظ الحق.....
31	الفرع الأول : مفهوم عقد حفظ الحق في القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية:.....
33	الفرع الثاني : مفهوم عقد حفظ الحق في القانون رقم 11 - 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
34	-أولا العقار المقرر بناؤه.....
35	-ثانيا العقار في طور البناء :.....
37	المطلب الثالث : عقد البيع على التصاميم
39	الفرع الأول : عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 – 03.....
43	الفرع الثاني عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11 – 04.....
47	المبحث الثاني : الأركان الخاصة بعقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية
48	المطلب الأول: أن يتم البيع من قبل المرقي العقاري
50	الفرع الأول : مدلول المرقي العقاري في ظل القانون رقم 86 – 07 المتعلق بالترقية العقارية
52	الفرع الثاني : مدلول المرقي العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري
54	الفرع الثالث: مدلول المرقي العقاري في ظل القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
56	-أولا: منح الاعتماد.....
58	ثانيا : تسجيل صاحب الاعتماد في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.....
59	-ثالثا انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة :
60	المطلب الثاني : استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن
61	أولا :رخصة التجزئة.....

67	.....	ثانيا :رخصة البناء
75	.....	ثالثا :رخصة الهدم
78	.....	الفرع الثاني : الشهادات الواجب استصدارها من قبل المرقي العقاري
79	.....	- أولا :شهادة التعمير
81	.....	-ثانيا :شهادة قابلية الاستغلال
83	.....	-ثالثا :شهادة التقسيم
84	.....	- رابعا : شهادة المطابقة
87	.....	المطلب الثالث: الشكليات المتطلبة قانونا لانعقاد عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية
87	.....	الفرع الأول : إبرام العقد وفقا للشكل الرسمي المحدد قانونا
90	.....	الفرع الثاني : تحرير العقد باللغة العربية ووفقا للنموذج المحدد قانونا
107	.....	الفرع الثالث : خضوع العقد للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر و الإتمام
111	.....	الفصل الثاني : آثار عقد بيع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
111	.....	المبحث الأول : التزامات المرقي العقاري
111	.....	المطلب الأول : التزام المرقي العقاري بمواصلة أشغال البناء
112	.....	الفرع الأول : تعريف عقد المقاولة
113	.....	الفرع الثاني : التزامات المقاول
114	.....	الفرع الثالث : التزامات المرقي العقاري في عقد المقاولة
115	.....	الفرع الرابع: المقاولة الفرعية
116	.....	الفرع الخامس : انقضاء عقد المقاولة
117	.....	المطلب الثاني : الالتزام بتسليم السكن حسب المواصفات المتفق عليها وفي التاريخ المحدد له
119	.....	المطلب الثالث : الالتزام بالضمانات والتأمينات المقررة قانونا
119	.....	الفرع الأول : الالتزام بالتأمينات المقررة قانونا
119	.....	أولا- اكتتاب ضمان الترقية العقارية
137	.....	ثانيا التأمينات الإلزامية المقررة لدى شركات التأمين العادية :
148	.....	الفرع الثاني :الالتزام بالضمانات المقررة قانونا
149	.....	أولا الالتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال و حسن التنفيذ :

155	..... ثانيا الالتزام بالضمان العشري
161	.....المطلب الرابع : الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة والتسيير الانتقالي لمدة سنتين
169	.....المبحث الثاني : التزامات المقتني
170	.....المطلب الأول : الالتزام بدفع الثمن المتفق عليه في العقد ونفقات البيع
170	.....الفرع الأول: تحديد كيفية دفع الثمن
173	.....الفرع الثاني: آليات تقدير السعر و تحديده
178	.....الفرع الثالث: مراجعة سعر البيع
181	.....الفرع الرابع: جزاء الإخلال بتسديد سعر البيع
184	.....المطلب الثاني : الالتزام بتسليم السكن ودفع نفقات التسلم
184	.....الفرع الأول :تحديد عملية التسليم
185	.....الفرع الثاني : خصوصية التسليم في عقد البيع على التصاميم
185	.....- أولا الحيابة الفعلية للعقار :
185	.....- ثانيا تحرير محضر حضوري يثبت تسلم المقتني للسكن
188	.....المطلب الثالث : الالتزام باحترام نظام الملكية المشتركة
188	.....الفرع الأول: القواعد التي تضبط استعمال الأجزاء المشتركة
189	.....الفرع الثاني: القواعد التي تضبط استعمال الأجزاء الخاصة
191	.....-الفرع الثالث : القواعد التي تنظم الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له
192	.....أولا- الأعباء من الصنف الأول
192	.....ثانيا: الأعباء من الصنف الثاني
194	.....الفرع الرابع : القواعد التي تنظم مصادر تمويل الأعباء المشتركة
195	.....الفرع الخامس: انتقال الملكية والزامية نظام الملكية المشتركة:
195	.....خلاصة الباب الأول

الباب الثاني: النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في ظل الترقية العقارية العامة	199
تمهيد و تقسيم	199
الفصل الأول : النظام القانوني لعقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية.....	201
المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري وخصوصية اختيار المتعاقد في هذا النوع من العقود.....	201
المطلب الأول : مفهوم عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري	202
الفرع الأول : تعريف السكنات الاجتماعية :	202
الفرع الثاني : تحديد الجهة المانحة والجهة المسيرة للسكنات الاجتماعية.....	205
أولا- تحديد الجهة المانحة للسكن العمومي الإيجاري	205
- ثانيا تحديد الجهة المكلفة بإبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري	206
- ثالثا تعريف دواوين الترقية والتسيير العقاري	208
الفرع الثالث: تعريف عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية	209
المطلب الثاني :خصوصية اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة من سنة 1976 إلى غاية سنة 1998 :	213
الفرع الأول : شروط اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة من سنة 1976 إلى غاية سنة 1989 :	213
-الفرع الثاني: شروط اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة من سنة 1989 إلى غاية سنة 1998	216
المطلب الثالث : خصوصية اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة من سنة 1998 إلى سنة 2008	221
-الفرع الأول : تحديد الجهة المانحة للسكنات العمومية الإيجارية.....	222
-الفرع الثاني : طريقة معالجة الطلبات.....	222
الفرع الثالث : الطعن في قرارات لجنة البلدية.....	225
المطلب الرابع :خصوصية اختيار المتعاقد المستفيد من السكن العمومي الإيجاري خلال المرحلة الممتدة من سنة 2008 إلى يومنا الحاضر :	227
الفرع الأول : برنامج السكن العمومي الإيجاري	228
الفرع الثاني : الجهة المانحة لحق الاستفادة وكيفية معالجتها للطلبات وتحققها من توفر الشروط المطلوبة في طالب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:.....	229
الفرع الثالث : كيفية الطعن في قرارات لجنة الدائرة.....	235

- المبحث الثاني: إبرام عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري مع تحديد مختلف المعاملات القانونية الواردة على هذه السكنات... 236
- المطلب الأول : أحكام نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم رقم 76 – 147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري 237
- الفرع الأول: خصائص نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم رقم 76 – 147 237
- الفرع الثاني: التزامات المستأجر المحددة بموجب نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم رقم 76 – 147 238
- أولا - الاستعمال الشخصي للسكن وعدم تحويل وجهته 238
- ثانيا -الالتزام بتسديد بدل الإيجار 239
- ثالثا -احترام نظام الملكية المشتركة 240
- الفرع الثالث : حقوق المستأجر..... 242
- أولا- التزام المصلحة المؤجرة بتسليم السكن..... 242
- ثانيا -حق البقاء 243
- ثالثا - حق التبادل..... 244
- الفرع الرابع: جزاء الإخلال بالتزامات التعاقدية..... 245
- المطلب الثاني : أحكام النموذج الثاني لعقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94- 69 المؤرخ في 19-03- 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 . 246
- الفرع الأول: خصائص نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94- 69 المؤرخ في 19-03- 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 – 03 246
- الفرع الثاني : التزامات المستأجر 248
- أولا :الاستعمال الشخصي للسكن وعدم تحويل وجهته 249
- ثانيا :دفع بدلات الإيجار في الموعد المحدد لها 249
- ثالثا الالتزام بنظام الملكية المشتركة 249
- الفرع الثالث :حقوق المستأجر..... 250
- أولا :تسليم العين المؤجرة 250
- ثانيا: حق الشفعة..... 250
- ثالثا :الحق في التبادل..... 251
- رابعا : حق إثبات عقد الإيجار غير المكتوب 251
- الفرع الرابع : الجزاء المترتب عن الإخلال بالتزامات التعاقدية 251

- المطلب الثالث: أحكام النموذج الثالث لعقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 - 05 - 2008 والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري 254
- الفرع الأول : 254 خصائص نموذج عقد الإيجار المكرس بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري 254
- الفرع الثاني: التزامات المستأجر 256
- أولا: دفع بدلات الإيجار في الآجال المحددة لها 256
- ثانيا: الاستعمال الشخصي للسكن وعدم تغيير وجهته 257
- ثالثا: احترام نظام الملكية المشتركة 258
- الفرع الثالث: حقوق المستأجر 259
- أولا: التزام المؤجر بتسليم السكن 259
- ثانيا : حق المستأجر في التجديد الضمني لعقد الإيجار 259
- ثالثا: حق التبادل 260
- الفرع الرابع : جزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية 261
- المطلب الرابع : المعاملات القانونية الواردة على السكنات العمومية الإيجارية 262
- الفرع الأول : الحلول التشريعية في مواجهة ظاهرة التعامل غير الشرعي في السكنات الإيجارية العمومية 263
- أولا: نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري 263
- ثانيا - التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية لصالح شاغليها الشرعيين 269
- الفرع الثاني : موقف القضاء إزاء المعاملات غير الشرعية الواقعة على السكنات العمومية الإيجارية 290
- الفصل الثاني: النظام القانوني لمختلف صيغ عقود اقتناء السكنات الحاضبة بدعم ورقابة الدولة 294
- المبحث الأول : النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة في إطار البناء الذاتي 294
- المطلب الأول : النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار التعاونيات العقارية 295
- الفرع الأول : تعريف التعاونية العقارية 296
- الفرع الثاني: عقد التخصيص النهائي للسكن في إطار التعاونية العقارية: 297
- أولا : الوفاء بكامل مجموع الحصة الشخصية بما في ذلك السندات المكتتب فيها على النحو المبين أدناه 297
- ثانيا : إعداد نظام الملكية المشتركة 298
- ثالثا : الحصول على رخصة السكن 299

- رابعاً : تحديد سعر المسكن 329
- خامساً : اكتتاب تأمين على الحياة 329
- الفرع الثالث : الأركان الخاصة لصحة عقد التخصيص النهائي 301
- أولاً :أركان عقد التعاونية العقارية 302
- ثانياً : إدارة التعاونية العقارية ورقابتها 305
- المطلب الثاني : النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات الريفية 317
- الفرع الأول : تعريف السكن الريفي وتحديد الأشخاص المؤهلون للاستفادة من عقود اقتناء السكنات الريفية 318
- أولاً :تعريف السكن الريفي 318
- ثانياً : تحديد الأشخاص المؤهلون للاستفادة من عقود اقتناء السكنات الريفية 319
- الفرع الثاني: كيفية إبرام عقد ملكية سكن ريفي في ظل التعلية رقم 02 المؤرخة في 26 - 01 - 2012 والمتعلقة بترقية الأراضي المجرأة الموجهة للسكن الريفي..... 324
- أولاً :شروط وكيفيات إنشاء الأراضي المجرأة 324
- ثانياً: كيفيات التنازل عن الحصص الموجهة للبناء 325
- الفرع الثالث : كيفية إبرام عقد ملكية سكن ريفي في ظل التعلية الوزارية مشتركة رقم 03 المؤرخة في 06 أكتوبر 2016 المعدلة و المتممة للتعلية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 26 - 01 - 2012 ، المتعلقة بترقية الأراضي المجرأة الموجهة للسكن الريفي 326
- أولاً: تحديد الأراضي المجرأة 327
- ثانياً: تهيئة الأراضي المجرأة و انتقاء المستفيدين 328
- ثالثاً : التنازل على القطع الأرضية القابلة للبناء 328
- الفرع الرابع : كيفية الحصول على عقد ملكية سكن ريفي في ظل تعلية وزير السكن والعمران والمدينة الصادر بتاريخ 13 - 01 - 2019 تحت رقم 52 / 2019 329
- أولاً :التوطين و التصميم بما يتماشى مع بنية التجمعات ذات الطابع الريفي..... 330
- ثانياً:انتقاء المتعاملين 331
- ثالثاً : إعداد اتفاقية تتضمن دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات المتعامل 331
- رابعاً : جهاز تسوية وضعيات الأشغال 331
- خامساً: قوام السكنات واستغلالها 331
- سادساً: المواصفات التقنية والتقدير المالي للأشغال 332

333	المبحث الثاني : النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات المدعمة من الدولة والمنجزة من قبل متعهد بالترقية العقارية.....
334	المطلب الأول : النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار البيع بالإيجار
334	الفرع الأول تعريف عقد البيع بالإيجار.....
337	الفرع الثاني : الأركان الخاصة بعقد البيع بالإيجار.....
337	أولا: تحديد الأطراف المتعاقدين في عقد البيع بالإيجار.....
345	ثانيا : المحل في عقد البيع بالإيجار.....
349	ثالثا:الشكليات المتطلبية قانونا في عقد البيع بالإيجار.....
357	الفرع الثالث : أهم الآثار الناشئة عن عقد البيع بالإيجار.....
357	أولا : التزامات المستأجر المستفيد.....
364	ثالثا :جزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية.....
366	المطلب الثاني :النظام القانوني لعقود اقتناء السكنات في إطار الصيغ السكنية الحاملة لتسمية الترقوي
367	الفرع الأول : عقود اقتناء السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي سابقا).....
367	أولا: تعريف السكن الترقوي المدعم.....
369	ثانيا :تحديد العقد الذي يتم بمقتضاه نقل ملكية السكن الترقوي المدعم
370	ثالثا :الأركان الخاصة بعقد اقتناء السكن الترقوي المدعم :
373	رابعا: آثار عقد بيع السكن الترقوي المدعم
374	خامسا :دراسة حالة كيفية الحصول على ملكية السكن الفردي في شكل مجمع في المناطق المحددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا باعتباره نوع من أنواع السكنات الترقوية المدعمة.....
379	الفرع الثاني: عقود اقتناء السكن الترقوي العمومي.....
379	أولا: تعريف السكن الترقوي العمومي
380	ثانيا :تحديد العقد الذي يتم بمقتضاه نقل ملكية السكن الترقوي العمومي
382	ثالثا : الأركان الخاصة بعقد اقتناء السكن الترقوي العمومي
388	الفرع الثالث : عقود اقتناء السكن الترقوي الحر
388	..... خلاصة الباب الثاني
391	..... الخاتمة
407	.....الملاحق

450 قائمة المصادر والمراجع

473 الفهرس.

المُلخَص

المخلص

لقد توصلنا من خلال تعرضنا للنظام القانوني لعقود الترقية العقارية في مجال السكن بأن عقود الترقية العقارية هي العقود التي يتم بمقتضاها اقتناء و اكتساب ناتج و حصيلة نشاط الترقية العقارية وهذا الناتج قد يكون محلات ذات استعمال سكني أو محلات ذات استعمال مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري ،وفي مجال بحثنا حصرناها في مجال السكن وبالتالي تعرضنا لعقود اقتناء و اكتساب ناتج و حصيلة نشاط الترقية العقارية ذو الاستعمال السكني .

-ولقد توصلنا كذلك من خلال بحثنا بأن مدلول عقود الترقية العقارية في مجال السكن في الجزائر هو مدلول مرن و متطور شهد ظهور عدة عقود لم تكن موجودة في فترات زمنية سابقة ،وحسب تقديرنا سيبقى مدلول عقود الترقية العقارية في مجال السكن مدلول مرن و متطورا وسيعرف عقود جديدة غير العقود المحددة في الوقت الراهن وهذا تماشيا مع التطورات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر وتلبية للحاجات الاجتماعية المتزايدة في مجال السكن .

-ولقد حاولنا من خلال دراستنا تسليط الضوء على مختلف الأنظمة القانونية التي عالجت مجموع عقود الترقية العقارية في مجال السكن والي أجمالناها في عقد بيع العقار المبني ، عقد حفظ الحق ،عقد البيع على التصاميم ،عقد بيع الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء أو للتجديد العمراني ،بالإضافة لعقود الترقية العقارية وليدة صيغ سكنية تبنتها الدولة وانتهجتها من أجل القضاء على أزمة السكن الخائفة وتوفير السكن لمختلف شرائح المجتمع وهي عقد التعاونية العقارية وعقد التخصيص النهائي المنبثق عن عقد التعاونية العقارية ، عقود اقتناء السكنات الريفية ،عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري ،عقد البيع بالإيجار ، عقود اقتناء السكن في إطار صيغة الترقوي المدعم ،عقود اقتناء السكن في إطار صيغة الترقوي العمومي.

-وحسب رأينا أنه يوجد ترسانة قانونية مهمة وفعالة قد ضبطت عقود الترقية العقارية من أجل ترتيب آثارها القانونية المنشودة ،وأن جل المشاكل المعاشة على أرض الواقع سببها المخالفة الصريحة لتلك النصوص القانونية وبالتالي وجب علينا من أجل حماية حقوق طرفي العقد السهر على التطبيق السليم لتلك النصوص القانونية بكل الوسائل المتاحة قانونا ولو عن طريق خلق سلطة ضبط في هذا المجال.

Résumé

Par notre exposition au régime juridique des contrats de promotion immobilière dans le domaine du logement, nous avons conclu que les contrats de promotion immobilière sont les contrats selon lesquels la production et le produit de l'activité de promotion immobilière sont acquis, et cette production peut être des locaux à usage d'habitation ou des locaux à usage professionnel et occasionnel qui peuvent être des locaux à usage littéral ou commercial, et dans le domaine de notre recherche nous l'avons limité au domaine du logement, et donc nous avons été exposés à des contrats d'acquisition et acquisition du produit et résultat de l'activité de promotion immobilière à usage d'habitation.

Nous avons également conclu à travers nos recherches que le sens des contrats de promotion immobilière dans le domaine de l'habitat en Algérie est un sens souple et développé qui a vu l'émergence de plusieurs contrats qui n'existaient pas dans les périodes antérieures, et selon notre estimation, le sens des contrats de promotion immobilière dans le domaine de l'habitat restera un sens souple et développé, et les contrats seront connus, ceci en adéquation avec les évolutions économiques en cours en Algérie et pour répondre aux besoins sociaux croissants en matière de logement. .

A travers notre étude, nous avons tenté d'éclairer les différents régimes juridiques qui traitaient de la somme des contrats de promotion immobilière dans le domaine de l'habitation, que nous avons résumés dans le contrat de vente d'un bien immobilier construit, le contrat de réservation, le contrat de vente de sur plan, Le contrat de vente de terrains à bâtir par un promoteur d'assiette foncières consacrées à la construction, ainsi que les contrats de promotion immobilière sont le résultat de formules d'habitation que l'État a adoptées et poursuivies afin de résorber la crise suffocante du logement et de fournir des logements aux différents catégories de la population. Foncière, à savoir le contrat de coopérative immobilière et le contrat d'affectation définitive issus du contrat de coopérative immobilière, les contrats d'acquisition

de logements ruraux, le contrat de location de logements sociaux, le contrat de location-vente, les contrats d'acquisition de logements dans le cadre du tarqawi subventionné formule, les contrats d'acquisition de logements dans le cadre de la formule générale tarqawi.

Selon notre avis, il existe un arsenal juridique important et efficace qui a contrôlé les contrats de promotion immobilière afin d'aménager leurs effets juridiques souhaités, et que la plupart des problèmes rencontrés sur le terrain sont causés par la violation explicite de ces textes juridiques. Par conséquent, afin de protéger les droits des parties au contrat, nous devons veiller à la bonne application de ces textes légaux. Par tous les moyens disponibles légalement, même en créant une autorité de contrôle dans ce domaine.

Abstract

Through our exposure to the legal system of real estate promotion contracts in the field of housing, we have concluded that real estate promotion contracts are the contracts according to which the output and proceeds of real estate promotion activity are acquired, and this output may be shops with residential use or shops with professional and occasional use that can be shops With a literal or commercial use, and in the field of our research we limited it to the field of housing, and therefore we were exposed to product and outcome of the real estate promotion activity with residential use.

We have also concluded through our research that the meaning of real estate promotion contracts in the field of housing in Algeria is a flexible and developed meaning that witnessed the emergence of several contracts that did not exist in previous periods of time, and according to our estimation, the meaning of real estate promotion contracts in the field of housing will remain a flexible and developed meaning, and contracts will be known This is in line with the economic developments taking place in Algeria and to meet the growing social needs in the field of housing.

Through our study, we have tried to shed light on the various legal systems that dealt with the sum of real estate promotion contracts in the field of housing, which we summarized in the building sale contract, the right preservation contract, the design sales contract, the real estate containers sale contract exclusively for construction or urban renewal, in addition to The real estate promotion contracts are the result of housing formulas that the state has adopted and pursued in order to eliminate the suffocating housing crisis and provide housing for the various segments of society, namely the real estate cooperative contract and the final allocation contract emanating from the real estate cooperative contract, contracts for the acquisition of rural housing, rental public housing rental contract, lease sale contract, contracts Acquisition of housing within the framework of the subsidized tarqawi formula, contracts for the acquisition of housing within the framework of the general tarqawi formula.

According to our opinion, there is an important and effective legal arsenal that has controlled the real estate promotion contracts in order to arrange their desired legal effects, and that most of the problems experienced on the ground are caused by the explicit violation of those legal texts. Therefore, in order to protect the rights of the parties to the contract, we must ensure the proper application of these legal texts. By all means available legally, even by creating a control authority in this field.