

جامعة أبو بكر بلقايد

UNIVERSITÉ DE TLEMCEM



كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق تحت  
عنوان:

النظام القانوني لعقود البيع المبرمة في  
إطار  
نشاط الترقية العقارية (دراسة مقارنة)

تحت إشراف الأستاذ:

أ.د : ديدن

من إعداد الطالب :

❖ عسال عبد القادر  
بوعزة

أعضاء لجنة المناقشة:

| الاسم و اللقب                       | الرتبة                | الجامعة      | الصفة   |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|---------|
| الدكتورة : تشوار زكية المزداة حميدو | أستاذة التعليم العالي | جامعة تلمسان | رئيسة   |
| الدكتور : ديدن بوعزة                | أستاذ التعليم العالي  | جامعة تلمسان | مقرراً  |
| الدكتور : دلال يزيد                 | أستاذ محاضر "أ"       | جامعة تلمسان | مناقشاً |

السنة الجامعية: 2018-2019.



يحتل قطاع السكن مكانة متميزة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد، إذ تبدل الدولة جهودًا معتبرة لتطوير هذا القطاع الذي تأثر بعدة عوامل، فالإضافة للعامل الديموغرافي يمكن ذكر عوامل أخرى وثيقة الصلة بالتحويلات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفها المجتمع، منها النزوح الريفي وتطلع كل الفئات الاجتماعية إلى الحصول على مسكن لائق تتوفر فيه ظروف العيش الكريم وغيرها من الأسباب، كل هذه العوامل المتلاحقة فرضت نفسها على الساحة الوطنية و أوجدت معضلة سكنية حادة تراكمت تداعياتها منذ الاستقلال إلى يومنا الحالي أدت إلى عدم القدرة على تلبية هذا الطلب المتزايد على السكن، الأمر الذي أدى إلى انشغال السلطات العامة بهذه المسألة، فتدخلت بوصفها ضامنة لتهيئة الشروط العامة الاقتصادية للمجتمع ولظروف حياته عن طريق تبني عدة نصوص قانونية وفقا لإيديولوجيات مختلفة تم انتهاجها أثرت كلها على السوق العقارية.

كان التدخل الأول، بإصدار الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري<sup>1</sup>، وذلك في ظل سياسة احتكارية مؤسسة على الثلاثية التالية: الدولة تنجز، الدولة توزع و الدولة تسير، ووفقا لمنظور مشجع للملكية الجماعية على تلك الفردية إلا أن هذه التجربة أخذت قدها من الزمن وأثبت النتائج قصر نظرها ودرجة محدوديتها مساهمة في تعميق حدة الأزمة.

1- للمزيد من المعلومات راجع : الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 09 فبراير 1977، الصفحة رقم 220.

وأمام تبلور في الأفق مفاهيم سياسية واقتصادية مغايرة تمامًا للوضع الذي كان سائدًا، جعل المشرع يتدخل مرة أخرى منظمًا النشاط العقاري، بإصداره أول نص قانوني يعالج فيه أحكام الترقية العقارية، وهو القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986<sup>1</sup>، والذي أعتبر آنذاك انفتاحًا سمح بتعبئة قدرات الاستثمار الخاص. وتطرق إلى تقنية من تقنيات البيع والتي سماها بعقد حفظ الحق، وذلك في الفصل السادس، إذ نصت المادة 29 منه، على أنه العقد الذي يحرر في شكل عرفي ويخضع لإجراءات التسجيل، وبموجبه فتح المجال لشراء السكنات مع تسديد ثمنها على أقساط وبنسب معينة يتم الاتفاق عليها لمن يريد الترشح للملكية عن طريق عقد يبرم بين هذا الأخير وبين المتعامل في الترقية العقارية.

هذا القانون اقتبس جل مواده من التشريع المقارن، ونقصد هنا القانون الفرنسي والمعروف لديه هذا العقد باسم عقد بيع العقار في طور الانجاز الذي يعد من أبرز تقنيات الترقية العقارية التي عرفت رواجًا واسعًا وانتشارًا كبيرًا بعد الحرب العالمية الثانية تزامنت مع ظهور شركات البناء في إطار حركة البناء الضخمة لإعمار فرنسا بعد الحرب، و كان المرسوم رقم 54-1123 الصادر بتاريخ 10 نوفمبر 1954<sup>2</sup>، يعد أول قالب يحتضنها وخطوة في مسار تنظيم هذا العقد في فرنسا والمتعلق بحماية الادخار من بعض النشاطات في ميدان البناء، ثم جاء في فترة لاحقة القانون رقم 63-254 المؤرخ في 15 مارس 1963<sup>3</sup>، و الذي كان يطبق جانب منه على العقارات قبل الانجاز، إلى غاية ضبطه بصفة دقيقة في إطار قانوني دقيق ومحكم بموجب القانون

1- أنظر: القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05 مارس 1986، الصفحة 350.

2 - Décret n°54-1123 du 10 novembre 1954 tendent à protéger l'épargner contre certaines activités répréhensibles dans le domaine de la construction (JORF du 16 novembre 1954 p 10765).

3 - Loi n°63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière (JORF du 17 mars 1963 page 2579).

رقم 67-03 الصادر في 03 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز<sup>1</sup>، والذي لم يترك فراغات قانونية من شأنها إحباط إقبال أصحاب رؤوس الأموال للتعامل بموجب هذا العقد.

وإن كان المشرع الفرنسي قد نظم هذا النوع من العقود بصفة دقيقة، فإن المشرع الجزائري لم يوفق في ذلك، لأن العقد الذي جاء به لم يكن كافياً، نظراً لعدم توفر الضمانات الكافية لحصول المترشح للملكية على السكن عن طريق "حفظ الحق" باعتباره عقداً عرفياً، وكذا لانعدام الحماية المالية في استرداد ما يدفعه من أقساط عند عدم الانجاز وهي كلها ناتجة عن عدم تحديد بدقة الأحكام التفصيلية المتعلقة بالانعقاد والالتزامات المتبادلة، ولذا كان لزاماً إيجاد سبيل آخر أكثر ضماناً وحمايةً للمترشح للملكية كما جاء على تسميته في القانون.

وأمام التحول الاقتصادي الذي شهدته البلاد ودخولها مرحلة اقتصاد السوق وانحصار دورها التدخلي، أصبحت النصوص القائمة لا تتلاءم مع الوضعية الاقتصادية والاجتماعية الجديدة للبلاد. ومن منظور سد الثغرات واستدراك النقائص التي شابت القانون رقم 86-07 المشار إليه أعلاه، لا سيما فيما يخص أركان هذا العقد وشروطه والضمانات المالية والتقنية المطلوبة فيه، وبالأخص المسؤولية الناجمة عن الإخلال بالالتزامات المترتبة عنه، فكان لازماً على الدولة تحيين الإطار التشريعي، وهذه الحتمية أفضت عن صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>، كإطار جديد لمواكبة التطور الحاصل في المجتمع، حيث تم فتح النشاط العقاري والاعتراف له بالطابع التجاري، فلم تعد الترقية العقارية منحصرة في إنجاز

1 - Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction ( JORF du 4 janvier 1967 p 103).

2- أنظر: المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993، الصفحة 4.

البناء ذات الاستعمال السكني بل تعدت ذلك إلى المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري، تدخل في إطار ما يسمى بالبيع المستقبلية أطلق عليها تسميته " عقد البيع بناء على التصاميم"، وحدد له نموذجا بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 الصادر بتاريخ 1994/03/07<sup>1</sup>، وهو يعد تقنية جديدة في مجال الترقية العقارية وصيغة جديدة للبيع في مجال العقارات، وعليه فلا مجال للتعامل بهذا النوع من العقود خارج إطار الترقية العقارية، حيث يفقد حينها هذا العقد أحد أهم خصوصياته و يتحول إلى بيع عادي للعقار.

وبدخول المرسوم التشريعي حيز التطبيق برزت للعيان النقائص من الناحية العملية وعادت مشكلة السكن بقوة، والتي ساهم في تعاضها الوضع الأمني، فهذا الظرف تسبب في تراجع الإقبال على هذه الصيغة. كما أن ما يمكن ملاحظته من خلال تشخيص المرسوم التشريعي هو تلك السطحية المفرطة التي عالج بها المشرع الجزائري لعقد البيع بناء على التصاميم، على خلاف المشرع الفرنسي الذي نظم هذا العقد تنظيمًا محكمًا ودقيقًا بالإضافة إلى اتسام نصوصه بعدم الدقة في صياغتها، إذ جاءت معظمها بأحكام عامة وغير دقيقة ما جعلها قاصرة لا تلبي الغرض المطلوب منها و عاجزة عن إعطاء حلول ناجعة للإشكالات التي قد تثار بمناسبة تطبيق أحكامه في الميدان العملي.

إضافة إلى وجود تعارض بين نصوص أخرى<sup>2</sup>، ناهيك عن حداثة هذا العقد في مجتمعنا، فالمتعاملون في الترقية العقارية يرون فيه نشاطا تعتريه بعض المخاطر، كما

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09 مارس 1994، الصفحة 11.

2- فمثلا التناقض بين المادة 12 و 13 من المرسوم التشريعي إذ نصت هذه الأخيرة على أنه يتم بمحضر يحرر وجاهايا بذات مكتب التوثيق لمعينة استلام الحيازة من قبل المشتري، فإن تعبير: يتم" في غير محله ذلك أننا

أن المستفيدين يتخوفون من إبرام هذا العقد لقلّة معرفتهم بحقوقهم في مواجهة المرقين العقاريين.

الأمر الذي جعل من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المذكور أعلاه، رغم أنه فتح المجال لعدد كبير من المرقين لإنجاز برامج سكنية إلا أنه اتضح ميدانياً أن هذا القانون أصبح غير كافٍ نظراً إلى كثافة البرامج من جهة، وعدم ملاءمته بالنسبة إلى أداء المرقين من جهة أخرى، وكذا تهرب المشترين من التعامل بهذه الصيغة، وبالفعل، ونتيجة لهذه الوضعية، خاطب الوزير المكلف بالسكن نواب البرلمان في تقديمه لمشروع القانون المحدد لقواعد الترقية العقارية مسترسلاً بالعبارات التالية: «... لقد بات من اللازم وضع حد للتجاوزات العديدة، أقول التجاوزات العديدة، التي جعلت المواطن رهينة في قبضة بعض المرقين، يدفع ثمن جشعهم دون احترامهم لأدنى حقوقه....، لذا فإن الأسس التي يقوم عليها مشروع القانون تتمحور حول تعزيز وضعية المرقى وحماية المكتتب، وهذا لا يتم إلا في ظل منظومة محكمة لمواجهة كل النقائص ووضع حد لكل التصرفات الطفيلية...»<sup>1</sup>.

كما أن هذا الوضع زاد في حدته النقاش السياسي الجاري اليوم في ميدان السكن، والذي لم يعرف بعد مستوى من الاستقرار على حسب الأولويات التي كما هي محددة وفقاً للنمو الاقتصادي المنشود و الانشغالات الجماعية.

---

نتم ما هو ناقص، في حين أن البيع هنا ناجز كلية، فيتعلق الأمر إذن بمحضر تنصيب يبرز التطابق بين الشيء الموعود به والشيء المسلم وكذا العيوب الاحتمالية لكي يتحرر المرقى من ضمان الإنجاز المتقن.

1- مقتطف من كلمة ممثل الحكومة (وزير السكن والعمران) أثناء تقديمه لمشروع القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و المنشور في الجريدة الرسمية للمناقشات المجلس الشعبي الوطني للجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 26 ديسمبر 2010، الصادر بتاريخ 14-01-2011 للسنة الرابعة رقم 195 الخاصة بالفترة التشريعية السادسة، ص 13 و14.

ونظراً لما يتمتع به المرقي العقاري من سيطرة مادية وفنية على المشروع العقاري، من شأنها أن تحدث إخلالاً فاضحاً في عملية التعاقد، فقد تدخل المشرع الجزائري من أجل الحفاظ على حقوق ومصالح المقتنين بما يضمن به التوازن التعاقدية بين الطرفين في إطار نظرية توجيه العقد، وجاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>، بمجموع من الالتزامات تقع على عاتق المرقي والمقتني على حد سواء، متوخياً منه خلق مناخ سليم و ملائم بعيداً عن مظاهر النصب والتلاعب في مجال المعاملات المنجزة ضمن الترقية العقارية.

فمن الناحية الشكلية تم إعطاء تعاريف عن أهم المصطلحات القانونية المتداولة وإعادة صياغة الكثير من المواد ضماناً لاستقامة المعنى و وضوحه، فضلاً على إعادة ترتيب بعض المواد وإدراجها في الفصل الذي يتناسب مضمونها معه.

أما من الناحية الموضوعية، ونظراً للتطور المتسارع الذي شهدته البلاد من الناحية العمرانية والاستثمارات في إنجاز الهياكل العمومية والخاصة أصبح تحيين القوانين المسيرة لقواعد وممارسة النشاط الترقوي بكل أنواعه حتمية، وجاء القانون في طياته بنمطين تعاقديين، هما: عقد بيع بناية منجزة، وهو ما تعرضت إليه المادة 26 منه، وهذا العقد لا يختلف كثيراً عن عقد بيع الحقوق العينية العقارية المنوه عنه في القانون المدني والقوانين ذات الصلة به. كما جاء في إطار إصلاح قانون الترقية العقارية بموجب القانون رقم 04-11 المذكور أعلاه، صنف آخر من البيوع يتعلق بالبنائية المقرر إنجازها أو التي هي في طور الإنجاز، وهو يتم في شكل عقد البيع على التصاميم أو تحت شكل عقد حفظ الحق أي الترقوي من النوع التجاري، أما التنظيم قد بعث للوجود شكلاً ثالثاً سماه عقد البيع بالإيجار ضمن السكن الترقوي المدعم، وهذا

1- لمعرفة أكثر عن هذا الموضوع راجع القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011، الصفحة 4.

الشكل الأخير من التعاقد قد سبق للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المذكور سالفاً، وأن نوه عنه في نص المادة 07 منه، والتي جاءت بقولها: « يمكن أن تشرح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو التأجير. وستبين بدقة الواجبات المرتبطة بالمساعدة والعقوبات المتعلقة بها في دفتر شروط يحدد المستفيد ».

إذن سعياً منه لضبط النظام التعاقدي وفقاً لهذه الآلية التي تهدف إلى حماية مقتني البناية، من الشروط التي يستقل المرقى العقاري بوضعها، والتي قد تتسم في أغلب الأحيان بالتعسف، ضبط القانون الصيغ الثالثة في المحتوى التالي:

بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم لبنانية أو لجزء من بناية مقرر بناؤها، أو في طور البناء، وهذه الصيغة من العقد كانت موجودة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، كما تم الإشارة إليه أعلاه، وعرفته المادة 28 من القانون رقم 11-04 بأنه العقد الذي يتضمن ويكرّس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدّم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلّما تقدّم الإنجاز، وقد منع المشرع في المادة 36 المرقى العقاري من إبرام هذا النوع من العقود في حالة ما إذا لجأ لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء، كما ألزمه قبل توقيع هذا العقد، أن يكون اكتب مسبقاً ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، عملاً بنص المادة 42 فقرة 01 من نفس القانون.

أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه،



مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، على أن يتم إبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي من ثمن البيع، وللمرقي العقاري حق فسخ هذا العقد في حالة ما إذا لم يحترم صاحب حفظ الحق التزاماته.

وبخصوص عقد البيع بالإيجار، فالمراجعة والتمعن في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار<sup>1</sup>، فقد عرف هذا الأخير عقد البيع بالإيجار، على أنه صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

ويكون المشرع الجزائري بذلك قد خطى خطوة كبيرة في مجال التشريع العقاري، لما قام بتنظيم أحكام هذا العقود و ضبطها، وهي الخطوة التي كانت مرجوة منه ضمن الأهداف المنتظرة بعد دخوله حيز التنفيذ.

جاء اختيارنا لموضوع النظام القانوني لعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، نظراً للإشكالات التي صاحبت بداية أعمال نصوصه من ناحية تحديد المفاهيم والأطر القانونية للعلاقة التعاقدية، وما يترتب عليه من آثار قانونية في كلتا الجهتين بالإضافة على الضمانات القانونية المخولة بمقتضى القانوني، وبالأخص تلك المستحدثة، و كان هذا لتوسع المشاريع العقارية تحت عنوان البناء والبيع الرامية إلى امتصاص أزمة السكن، وبالتالي انتشار كبير لهذه المعاملات ضمن الأوساط الاجتماعية و تفشيها خصوصاً في الفئات متوسطة وضعيفة الدخل. وكذا الصعوبات التي لاقت المكتتبين من مختلف الصيغ محل الدراسة أدت إلى تبخر أحلامهم أمام جشع

1- المنشور في الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أبريل 2001.

و طمع المرقبين العقاريين مع تأخر المستفيدين من عقود البيع بالإيجار من التحصل على السكن ضمن برنامج سنة 2001 و 2002.

زد على ذلك، العقبات التقنية والواقعية التي أدت إلى انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية والتسابق نحو تحقيق الربح السريع بين المرقبين العقاريين دون مراعاة للموصفات المطلوبة والتكفل بالجوانب النوعية والمعمارية والقضاء بطريقة غير مباشرة على البنايات الفوضوية المنتشرة في ولايات الوطن.

يعتبر موضوع الترقية العقارية من أحدث المواضيع على الساحة القانونية من حيث مناقشة الأطر التشريعية والتنظيمية وتحديد الالتزامات المترتبة على هذا النشاط، كونه يتعلق باهتمامات أكبر شريحة من المجتمع، الساعية للحصول على سكن مهما كلفها من ثمن، الأمر الذي يجعلها ضحية لبعض المعاملات غير النزيهة من قبل القائمين بهذا النشاط، مما يستوجب بيان مواطن الحماية والضمانات المقررة بموجب هذا النص الخاص بالمنظم لنشاطها والجزاء المترتبة عند الإخلال بها.

ثم إن المستجدات التي جاء بها القانون رقم 11-04 المنوه عنه أعلاه، تستحق الدراسة نظراً لما لها من تأثير على جانب العلاقة التعاقدية، و بالتالي رسم الأحكام القانونية التي جلتها تتضمن قواعد أمره لا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها، والتي ألفت بنقلها على النماذج الثلاث محل الدراسة.

الهدف من خلال هذا البحث إلى تسليط الضوء على مفهوم عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية ومعرفة أحكامها وسنركز فقط على ثلاثة عقود كما سبق ذكره أعلاه، وهي: عقد البيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق و عقد البيع بالإيجار، وذلك من خلال الوقوف عند التكييف الفقهي والقانوني خصوصاً لما أفرده المشرع الجزائري باستباقه لسن تنظيم قانوني خاص يكفل قيام طرفي العقد بتنفيذ

الالتزامات التي تقع على عاتق كل منهما، ويوفر لكل منهما الضمانات الكفيلة والحماية المطلوبة.

سنعتمد في دراسة هذا الموضوع إن شاء الله على المنهج الوصفي و التحليلي، لأنهما المنهجان الأصلح لمثل هذه المواضيع، حيث نتناول بالتحليل والمناقشة آراء الفقه، وهذا بالاهتداء إلى المراجع الفقهية خصوصاً لما نركز على الجانب المتعلق بالمفاهيم بالمقابل لذلك، لما نقوم بعملية تحليل مضمون النصوص القانونية التي تنظم مجال الترقية العقارية بصفة عامة وتقنيات البيع بصفة خاصة.

كما سيتم الاستناد إلى المنهج التاريخي، وهذا في بعض جوانب الموضوع والمتعلقة بتطور التشريع والتنظيم الذي يحكم هذا الأخير ابتداء من فترة بعد الحقبة الاستعمارية إلى غاية يومنا الحالي.

فضلاً عن ذلك، فإن طبيعة الموضوع تفرض علينا إتباع المنهج المقارن بحكم أن جل النصوص القانونية استلهمت من القانون الفرنسي وإجراء المقارنة بين القانونين كانت لازمة، وكذا لغنى التجربة الفرنسية الفقهية والقضائية في هذا الشأن.

للإشارة حول دراسة هذا الموضوع فقد واجهتنا عدة صعوبات في إعداد هذا البحث، إذ لم يتسنى لنا الحصول على مراجع وطنية متخصصة في هذا المجال وهذا نتيجة حداثة الموضوع خصوصاً مع القانون الساري المفعول وعدم تلقيه الدراسة الواسعة إذ تم العثور فقط على مرجع واحد قد تعمق في دراسة هذا الموضوع، وهو كتاب الأستاذة: إيمان بوسنة تحت عنوان النظام القانوني للترقية العقارية الصادر عن دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011.

إذن بالرغم من أن هذا البحث أثار فضولنا العلمي لجدته ولما يتميز به من خصوصيات، و كذا تفرعه لجزئيات تحكمها العديد من النصوص القانونية، إلا أننا اصطدنا بنقص كبير في المراجع بشأن هذا الموضوع، إضافة إلى أن الأحكام القضائية النوعية بخصوص هذا الموضوع تكاد تكون منعدمة.

يعتبر مجال ممارسة الترقية العقارية مجال واسع، خاصة بصدر القانون رقم 11-04 المشار إليه أعلاه، بحيث لم يعد يقتصر على عمليات البناء لأجل البيع للمساكن ذات الطابع الاجتماعي والسكني فقط، بل أصبح يشمل بيع وإيجار الأوعية العقارية سواء المستعملة للسكن أو تلك المخصصة لغرض الانتفاع والاستفادة منها<sup>1</sup>، وكذا عمليات الإنجاز والتهيئة وبناء المشاريع السكنية أو المهنية، التجديد العمراني والتأهيل والهيكلة، البناء، والإصلاح، الترميم وكذا التجديد، مع ضرورة الإتمام الكامل للأشغال<sup>2</sup>.

ويعتبر البيع من أهم مجالات الترقية العقارية، بحيث نظمته المشرع من خلال صيغ وأنماط للتعاقد. ولما كان كذلك، فإن الإشكالية التي تطرح نفسها في هذا الموضوع تتمثل في: ما مدى نجاعة تقنيات البيع التي انتهجها المشرع الجزائري في مجال نشاط الترقية العقارية؟.

فالملاحظ أن المشرع اتجه لتنظيم العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني للسكن الترقوي، فتأثر بالتجاوزات غير القانونية التي أفرزتها القوانين السابقة، فشدد في ضبط التزامات المرقى العقاري مقارنة مع التزامات المقتني بهدف حماية هذا الأخير بصفته الطرف الضعيف في العقد، غير أن هذا قد يكون على حساب حقوق المرقى العقاري،

1- هذا التوسع شهده المرسوم التشريعي رقم 93-03، فقام بتوسعة مجال الترقية العقارية للمتدخلين فأضاف إلى نشاط البيع الإيجار.

2- أنظر المادة 2 من القانون رقم 11-04، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ولتحقيق التوازن العقدي وجب الموازنة بين حقوق و التزامات الأطراف المتعاقدة، كما عمل المشرع على حل المعادلة الصعبة نوعاً ما.

سنحاول من خلال دراستنا للنظام القانوني لعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية معالجة هذه الإشكالية، وذلك على ضوء ما ورد على وجه الخصوص في التشريع و التنظيم المعمول بهما سواء الوطني أو المقارن، و نخص بالذكر هنا القانون الفرنسي و كذا ما توصل إليه الفقه في آرائه أو راج ضمن أوساطه بالإضافة بعض الأحكام التي فضت في منازعات التي نشرت أمام القضاء.

وقد ارتأينا للإمام بمختلف جوانب هذا الموضوع، أن يكون بحثنا مقسماً إلى فصلين: سنخصص الفصل الأول للإطار المفاهيمي للعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، كما سنعالج في الفصل الثاني التزامات الأطراف المتعاقدة. وفي الأخير نختم بحثنا بخاتمة نبين فيها النتائج التي أسفر عنها البحث.

## الفصل الأول:

### الإطار المفاهيمي لعقود البيع المبرمة

#### في إطار نشاط الترقية العقارية.

يعتبر عقد البيع، بوجه عام، من أول العقود المسماة<sup>1</sup>، وهو يتصدر العقود الناقلة للملكية، تناوله المشرع الجزائري في الباب السابع من التقنين المدني، وعرفته المادة 351 منه، على أن: « البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً في مقابل ثمن نقدي»، بالمقابل لذلك، فلقد أجاز المشرع أن يكون المبيع أي محل البيع شيئاً مستقبلياً طبقاً لنص المادة 92 من نفس القانون، و التي نصت، على أنه: « يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً »<sup>2</sup>، وما يمكن استخلاصه من هذا النصين كمبدأ عام، أن المشرع أباح التعامل في الأشياء المستقبلية.

ومن هذا الإطار، ووفقاً لهذه الضوابط والأحكام تم تأطير عمليات البيع التي يقوم بها المرقي العقاري، وجاء القانون رقم: 04-11 الساري المفعول متضمناً في طياته ثلاثة صيغ من عقود البيع، وهي: عقد بيع عقار مبني الذي يستمد جل أحكامه العامة من القانون المدني، وبالإضافة إلى عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، و هاتان الصيغيتان جاءتا لاستكمال تلك المنصوص عليها في القانون العام.

1- و من بين الخصائص الأخرى لعقد البيع، أنه عقد رضائي ( Consensuel ) كقاعدة عامة، عقد ملزم للجانبين ( Bilatéral ou Synallagmatique ) و عقد معاوضة ( à titre onéreux ).

2- النص أورد لفظ محقق بعد مستقبل، وهنا ينقض الحقيقة بالواقع، فلا يمكن مطلق الجزم على أن الشيء المستقبل سيتحقق فعلاً أو لا يتحقق لاحتمالية وجوده.

وعلى غرار عقد البيع المنصوص عليه في القواعد العامة، تعرض التنظيم لصيغة أخرى سماها بعقد البيع بالإيجار للمحلات السكنية المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى متمماً بها ما تم ذكره في الشرع العام، وبالأخص المادة 363 من القانون المدني، وهي صيغة من صيغ البيع وحصر نطاقها من حيث المتعامل في الترقية العقارية إذ أسندها إلى المرقى العقاري العمومي وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن، كما سيأتي التطرق إليها أدناه بالتفصيل.

وهذه العقود بعد استثناء منها عقد بيع عقار مبني تتوافق في العديد من أحكامها، ولعلّ أهمّها هو أن محلها عقار مقرر بناءه أو هو في طور الإنجاز، لكنه قابل للوجود مستقبلاً.

لذلك سنحاول تبيان في هذا الفصل تكييف هذه العقود في المبحث الأول، وسنتطرق إلى أحكام إبرامها في المبحث الثاني، وفقاً للشكل التالي.

## المبحث الأول: تكيف عقود البيع في مجال الترقية العقارية.

صاغ المشرع الفرنسي في المواد 01-1601 إلى 04-1601 من القانون المدني، وكذا في المادة 1-261 من قانون البناء والسكن، صورتين مختلفتين عن البيع المستقبلي<sup>1</sup>، وجاءتا تحت مفهوم بيع العقار تحت الإنشاء، وهو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه البائع بتشييد بناء خلال الأجل المحدد في العقد، و يكون إما في شكل البيع المؤجل (( Vente à terme )) أو البيع في حالة الإنجاز المستقبلي (( Vente en l'état futur d'achèvement ))، وهذا النوع الأخير هو الأكثر انتشاراً بحيث يكون فيه نقل الملكية ودفع الثمن حسب مراحل تقدم الإنجاز.

المشرع الجزائري لم يبتعد عن قاعدة الاقتباس عن النص الفرنسي، وقد تبنى الصيغتين تحت تسمية أخرى على أساس عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، دون أن يشير في اعتباره الأول بيعاً لأجل، وهو ما سنبينه من خلال إظهار وجه التقارب بين النصين في العديد من النقاط فضلاً على ذلك، لقد أضاف صيغة البيع بالإيجار التي سبق له أن نوه عنها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، و أحال تفصيلها للتنظيم. فيستدعي في بداية الأمر التعرف على ماهية هذه العقود، وذلك بإعطاء تعريف واضح لكل واحد منها مع ذكر أهم مميزاتها في المطلب الأول إلى أن نصل لحصر خصوصيتها في المطلب الثاني، وسنركز فيما يخص هذه الخصوصية من حيث تعلقها بنشاط الترقية العقارية ومن حيث موضوعها أو محلها.

1 - L' Article L261-1 du **C.C.H.F**, Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 80 ,( JORF 16 juillet 2006) : « La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ». et L'Article 1601-1 du **C.CIV.F** énonce : « La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ».



## المطلب الأول: مفهوم عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية.

تتشترك عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية مع عقد البيع العادي المنصوص عليه في الشرع العام في العديد من الجوانب، لذلك سنحاول تبيان و تسليط الضوء أكثر على مفهوم هذه العقود من خلال تعريفها على الجوانب التي تتفرد بها، وكذا إبراز أهم ما يميزها، مع إحالة العناصر التي تتوافق فيها مع عقد البيع العادي إلى القواعد العامة، و كل ذلك سيكون في شكل فرعين الأول مخصص للتعريفات والثاني للخصائص التي تتميز بها.

### الفرع الأول: تعريف عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية.

عقود البيع محل الدراسة والممضاة في إطار نشاط الترقية العقارية، هي نوع خاص من البيوع المستقبلية، أفرزتها الممارسات التعاقدية قبل أن ينظمها المشرع ضمن مقتضيات القانون، وهي تعد من قبيل العقود الحديثة النشأة في التشريع الجزائري، لذا سوف نتطرق إلى تعريف هذه العقود الثلاث المشار إليها أعلاه كل واحد على حدى، كما يلي، على أن تكون البداية من التعريف المستوحى من النص القانوني تم نذهب إلى ما خلصت إليه آراء الفقهاء في شأنها.

### البند الأول: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم.

عقد البيع بناء على التصاميم ((la vente sur plan)) و المعروف اختصاراً بـ: (V.S.P)، وهو الصيغة القانونية المعتمدة من لدن المشرع الفرنسي واستلهمها المشرع الجزائري بغية منه لسد الثغرة التي كانت قائمة ومحاولة منه لمواكبة المستجدات الحاصلة في السوق العقارية، فيا ترى ما المقصود بها سواء من الجانب القانوني أو الجانب الذي توصل إليه الفقه بشأنها كمصطلح قانوني؟.

أولاً) - التعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم.

أول مرة نظم المشرع عقد البيع على التصاميم كان بمناسبة إصداره للمرسوم التشريعي الصادر في 01 مارس 1993 الحامل لرقم 93-03، وجاءت صياغة المادة التاسعة منه، على أنه: « يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من البناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات نقدية ومالية كافية، كما تنص على ذلك المواد 10، 11، 17، و 18 أدناه، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد البيع على التصاميم، وتكون خاضعة لأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل ». وباستقراءنا لهذا النص، نجد أن المشرع لم يعطي تعريفاً لهذا العقد، وهو أمر عادي لأن التعريف ليس من صلاحيات المشرع و عمله بل هو من خلاصة الفقه و آرائه. غير أن القانون رقم 11-04 المشار إليه أعلاه والساري المفعول، قد تطرق إلى مسألة تعريف هذا العقد مخالفاً فيه المبدأ المذكور أعلاه، وجاء في المادة الثامنة و العشرون منه، والتي نصت على أنه: « العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز»، وبذلك تم إعادة صياغة النص مركزاً في التعريف على بيان حقوق والتزامات طرفي العقد، وهذا كان اهتداءً بما تضمنه القانون الفرنسي في هذا المجال، إذ أن المشرع الفرنسي عرف عقد البيع في حالة الإنجاز المستقبلي في المادة 261-3 L من قانون البناء و السكن الفرنسي، على أنه: « ذلك البيع الذي بموجبه يلتزم البائع بتشييد عقار خلال أجل معين في العقد»<sup>1</sup>، و الموافقة لنص

1 - L' Article L261-3 du **C.C.H.F**, Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du **C.CIV.F** : « La vente en l'état futur 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 à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

المادة التشريعية 3-1061L من القانون المدني الفرنسي، والتي نصت، على أنه: « عقد بمقتضاه ينقل البائع فوراً للمشتري حقوقه على الأرض وكذلك ملكية البناءات الموجودة و تنتقل المنجزات المستقبلية لفائدة المشتري مقابل ثمن يدفعه هذا الأخير تبعا لتقدم الأشغال، و يتحفظ البائع بصلاحيته كصاحب مشروع إلى غاية انتهاء الأشغال»<sup>1</sup>.

وقد أبرز التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري عنصرين رئيسيين لا يوجد عقد بيع بناء على التصاميم بدونهما، أو بدون أحدهما، وهما: التزام البائع بالبناء من ناحية، والمدة التي يجب أن يتم خلالها البناء من ناحية أخرى<sup>2</sup>.

(ثانياً) - التعريف الفقهي لعقد البيع بناء على التصاميم.

على المستوى الفقهي، فقد حاول بعض الأستاذة في القانون تقديم تعريف عن عقد البيع على التصاميم<sup>3</sup>، ونذكر منهم، كل من: الأستاذ: ((Baraton Hdeffinger))، الذي عرفه بأنه: « ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز و الالتزام بنقل الملكية للمشتري، هذه الطريقة تسمح المشيد من الحصول على السيولة المالية تساعده في تجميع رأسمال المشروع، وذلك ببيع العقار قبل و أثناء مراحل الإنجاز»<sup>4</sup>.

1 - L' Article 1601-3 du **C.CIV .F** : « La vente en l'état futur 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 à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux».

2 - محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري و الكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى 1989، بدون مكان طبع، وبدون دار النشر، ص 19.

3- هو معروف في الفقه العربي تحت عدة تسميات منها: عقد بيع العقار في طور الإنجاز أو تحت التشييد أو على الخارطة أو المخطط.

4 - Baraton Hdeffinger ; « Vente d'immeubles a construire », répertoire de droit civil, 2<sup>eme</sup> édition, Tome VIII , Dalloz paris,( mise a jour 1988) , p 02 -14.

وتم تعريفه، على أنه: « عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرفي - البائع - بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري، الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها، و طريقة آجال دفعها بالاتفاق»<sup>1</sup>.

كما عرف، بأنه: «عقد بموجبه يلتزم البائع، الذي يسمى متعاملاً في الترقية العقارية بإنجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب، و في آجال يتفق عليها الطرفان، و يسمى بالبيع على التصاميم، لأن المشتري يعاين محل العقد في مخطط يحدد كل مواصفاته قبل وجوده على أرض الواقع».

وعرف أيضا بأنه: «عقد بيع عقاري، محله عقار لم ينجز بعد، أو في طور الإنجاز يلتزم بتشبيده البائع، المتعامل في الترقية العقارية، وفقا للنماذج و التصاميم المطلوبة و خلال الأجل المتفق عليه في العقد، و تسليمه للمشتري، و ذلك مقابل تسبيقات و دفعات مجزأة يدفعها هذا الأخير بحسب تقدم الأشغال، و في المدة ما بين إبرام العقد و تسليم العقار»<sup>2</sup>.

ونستطيع استجلاء من هذه التعريفات، أنها ركزت عموماً على العناصر الأساسية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، و هي: محل البيع، و أجل الإنجاز، و التزامات كل من البائع المرفي و المكنتب.

وما يمكن قوله، أنه نظراً للتعقيدات المترتبة على تنفيذ متطلبات هذا العقد من الناحية الواقعية جعل المشرع الفرنسي في كل مرة يتدخل من أجل تدارك أمور مغفلة وسد ثغرات قانونية، وهو الشيء ذاته الذي حدى حذوه المشرع الجزائري في القانون الجديد.

1- مقتبس عن: ويس فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري لسنة 1999، جامعة البليدة، ص 49.

2- نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق - بن عكنون، السنة الجامعية 2003-2004، ص 17.

البند الثاني: تعريف عقد الحفظ أو حفظ الحق.

اقتبست هذه الصيغة المتعلقة بعقد حفظ الحق من القانون الفرنسي الذي كان البادئ في تقنينها بموجب قواعد أمرّة تحت ما سماها القطاع المحمي "secteur protégé"، وذلك إذا تعلق البناء بعقار ذا استعمال سكني أو سكني و مهني معاً<sup>1</sup>.

إذن يثور التساؤل عن التعريف الذي حظي به هذا العقد من قبل المشرع وكيف تبلورت معالمه من طرف أوساط الفقه.

أولاً) - التعريف القانوني لعقد الحفظ أو عقد الحجز.

لقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بموجب القانون رقم 86-07 الملغى والمتعلق بالترقية العقارية، وهذا بمناسبة أخذه بنمط البيع لأجل ((la vente à terme)) الذي تم الإشارة إليه أعلاه، وعليه نصت المادة التاسعة والعشرون منه، على أنه: « يمكن للهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح "البيع" بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقاً لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفي قانوناً جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها طبقاً لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر الشروط»، ونصت المادة الثلاثون من نفس القانون، على أنه: « يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية ».

ولم يستقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة ينص على أنه عقد حفظ الحق (( contrat de

1- أما بقية المحلات المتعلقة بالنشاطات الأخرى كالتجارة و الصناعة فأطلق عليها عبارة القطاع الحر " secteur libre".

(réservation) و مرة أخرى على أنه عقد تمهيدي (( contrat préliminaire)) مثل ما سماه المشرع الفرنسي، وهذا بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03 جانفي 1967<sup>1</sup>، و في نظر هذا المشرع<sup>2</sup> فهو العقد الذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ في البنك أو لدى الموثق، و يجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد، طبقا لما هو ورا د في المادة L261-15 من قانون البناء والسكن<sup>3</sup>، فهو عقد سابق للعقد النهائي الناقل لملكية العقار محل عقد حفظ الحق<sup>4</sup>، بحيث يلتزم بموجبه المترشح للملكية بإيداع ضمان باسمه يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، وبالمقابل يلتزم المكتتب بتبليغ المترشح للملكية مشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي، طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 86-38<sup>5</sup>، بحيث يشمل على بيان وصفي للعقار المبيع بدقة ويحدد السعر التقديري وطريقة مراجعته وشروط الدفع وكيفياته وأجال التسليم وعقوبات التأخير و ضمانات تمويل وسائله<sup>6</sup>.

1 - Loi n° 67-03 du 03 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, (JORF du 4 janvier 1967 page 103).

2- فقد كان هدف المشرع الفرنسي من إصدار هذا القانون هو حماية المشتري من تصرفات بعض البائعين، لذلك عمد على وضع تقنية قانونية تمكن من حفظ أو حماية المشتري، مشار إليه في:

Thierry Massis ; Le Contrat préliminaire dans la vente d'immeubles a construire, thèse, paris II, 1979, p 39.

3 - L'Article L 261-15 du C.C.H.F : « La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble».

4 - Baraton Hdeffinger ; op.cit , p14.

5- راجع المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04 مارس 1986، الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05 مارس 1986، الصفحة 357.

6- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع و الأفاق"، يومي 27 و 28 فيفري 2012 بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 02 و 03.

ولم تمر فترة طويلة على هذه التجربة من حيث التطبيق إلا أن جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، واستبعد هذا العقد من التعاملات الخاصة بالترقية العقارية إذ أنه لم يتضمن صيغة البيع لأجل الذي يجب أن يسبقه عقد حفظ الحق و تطرق إلى صيغة جديدة للبيع تحت مصطلح عقد البيع بناء على التصاميم سالف الذكر، الذي له أحكامه الخاصة<sup>1</sup>. غير أنه أعاد تنظيم هذه التقنية من جديد بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وجاء تحت تسمية عقد حفظ الحق إذ عرفته المادة 27 منه على أن: « عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء<sup>2</sup>، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم

1- وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها و لعل أهمها، القرار الصادر بتاريخ 2010/05/13 تحت رقم الملف 606845 متعلق بالقضية التي جمعت بين وكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل ضد (د. ن)، و جاء في حيثياته، على أنه: « حيث و بالفعل فإنه و بالرجوع إلى الأسباب التي ساقها القرار المطعون فيه و الحكم المؤيد بموجبه يتبين أن قضاة الموضوع و لإجابة المطعون ضده إلى طلبه ذكروا أن موضوع الدعوى الأصلية يتعلق بتنفيذ الالتزام الوارد في عقد التخصيص المبرم بين الطرفين بتاريخ 16/06/1999، و أن الخبير توصل إلى أن القطعة المحددة في عقد التعهد هي نفسها المملوكة للطاعة بموجب العقد المشهر في 05/11/1994، وهذا دون أن يبرز قضاة الموضوع فيما إذا كانت القطعة الأرضية التي توصلوا إلى ثبوت ملكيتها للطاعة هي قابلة للبناء من عدمه، هذا من جهة و من جهة أخرى، فإن التعهد الذي انتهوا إلى اعتباره عقد بيع هو تعهد غير مشهر و من غير ناقل للملكية، و أن كل ما يمكن أن يرتبه هو مجرد التزامات شخصية عملا بالمادة 16 من الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي و إعداد السجل العقاري و المادة 793 من القانون المدني، و حيث يخلص مما سبق أن قضاة الموضوع لما قضاوا بالصورة المذكورة متجاهلين أحكام المواد القانونية المرمي إليها فهم بذلك قد خالفوا القانون، و أعابوا قرارهم المطعون فيه بالقصور في الأسباب، مما يعرضه للنقض و الإبطال»، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2011، ص 149.

2 - مصطلح العقار هو منتقد، إذ أنه يقصد به وفقا لأحكام المادة 683 من القانون المدني، بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ماعدا ذلك فهو منقول، و هو بذلك مصطلح واسع، و كان من الأجدر أن يستعمل مصطلح البناء لأنه واضح و لا يثير أي لبس.

هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم «<sup>1</sup>، ويتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقاً لنص المادة 33 من نفس القانون.

ثانياً)- التعريف الفقهي لعقد حفظ الحق.

اختلف الفقه حول تعريفهم لهذا العقد باختلافهم حول تكييف طبيعته القانونية، فهناك من ربطه بنظام الوعد بالتعاقد، باعتبار أن من هذا الاتفاق هو عدم الالتزام النهائي لكلا طرفي العقد مثله مثل الوعد بالتعاقد، و البعض الآخر من ذكر على أنه وعد أحادي الجانب معلق على شرط واقف هو قيام المرقي بتشييد العقار فالتزامه بالتعاقد النهائي متوقف على قيامه بتنفيذ المشروع<sup>2</sup>.

جانب آخر من الشراح، عده على أنه عقد ذو طبيعة خاصة، بحكم الأحكام و التنظيمات الخاصة التي يخضع لها و تتضمن التزامات متبادلة أي عقد ملزم للجانبين، فالحاجز يلتزم بحجز العقار لصاحب حق الحفظ، بالمقابل يقوم هذا الأخير بدفع مبلغ الضمان<sup>3</sup>.

وبالمقابل لذلك، فإن محكمة النقض الفرنسية اعتبرت في قرارها الصادر بتاريخ 27-10-1975، الذي قضت فيه بإلغاء القرار الصادر في مادة الضرائب عن محكمة استئناف رين "RENNES" بتاريخ 18-12-1973، أن عقد الحفظ هو وعد انفرادياً بالبيع خاضع للتسجيل خلال 10 أيام من تاريخ قبول الموعد له و إلا كان باطلاً، وصرحت على

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66 مؤرخة في 25 ديسمبر 2013، الصفحة 11.

2- مقتبس عن: بن حمام نجية، مذكرة الماجستير، فرع حماية المستهلك و المنافسة تحت عنوان عقد حفظ الحق، جامعة الجزائر-1- يوسف بن خدة، السنة الدراسية 2014-2015، ص 24.

3 - François Collart Dutilleul, Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble, Sirey, Coll. Immobilier - Droit et gestion, 1988, p 57.



أنه عقد ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين يتضمن التزامات متبادلة يلتزم البائع، في مقابل وديعة الضمان، بأن يحجز للمشتري المحتمل عقارا أو جزء من عقار، ومن ثم فإن مثل هذا العقد، يجب ألا يختلط بالوعد الانفرادي بالبيع<sup>1</sup>.

وما ننوه عنه، أنه وفقا للقانون الجزائري فإن عقد حفظ الحق يختلف على الوعد بالبيع المنصوص عليه في المادة 71 من القانون المدني، هذا الأخير أصبح بموجب القانون رقم 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>2</sup>، يشهر في المحافظة العقارية.

#### - البند الثالث)- تعريف عقد البيع بالإيجار.

يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المستحدثة في التشريع الجزائري، كما أنه لم يحظ بتشريع مفصل و خاص به، فهذا العقد هو عقد بيع أخفي في صورة عقد إيجار، و يظهر فيه البائع في حكم المؤجر والمشتري في حكم المستأجر، فينتقل على انتقال الشيء محل العقد إلى المشتري مباشرة للانتفاع به، ويحتفظ البائع بالملكية إلى غاية دفع كل الأقساط التي توصف من قبل المتعاقدين على أنهما أجرة و ليست ثمنا، وعلى هذا

1 - **Cass.Civ ( chambre 3 )** ; Audience publique du lundi 27 octobre 1975 ;N° de pourvoi: 74-11080 : «.... Attendu qu'en statuant ainsi alors qu' il s agit d' un contrat sui y...x...synallagmatique . lequel comporte des obligations réciproques le vendeur s' engageant en contre partie d un dépôt de garantie a réserver a l acheteur éventuel un immeuble ou une partie d immeuble et qu' en conséquence un tel contrat ne peut être identifié a la promesse unilatérale de vente acceptée au sens de l'article1840-a du code général des impôt .dont les dispositions sont d'interprétation stricte . la cour d'appel a violé par fausse application les textes susvisés. » Publié dans le site ; [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

2- للمزيد من التوضيحات راجع المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المعدلة للمادة 353-2 من قانون التسجيل والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 29 ديسمبر 2003، الصفحة 3، إلا أنه ما استقرت عليه المحكمة العليا في قراراتها بأن اعتبرت بأنه لا يترتب بطلان عقد الوعد بالبيع الوارد على العقار الذي لم يخضع للشهر وهو ما هو ظاهر في قراراتها، من بينها القرارين غير المنشورين الصادرين على التوالي: بتاريخ 13-02-2014 تحت رقم الفهرس: 14-00646 وبتاريخ 15-05-2014 تحت رقم 14-02319.

الأساس، فإن تحليل هذه العقد غالباً ما يتسم بالصعوبة<sup>1</sup>، و بدأ العمل بهذا النوع من العقود في الأموال المنقولة، كالدراجات والأجهزة المنزلية تم توسع نطاقه ليشمل الأموال العقارية، غير أن بعض الفقهاء ميز بين البيع بالإيجار للمنقولات والبيع بالإيجار للعقارات، إذ اعتبر أن تحويل حق الانتفاع هو الأساس إذا كان المحل العقد منقولاً، بينما تحويل حق الملكية قد يكون أمراً ثانوياً، أما في البيع بالإيجار الذي يكون محله عقار، فإن تحويل الملكية فيه هو عنصر جوهري<sup>2</sup>.

فالسؤال الذي يتبادر في الأذهان: كيف تم تعريف هذا العقد في القانون الوطني أو في القانون المقارن بحكم المقاربة بين روح النصين؟ وكيف حاول الفقهاء صياغة تعريف له؟.

أولاً- التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار.

وكما هي العادة فإن المشرع الفرنسي كان السباق في طرح هذه الصيغة من التعاقد وتنظيم أحكامه، ولقد سبق له و أن تطرق إلى هذا العقد لأول وهلة في القانون رقم 72-1137 المؤرخ في 22 ديسمبر 1972، المتعلق بحماية المستهلك<sup>3</sup> والقانون رقم 78-22 المؤرخ في 10 جانفي 1972 المتعلق بحماية وإعلام المستهلكين في مجال بعض عمليات القرض<sup>4</sup>، وتم تلاهما القانون رقم 79-596 المؤرخ في 13 جويلية 1979 المتعلق بإعلام وحماية المقترضين في الميدان العقاري<sup>5</sup>، لكنه لم يعط تعريفاً خاصاً به

1- محمد حسن منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف - الإسكندرية، دون سنة طبع، ص 27 و28.

2 -Laurent Aynès ; location – vente , juris classeur, contrats , distribution 3, fascicule 760- édition de juris classeur, paris,1999, p 02 .

3 -Loi n°72-1137 du 22 décembre 1972 relative à la protection des consommateurs en matière de démarchage et de vente à domicile (JORF du 23 décembre 1972 page 13348).

4 - Loi n°78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit (JORF du 11 janvier 1978 page 299).

5 - Loi n°79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

إلا في القانون رقم 84-595 المؤرخ في 12 جويلية 1984، المتضمن عقد إيجار الأشغال (location-accession)، إذ نص في مادته الأولى، على أن: « عقد إيجار الأشغال هو عقد يلتزم بموجبه البائع تجاه المشتري بتحويل ملكية كل، أو جزء، من العقار مقابل دفعات متقطعة، أو مؤجلة من ثمن البيع و دفع أجرة كراء إلى غاية تحقيق الشراء، وهذا برضاه، وبعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة<sup>1</sup>». ويمثل القسط الذي يدفعه القابل، مقابلاً لانتفاعه بالعين، كذلك لحقه في انتقال الملكية إليه عند رغبته في ذلك.

أما في التشريع الجزائري، فإنه قد سبق معالجة هذا العقد و التطرق لأحكامه تحت تسمية الإيجار المملك، وهذا في قراءة للمرسوم رقم 73-82 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية<sup>2</sup>، تم أعاد تنظيم هذه الصيغة بمناسبة صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35<sup>1</sup>،

1 - L'Article 1 du Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière(JORF 13juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984): « Est qualifié de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option. La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien».

2- جاءت صيغة الإيجار المملك قبل صدور القانون المدني، وكانت بمقتضى المرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 05 يونيو 1973 تضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 12 يونيو 1973، الصفحة 966، المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 86-54 المؤرخ في 18 مارس 1986 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 19 مارس 1986، الصفحة 418 و الذي أحالت المادة 06 منه إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ديسمبر 1973 المتضمن تحديد كفيات التوزيع بين مختلف صيغ امتلاك المساكن الجديدة المبنية من قبل الهيئات العمومية المؤسسة للبنايات الجماعية والمجموعات السكنية وكذا شروط وكفيات الامتلاك حسب صيغة الإيجار المملك والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 4 مؤرخة في 11 يناير 1974، الصفحة 40، إلا أنه تم إلغاء العمل به بموجب المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 22 مارس 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد أول يناير سنة 1981 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 23 مارس 1988، الصفحة 513، و الذي ألغي بدوره بموجب القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 هذا الأخير منشور في الجريدة الرسمية عدد 80 مؤرخة في 24 ديسمبر 2000، الصفحة 3.

والذي جاء تطبيقاً لنص المادتين 169 و 170 من الأمر رقم 95-27<sup>2</sup>، إذ نصت المادة السابعة على أول نمط تعاقدى تحت هذا الشكل، بقولها بأن: « عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه، ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكاً عقارياً ذات استعمال سكني، لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك، وحسب الشكل الرسمي، و يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار، وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة ».

وتم التطرق مرة ثانية لهذا العقد، وذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم<sup>3</sup>، وهذا بصفة تفصيلية، وجاءت المادة الثانية منه على ذكر أن: « البيع بالإيجار هي صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ».

وما يستتف من خلال الاطلاع على هذه المرسومين التنفيذيين و استقراء أحكامهما نجد أن المشرع لم يضع تعريفاً لهذا العقد، بل يظهر من وراءهما على أنه ركز فقط على تحديد الالتزامات والآثار المترتبة عن ذلك، وعالج هذه الصيغة من صيغ البيع في

---

1- للمزيد من المعلومات راجع المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 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 1992، الجريدة الرسمية عدد 4 المؤرخة في 15 يناير 1997، الصفحة 8.

2- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 1995، الصفحة 1.

3- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أبريل 2001، الصفحة 18.

إطار الترقية العقارية بالنسبة للبنية المنجزة بأموال عمومية<sup>1</sup>، أما القانون المدني باعتباره الشريعة العامة لمختلف القوانين الأخرى، فلم يتعرض لعقد البيع بالإيجار إلا من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 363 منه<sup>2</sup>، كما سنتطرق إليه لاحقاً في الفصل الثاني.

ثانياً) - التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار.

عرف الفقه عقد البيع بالإيجار، على أنه: « عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية بصفته بائعاً مع المستفيد من السكن بصفته المشتري، الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية، على بيع سكن منجز في الإطار الذي يحدده القانون، و أن يلتزم بدفع الثمن على أقساط شهرية خلال مدة معينة، بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط، وفي حالة تخلفه أو تأخره عن دفع الأقساط يفسخ العقد، ويكون عليه إعادة السكن إلى المتعامل في الترقية العقارية »<sup>3</sup>.

كما تم تعريفه، على أنه: « الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير

1- ما فتى وأن تراجع التنظيم بأن وسع من نطاق التمويل المالي لهذا العقد بموجب تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المذكور أعلاه بموجب المرسوم التنفيذي 04-137 المؤرخ في 21 أبريل 2004، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 28 أبريل 2004، ص 36، إلى مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى.

2- نصت المادة 363 من ق. م. ج. ، على أنه: « إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع. فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقد أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ العقد بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ». ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفف التعويض المنفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة 184 من نفس القانون»، و هي المادة الوحيدة التي تتكلم نوعاً ما عن هذه الصيغة من صيغ البيع المتعلقة بالترقية العقارية.

3 - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2011، ص 129.

هذا الاتفاق بيعاً يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها، أو بإعلان رغبته في الشراء، أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك»<sup>1</sup>.  
وعرف أيضاً على أنه: «الإيجار السائر للبيع وهو صورة من صور البيع الائتماني، يتجسد بعقد يتفق بموجبه المتعاقدان على إيجار شيء معين لمدة معينة و مقابل أجر معين، على أن ينقلب بيعاً إذا وفى المستأجر بجميع الالتزامات وفاءً تاماً»<sup>2</sup>.  
ومن خلال هذه التعاريف نستخلص بأن المشرع قد جلب عقد جديد يجمع بين الإيجار و البيع، غير أن البيع هي العملية المتوخاة من العقد وهي العلاقة المهيمنة إلا أنها مسبقة بعملية أخرى هي انتفاع المستأجر بالعقار مقابل أداء أقساط شهرية، كما سيأتي المقام لذكرها بالتفصيل في الفصل الثاني.

### الفرع الثاني: خصائص هذه العقود.

تعتبر عقود البيع محل الدراسة من العقود المسماة كون أن المشرع تولى تنظيم أحكامها لشيوعها بين الناس<sup>3</sup>، وذلك من خلال القوانين التي تنظمها غير أنها تتحلى بخاصية أساسية إذ تعد من بين العقود ذات الطبيعة الخاصة "Sui Generis"، وأهم ما تتميز به هي أن عنصر المدة فيها يلعب دوراً مهماً إذ هي من العقود المتراخية في التنفيذ أو العقود المستمرة فضلاً على أنها عقود شكلية تتطلب الرسمية في انعقادها مع التقيد بنموذج خاص في تحريرها.

1- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري: دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2008، ص 29.

2 - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني - البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 47.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، بدون رقم طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1988، ص 130.

لذا سنقتصر هنا على إيراد هاتين الخاصيتين التي تستقل بها هذه العقود، دون الغوص في الخصائص التي تشترك فيها مع البيع العادي المنصب على عقار، كأنها من العقود الملزمة لجانبين<sup>1</sup>، والتي يمكن تلخيصها في الشكل الآتي:

البند الأول)- العقود محل الدراسة من العقود الزمنية.

يمكن تعريف العقد المستمر، أو الزمني، أو عقد المدة (contrat successif) على أنه نقيض العقد الفوري، و أنه ذلك العقد الذي يقاس الأداء الرئيسي فيه بالزمن، فالزمن يكون عنصراً جوهرياً فيه<sup>2</sup>.

ولتحديد طبيعة العقد من حيث الزمنية أو الفورية ينظر بعض الفقه إلى مجموع الالتزامات الرئيسية التي يرتبها العقد، إذ يتوقف تحديد نوع العقد على تقابل التزامات كل من البائع والمشتري وارتباطهما ببعضهما البعض، وهذا التقابل (interdépendance) لا يتحقق إلا إذا كانت الالتزامات المترتبة على العقد في مجموعها زمنية أي دورية التنفيذ، أما إذا كانت أحد هذه الالتزامات فورية والأخرى زمنية، فإن العقد لا يعتبر من العقود الزمنية، وتبرير ذلك هو عدم وجود تقابل في الالتزامات من حيث التنفيذ<sup>3</sup>، وانطلاقاً من

---

1- تعتبر هذه الصيغ من قبيل العقود التبادلية، طبقاً للقواعد العامة لاسيما المادة 55 من القانون المدني باعتبارها ترتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين، نجد كذلك أن العقد الملزم للجانبين هو العقد الذي ينشئ على عاتق طرفيه من لحظة إبرامه التزامات متقابلة تنشأ في نفس الوقت، بحيث لا يمكن لأحدهما أن يتحلل منها بتصرفه الانفرادي كما هو مشار إليه في: محمد يوسف الزغبى، العقود المسماة - شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2006، ص 22.

2- العقد الفوري: هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، فيكون تنفيذه فورياً ولو تراخي التنفيذ إلى أجل أو إلى آجال متتابعة أما العقد الزمني بدوره ينقسم إلى عقد ذي تنفيذ مستمر (contrat a exécution continue) كعقد الإيجار وعقد العمل لمدة معينة، وعقد ذي تنفيذ دوري (contrat a exécution périodique) كعقد التوريد وعقد الإيراد المؤبد أو الإيراد مدى الحياة.

3- سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناءات تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مطبعة الإشعاع الفنية، سنة 2001، ص 23.

هذا المبدأ سوف نحاول إسقاط ذلك على العقود محل الدراسة لنخرج بخلاصة حول مدى علاقتها بالمدة.

أولاً)- عنصر الزمن في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

ففي عقد البيع على التصاميم، تظهر هذه الخاصية في التزامات الطرفين، فإن المشتري لا يدفع الثمن دفعة واحدة، وإنما يدفعه على دفعات متتالية حسب مراحل تقدم أشغال البناء. وهكذا يستغرق تنفيذ التزامه بالوفاء بالثمن فترة من الزمن.

و من المعلوم أن التزام المشتري بدفع الثمن حتى ولو كان مؤجلاً، فإنه التزام فوري لا يدخل الزمن في تحديد مقداره، لأن الأجل هنا لا يؤثر في مدى ما يؤدي من التزامات، ولكنه يؤثر فقط في وقت تنفيذها، و بمفهوم آخر، فالزمن إذا كان قد تدخل هنا فهو عنصر عرضي لا دخل له في تحديد الثمن و تدخله بصفة عرضية لإرجاء تنفيذه، أما إذا كان للزمن دور في تحديد مقدار الثمن فإن كثيراً ما يحدث الآن من إضافة نسبة معينة إلى الثمن مقابل الأجل الممنوح للمشتري فخصم 10% أو 15% من الثمن للدفع الفوري يعني ببساطة أن للزمن دور في تحديد محل التزام المشتري من حيث مقداره ومداه<sup>1</sup>.

فالمرقي يلتزم بإقامة العقار خلال مدة معينة، وهو بطبيعته التزام ممتد في الزمن ويستغرق تنفيذه بحكم طبيعة الأشياء أجلاً، فالبنائة المبيعة تكون غير موجود وقت إبرام العقد، والبائع يلتزم بتشييدها خلال فترة من الزمن قد تطول حسب الظروف، و من جهة أخرى، بالنظر إلى المشتري، فإنه لا يدفع الثمن دفعة واحدة بل على أقساط متتالية حسب التقدم في الأشغال، وهذا ما يستغرق فترة من الزمن يتعرض فيها المبلغ المتفق عليه لمراجعة لقيمه أي للعنصر الزمني دور في تحديد مقدار ومدى الالتزامات الناشئة في العقد.

1- محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص 84 و 85.



والكلام نفسه يصلح إسقاطه على عقد حفظ الحق مادام أن السعر الأولي المقترح هو تقديري بمعنى أنه قابل للتغيير مستقبلاً، يلتزم بمقتضاه صاحب حق الحفظ بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في حدود مبلغ لا يتجاوز 20 % من السعر التقديري للعقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، حسب نص المادة 52 من القانون الصادر في 17 فيفري 2011، وبالاعتماد على طبيعة الالتزام المميز في هذه الصيغة، وهو الالتزام بإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة، وبطبيعته هو التزام ممتد في الزمن.

ثانياً) - عنصر الزمن في عقد البيع على البيع بالإيجار.

إن عقد الإيجار من العقود الزمنية لأن الزمن هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها فهو عقد زمني بامتياز، إذ أن الأداء الرئيسي فيه، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة معينة، ويلتزم المستأجر من جهة أخرى بدفع الأجرة طوال مدة الإيجار مقابل الانتفاع المستمر بالشيء المؤجر، وهو المجال الخصب والطبيعي لتطبيق نظرية الظروف الطارئة، و ذلك لارتباطها بالزمن و لأنه بقدر ما تكون مدة العقد طويلة، يكون احتمال تعرض المدين لتغيير الظروف الاقتصادية و النقدية أكبر.

البند الثاني: عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية من العقود الشكلية.

الأصل في العقود أنها رضائية، وهذا طبقاً لمبدأ سلطان الإرادة، والتي يكفي لانعقادها وجود التراضي بين طرفي العقد دون الحاجة لشكل معين، كما هو عليه الحال في عقد بيع المنقول. و خلافاً لذلك نجد أن العقود محل الدراسة تعتبر من العقود الشكلية "contrat solennel"، حيث وجب المشرع إفراغها في الشكل الرسمي، وكذا التقيد في تحريرها وفقاً لنموذج معد مسبقاً في التنظيم متضمن بيانات جوهرية ونمطية مع إرفاقها بالوثائق المرجعية الخاصة بها.

أولاً)- الرسمية :

فالكتابة الرسمية في هذه العقود ليست للإثبات ((ad probatum)) بل الكتابة هنا ركناً شكلياً في العقد ((ad solennitatem))، ويجب لتمامه فوق ذلك إتباع شكل مخصوص يعينه القانون، والغرض من استبقاء شكليتها هو في الغالب تنبيه المتعاقدين إلى خطر ما يقدمون عليه من تعاقد، وهذا لحماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية<sup>1</sup>.

01)- التوثيق في عقد البيع على التصاميم.

لم يكتف المشرع الجزائري بالرسمية الضرورية للتصرف في البناية بصفة عامة طبقاً لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، بل أكثر من ذلك فقد خصه بنص آخر هو نص المادة 34 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، و التي تقابله المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، حيث اشترطت إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وإخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء، و يتم هذا العقد بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية.

02)- الرسمية في عقد حفظ الحق.

أوجب المشرع على كل شخص يتقدم لاقتناء بناية بصيغة عقد حفظ الحق، على أن يتم إفراغ هذا العقد في شكل رسمي لدى الموثق و وفقاً للنموذج المعتمد، وأن يتضمن كافة البيانات اللازمة والوثائق المرجعية، وهو ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13-431

1- يترتب على عدم استيفاء الشكل البطان، وهو ما تطرقت إليه المحكمة العليا في قرارها الشهير - الغرف المجتمعة- الصادر بتاريخ 1997/02/27، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، سنة 1997، ص 10.

المحدد لنموذج عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية<sup>1</sup>، و بالتالي جاء هذا المرسوم التنفيذي ليكمل ما سبق وأن لمح إليه المشرع في القانون رقم 04-11 المذكور سابقاً، إذ بموجب المادة 25 منه، نص على أن كل عقد معد من طرف المرقي العقاري يجب أن يعد قانوناً في شكل رسمي.

فالرسمية تعتبر ضماناً لصاحب حفظ الحق خلافاً لأحكام المادة 31 من القانون رقم 07-86 الملغى، التي لم تكن تشترط الرسمية، وهذا بقولها أنه: « خلافاً لأحكام المادة 12 من القانون رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 و المتضمن تنظيم التوثيق، وأحكام المادة 71 من القانون المدني، يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عرفي و يخضع لإجراء التسجيل<sup>2</sup>، إذن يمكن اعتماد شرط الكتابة الرسمية طبقاً للنموذج الجديد لعقد حفظ الحق، مع العلم أن القواعد العامة لا تشترط الرسمية إلا في العقود الناقلة للملكية، وبذلك فهو استثناء أكد عليه التنظيم الخاص بنموذج عقد حفظ الحق الذي يشترط انعقاده لدى مكتب التوثيق.

غير أن عقد حفظ الحق بالرغم من أنه رسمي إلا أنه عقد غير ناقل للملكية، ففرض المشرع على الطرفين إبرام عقد آخر وهو ذلك العقد النهائي، الذي يلتزم المرقي أيضاً بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق بمعنى أن يكون في قالب رسمي طبقاً لنص المادة 33 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر.

1- راجع المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66 مؤرخة في 25 ديسمبر 2013، الصفحة 11.

2- وكان هذا الحكم جاء متناقضاً مع أحكام المادة 351 من قانون التسجيل و المتممة بموجب المادة 63 من قانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، التي نصت على أنه: « يمنع مفتشو التسجيل القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات التجارية أو الصناعية، أو كل عنصر يكونها، التنازل عن الأسهم و الحصص في الشركات، الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو الصناعية، العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات»، النص منشور بالجريدة الرسمية عدد 65 مؤرخة في 18 ديسمبر 1991، الصفحة 2440.

03- الرسمية في عقد البيع بالإيجار.

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، فيحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي لدى مكتب موثق، وهو ما أكدته المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك<sup>1</sup>، على ما يلي: « يترتب على دفع 05 % للشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه، من طرف المقتني المطلوبة عند تسليم المفاتيح، إعداد عقد بيع بالإيجار بين المستفيد و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، و ذلك لدى مكتب توثيق حسب النموذج المعد بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن ».

كما تنص المادة 20 من نموذج عقد البيع بالإيجار، على أن مفعول عقد البيع بالإيجار يسري بمجرد توقيع الطرفين عليه، على تحريره في الشكل الرسمي لدى مكتب توثيق ومنه فإنه يتقيد المتعهد بالترقية العقارية (وكالة عدل) والمستفيد عند إبرام عقد البيع بالإيجار، بالنموذج المحدد بموجب، حيث يلتزمان بملئ الفراغات الموجودة فيه، مع إمكانية إضافة بنود أخرى شريطة عدم تعارضها مع النصوص القانونية ذات الصلة. ويعتبر توثيق عقد البيع بالإيجار من شروط الاستفادة من المسكن، بالإضافة إلى استيفاء الإجراءات الأخرى المتعلقة بنقل الملكية كما نصت عليه المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار، بقولها على أنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار، بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول بها.

1- نص المادة معدل بموجب المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 22 يوليو 2013، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 02 أكتوبر 2013، الصفحة 29.

ثانياً) - التقيد بالنموذج المحدد في التنظيم.

إن القانون ألزم طرفي العقد بإفراغ إرادتهما في الشكل النموذجي المنصوص عليه في التنظيم، فالرضائية لا تكفي وحدها لإبرام هذه العقود، وإضافة إلى ذلك، ألزم المشرع بإتباع شكل خاص يتمثل في ورقة نموذجية يستند إليها الموثق أثناء إبرام العقد. ومنه يقتضي منا الحال التعرض لتعريف العقد النموذجي تم تحديد الطبيعة القانونية للنماذج التنظيمية.

01) - تعريف العقد النموذجي:

العقد النموذجي عقد معد من قبل أحد المتعاقدين، ويتضمن شروط العقد المعروضة على المتعاقد الآخر في حال الرغبة في الدخول في العقد دون أن يكون لهذا المتعاقد الحق في المساومة أو الاختيار. ويقدم هذا العقد في شكل مطبوع جاهز للاستخدام فيه شروط وفراغات يملئها طرفيه حتى يصبح خاصاً بهم. و حالياً نظراً للحاجة الماسة لسرعة المعاملات شاعت العقود النموذجية بشكل كبير. حيث أخذت شروط العقود النموذجية تحل محل القواعد القانونية المكملة.

ولقد انقسم الفقهاء فيما يخص وضع تعريف للعقد النموذجي إلى قسمين:

الفريق الأول: وأبرزهم ((جاك ليوتي))، يرى أن العقد النموذجي ليس الاتفاق الذي يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص اتجاه شخص أو عدة أشخاص آخرين، بمنح، أو فعل أو عدم فعل شيء ما وإنما صيغة موضوعية من قبل هيئة مهنية، أو السلطة العامة تصلح كنموذج للعقود المستقبلية التي يبرمها الأفراد لاحقاً<sup>1</sup>.

1- راجع: ليلي حدوم : العقود النموذجية طبقاً لأحكام القانون الخاص، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 05.

وهو نفس الطرح الذي ذهب إليه الفقيه المصري عبد الرزاق السنهوري، على أنه: « العقد الذي تضعه سلطة عامة أو أية هيئة نظامية أخرى كعقود الإيجار النموذجية التي تضعها وزارة الأوقاف، أو المجالس أو النقابات »<sup>1</sup>.

أما الفريق الثاني، فقد توسع في تحديد معاني العقد النموذجي، إذ لا يعتبره عقداً بمفهوم المادة 54 القانون المدني، حيث يقول (( أدريان بوبوفسي )): « لا بد من توسيع مفهوم العقد النموذجي ليشمل ليس فقط الصيغ أو النماذج المحررة من قبل الهيئات المعنية أو السلطة العامة، بل يشعل الصيغ المحررة من قبل الغير أو من قبل أحد المتعاقدين ». وهو الرأي الذي شاطره الدكتور فتحي عبد الرحيم عبد الله، إذ يقول: « العقد النموذجي يوحى إلى مراكز منظمة مختلفة، فقد يكون من عمل المتعاقدين معاً، أو من يمثلهما، بعبارة أخرى، قد يكون نتاج اتفاقات مهنية أو جماعية.... في حالات أخرى تنتهي العقود النموذجية إلى كونها عقود إذعان على أساس أن أحد المتعاقدين هو الذي يحرر شروط العقد ويعرضها على الجمهور بصفة دائمة.... وأخيراً قد يكون عن عمل شخص ثالث، لا صلة له بالعلاقة التعاقدية »<sup>2</sup>.

وعرفها الفقيه "Ghestin"، على أنها عبارة عن نماذج لعقود تتضمن بنود لا تكون ملزمة إلا للأطراف الذين يقبلون صياغة عقودهم على غرارها<sup>3</sup>.  
وكخلاصة لما سبق ذكره، يمكن القول أن العقد النموذجي "Contrat type"، "Contract Standard" عبارة عن: صيغة عقدية جاهزة للاستعمال. قد يحرر أحد المتعاقدين ليعرض على من يتعاقد معهم، أو يحرر الغير ويلتزم به المتعاقدين كطريقة خاصة في صياغة العقد. تحتوي هذه النماذج على شروط تنظيمية وشروط تعاقدية.

1- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي - بيروت، لبنان دون سنة طبع، ص 235.

2- مأخوذ من: ليلي حدوم، المرجع السابق، ص 06 و 07.

3 - Voir : Jacques Ghestin: La formation du contrats, 3eme éd .L. G. D. J., 1993, no 80, p. 60.

(02)- تحديد الطبيعة القانونية لنماذج العقود.

إن تحديد الطبيعة العقدية والتنظيمية لنماذج العقود محل الدراسة تقتضي التطرق إلى الدور الذي تلعبه الإدارة في العقد، والإجابة على هذا السؤال يقتضي منا معالجة مدى حرية الإرادة في تحديد شروط إبرام العقد، والالتزامات المترتبة عنه، وفي هذا الشأن يلاحظ أن النماذج التنظيمية تحدد شروط التعاقد وبنوده والتي يجب على كل طرف إتيانها أو عدم الإتيان بعكسها، إلا أنها تحتاج لتوليد آثارها بين الأطراف موافقة كل واحد، التي تترجم بإمضائه على العقد فمثلاً بالنسبة للقرار المؤرخ في 23 جويلية سنة 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، تنص المادة الثانية منه، على إمكانية إتمام نموذج هذا العقد بنود أخرى تعتبرها الأطراف المعنية مفيدة، شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية فعلى الرغم من وجود نموذج لعقد البيع بالإيجار إلا أن التصرفات القانونية التي ينظمها تبقى خاضعة للشروط العامة للتعاقد، ومن جهة أخرى، فإن وجود النموذج لا يعني عدم وجود مفاوضات بين طرفي العقد من أجل تحديد شروط والتزاماته إن كثير من الفراغات الموجودة في نموذج عقد البيع بالإيجار إنما يكون ملؤها حسب ما توصلت إليه إرادة الطرفين.

وهو الشيء نفسه بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، وكذا عقد حفظ الحق. وباعتبار نماذج العقود الثلاث محل الدراسة واردة بموجب نص قانوني، فإنها تتميز بالعمومية والتجريد ويصح أن تكون شكلاً لإبرام العقد بين طرفين مهما كان مركزهما الاقتصادي.

كخلاصة ما يمكن قوله، أن الرضاء يظهر بصفة خاصة حين ملئ الفراغات الموجودة في النموذج من جهة، وأثناء الاتفاق على بنود أخرى غير متضمنة في النموذج من جهة أخرى، وهنا ما يبعد صبغة الإذعان عليها لأنه يوجد هامش من التفاوض والحرية التعاقدية إلا أنها تقبل المساومة على نطاق ضيق، وهذا ضمن النظام العام الحمائي الذي

فرض لإعادة التوازن الاقتصادي للعقد مع ترجيح الكفة للمقنتي على حساب المهني.



## المطلب الثاني: وجهها الخصوصية في عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية.

بعد أن حاولنا في المطلب الأول توضيح فحوى العقود محل الدراسة، فيقتضي منا الأمر أن نكمل بيان المفهوم، وهذا بالتطرق إلى خصوصية هذه العقود التي تخرجها عن مجال عقد البيع العادي، وسنركز في ذلك على تحديد معيارين للتمييز، وهاذين الوجهين يشكلان أبرز خصوصياتها، ويتجلى ذلك في ارتباط هذه العقود بنشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى خصوصية من حيث محلها، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي، وذلك بالتعرض لكل وجه من الوجهين على حدى.

### الفرع الأول: خصوصية عقود البيع من حيث الارتباط بالترقية العقارية.

لقد أدرج المشرع الجزائري النصوص المتعلقة بعقود البيع محل الدراسة، ضمن القانون رقم 11-04 المنظم لعلاقة المرقي العقاري بالمقتني، مما يفيد ارتباط هذه العقود ارتباطاً وثيقاً بمفهوم الترقية العقارية، فهي من بين تقنياته، ولا مجال لإبرامها خارج هذا الإطار.

وبناء على هذا الارتباط، نرى أنه من الضروري شرح مفهوم الترقية العقارية الذي يعد هو الآخر مفهوماً جديداً في بلادنا، ثم بيان النتائج المترتبة على هذا الارتباط.

### البند الأول: مفهوم الترقية العقارية.

للإحاطة بهذا المفهوم نتطرق إلى بداية ظهور الترقية العقارية في الجزائر و مراحل تطورها التاريخي من خلال النصوص القانونية الثلاث الخاصة بها، ونسلط الضوء أكثر على التنظيم الجديد لها، ثم نذهب إلى محاولة حصر تعريف لها.

أولاً) - التطور التاريخي للترقية العقارية بالجزائر.

نشاط الترقية العقارية في الجزائر مر بأربعة مراحل أساسية، على هذا الأساس تشعبت التنظيمات الخاصة بعمليات الترقية العقارية باختلاف هذه المراحل، ومنه سنتطرق إلى هذه المنظومة و تطورها وفقاً لكل مرحلة من هذه المراحل.

01- المرحلة الأولى: وهي مرحلة انتقالية، تبدأ هذه الفترة منذ الاستقلال في سنة 1962 إلى غاية صدور القانون رقم 86-07، إذ انتهجت الدولة عادة الاستقلال باعتبارها المالكة و المخططة والمسيرة أسلوب الترقية العقارية العمومية، وذلك بتبنيها مهمة تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وفقاً لحاجات المجتمع في مجال السكن، وذلك باحتكار البلديات للمعاملات العقارية<sup>1</sup>. إذ كانت وحدها المكلفة بإنجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي المنتهج، فاحتكرت ميدان البناء والتشييد عن طريق المؤسسات العمومية المؤهلة مثل دواوين الترقية و التسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية و مقاولات البناء العمومية<sup>2</sup>، ولم يكن آنذاك ما يعرف بالترقية العقارية إلا ما جاء تلميحاً عنه، وهذا بصور الأمر رقم: 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي<sup>3</sup>.

1- أنظر: الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 05 مارس 1974، الصفحة 291 و المراسيم المتخذة تطبيقاً له، وهي: المرسوم رقم 76-27 المؤرخ في 07 فبراير 1976، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية، المرسوم رقم 76-28 المؤرخ في 07 فبراير 1976، المتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء و أخيراً المرسوم رقم 76-29 المؤرخ في 07 فبراير 1976، المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، المنشورة كلها في الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 27 فبراير 1976.

2- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 267.

3- أنظر: المادة 2 من الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 9 فبراير سنة 1977، الصفحة 220.

ثم تلاه بعد ذلك صدور القانون رقم 81-01، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية، ويعد هذا القانون أول إشارة للترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تم تنظيم الأملاك العقارية القابلة للتنازل وتحديد أيضا الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل، وكان الهدف الذي يصبو إليه المشرع من هذا القانون، هو تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق<sup>1</sup>.

ولم تكن الترقية العقارية في هذه الفترة منظمة بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة أعطت للدولة وحدها حق القيام بعملية البناء والتشييد، وهذا من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن<sup>2</sup>.

02)- المرحلة الثانية: تبدأ هذه المرحلة من صدور القانون رقم 86-07 إلى غاية إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03، وتعتبر هذه الفترة مرحلة انفتاح على الترقية العقارية وتحول جذري في ميدان السكن لأن هذا القانون كان يهدف بالأساس إلى تشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي، لاسيما في الوسط الحضري<sup>3</sup> وتطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية<sup>4</sup>، وقد اقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على

---

1- راجع المادتين 3 و 5 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 6 المؤرخة في 10 فبراير 1981، الصفحة 121.

2 - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267.

3- منصوص عليه في المادة 05 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وتعد المساكن من النمط الجماعي تلك المساكن المجموعة في عدة مستويات في قطعة أرض مشتركة و تؤدي إليها ممرات مشتركة و تحتوي على محال مشتركة، أما المقصود بالمساكن شبه الجماعية تلك المساكن المجموعة في مستوى واحد أو في اثنين بمداخل منفصل بعضها عن الآخر و تقع في قطعة أرض مشتركة و تؤدي إليها ممرات مشتركة، و للمزيد من المعلومات راجع: المادة 24 من المرسوم رقم 86-36 المؤرخ في 04 مارس 1886، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986، الصفحة 357.

4- أنظر: المادة 22 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

بناء المحلات ذات الطابع السكني التي منحت لها الأولوية على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، وهذا تماشيًا مع سياسة النهوض بقطاع السكن، ولكي يصبح كل جزائري مالكًا لمسكنه وأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملاً بسياسة فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكًا لمسكنه، وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، كما كانت عمليات الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07 أعمال مدنية محضّة، مما ترتب عنه منع الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق هذه العمليات المنظمة وفق أحكام القانون المدني<sup>1</sup>.

واعتبر هذا القانون قفزة نوعية من خلال فتح المجال أمام المبادرة الخاصة تماشيًا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات<sup>2</sup>، غير أنه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيقه<sup>3</sup>.

ومسايرة للتوجه الاقتصادي الجديد الذي عرفته الجزائر بعد صدور دستور 1989 الذي تفتح على سياسة تحرير المعاملات العقارية أصبح القانون رقم 86-07 المذكور أعلاه، لا يتلاءم مع هذه التغيرات الحاصلة في البلاد خصوصًا تلك الاقتصادية، فضلًا على الصعوبات والمشاكل التي صادفت تفعيله، مما استحال معه استمرارية العمل به في

---

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 125-126.  
2- للتطوير أكثر، فلقد تم فتح الباب أمام الاستثمار الخاص و صدر في هذا الشأن القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 غشت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني المنشور في الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 24 غشت 1982، الصفحة 1692، وتلاه المرسوم رقم 83-741 المؤرخ في 24 ديسمبر 1983 المتضمن تنظيم الاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني في مجال التنمية العقارية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 25 ديسمبر 1983، الصفحة 3320، و تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 82-11 تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 13 يوليو 1988، الصفحة 1031، ومعه تم إلغاء أيضا النص التطبيقي بموجب المرسوم رقم 88-195 المؤرخ في 11 أكتوبر 1988، الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 12 أكتوبر 1988، الصفحة 1397.  
3 - Chaabane BENAKEZOUH, La promotion immobilière privée, revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, N° 2 JUIN 1988 ,P 28.

الميدان العقاري لذا تم إلغاؤه بعدما أن ثبت ضعف نجاعته وهذا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03.

03- المرحلة الثالثة: تبدأ هذه المرحلة من صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 إلى غاية صدور القانون رقم 11-04، أين أخذت الترقية العقارية مسار جديد في تنظيمها من حيث مجال تدخلها والطابع القانوني الخاضعة له<sup>1</sup>.

كما أن مفهومها لم يعد ينحصر فقط في إنجاز وتشيد العمارات ذات الاستعمال السكني، وبيعها بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري أو الحرفي أو الصناعي<sup>2</sup>. ولم تعد الترقية العقارية مقتصرة على إنجاز المباني الجديدة فقط وإنما أصبحت تشمل أيضا ترميم البناءات و تجديدها<sup>3</sup>. و أعطى العناية بتنظيم عقد البيع بناء على التصاميم المستحدث و أعطاه الأهمية البالغة في نصوصه.

04- المرحلة الرابعة: تمتد هذه الفترة من صدور القانون رقم 11-04 الساري المفعول لحد الساعة، و تم تنظيم هذا القانون في سبعة فصول وحرص على تبيان القانون الأساسي لمهنة المرقى العقاري، إذ أعاد الاعتبار لها من خلال تطهيرها من الدخلاء على المهنة والذين ليست لهم علاقة بها، وتضمن مفاهيم مدققة بالعمليات المتعلقة بالترقية العقارية ووسع مجالها كالبناء والتجديد العمراني بالإضافة إلى التهيئة و الترميم وإعادة الهيكلة والتدعيم.

ثانيا)- تعريف الترقية العقارية.

تضمنت القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية لتعريفها وفقاً للفلسفة القانونية التي كانت سائدة في ظل صدورها، بداية من القانون رقم 86-07 إلى غاية القانون رقم 11-

1- أنظر: المادة 2 و 7 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، سالف الذكر.

2- ليلي زووقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 269.

3 -M'hamed SAHRAOUI, Profession promoteur immobilier, Alger, édition de la SOPIREF, 2008, p15.

04 الساري المفعول كما تعرض الفقه لبعض التعريفات الخاصة بها، وهو ما سنحاول ذكره.

(01)- التعريف القانوني للترقية العقارية:

لم يعط المشرع تعريفاً دقيقاً و واضحاً في القانون رقم 86-07 إذ أشارت المادة 02 منه على، أن الترقية العقارية هي بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساساً وتشتمل بصفة ثانوية على محالات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أرض خاصة أو مقتناة، عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

وأول ما يلاحظ على هذه المادة أن الترقية العقارية لم تكن محدد إطارها، وأن المرقى العقاري بدوره لم توضح شروطه، وكان يقوم بعدة مهام لأن الهدف الأساسي الذي شغل الشارع و توخاه في ظل هذه الفترة هو بناء المساكن في ظل هذا القانون.

وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجد أن المشرع الجزائري حاول من خلال المادة 02 منه وضع تعريف للترقية العقارية خلافاً للمشرع الفرنسي الذي لم يعط تعريفاً للترقية العقارية، و لا للمرقى العقاري<sup>1</sup>، ونصت هذه المادة على أنه: « يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، و يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ».

وما يلاحظ على هذه المادة من حيث الصياغة أنها تختلف بين النص العربي والنص الفرنسي، ففي النص العربي نجده يتكلم عن النشاط العقاري، أما في النص الفرنسي فإنه يتكلم عن نشاط الترقية العقارية "Activité de la Promotion Immobilière"،

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 23.

وبذلك لم يفرق بين نشاط الترقية العقارية والنشاط العقاري الذي هو أوسع منه و يحتويه رغم ما يوجد بين المصطلحين من اختلاف جوهري بينهما " فالنشاط العقاري " هو كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، أو المتعلقة به مثل بيع العقار وتأجيريه وإعداد نظام الملكية المشتركة، وإدارة الشيوخ العقاري وقسمته وتسيير العقارات بغض النظر عن نوع العقار، وطبيعته و الهدف منه <sup>1</sup>. أما الترقية العقارية فما هي إلا جزء من النشاط العقاري ولا تشكل إلا مظهرًا من مظاهر هذا النشاط ولا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات، ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات.

وللإشارة على ما سبق تحليله من تعريف الترقية العقارية فإن المشرع الجزائري لم يعطي في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، تعريف شامل للترقية العقارية، وهذا بحصر معناها في بناء المساكن فقط وتخصيصها للبيع، كذلك في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فالمشرع جاء بتعريف غامض للترقية العقارية بموجب المادة 02 منه بين النصين العربي والفرنسي المقابل له، وإن خطى خطوة إيجابية في توسيع مفهومها لتشمل حتى المحلات المعدة لغير السكن ليساير بذلك مختلف القوانين الغربية المنظمة لعمليات الترقية العقارية <sup>2</sup>.

وعلى ضوء الانتقادات التي وجهت للنصين السابقين، من خلالها عملية حصر مجال الترقية العقارية في النص القانوني الأول، وخط مفهومها بالنشاط العقاري في النص القانوني الثاني، و في الوقت التي بات فيه المرسوم التشريعي رقم 93-03 عاجز عن استيعاب النشاط الموسع للترقية العقارية لقاء متغيرات معاشة، صدر القانون رقم 11-04، الذي عرف المشرع من خلاله الترقية العقارية في الفقرة 10 من المادة 03 منه على أنها: « مجموعة عمليات تعبئة المواد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية». ومن

1- فتحي ويس، المرجع السابق ، ص23.

2- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، مذكرة ماجستير ، جامعة حاج لخضر - باتنة- السنة الدراسية 2009-2010، ص 14.

خلال هذا التعريف، نلاحظ أن المشرع قد تدارك القصور و الخلط في التعريفين السابقين، بأن أعطى مجالاً أوسع للترقية العقارية، بأن وسع نطاقها ليشمل مواضيع المشاريع العقارية، التي عرفها في الفقرة 09 من نفس المادة، على أن: « المشروع العقاري هو مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء و التهيئة والإصلاح و الترميم والتجديد و إعادة التأهيل وإعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار، بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات ».

أي يستفاد منه على أن الترقية العقارية، هي مجموعة العمليات المالية والقانونية والإدارية المتخذة لتنفيذ المشاريع العقارية، وعلى هذا النحو يكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر والخلط إلى دائرة الشمولية في التعريف، وتوسيع آفاق نشاط الترقية العقارية.

#### 02- التعريف الفقهي للترقية العقارية:

إن الفقه الفرنسي اعتمد في تعريفه للترقية العقارية على الاجتهاد القضائي في هذا المجال الذي بدوره استند إلى صفة المرقى العقاري الذي عرفه بأنه الشخص الذي يتولى المبادرة والعناية الرئيسية في عملية إنجاز البناء، وكان ذلك لأول مرة في القرار الصادر عن محكمة استئناف باريس في سنة 1963<sup>1</sup>، وتداولت هذه العبارة فيما بعد في جميع القرارات الصادرة في الموضوع<sup>2</sup>. ومن هذا المنطلق عرف الفقيه (Philippe JESTAZ) معتمداً على صفة المرقى العقاري، إذ يرى أن صفة هذا الأخير يجب أن تقتصر على ذلك المرقى الذي يضع حيز التنفيذ جميع مراحل عملية الانجاز بقصد الربح، فيشترى لذلك الأرض، ويمول العمليات، ويوجه الأعمال، ويسوق الشقق والمحال المنجزة، ويسمى هذا النوع من المرقين بـ: le promoteur integer<sup>3</sup> و من وراء ذلك، عرف الترقية

1- مقتبس عن: نوي عقيلة، المرجع السابق، ص37.

2- للاطلاع على بعض هذه القرارات، راجع: ويس فتحي، مرجع سبق ذكره، ص 21 و ما يليها.

3- نوي عقيلة، المرجع السابق، ص38.



العقارية، على أنها نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية<sup>1</sup>.

البند الثاني: النتائج المترتبة عن ارتباط هذه الصيغ من البيع بالترقية العقارية.

إن أهم النتائج المترتبة على هذا الارتباط هو توفر صفة المرقى العقاري في البائع، وكذا اعتبار هذا البيع عملاً تجارياً.

أولاً)- توفر صفة المرقى العقاري في البائع.

حيث يعد مرقياً عقارياً كما هو معرف في المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 11-04 المنوه عنها أعلاه، 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 السكنات قصد بيعها أو تأجيرها. يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، كما عمل هذا القانون على وضع شروط صارمة للقيام بمهنة المرقى العقاري والذي سنسردها بالتفصيل في المبحث الثاني عند التطرق إلى التزامات أطراف هذه العقود.

ثانياً)- اعتبار هذه الصيغ عملاً تجارياً:

خلافاً للطبيعة القانونية لعمل المرقى العقاري في ظل القانون رقم 86-07 أين أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشياً مع سياسة الدولة آنذاك، والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء والتشييد إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح<sup>2</sup>.

1 - JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, Paris, DALLOZ, 1988, P175.

2- بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 56.

إلا أن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 أضاف الطابع التجاري على عمل المرقي العقاري، إذ اعتبرت المادة الثالثة منه، على أن المتعاملين في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، وبذلك أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب هذا المرسوم التشريعي على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع.

كما تبنى المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في اعتبار عمل المرقي من قبل الأعمال التجارية، وذلك في نص المادة الرابعة من هذا المرسوم التشريعي الذي أحال عن المادة الثانية من القانون التجاري التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع. كما اشترط في من يمارس نشاطات الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لممارسة التجارة.

واعتبر الأعمال التالية من قبل الأعمال التجارية بحسب غرضها بغض النظر عن الشخص الذي يمارسها، و التي تتمثل في: كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها، نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير، النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.

وكل هذه الأعمال من صميم مهام المرقي العقاري إضافة إلى اشتراط المشرع في من يمارس نشاطا في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن تتوفر لديه الأهلية القانونية التي تؤهله لممارسة التجارة.

وقد اعتمد المشرع الجزائري نفس الموقف فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بموجب القانون رقم 11-04، إذ اعتبره تاجراً وفقاً للمادة 19 منه، والتي تنص على أنه: « يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة

نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 أعلاه طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون»<sup>1</sup>.

وبناء على ذلك، فإنه يترتب على علمية البيع وفقاً لهذه التقنيات، الآثار المترتبة على أي عمل تجاري آخر من حيث الاختصاص القضائي النوعي و المحلي، وحرية الإثبات وكذلك إفلاس التاجر والتسوية القضائية كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: خصوصية عقود البيع من حيث الطبيعة الخاصة لمحلها.

يعد محل بيع البناية وفقاً للتقنيات موضوع الدراسة، أهم خصوصياتها، لكونه بناية لم يتم إنجازها بعد، ولا توجد أصلاً عند التعاقد. وعليه فإن دراسة خصوصية هذه العقود من حيث محلها تستوجب البحث في المقصود بالبناية في هذه البيوع أولاً، ثم المقصود بإنجاز و تجديد محل البيع و باقي العمليات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

### البند الأول: المقصود بالبناية في عقود البيع الممضاة في إطار الترقية العقارية.

إن الأملاك العقارية لا تخرج على ثلاث صور: فهي إما أرض فضاء غير عامرة، سواء كانت فلاحية أم عارية فقط، وهي لا تدخل في نطاق هذه العقود لأن الأعمال الواردة عليها عموماً تدخل إما في النشاط الفلاحي، أو الرعوي، و أما الصنف الثاني وهي بناء مشيد بغرض السكن بصفة أساسية، كالمساكن الفردية والعمارات، أو بغرض ممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، كالمحال التجارية والأسواق والفضاءات

1- المادة 19 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

1- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT, P45.

التجارية، وأما الصورة الثالثة فهي تلك التي عبر عنها الفقه بمصطلح المنشآت الثابتة الأخرى<sup>1</sup>.

و لقد عرف الفقيه الفرنسي هنري كبيتان ((Henri Capitan)) البناء على أنه : « أي بناية أو عمل فني مشيد عن طريق تجميع مواد متداخلة»، جاء باللغة الأصلية للتعريف على أنه: <sup>2</sup> « Tout bâtiment ou travail d'art quelconque construit par assemblage de matériaux incorporés ».

وكذا عرفه بلانيول (( Planiol ))، بأنه: « كل تجميع لمواد بصفة قارة، إما على سطح الأرض أو بداخلها ». و ذكر باللغة الفرنسية تعبير « Tout assemblage de matériaux consolidés à demeure soit à la surface du sol, soit à l'intérieur »<sup>3</sup>.

أما الأستاذ السنهوري فتطرق إلى تعريف البناء بعبارة على أنه: « مجموعة من المواد أيما كان نوعها خشباً، أم جبساً، أم حديداً، أو كل هذا معا أو شيئاً غير هذا، شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار »<sup>4</sup>.

أما فيما يخص المنشآت الثابتة الأخرى، فقد عرفت لها الأستاذة كلودات كونتلوب (( Clodette Cantelaube )) بأنها: « كل بناء غير مخصص لسكن الإنسان أو الحيوان ».

ومن حيث وظيفتها فإن المنشآت الثابتة الأخرى هي كل ما أقامته يد الإنسان ثابتاً في حيزه من الأرض، متصلاً بها اتصال قرار، عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيما كان نوعها، ربطاً غير قابل للفك، حيث ييسر على الإنسان سبيل انتقاله أو سبيل معاشه

1- أنظر: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 31.

2- مقتبس عن : نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 46.

3- ويس فتحي، نفس المرجع، ص 32.

4- السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 1213.

كالجسور و المعابر و القناطر والسدود والأنفاق والسكك الحديدية، والطرق والشوارع والمطارات و الساحات والملاعب الرياضية وغيرها من الأمور المشابهة<sup>1</sup>.

وبعد بيان مفهوم كل من المباني، فإن عمليات الترقية العقارية تنحصر في المباني فقط دون المنشآت الثابتة الأخرى، ذلك أن المباني تتناسب مع الغرض الذي يخصص له العقار في هذه العقود، باعتبارها من تقنيات الترقية العقارية، التي يشمل موضوعها، حسب المادة الثالثة فقرة 01 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، والتي نصت على أن تعريف عملية البناء<sup>2</sup>. كما أن المادة 29 من نفس القانون أكدت ذلك، باستعمالها مصطلح البناية حيث جاء فيها على أنه: « يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الإنجاز، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون ».

وبذلك فإن المشرع كان أكثر دقة باستعماله مصطلح البناية (immeuble) سواء كانت فردية أو جماعية وهو أصوب من ذكر مصطلح العقار الذي يتسع ليشمل حالات عدة.

#### البند الثاني : المقصود بعملية الإنجاز و التجديد العمراني.

لقد وسع نشاط الترقية العقارية بموجب المنظومة الجديدة فأصبح لا يقتصر على إنتاج الممتلكات العقارية بل يدرج أيضا الأعمال المرتبطة بعمليات التجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة التي تحتاجها الأنسجة العمرانية لا سيما في المجمعات الكبرى، والتي لا تقل أهمية عن العملية الأولى وتتكفل بإعادة تأهيل البنايات وضمان بالتالي سلامتها

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص33.

2 -L'article 03 du loi n° 11-04 : « construction : toute opération d'édification d'un bâtiment et/ou d'un ensemble de bâtiments a usage d'habitation, de commerce et d'artisanat ou professionnel ».

وإعادة تحسين وظائفها بالخصوص فيما يتعلق بشبكة التهيئة والتجهيزات الأخرى بما يخدم راحة وسلامة المستعملين لها<sup>1</sup>.

و استنتجت من مجال تطبيق هذا القانون، وفقا لنص المادة 07 منه، العمليات المتعلقة بالبنائيات المصنفة كمعالم أثرية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة والتي تخضع لنظام خاص بها<sup>2</sup>.

1- لقد تضمنت المادة 02 تعاريف الأنشطة المستحدثة في مجال الترقية العقارية زيادة عن البناء والتجديد، وهي، كالتالي: -التهيئة "Aménagement": هي كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

- الإصلاح "Réfection": استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية و تتعلق بالأشغال الثانوية.

- الترميم العقاري "Restauration immobilière": كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998.

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

- إعادة الهيكلة "Restructuration": يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنائيات أو مجموعة البنائيات.

- والتدعيم "Confortement": كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

2- تطبق عليها قوانين خاصة، وعلى رأسها القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلقة بحماية التراث الثقافي منشور بالجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998، الصفحة 3، و تنظمها مراسيم تنفيذية لعل أهمها: المرسوم التنفيذي رقم 03-322 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 يتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالمتعلقات الثقافية العقارية المحمية والمرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، والمنشورين في الجريدة الرسمية عدد 60 مؤرخة في 08 أكتوبر 2003، وكذا القرارين الوزاريين، الأول: مؤرخ في 13 أبريل 2005 المحدد الأحكام الخاصة بتنفيذ ممارسة الأعمال الفنية على الممتلكات الثقافية العقارية المحمية منشور في الجريدة الرسمية عدد 45 المؤرخة في 29 يونيو 2005، الصفحة 28 و الثاني: قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 مايو 2005 منشور بالجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 14 سبتمبر 2005، الصفحة 17، و ما يمكن إضافته على أن المشرع في تعريف الترميم العقاري أشار إلى تأهيل البنائيات ذات الطابع المعماري أو التاريخي وهو ما يتطابق مع نص المادة 26 مكرّر من رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف منشور في الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 08 مايو 1991، الصفحة 690، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 مايو 2001 منشور الجريدة الرسمية عدد 29 مؤرخة في 23 مايو 2001، الصفحة 7، و التي جاءت بقولها يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة

إن من أهم المهام هي الإنجاز ويليها التجديد وباقي المهام المستحدثة، ولقد تطرقت المادة 02 من القانون رقم 04-11 لانجاز العقار أي البناء "Construction"، على أنه كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، واعتبر المشرع في القانون الجديد أن المهمة الأساسية للمرقي العقاري هي البناء الجديد، ونصت المادة 18 منه على أنه: «يعد مرقيًا عقاريًا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها».

أما بالنسبة لعملية التجديد، فقد أثار بيع العقار قبل تمام التجديد جدلاً كبيراً في أوساط الفقه، والقضاء الفرنسيين. فالتجديد العمراني "Rénovation urbaine": كما عرفته المادة سالفة الذكر هو 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<sup>1</sup>.

و يرى بعض الفقه في فرنسا، أن بيع العقار قبل تمام التجديد لا يخضع لأحكام البيع قبل الانجاز المنظم بموجب القانون رقم 03-67 الذي يفترض حتى يمكن تطبيقه أن العقار المبيع لم يكتمل بناؤه كلية، أو لم يبدأ البناء بعد، والغرض بالنسبة للتجديد أن البناء كان قد اكتمل بناؤه مرة في الماضي، كما أن القانون المذكور يهدف إلى حماية المشتري

---

التّرميم أو التّعمر، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً، وكذا ما هو محدد في القرار الوزاري المؤرخ في 31 مايو 2005 المحدد لمحتويات مهام ممارسة الأعمال الفنية المتضمنة ترميم الممتلكات الثقافية العقارية المحمية منشور في الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11 سبتمبر 2005، الصفحة 20.

1- مع ذلك لا بد من أخذ بعض الخصوصيات فيما يخص البناء أو التجديد، ولعل أبرزها ما تكلم عنه المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب منشور بالجريدة الرسمية عدد 6 المؤرخة في 12 فبراير 2014، الصفحة 3. و تم تحديد الولايات الجنوبية المعنية بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 31 مارس 2014 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 يوليو 2014، الصفحة 13.

من خطر "توقف" البائع عن استكمال بناء الشيء المبيع غير الموجود" وقت إبرام العقد، وهذا الخطر لا مبرر له في حالة التجديد<sup>1</sup>.

في حين يرى البعض الآخر، أنه يمكن تطبيق القانون رقم 67-03 المتعلق ببيع العقار قبل الانجاز، على البيع أثناء التجديد، إذا كانت عملية التجديد تشمل العقار بأكمله، وتستدعي إعادة بنائه<sup>2</sup>، على خلاف الحالة التي يتم فيها بيع العقار أثناء زخرفة بسيطة أو تدليس أو دهان، إذ يعتبر البيع عندئذ بيعاً عادياً يخضع للقواعد العامة<sup>3</sup>.

لكن الأمر ليس دائماً بهذا الوضوح بالنسبة لبعض الحالات كالتعديل في التوزيع الداخلي للغرف من أجل شقق جديدة، أو التغيير في المصاعد مثلاً، ولمواجهة هذه الوضعية اقترح الفقه الفرنسي معايير عديدة تعرضت جميعها للنقد<sup>4</sup>، وقد كان معيار الأهمية النوعية *critère de l'importance qualitative des travaux* هو المعيار الوحيد الذي وجد حلاً للإشكالات المطروحة، والذي أخذ به القضاء بعد تردد كبير، وتناقض في الأحكام<sup>5</sup>، فصدر حكم عن محكمة باريس بتاريخ 12 سبتمبر 1990 قررت فيه أنه: يخضع لقانون بيع العقار قبل الانجاز، البيع قبل تمام التجديد، إذا كانت

1- مقتبس عن : محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص 23 - 24 .

2- فالبيع لبناء قديم في حالة التجديد هو بالضرورة بيع العقار تحت الإنشاء، لأن يلتزم بإقامة أعمال التجديد حتى

يكتمل وجود البناء المبيع، أنظر في هذا الموضوع: محمد المرسي زهرة، نفس المرجع، ص 24 .

3 - Oliver Tournafond, La vente d'immeuble à construire (recueil construction - urbanisme), 1994, p7.

4- من هذه المعايير: معيار الإنجاز المسبق *critère de l'édification antérieure* معيار الدفع قبل الانتهاء من الإنجاز *critère des versements avant l'achèvement* معيار رخصة البناء المسبق *critère de permis de construire* وغيرها من المعايير، مشار إليها في: نوي عقيلة، نفس المرجع، ص 49.

5- و من هذه الأحكام: حكم محكمة استئناف باريس الصادر في 9 فبراير 1977، الذي رفضت فيه تطبيق القانون المنظم لبيع الشقق تحت الإنشاء على بيع عقار قديم في حالة تجديد، مستندة على أهمية أعمال التجديد التي بها البائع، و لم تحدد معيار التفرقة بين الأعمال التي تبلغ درجة معينة من الأهمية، و غيرها من الأعمال.

- و حكم محكمة النقض، المؤيد لحكم محكمة استئناف باريس الصادر في 2 مايو 1978 حيث قررت مرة ثانية رفضها تطبيق القانون المنظم لبيع العقار تحت الإنشاء، على أعمال التجديد، لكنها لم تؤسس قضاءها هذه المرة على فكرة " أهمية " أعمال التجديد، و لكن لأن من يلتزم بالقيام بأعمال التجديد لا يلتزم بها باعتباره بائعاً، و إنما بوصفه تاجر *marchand de biens*، مشار إليه في : محمد المرسي زهرة المرجع السابق ص 25.



الأعمال دائرة بين أعمال التجديد الثقيلة والضخمة " Lourdes"، والأعمال المتوسطة " Moyennes" <sup>1</sup>.

أما باقي مجالات التدخل الجديدة تسمى بعملية التدخل والتي تكلمت عنها المواد 3 و 6 و 8 و 9 و 13 من القانون رقم 04-11، وصدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في الفاتح من فيفري 2016، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة <sup>2</sup>، لإعادة تأهيل هذه الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني، و تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة وإعادة تأهيل وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنائات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية.

والخلاصة من كل ما تقدم، هي أن عقود البيع محل الدراسة والمبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية تتقارب في العديد من المسائل القانونية التي تحكمها ولقد حاولنا تسليط الضوء على أحكامها سواء تلك الواردة في التشريع أو تلك التي أتت بها التنظيم، وإعطاء المفاهيم الخاصة بها وربطها بعضها البعض في الجوانب التي تشترك فيها لتسهيل عملية معالجتها وتقريب المفهوم للقارئ.

1 - Oliver Tournafond , OP CIT, P 7-8.

2- للمزيد من المعلومات راجع: المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 01 فبراير 2016، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 07 فبراير 2016، الصفحة 11.

## المبحث الثاني: أحكام إبرام عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية.

إن التعاقد التي يتم عن طريق الصيغ محل الدراسة الراهنة يحتاج كغيره من التعاقدات لأركان موضوعية لقيامه، فلا يجوز أن يختل ركن من منها إذ تخلف أي منها يؤدي إلى البطلان، و التي تتجلى في: التراضي، المحل والسبب، وتقريباً نجدها في سائر العقود الأخرى، وإلى جانب ذلك، توجد شروط شكلية لا بد من مراعاتها مع بعض الخصوصية التي تنفرد بها هذه الصيغ لوحدها دون غيرها من العقود الأخرى، وهي التي سنراها بعد أن نتناول باهتمام كبير وبالكثير نوعاً ما من التفصيل الطرف القوي في المعادلة وهو المرقى العقاري خصوصاً مع التغييرات التي طرأت على المنظومة القانونية فيما يخص هذه المسألة و عليه سنخصص المطلب الأول لدراسة كل هذه النقاط أي نستهل بالتطرق للمرقى العقاري تم الأركان الموضوعية و الشكلية لهذه العقود موضوع الدراسة الحالية، تم نعالج في المطلب الثاني مختلف الإجراءات سواء التي تنسم بالطابع الإداري والأخرى التي تتحلّى بالطابع المالي التي يتبعها طرفي العقد وتكون إما سابقة أو مرافقة أو لاحقة لعملية التعاقد كون أن الضرورة تحتم علينا المرور عليها بدون تجاهلها نظراً لتشعب القانون في نسج أسسها والمسائل الجوهرية المتعلقة بها.

## المطلب الأول: الأركان العامة والشروط الخاصة لعقود البيع الممضاة في إطار نشاط الترقية العقارية.

إن الأركان الموضوعية لانعقاد هذه المعاملات لا تخرج عن الأركان المألوفة في عقد البيع عموماً، وهي: التراضي والمحل والسبب، وتخضع في أحكامها إلى القواعد العامة سواء من حيث وجودها، شروطها والآثار المترتبة عنها، وطالما الحال كذلك، سوف نركز على النقاط التي تتميز بها هذه العمليات القانونية، و قبل ذلك سنسلط الضوء على الطرف الذي يحتل قوة اقتصادية مهيمنة على العقد كونه عصب هذه المعاملات، ومن بعدها نغوص في بعض الخصوصيات فيما يخص الأركان العامة والشروط الخاصة ونحيل الباقي من العموميات إلى مراجعة دراسة النظرية العامة للعقد<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: المرقى العقاري.

إن القاسم المشترك في العقود الثلاث التي نحن بصدد شرح فحواها هو المرقى العقاري فهو الجهاز الأساسي في عملية الترقية العقارية من إنجاز المباني وإبرام العقود المتعلقة بالبيع، وقد يكون هذا المتعامل الاقتصادي من القطاع العام كالجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية أو نجده من القطاع الخاص وهم الأشخاص الطبيعيون أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص وكلا من القطاعين له أهمية كبيرة في ميدان الترقية العقارية، مما يتطلب الأمر توضيحه أكثر من خلال تبيان تعريف المرقى العقاري لتحديد معناه بشكل واضح من قبل دراسة آراء بعض الفقهاء الذين تطرقوا إلى مفهومه، وكذا ما تضمنه القانون في هذا الشأن ونسلط الضوء أكثر على التشريع والتنظيم المعمول به،

1- للمزيد من المعلومات راجع المؤلفات التالية: محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري)، ج1، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2003 - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، ج1، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004 و علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، دار موفم للنشر، الجزائر، 2001.

تم نعالج مسألة تنظيمه كمهنة مقننة من خلال الشروط والضوابط المتعلقة بمزاوتها على غرار باقي المتدخلين في الترقية العقارية.

### البند الأول: تعريف المرقى العقارى.

إن مهنة المرقى العقارى<sup>1</sup> " Promoteur immobilier " نشأت من أجل مواجهة الحاجة الاقتصادية والاجتماعية، وهي حديثة النشأة تحتاج إلى تنظيم قانوني يغلب عليه الطابع التقني، خاصة أنها تخضع لأشكال مختلفة يقتضيها قانون العرض والطلب، وهي خاضعة للتطور باستمرار.

وإن إعادة الاعتبار لمهنة المرقى العقارى أتاحت الفرصة لتشجيع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة، وفي نفس الوقت ضمان نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية إذا أن هذه المهنة كانت لفترة طويلة غير خاضعة لأية قاعدة قانونية تنظمها، وعلى هذا الأساس فقد عالج التنظيم الجديد هذه المسألة في قالب جدي ووفقا لأسس صارمة، وهو ما سنحاول مناقشته في هذا الفرع.

أولاً) - التعريف الفقهي للمرقى العقارى.

لقد تعددت تعريفات المرقى العقارى بين الفقهاء، فبالنسبة للفقهاء عبد الرزاق حسين ياسين، فلقد أورد تعريف له، على أنه: « الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقارى، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يتسلم العقار تاما وخاليا من العيوب»<sup>2</sup>.

1- تسمية المرقى العقارى تقابلها في بعض التشريعات العربية اسم الباعث العقارى في تونس، و المنمي العقارى أو الممول العقارى في مصر، و أما المشرع الجزائري فقد سبق له وأن استعمل تسمية المكتب في العمليات العقارية في القانون رقم 86-07 والمتعامل العقارى في المرسوم التشريعي رقم 93-03.

2- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسبوط، مصر، 1987، ص 542 .

وعرفه الفقيه ((Roger SAINT ALARY))، بالقول على أنه : « شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية، ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعملها »<sup>1</sup>.

كما لقي المرقى العقاري تعريفات جعلت من عمله نشاطا اقتصاديا، ومنهم من يجعله ذو طابع اجتماعي، حيث يعرفه الفقيه ((Philippe JESTAZ))، على أنه: « الوكيل الاقتصادي الذي يتولى إنجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية»<sup>2</sup>.

وعرفه الأستاذان ((G.LEVABEUR-G.STEFANNI))، على أنه: « كل شخص طبيعي أو معنوي الذي نشاطه المعتاد المريح يتمثل في فهم تنظيم وقيادة عملية بناء المبني الموجه لكي يخصص كملكية مشتركة للمكتبتين مجتمعة كانت أم في شكل شركة »<sup>3</sup>.

في حين يعرفه الفقيه (Christian TOPALOV)، على أنه: « الوكيل الاجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري إلى غاية تحويله إلى سكن»<sup>4</sup>. وبالتالي ما نخرج به من وراء هذه التعاريف، على أنها جميعها تطرقت إلى الدور الأساسي الذي يلعبه المرقى العقاري من خلال العمليات التي يقوم بها في إطار نشاط الترقية العقارية، وخصوصا عملية إنجاز السكنات أو المحلات مهما كانت طابعها، أو الغرض من إنشائها والتي تفرض على المرقى أن يقوم بنشاطين أساسيين، يتعلق الأول بتنظيم عملية إنجاز المبني والنشاط الثاني فيتعلق بالعمل على توفير جميع الوسائل الضرورية لنجاح هذه العملية.

1 - Roger SAINT ALARY, OP,CIT; P 303.

2 - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, OP. CIT, P1.

3 - Georges LEVASSEUR , Gaston STEFANNI ,Delmas Marty Merielle – les sociétés devant la loi pénal – paris 1972 – p 60.

4 - Christian TOPALOV, OP. CIT, P17.

ثانياً) - التعريف القانوني للمرقي العقاري<sup>1</sup>.

لقد اعتبر القانون الصادر بتاريخ 4 مارس 1986، مهنة المرقي العقاري مجرد اكتتاب ولا وجود لها إلا لفترة عملية واحدة ولم تكن وثيقة الاتصال بأعمال ونشاطات الترقية العقارية بمعناها الحقيقي بالرغم أن هذا القانون عالج الترقية العقارية بشكل صريح. وقد عدل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الإطار العام للترقية العقارية، وجاء بمصطلح " المتعامل العقاري " الذي ذكر بخصوصه، على أنه: « يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة : " متعاملاً في الترقية العقارية " .

ونستنتج من خلال ذلك، على أن المتعامل في الترقية العقارية كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية من أجل انجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو صناعي أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة.

وبالرجوع إلى القانون رقم 11-04 المعمول به حالياً، فنجد أنه صنع الاستثناء بتضمنه مجموعة تعريفات من بين هذه التعريفات: تعريف المرقي العقاري، على أنه: « يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها<sup>2</sup> .

1- قد سبق وأن صدر حكم بتاريخ 12/06/1963 عن محكمة باريس (القضاء الفرنسي) و عرف فيه المرقي العقاري، على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم مباشرة أو بواسطة شركة وسيطة القيام ببناء مبنى أو جزء من مبنى لتستعمل أصلاً كسكنى ويتخذ لأجل ذلك المبادرة والعناية الرئيسية بالعملية، مشار إليه في:

Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz – Droit de la promotion immobilière- paris Dalloz .1988.p 05

2- راجع المادة 03 من القانون رقم 11-04 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وأول ما يلاحظ على تعريف المشرع للمرقي العقاري، أنه وسع في مهامه، فمن المعروف أن مهنة المتعامل في الترقية العقارية، في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، كانت تتمثل أساساً في قيامه بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

فضلاً على ذلك، فإن المشرع بذلك يكون قد أعاد دون قصد منه المرقي العقاري إلى حرفته ومهنته الأصلية التي انحدر منها وهي مهنة المقاول، وهذا يتعارض مع روح القانون نفسه لا سيما وأن نص المادة 16 جاء صريح في هذا الشأن، بذكره على أن: « كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة ».

#### البند الثاني: ضوابط ممارسة مهنة المرقي العقاري.

لقد تم إعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري لدفع أصحاب المهنة إلى رفع مستواهم بشكل إيجابي، والذي يؤدي لا محالة إلى رفع المنتج العقاري، وذلك بالتشدد في منح المشاريع للمرقين الحقيقيين وبالتدقيق في معيار الكفاءة المهنية والمالية والقادرين على المشاركة الفعالة ويستطيعون أن يحملوا على عاتقهم تجديد وعصرنة المدن وإنجاز مشاريع كبرى، ونظراً للطابع التقني الذي يغلب على هذه المسألة تم إحالة الأحكام الخاصة بها إلى التنظيم الذي صاغ مجمل متطلباته، وتكمن هذه الضوابط في الشروط والإجراءات الواجب إتباعها من أجل التحصل على صفة المرقي العقاري، كما سيتم تبيانه:

أولاً)- شروط الواجب توافها لمزاولة نشاط المرقي العقاري:

لقد استوجب القانون رقم 11-04 في متمهن نشاط الترقية العقارية ضرورة استيفاء الشروط المبينة أدناه:

**01)- التمتع بالصفة التجارية:**

فالمشرع سمح بموجب المادة 19 من القانون رقم 11-04 الساري المفعول، لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بأن يمارس نشاط الترقية العقارية، وأجاز له شريطة اكتساب هذه الصفة، وأصبحت مهنة المرقي من المهن المقننة<sup>1</sup>، وأبقى المشرع على هذا الشرط الذي تضمنه أيضا المرسوم التشريعي رقم 93-03 وفرض على المتعامل في الترقية العقارية أن يكون تاجرًا باستثناء الذين يقومون بالترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، وفقا لما تقتضيه أحكام المادتين 02 و 05 منه، وهذا عكس ما جاء به القانون رقم 86-07 الذي لم يشترط صفة التجار باعتبار أن الترقية العقارية في مفهومه هي عمل مدني محض، وهو ما أكدته المادة 13 منه<sup>2</sup>.

1- للمزيد من المعلومات حول عمليات القيد في السجل التجاري (تسجيل - تعديل و شطب) راجع القانون رقم 90-22 المؤرخ في 18 غشت 1990، المتعلق بالسجل التجاري و المغلى جزئيا والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 36 المؤرخة في 22 غشت 1990، الصفحة 1145 و المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18 يناير 1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري المعدل و المتمم والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5 المؤرخة في 19 يناير 1997، الصفحة 10.

2- ما يمكن إضافته على أن نشاط الترقية العقارية يدخل ضمن الأنشطة التجارية المقننة، وهو ضمن المجموعة 09 من المجموعة الفرعية 02 تحت رمز النشاط : 109.217 وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-39 المؤرخ في 18 يناير 1997 المتعلق بمدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 5 المؤرخة في 19 يناير 1997، الصفحة 6، والذي عدل في آخر مرة بموجب القرار الصادر عن وزير التجارة المؤرخ في 28 مايو 2012 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 09 سبتمبر 2012، الصفحة 30. و كذا من نافلة القول، نوضح نقطة قانونية تتعلق بالتاجر الأجنبي الذي لا يمنع عنه مزاولة هذا النشاط لأنه لا يوجد أي قيد قانوني يحول دون ذلك، ويمنح الاحتكار للتاجر الوطني فما عليه إلا التقيد بالقوانين الخاصة وبالخصوص أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-454 المؤرخ في 11 ديسمبر 2006 المتعلق بالبطاقة المهنية المسلمة للأجانب الذين يمارسون نشاطا تجاريا وصناعيا وحرفيا أو مهنة حرة على التراب الوطني، الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 11 ديسمبر 2006، الصفحة 23.



وإضافة إلى شرط القيد في السجل التجاري تضمن القانون شرطين آخرين وثيقي الصلة بالشرط الأول، وهما: تقديم الشخص الطبيعي لضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة إما المالك أو الملاك بالنسبة للشخص المعنوي، وفقا لما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم، وبذلك فعلى المرقي العقاري التمتع بالحقوق المدنية إعمالاً بنص المادة 21 من القانون رقم 11-04، وعدم الحكم عليه بإحدى العقوبات المنصوص عليها في المادة 20 من نفس القانون<sup>1</sup>. و كان واضح أن الحكمة من منع الأشخاص الذين حددتهم هذه المادة من الانتساب إلى مهنة المرقي العقاري، هي استبعاد كل من يرتكب جريمة من جرائم الأموال من مزاول مهنة المرقي العقاري، لأن الشخص الذي يرتكب جريمة من تلك الجرائم، أصبح في نظر القانون غير أمين على حقوق المقتنين، و هذا دليل على مدى حرص المشرع و إصراره على تطهير قطاع الترقية العقارية عموماً، من المتطفلين غير الشرفاء الذين عبثوا بأقوات الناس، وهذا المجال متاح لكل شريف، يحترم أصول المهنة، وهي تأكيد و تكملة لما جاءت به المادة 08 من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم، الذي بدورها كانت سابقة في استثناء

---

1- نصت المادة 20 من القانون رقم 11-04، على أنه: « ولا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون أن يكونوا مرقين عقاريين، وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية: التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات النصب وإصدار شيك بدون رصيد؛ رشوة موظفين عموميين، شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي، الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية و كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبياً وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.»

بعض المحكوم عليهم الذين لم يرد اعتبارهم لجرائم محددة على سبيل الحصر في صلب المادة<sup>1</sup>.

ثانياً) - شرط الحصول على الاعتماد<sup>2</sup>:

فلا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس نشاط الترقية العقارية ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل بالسجل التجاري وبالجدول الوطني للمرقين العقاريين إعمالاً بنص المادة 04 من القانون رقم 11-04، والتي تقابلها المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والتي جاءت بالنص على أنه: « تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين »<sup>3</sup>.

1- تطبيقاً لأحكام المادة 08 من القانون 04-08 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 18 غشت 2004، الصفحة 4، فإنه: « يتعذر التسجيل في السجل التجاري أو ممارسة أي نشاط تجاري، على الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار لارتكابهم الجنايات والجنح التالية: اختلاس الأموال، الغدر، الرشوة، السرقة والاحتيال، إخفاء الأشياء، خيانة الأمانة، الإفلاس، إصدار شيك بدون رصيد، التزوير واستعمال المزور، الإدلاء بتصريح كاذب من أجل التسجيل في السجل التجاري، تبييض الأموال، الغش الضريبي، الاتجار بالمخدرات و المتاجرة بمواد وسلع تلحق أضراراً جسيمة بصحة المستهلك».

2- و تجدر الإشارة إلى أن ممارسة مهنة المرقى العقاري بدون الحصول على الاعتماد المطلوب، تعرض الشخص المخالف إلى ارتكاب جنحة انتحال الصفة المنصوص والمعاقب عليها في المادة 243 من قانون العقوبات والتي عقوبتها هي الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، و بغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين و إذا كانت ممارسة مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد مصحوبة بجنحة النصب تكون العقوبة المنصوص عليها في المادة 372 من قانون العقوبات، هي الحبس من سنة إلى 5 سنوات على الأكثر وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج، وهو الحكم الذي نوهت عنه المادة 77 فقرة 01 من القانون رقم 11-04.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فبراير 2012، الصفحة 6.

وقد تظن المشرع و وضع آلية قانونية للحد من الاستغلال السيئ لهذا الاعتماد ودرء الاحتيال به، وهو ما نوهت عنه المادة 22 من القانون الساري المفعول، بأنه لا يسوغ التنازل على الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون والذي يسري أثره إلا بالنسبة للمستقبل، و يفرض ضرورة تجديده حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليه.

ويتم منح الاعتماد للمرقي العقاري طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكور أعلاه، من طرف الوزير المكلف بالسكن الذي نمودجه محدد في القرار الوزاري الصادر 09 يناير 2013<sup>1</sup>، وبعد موافقة لجنة الاعتماد للترقية العقارية، متى استوفى طالبه الشروط المحددة في المادتين 06 و 07 من نفس المرسوم التنفيذي، و لعل أن المبتغى من هذا التنظيم انتهاجه للاعتماد الوزاري الممركز نظراً لأهمية العملية التي يقوم بها حائزه مع منح الرأي الاستشاري للجنة.

ومن أبرز الشروط للحصول على هذا الاعتماد هو إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية. ويقصد بالموارد المالية وفقاً لنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 06 ديسمبر 2012<sup>2</sup>، أنها تتشكل من الموارد الخاصة للمرقي العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها والدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم، وعليه أن يمضي تصريح شرفي معد في نموذج مطبوع مسبقاً على ذلك، والذي هو ملحق بالقرار.

1- القرار المؤرخ في 09 يناير 2013، الصادر عن وزارة السكن والعمران، المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 14 مارس 2013، الصفحة 24.

2- تم تأطير هذا الشرط ضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقار، الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 13 يناير 2013، الصفحة 20.

بالإضافة إلى شروط أخرى لا تقل أهمية عن الجانب المالي، وهي إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، من خلال حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية، أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وإن لم يكن ذلك، يجب إثبات الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط، ويصدق ذلك على الأشخاص المؤهلين لممارسة الأعمال التجارية، نظراً لأن المشرع قد سمح لهم بممارسة نشاط الترقية العقارية وينطبق أيضا نفس الشرط على مسير الشخص المعنوي، بالإضافة إلى حسن سلوكه. والجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري لم يلزم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الشخص المعنوي باكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، غير أن المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>1</sup>، قد جاءت بالنص على أنه: « يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية، وذلك ينبغي عليه حتما اكتتاب المرقي العقاري شخصا طبيعيا كان أو معنويا، تأميناً ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته ».

وزيادة على الشروط الواجب توافرها في طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، استوجب المشرع ضرورة تقديم دفتر الشروط النموذجي كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد إعمالاً بالمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، والتي جاءت بالنص على أنه: « يجب أن يقدم المرقي العقاري دفتر الشروط النموذجي هذا، بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد لممارسة المهنة ».

1- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فبراير 2012، الصفحة

ثالثاً) - التسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين:

يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانوناً بالسجل التجاري<sup>1</sup>، في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويترتب عنه منح المعنى شهادة تسجيل، يخصص له بموجبها بممارسة المهنة، وبالانتساب الفعلي إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، وفقاً لنص المادتين 24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 سالف الذكر.

ويتعين على المرقي العقاري بهذه الصفة، ممارسة مهنته في ظل احترامه للقانون رقم 04-11، وكذا مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه، كما هو محدد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، ناهيك عن احترامه للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري إعمالاً بالمادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي، والتي جاءت بالنص على أنه: «يتعين على المرقي العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري».

ونظراً لأن المرقي العقاري ملزم بالقيود في السجل التجاري بمقتضى المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، أخضعه المشرع في ممارسته لمهنته للأحكام المطبقة على النشاط التجاري، فهو تاجر إعمالاً بنص المادة 21 من القانون التجاري، والتي جاءت بالنص على أنه: «كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسباً صفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة».

كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 84-12 شرط التوفر على محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، مع ضرورة تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

1 - يقع التسجيل بالسجل التجاري عقب الحصول على اعتماد باستقراء المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

وما يمكن التتويه إليه على أن القانون تضمن مادة انتقالية تخص المرققين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل صدور القانون رقم 11-04، فيمكنهم مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>.

وفي نهاية لتطرقنا لمهنة المرققي العقاري، ننوه على أن إلى جانب المرققي العقاري الخاص يوجد المرققي العقاري العمومي، و من بينهم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره و تسميتها باختصار "وكالة عدل" "AADL" المكلفة باقتناء و/أو إنجاز برامج مساكن مموله تمويل عمومي قصد بيعها بالإيجار و تتمثل مهامها أساسا في تحسين و تطوير أنماط السكن، وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل و المتمم<sup>2</sup>، و نصت

---

1- ومن استقرأنا لمجمل الشروط المتطلبة قانوناً، فإن المرققي العقاري ينفرد عن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، بجملة من الخصائص، هي كالاتي:

- إن المرققي العقاري شخص مهني، يمارس مهنة منظمة تشريعياً، تقوم بخاصة على عدم جواز الجمع بينها وبين أي نشاط آخر مدفوع الأجر، حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

- إن المرققي العقاري هو من يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع البناء الجديدة وغيرها من الأعمال المحددة في القانون رقم 11-04، فهو صاحب المشروع العقاري.

- إن المرققي العقاري وبحسب أهمية مشروعه العقاري ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانوناً، بناء على عقد مقاوله وفقاً للمادة 16 من نفس القانون، مما يبني عليه تولى المقاول لعملية تنفيذ المشروع العقاري، ومن ثم إرساء المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري.

- إن غاية المرققي العقاري من هذه الممارسة المهنية تكمن في بيع أو إيجار العمل الذي تولى المبادرة بانجازه، مما يضيفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها، إلا أن يكون قد قصد من مبادرته تلبية الحاجات الخاصة.

- إن الاحتراف وفقاً لنص المادة 12 من نفس القانون، والتي جاءت بالنص على أنه: « يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية». ويقدر الاحتراف طبقاً للنص المذكور بامتلاك المهارات في مجال الترقية العقارية والقدرات المالية بشرط الكافية.

2- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 مايو 1991، الصفحة 888، و قد حددت المادة 02 من المرسوم 91-148 مهام الوكالة في هذا المجال والمعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21

المادة الأولى منه على إحداث الوكالة التي تتولى مهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، و تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، وهي تتشكل من هياكل مركزية و أخرى جهوية ومحلية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 10 فبراير 2015 المحدد للتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أركان انعقاد عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية.

المعروف، أنه لكي ينعقد أي عقد، يجب أن يتفق المتعاقدان على العناصر الأساسية له، و هي: ماهية العقد و المحل و السبب، و بالتالي فإنه لكي تتعقد عقود البيع الممضاة في إطار الصيغ محل الدراسة، يجب أن يتفق الطرفان على ماهية العقد، أي أن تتصرف إرادتهما إلى إبرامها، و أن يتفقا على العقار المعقود عليه، و ثمن البيع بالإضافة إلى ركن الشكل في مرحلة إنشاء العقد والذي يكتسي أهمية كبرى نظراً للوظائف التي يؤديها مع إلزامية إفراغ ذوي الشأن إرادتهم في نموذج مخصص لهذا الغرض يخضع لأحكام التوثيق.

### البند الأول: ركني التراضي و المحل.

الرضا و المحل، هما ركنين جوهريين في أي عقد، لذا سوف يتم التطرق لهما بصفة سطحية بدون التعمق في الدراسة باعتبارهما من قبيل المسلمات والبديهيات في فقه القانون أي بمفهوم آخر الركيزة والركن الركين في أي عقد بيع مهما كانت طبيعته.

---

أكتوبر 2014 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 22 أكتوبر 2014، الصفحة 5، و ذلك بنصها على أنه يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني فيما يأتي: ترويج وتطوير التسوق العقارية وترقيتها، تأطير وتنشيط الأعمال التالية) القضاء على السكن غير الصحي، تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة-تغيير البنية الحضرية- إنشاء مدن جديدة، إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها، تطوير المعلومات ونشرها على نطاق واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية (المقاولين-المواطنين- المؤسسات المالية- السلطات العمومية المحلية-منتجي مواد البناء-مكاتب الدراسات-مؤسسات الانجاز-مسيري العمارات والجمعيات...).

1- هذا القرار منشور في الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 08 مارس 2015، الصفحة 24.

أولاً- الرضا في تقنيات البيع على ضوء الترقية العقارية:

إن العقد - عموماً - لا ينعقد إلا بتوافر رضا طرفيه، وتطابق إرادتهما تمام الانطباق، وهو كما عرفه الفقهاء: اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب وقبول مطابق له، و اقتران الأخير بالأول أي وصوله إلى علم الموجب<sup>1</sup>.

يعرف الإيجاب في العقود بوجه عام بأنه العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر به على وجه الجزم عن إرادة في إبرام عقد معين، فينعقد إذا العقد بمجرد صدور القبول وتطابقه بالإيجاب وحتى يكون التعبير عن الإرادة إيجاباً، لا بد من توافر شروطه، وهي: أن يكون التعبير جازماً وملزماً وباتاً.

إن التعاقد بموجب هذه العقود غالباً ما يتم عن طريق إعلانات عن بيع محلات ذات استعمالات مختلفة، ينشرها المرقين العقاريين في الصحف ووسائل الإعلام الأخرى كالإعلان في نشرات خاصة، مع توضيح مساحة العقار، و ثمنه وكيفية التسديد، وقد اختلف الفقه حول ما إذا كان هذا الإعلان هو عبارة عن إيجاب أولاً، ومن ثمة تثور مسألة تحديد الطرف الموجب، فهناك من يرى أن الشركات المعلنة تستخدم ألفاظاً لا تفيد أن إعلانها يعتبر إيجاباً، بل هو في الواقع دعوة إلى التعاقد، ويعتبر الشخص المتقدم الشراء هو الموجب الذي يقدم الإيجاب، في حين يرى جانب آخر من الفقه وهو الغالب، أن هذه الإعلانات إذا تم فيها تحديد العناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه، كالشيء المبيع و الثمن، فإن ذلك يعد قرينة على توافر العزم النهائي على إبرام العقد، وبالتالي فإنها تعد إيجاباً باتاً ونهائياً<sup>2</sup>. أما الدكتور عبد الرزاق السنهوري فيفرق بين الإعلانات التي

1- مشار إليه في : نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 56.

2- أنظر في تفصيل ذلك: محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص 63 و ما يليها.



توزع على الجمهور، والتي يعتبرها مجرد دعوة للتعاقد، والإعلانات التي ترسل إلى أشخاص بأسمائهم و بعناوينهم الخاصة والتي يعتبرها إيجاباً صحيحاً<sup>1</sup>.

ولقد حرص المشرع الجزائري على ضمان رضا المقتني بإعلامه وفي هذا الصدد فقد أضاف التشريع إلى جانب الالتزامات القانونية لبائع العقار قبل الانجاز التزام آخر هو الالتزام بالإعلام، بنصه في المادة 41 القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه، على أنه يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع. كما نصت المادة 47 من نفس القانون، على أنه يجب على المرقي العقاري عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي و كامل لشركائه خصوصاً لتفاوت المعرفة والقدرات التقنية في المجال العقاري بين المرقي والمقتني<sup>2</sup>، وكرسه التنظيم بموجب المادة 25 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>3</sup>، بنصها على أنه: « يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 78.

2- هذا الالتزام منطوق إليه أيضاً في المادة 17 من القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فبراير 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 08 مارس 2009، الصفحة 12 و المعدل بالقانون رقم 18-09 المؤرخ في 10 يونيو 2018، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 13 يونيو 2018، الصفحة 5، وكذا المواد من 04 إلى 09 من القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 27 يونيو 2004، الصفحة 3، والمعدل بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15 غشت 2010 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 18 غشت 2010، الصفحة 11.

3- ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 26 فبراير 2012، الصفحة 10.

على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء».

وإذا كانت القاعدة العامة أن الإيجاب يتحقق إما باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتداولة عرفاً وفقاً لنص المادة 60 من القانون المدني، وهو عينه في عقدي حفظ الحق والبيع على التصاميم إلا أنه في عقد البيع بالإيجار، نجد أن المشرع ميزه عن غيره إذ أوجب أن يكون التعبير السالف عن الإرادة كتابياً، وفقاً لمقتضيات المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المشار إليه سابقاً، والتي نصت على أنه: « يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجة الوزير المكلف بالسكن».

ثانياً)- ركن المحل:

المحل هو العملية القانونية التي تراضا الطرفان على تحقيقها<sup>1</sup>، وبما أن عقد البيع طبقاً للقواعد العامة يعتبر عقداً ملزماً للجانبين فهذا ما ينشئ التزامات في جانب البائع محلها هو المبيع وينشئ التزامات مقابلة في جانب المشتري محلها هو الثمن، ولهذا فإن لعقد البيع محلان هما الشيء المبيع والثمن.

01)- الشيء المبيع:

المبيع بصفة عامة يخضع للقواعد فيما يتعلق بالشروط الواجب توافرها في المبيع وهي أربعة شروط: نصت عليها المواد من 92 إلى 96 من القانون المدني، على أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون مشروعاً غير

1- محمد يحي عبد الرحمان المحاسنة، مفهوم المحل والسبب في العقد، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 1986، ص 23.

مخالفا للنظام العام و الآداب العامة ومما يجوز التعامل فيه، زيادة على ذلك، أن يكون مملوكًا للبائع<sup>1</sup>.

فالبنائية محل البيع لا تكفي أن تكون موجودة أو قابلة للوجود فحسب، بل يجب فضلاً عن ذلك، أن تكون معينة لذا فإن عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق منصبان على بناية غير موجود عند التعاقد أي مقرر بناؤها أو في طور البناء، وإنما قابلة للوجود مستقبلاً.

غير أن ما هو مستفاد من نص المادة 04 من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 المعدلة للمادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار<sup>2</sup>، أن المحل في عقد البيع بالإيجار المتمثل في المسكن والتمن، يجب أن يكون محقق الوجود، على أساس أن المشرع الجزائري اشترط إعداد عقد البيع بالإيجار قبل تسليم مفاتيح السكن، وفي هذا دلالة على وجود المحل المتمثل في المسكن قبل إبرام عقد البيع بالإيجار، وأوجب على المستفيد أن يسدد دفعة أولى، ويلتزم بشروط تسديد ثمن المسكن كما هو محدد في رزنامة الأقساط قبل إعداد المرقى العقاري لعقد البيع بالإيجار.

---

1- ما يمكن التنويه إليه، أنه فيما يخص البنائيات التي ينجزها المرقى العقاري في إطار السكن الترقوي المدعم فهي خاضعة لمعايير وموصفات تكلم عنها بالتفصيل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 14 سبتمبر 2011، الصفحة 19.

2- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 أبريل 2004 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004، الصفحة 36.

وعملاً بالقرار المؤرخ في 04 مايو 2004 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>1</sup>، يجب أن يكون تعيين المسكن محل التعاقد تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة، وذلك بتبيان صفته ورقم المسكن والطابق المتواجد فيه، وكذا رقم العمارة وموقعها وتحديد البلدية والولاية الكائن بها المسكن، وكذا جميع مشتملاته من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها، وكذا المساحة الكمية ونسبة الأجزاء المشتركة وهو نفس الشيء الذي احتواه ملحق المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 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 وآجالها وكيفيات دفعه، من بيانات خاصة بالمحل موضوع العقد من موصفات تقنية ومساحية، كونه أنه متى تعذر تعيين المسكن محل عقد البيع بالإيجار أو وجد اختلاف في تعيينه، فإن المصلحة المعقود عليها تصبح غير معلومة، الأمر الذي يحول دون قيام العقد.

## (02)- الثمن:

أما بالنسبة للثمن وباعتباره المحل الثاني في عقد البيع بالإيجار، فهو الآخر لا بد أن يكون معيناً ونهائياً فيما يخص عقد البيع بالإيجار، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في شروط البيع بالإيجار بالقول، على أنه: « يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف، مع تبيان أن هذا الثمن نهائي »، وبسعر تقديري في عقد حفظ الحق معرض للتغيير، كما هو مستشف من بنود نموذج هذا العقد، وبثمن قابلاً للمراجعة فيما يخص عقد البيع بناء على التصاميم، كما هو مشار إليه في المادة 38 من القانون رقم 04-11 بنصها على أنه: «

1- راجع القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران في 04 مايو 2004، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 04 يوليو 2004، الصفحة 22، والذي عدل أحكام القرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2001.

يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا و في حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.».

وأن القواعد العامة لعقد البيع تقضي أن يتفق المتعاقدان على الثمن ويعينه تعيناً كافياً، لا يدع مجالاً للمنازعة في مقداره مستقبلاً، وإلا كان العقد باطلاً لانعدام أحد أركانه وكانت هذه البداية على أن نترك التدقيق فيما يخص باقي النقاط فيما يتعلق بالثمن إلى الفصل الثاني عند الحديث التزام المقتني بدفع الثمن.

#### البند الثاني: الشروط الشكلية.

إن مبدأ الرضائية الذي يترجم حرية المتعاقدين في إبرام العقود ما فتى يتراجع حديثاً، وذلك لأسباب عدة منها ما يخص المصالح الفردية ومنها ما يتعلق بالمصلحة العامة<sup>1</sup>. فبالنسبة للمصالح الخاصة فإن الرضائية مساوية قد يتضرر بسببها المتعاقد والغير، فهي تزيد في تسرع المتعاقد في إبرام العقد وعدم تقدير الأمور، وقد تساعد على نشوء الخلافات والنزاعات حول مضمون العقد، ولذلك فإن الشكلية قد تكفل حماية إرادة المتعاقد وسلامة رضاه، خاصة إذا تمثلت في كتابة رسمية وذلك لتجنب إنكار أو نسيان العقد من قبل المتعاقد معه.

أما بالنسبة للمصلحة العامة، فإن الشكلية قد تعود على الخزينة بإيرادات هامة عن طريق الضرائب كالتسجيل مثلاً، وتوفر الضمانات للوفاء بالدين بالنسبة للتجارة الداخلية والخارجية.

ولذا سنعالج المقصود بالشكلية في عقود البيع محل الدراسة في هذا البند، بالتطرق إلى عنصر الرسمية وعملية التسجيل والإشهار العقاري.

1- تنص المادة 59 من القانون المدني، على أنه: « يتم العقد بمجرد تبادل الطرفان إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.».

أولاً- الرسمية:

من بين الآليات الفعالة لضمان الحماية القانونية بصورة متكافئة بين الطرفين في هذه العقود هو أن القانون منح الموثق الدور الكافل والضامن للحقوق بينهما، إذ ضبط علاقة المرقى العقاري بالمقتني بعقد رسمي يحرر بمعرفة الموثق، هذا الأخير الذي يمارس صلاحيته وفقاً للقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق<sup>1</sup>. وهو الأمر الذي تم التأكيد عليه في المطلب الأول من المبحث الأول عند تطرقنا لخصائص العقود محل الدراسة فيما يخص الرسمية بالرغم من أن ركن الرسمية في بيع العقار ليس من قبيل الخصوصية، لأن الرسمية شرط في كل البيوع العقارية، وكل التصرفات الواردة على الحقوق العينية، طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري. كما أن المادة 25 من القانون رقم 11-04 المشار إليه أعلاه، أكدت على الرسمية واقتصرتها على إبرام العقود على يد الضابط العمومي الذي هو الموثق، بنصها على أنه: « يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون ».

فالعقد الرسمي سبق وأن عرفته المادة 324 من القانون المدني الجزائري، على أنه: « عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ».

ونجد كذلك، أن التنظيم اتخذ الموقف ذاته في عقد البيع بالإيجار، إذ أنه في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المذكور أعلاه، ذكر على أن: « البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن ... في إطار عقد مكتوب ». وأفاد في نص المادة 17 من

1- راجع القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 08 مارس 2006، الصفحة 15.

نفس المرسوم التنفيذي، بما يلي: « يحزر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق». وهو نفس الحكم الذي جاء به في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، بقولها: « يترتب على دفع 5% من الشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه، من طرف المقتني، المطلوبة عند تسليم المفاتيح، إعداد عقد بيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك لدى مكتب توثيق، وفق النموذج المعد بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن<sup>1</sup>، وهذا النموذج تمت صياغته ونشره بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 04 مايو 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

ثانياً) - عمليتي التسجيل والإشهار العقاري لعقود البيع في إطار الترقية العقارية.

تخضع عقود البيع محل الدراسة لعمليتي التسجيل لدى مصالح التسجيل التابعة لإدارة الضرائب، فيما يستثنى عقد حفظ الحق من إجراءات الشهر العقاري، وهو ما تم تأكيده في نموذج هذا العقد الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

01) - إجراء التسجيل:

ألزم القانون على كل محرري العقود الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية القيام بتسجيلها لدى مصالح التسجيل المختصة. فالتسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، وهو عملية مالية من خلالها يتم تأدية الرسم الواجب على المعاملات أمام

1- تم تعديل هذه المادة و ضبط الصياغة والتي كانت على الشكل الآتي: « قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب موثق، وفق النموذج المعد من قبل...»، بموجب المادة 03 من القرار المؤرخ في 14 مايو 2002 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 12 يونيو 2002، الصفحة 23، وأخيراً بموجب المادة 04 من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 02 أكتوبر 2013، الصفحة 29.

مصالح إدارة الضرائب والتي تختلف باختلاف نوع المعاملات الواقع عليها التسجيل، ويخضع تسجيل العقود لأحكام الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>1</sup> المعدل و المتمم.

وللتسجيل أهمية قانونية ذلك أن التسجيل يعطي المحرر العرفي تاريخاً ثابتاً، والتسجيل إجراء يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري، ويعد كذلك إجراء ملزماً ومنه فإن رسمه يختلف أيضاً عن رسم الشهر العقاري الذي يحصل بمناسبة الشهر العقاري، وأن التسجيل لا يعني إعطاء الصفة الرسمية للعقد المصرح به ولا يمكن له أن يصححه أو ما شابه ذلك، وعموماً فإن التسجيل يطهر حقاً ولا يثبت حقاً، فمن قيمته القانونية فهو لا يعدو كونه يهدف إلى جباية رسم يمول الخزينة العمومية، ناهيك على أن المحرر غير المسجل لا يمكن شهره بالمحافظة العقارية.

وبذلك تخضع العقود محل الدراسة إلى التسجيل وهو ما تم تأكيده بموجب نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المشار إليه أعلاه<sup>2</sup>، إلا أن المشرع بصريح المادة قد أعفى تلك المتعلقة بالاستعمال

---

1- راجع في ذلك أحكام الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 81 مؤرخة في 18 ديسمبر 1977، الصفحة 1212، وأنواع رسوم التسجيل نصت عليهم المادة 02 منه على: « تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم ».

2- وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها ومن بينها القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 14/07/2011 تحت رقم الملف 664290 في النزاع الذي كان قائماً بين شركة ذ.م.م البناءات التقليدية ضد (ع.أ) بحضور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ومديرية الحفظ العقاري لبئر مراد رايس، جاء في حيثياته على أن: « حيث إن قضاة الدرجة الأولى ومن بعدهم قضاة الموضوع ألزموا الطاعنة بإتمام إجراءات البيع على التصاميم العرفي المبرم بين الطاعنة والمطعون ضده بتاريخ 28/02/2005 لتخصيص 06 شقق مقابل ثمن قدره 61.500.000 دج يسدد على أقساط يكون دفع آخر قسط في 10/12/2006 وأن المادة المذكورة أعلاه ( المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03) تلزم بأن يكون عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وأن يكون خاضعاً للتسجيل والشهر»، مجلة المحكمة العليا العدد الثاني سنة 2012، ص 636 وما بعدها.



السكني من رسم التسجيل و هذا لغاية يراه سواء تعلقت بطبيعة الشخص أو بطبيعة المعاملة، وبموجب المادة 258 من نفس القانون في فقرتها الخامسة والسابعة، فجاءت هذه الفقرة بقولها: « يعفى، بالإضافة إلى ذلك، من رسم نقل الملكية العقود التي تتضمن بيع البناءات أو أجزاء البناءات ذات الاستعمال السكني أساساً، المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في التنظيم المتعلق بالترقية العقارية. لا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة، ما عدا في حالة إعادة استعمال حاصل البيع في إطار شراء بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أساساً تكون قد أنجزت بمقتضى عمليات الترقية العقارية المذكورة أعلاه». و في الفقرة السابعة من المادة ذاتها نصت على أنه: « تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل، عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي »<sup>1</sup>.

وقد استتنت المادة 257 من قانون التسجيل العقود محل الدراسة من إلزامية إيداع الخمس بين أيدي الموثق، وجاءت بالصياغة التالية: « إن الممتلكين لمساكن باعتهما هيئات عمومية للسكن تبعاً لطريقة البيع بالإيجار، يعفون من الدفع بمرأى وبين أيدي الموثقين المكلفين بتحرير العقود المتضمنة نقل الملكية، وهذا بغض النظر عن الأحكام المنصوص عليها في المادة 256 أعلاه. أما في البيوع المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع السكني أساساً، فإن المبالغ التي يجب دفعها بمرأى و بين أيدي الموثق، هي المبالغ المتبقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد الحفظ و/ أو في دفتر الشروط أو

1 - المادة 258-7 محدثة بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2005.

في عقد البيع على تصاميم. وتتوقف استفادة المقاولين في الترقية العقارية من هذا الإجراء على تقديم مستخرج جدول الضرائب المصفى الذي لم يمر على تاريخه شهر<sup>1</sup>.  
زيادة على ذلك، فلقد أخضع المشرع عقود البيع القائم بها المرقيين العقاريين في إطار المضاربة لضريبة خاصة على فوائض القيمة المضافة المتعلقة بالتنازل مقابل عوض من عقارات مبنية أو غير مبنية، وهي ما نصت عليه المواد 192 إلى 197 من قانون المالية لسنة 1984 والمعدلة بموجب المادة 12 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990<sup>2</sup>.

## (02) - إجراء الشهر العقاري:

لقد نظم المشرع الشهر العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، الذي يهدف بالدرجة الأولى إلى نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، وكذا إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري. فيجب ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم ضماناً لصحة مجموعة البطاقات العقارية وعليه تم تأسيس السجل العقاري لغرض تحديد الوضعية القانونية للعقارات وتبيان تداول الحقوق العينية. وفي هذا الشأن نصت المادة 15 من الأمر سالف الذكر على أن: « كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ

1 - المادة 257 معدلة بموجب المواد 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994 و 26 من قانون المالية لسنة 2000.

2- القانون رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر 1983، المتضمن قانون المالية لسنة 1984 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 31 ديسمبر 1983، الصفحة 3361 والقانون رقم 90-16 المؤرخ في 07 غشت 1990، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1990 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 11 غشت 1990، الصفحة 1100.

3- أنظر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، الصفحة 1206.

يوم إظهارهما في مجموعة بطاقات عقارية»<sup>1</sup>. ويترتب على شهر العقد نقل الملكية العقارية و الحقوق العينية الواردة عليه سواء كان بين المتعاقدين أو في واجهة الغير وفقا لنص المادة 793 من القانون المدني.

و تشمل إجراءات الشهر إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة في نص المادة 90 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> و كذا ما نصت عليه المادة 353-4 من قانون التسجيل<sup>3</sup> : « يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال، العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353-2 أعلاه، شخصيا، غرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1000 دج)، بغض النظر عن المسؤولية التي يتعرضون لها على الصعيد القانوني. تحدد آجال إتمام الإجراء، كما يأتي : 3....- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، ثلاثة (03) أشهر من تاريخها ».

---

1- وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها على أنه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة إلى الشكل الرسمي، الشهر العقاري، ومن بينها ما جاء في حيثيات القرار الصادر بتاريخ 2008/10/15 تحت رقم الملف 473702 في النزاع الذي جمع بين (ع.ز) ضد (ع.م) و (ع.أ) والقرار الصادر بتاريخ 2009/11/12 تحت رقم الملف 549408 في القضية التي ربطت وكالة التنظيم والتسيير العقاري لولاية الجزائر ضد (ت.ك) ومن معه، مجلة المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث، سنة 2010، ص 227.

1- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976، الصفحة 498، و المعدل و المتمم.

3- تم تعديلها بالمادة 10 من القانون المالية لسنة 2004 الصادر بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 29 ديسمبر 2003، الصفحة 3.

## المطلب الثاني: الإجراءات الإدارية والمالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

تتطلب هذه عقود البيع المنعقدة ضمن نشاط الترقية العقارية إجراءات قانونية منها ما هو واجب إتباعها لانعقاد العقد، ومنها ما هو جائز الأخذ به ويمكن الاستعاضة عنه، سواء فيما يخص البائع أي المرقي العقاري أو الطرف الآخر وهو المقتني. ولهذا الغرض قسمنا الإجراءات إلى إجراءات إدارية وأخرى مالية على النحو المبين أدناه:

### الفرع الأول: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

عقود البيع المنوه عنها أعلاه تتطلب وثائق إدارية واجب تحضيرها وحيازتها قبل اكتتاب العقود وتتلخص هذه الوثائق إما في شكل رخص وشهادات يتحتم على البائع بصفة عامة استخراجها ووثائق أخرى لابد على المشتري أن يتحصل عليها ويستوفيتها وتكون بيده لاستكمال ملفه، وعليه سوف نتطرق في هذا الفرع إلى الوثائق المستخرجة من قبل البائع، ومن جهة أخرى، الوثائق المستخرجة من قبل المشتري وفقا للنحو المبين أدناه<sup>1</sup>.

### البند الأول: الوثائق المرجعية الملحقة بالعقود المستخرجة من قبل المرقي العقاري.

يقتضي بنا الحال التطرق إلى الوثائق المرجعية الملحقة بالعقود محل الدراسة و التي بدورها تحليلنا إلى الكشف عن مجمل الرخص والشهادات الإدارية التي ينبغي على المرقي

---

1- المرقي العقاري يسعى أيضا إلى الحصول على الوعاء العقاري الذي يحتضن مشروعه العقاري، وفقا للأحكام القانونية، ومنها ما نصت عليه المادتين 13 و14 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008، الصفحة 3، و تم توضيحه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

العقاري احترامها والتي تسبقها مرحلة حيازة المخططات والتصاميم البناء، فضلاً على ذلك إعداد نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم إعداد نظام الملكية المشتركة في حالة البناء الجماعية وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول به و القواعد المطبقة في هذا المجال و الذي سنوضحه بالتفصيل في الفصل الثاني من هذه المذكرة تفادياً وتجنباً للتكرار.

يجب أن يلتزم البائع بالقيام باستخراج هذه الوثائق الضرورية، وهذا قبل اكتتابه العقود وشهرها لدى المحافظة العقارية وإلا كان تحت طائلة المسألة، وهو ما شرحته المادة 30 من القانون رقم 11-04 بقولها على أنه: « يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء». ومنه يتحتم على المرقي العقاري أن يسعى إلى حيازة هذه الوثائق قبل الإقدام على إبرام أي عقد من هذه الصيغ، وهو نفس الشيء الذي أشار إليه نموذج عقد البيع بالإيجار على ضرورة امتلاك هذه الوثائق قبل عملية التعاقد.

أولاً)- الخضوع لأدوات التهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما جاء في المادة 30 من القانون 11-04 المشار إليه أعلاه، والتي نصت على ضرورة ذكر مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، فيما نصت المادة 39 على تسليم شهادة المطابقة طبقاً للقانون 90-

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015، الصفحة 4، والنص التطبيقي له والذي جاء بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 27 سبتمبر 2015، الصفحة 14.

29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>2</sup>. وتتمثل هذه الأدوات في شهادات ورخص، وهي ميكانيزمات فرضت للتنظيم و الرقابة<sup>3</sup>، و هي كالأتي:

(01)- شهادات التهيئة و التعمير:

نظم المشرع ثلاثة أنواع من الشهادات المتطلبة، وهي: شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

(أ)- شهادة التعمير (Certificat d'urbanisme): هي وثيقة مهمة خاصة لتحديد الطبيعة القانونية للأرض المراد إنجاز بها المشروع إن كانت بطبيعتها قابلة للتعمير من عدمه، وفي محتواها يبين أنظمة تهيئة التعمير والمطابقة على الأرض، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء، خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية الموجودة و المتوقعة، قدرة الأرض على تحمل عدد الطوابق المبنية وصلاحياتها للبناء، وهو الشيء المبين في نص المادة 51 من قانون 90-29 المذكور أعلاه والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>4</sup>.

1 - راجع القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، الصفحة 1652، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004، الصفحة 4، و الذي تم استدراكه في الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004، الصفحة 12 .

2 - راجع القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008، الصفحة 19.

3 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ 30 غشت 2009 والمتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 02 سبتمبر 2009، الصفحة 23.

4 - تنص المادة 02 من التنفيذّي رقم 15-19 المشار إليه أعلاه، على أن: « شهادة 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 ».

وفي غالب الأحيان لا تستخرج هذه الشهادة لأن الوعاء العقاري محل الإنجاز قد شمله مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأرض والبناء والمظهر الخارجي للبناءة والارتفاقات وبالخصوص في المناطق الحضرية، وهو ما محدد في نص المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير، كون أن المخطط بحذ ذاته هو مجموع ملفات التخطيط المحلي للأراضي، المساحات، والذي بواسطته تحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير، كما يعتبر وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي.

(ب) - شهادة التقسيم: نصت المادة 59 من قانون التهيئة و التعمير على شهادة التقسيم ( Le certificat de morcellement ) بقولها، أنه: « تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام »، وبذلك فهي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر، ويجب أثناء إيداع الطلب لاستخراجها تبرير تواجد البناءة على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد ملكية أو سند إداري مثل شهادة المطابقة أو غيرها، وهو ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ومنه هي تخص فقط العقارات المبنية ولا تنطبق على الأراضي العارية أي غير المبنية التي تخضع إلى رخصة التجزئة كما سيتم تبيانها أدناه.

(ج) - شهادة المطابقة : (Le certificat de conformité) هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، وتسلم هذه الشهادة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لبنود وأحكام رخصة البناء المسلمة والتصاميم المرفقة بالطلب والمصادق عليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الاختصاص وفقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-25 والمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، و بذلك تعتبر أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء،

وهو ما أكدت عليه المادة 39 من القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه، بقولها على أنه: « لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة»، وهو المبدأ المنوه عنه في نص المادة 10 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والتي جاءت بقولها: « يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون ».

02)- رخص التعمير: تتحصر في رخصتين، وهما: رخصة البناء ورخصة التجزئة.

أ)- رخصة البناء: (Le permis de construire) عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، وذلك قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة وترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة<sup>1</sup> وبمقتضاها تمنح الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه، بعد أن تتأكد من عدم خرقه لأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذلك المخططات الخاصة<sup>2</sup>، وبذلك تكون هذه الرخصة

---

1- المحكمة العليا في العديد من قراراتها حاولت نزع اللبس بين حيازة رخصة البناء وإثبات الملكية، وجاء في حيثيات القرار الصادر بتاريخ 2007/09/12 في الملف رقم 413398 قضية (ب-م) ضد (ب-ع-ق)، على أنه: « ... حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتضح أن قضاة المجلس قد ناقشوا ملكية الأرض محل النزاع وما بني عليها كما ناقشوا رخصة البناء التي هي مجرد رخصة إدارية للبناء ... »، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008، ص 231 وما يليها منه.

2- على سبيل المثال نذكر منها: القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، والذي سبق ذكره أعلاه والقانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 مايو 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 مايو 2002، الصفحة 4 و القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 مؤرخة في 29 ديسمبر 2004، الصفحة 13.



كآلية لفرض الرقابة القبيلة للإدارة وهي نوع من القيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>1</sup>.

(ب)- رخصة التجزئة (Le permis de lotir): إذا كان المرقي العقاري يملك قطعة أرض كبيرة و يريد تجزئتها إلى جزئين، ليبنى عمارة على جزء و يترك الجزء الآخر فضاء، فإن رخصة التجزئة إجبارية بالنسبة لكل قسمة لقطعتين أو أكثر وفقاً للمادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمادة 07 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ويقدم طلب الحصول على شهادة التجزئة إلى مصلحة التعمير بالبلدية مرفقاً بعقد الملكية ومخطط التجزئة والمواصفات الهندسية للقطعة وحدود و مساحة والمخطط المستقبلي للقطعة بعد التجزئة مع توضيح الارتفاقات وشبكة التطهير.

ثانياً)- الحيازة على المخططات و التصاميم.

نصت المادة 10 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>2</sup>، على أنه: « يتعين على المرقي العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً ».

تتضمن مهمة وضع التصميم أساساً واجب إعداد الرسومات والخرائط الهندسية التي تبين موقع المشروع وحجمه والهدف من إنجازها، و يتحدد ذلك من حيث الأبعاد

---

1- تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، على أنه: « يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء... ».

2- راجع المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 26 فبراير 2012، الصفحة 10.

والمقاسات و الطرقات و كذا تحديد نوعية الأرضية، يتولى القيام بها مهندس معماري<sup>1</sup> وفقا لنص المادة 55 فقرة 01 من القانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>، والتي تنص على أنه: « يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع»، ويتم إعداد مجموعة من الوثائق منها المرسومة المتمثلة في: تصاميم البناء مخطط الموقع ومخطط الكتلة، ومنها المكتوبة المتمثلة في المقايسة "Devis" ومختلف النصوص التي تنظم النشاط المعماري<sup>3</sup>. مع مراعاة شبكات التهيئة العمومية المحددة في صلب المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 06 أكتوبر 2009 المحدد لأصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها<sup>4</sup>، و كذا احترام الوثائق التقنية التنظيمية "DTR" الخاصة بالتصميم و الحساب المرموز لها بحرف "C" و بتنفيذ أشغال البناء المرموز لها

1- للمزيد من المعلومات راجع المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 32 مؤرخة في 25 مايو 1994، الصفحة 4 والمعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004، الصفحة 6، و حول موضوع الأشخاص المؤهلين، القرار الوزاري المؤرخ في 05 ماي 1992 المتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 59 مؤرخة في 02 غشت 1992، الصفحة 1588 والقرار الوزاري الصادر بنفس التاريخ المحدد لكيفيات المداولة وتصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء المعفاة من إلزامية اللجوء إلى المهندس المعماري والمنشور بنفس الجريدة الرسمية، وكذا حول موضوع مهام التصميم المادة 05 وما بعدها من أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مايو 1988 المتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 يوليو 2001 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 45 مؤرخة في 12 غشت 2001، الصفحة 31.

2- تم تشكيل أعوان مختصين في ضبط مخالفة التعمير وفقا لما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995، المحدد لشروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 61 مؤرخة في 18 أكتوبر 1995، الصفحة 9.

3- على سبيل المثال المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991، الصفحة 953.

4- تكلم هذا المرسوم التنفيذي في مادته الرابعة على 03 أصناف من طرق وشبكات التهيئة العمومية، وهي الأولوية و الثانوية والثالثة، الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 07 أكتوبر 2009، الصفحة 9.

بحرف " E " ولمقاييس نوعية المواد والمنتجات والمركبات المرموز لها بحرف " M " والمطبقة في مرحلة تصميم المنشأة ومرحلة إنجازها<sup>1</sup>.

ونشير في ما يخص هذه المسألة، فإن المحكمة العليا قد طبقت أحكام المسؤولية العشرية للمهندس المعماري عن تهدم البناء وسلامته إلى جانب المقاول على حد سواء، ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم فلا يكون مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم<sup>2</sup>.

وبالإضافة إلى الحصول على الرخص والشهادات لا بد أن يأخذ في الحسبان عند إنجاز المشروع الانسجام العمراني والمعماري والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية، لاسيما المتواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة، وفي هذا الإطار يمكن الإشارة إلى القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>3</sup>، والذي يبين كيفية تحديد حماية المجالات

1- هذه الوثائق يتم إعدادها من قبل اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية المؤسسة بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 غشت 1986 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 غشت 1986، الصفحة 1459، وبالتنسيق مع المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة المتكاملة للبناء (CNERIB) المنشأ بموجب المرسوم رقم 82-319 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 المعدل والمتمم والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 26 أكتوبر 1982، الصفحة 1965، والمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل (CGS) المنشأ بموجب المرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أبريل 1985، وعلى سبيل المثال القرار الوزاري المؤرخ في 10 ديسمبر 2013 المتضمن المصادقة على الوثيقة التقنية التنظيمية - DTR C 4.2 - المتعلقة ب: "تصميم وحساب تجهيزات الغاز في المحلات ذات الاستعمال السكني" والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09 مارس 2014، الصفحة 32.

2- وهو تطبيق حرفي لنص المادة 555 من القانون المدني تم تجسيده في صلب القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 19-01-2005 تحت رقم الملف 294119، مجلة المحكمة العليا، لسنة 2005، العدد الأول، ص 259.

3- أنظر القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة منشور في الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 28 فبراير 2011، الصفحة 9، وفي نفس السياق قوانين أخرى لا بد من التقيدها بها على سبيل المثال: القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 مايو 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتجهيزها والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 14 مايو 2002، الصفحة 4، القانون رقم 01-20 المؤرخ

المحمية وتصنيفها وتسييرها في إطار التنمية المستدامة وفقا للمبادئ والأسس التشريعية المعمول بها في مجال حماية البيئة.

### الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المقتني.

يشترط القانون من الراغب في التقدم إلى إبرام أحد العقود الثلاثة استيفاء بعض الإجراءات سواء كانت إدارية وهي إجراءات سابقة لمرحلة التعاقد أو ذات طابع مالي تكون غالبا مرافقة لمرحلة إبرام العقد، و هي كالاتي:

#### البند الأول: الوثائق المستخرجة من قبل المقتني.

هذه الوثائق تفيد كذلك في طلب إعانة من صندوق السكن وطلب قرض (CNL) بنكي قبل اكتتاب أحد العقود الثلاثة أو بعد هذه العملية<sup>1</sup>.

أولاً)- المؤهلات القانونية المتطلبة في الطالب:

يقتضي أن تتوفر في طالب السكن في صيغة البيع بالإيجار موصفات عبرت عنها المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012<sup>2</sup> المعدلة

---

في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001، الصفحة 18، القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 19 فبراير 2003، الصفحة 14.

1- وجاء القرار الصادر بتاريخ 09/05/2013 تحت رقم الملف 0798583 في قضية (م.م) ضد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" و نص في مبدأه على أنه لا يعتبر الحصول على قرض بفائدة من صندوق التوفير والاحتياط مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه يحول دون الحصول على سكن بطريق البيع بالإيجار، وهو تطبيق لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2013 ص 306 وما يليها.

2- هذا المرسوم التنفيذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار و المنشور في الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 26 ديسمبر 2012، الصفحة 10.

للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، بقولها على أنه: « يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24.000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى، لا يملك ولم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذات استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه»<sup>1</sup>.

وهي نفس الإجراءات نوعا ما مخصصة بالنسبة للسكن الترقوي العمومي للفئات التي دخلها ما بين 06 مرات و يقل أو يساوي 12 الدخل الوطني و التي نظمتها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي<sup>2</sup>، ونصت المادة 10 منه على أنه: « يتم تقديم طلب شراء سكن ترقوي عمومي على مطبوع نموذجي لدى المرقي العقاري المعين. ويتم تسليم مقرر منح السكن للطلابين المؤهلين الذين تم اعتمادهم»<sup>3</sup>.

1- يحدد الأجر الشهري الأدنى المضمون بمبلغ 18.000 دج، وفقا لنص المادة 01 من أحكام المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 29 نوفمبر 2011، المحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية عدد 66 مؤرخة في 04 ديسمبر 2011، الصفحة 4.

2- هذا المرسوم التنفيذي منشور في الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 27 يوليو 2014، الصفحة 6. ولمعلومات أكثر فيما يخص هذه التقنية راجع كل من: القرار الوزاري المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015، الصفحة 40، القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 29 نوفمبر 2015، الصفحة 17، القرار الوزاري المؤرخ في 24 يناير 2015 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي و المنشور في الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 18 نوفمبر 2015، الصفحة 14 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 23 أكتوبر 2016، الصفحة 29.

3- المحكمة العليا اعتبرت في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 13-06-2013 تحت رقم الملف: 0785447، في القضية التي كانت راجعة بين (ش.م) ضد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، على أنه لا حق في الاستفادة من السكن، في إطار البيع بالإيجار، لمن يملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة، وأن الملكية على الشيوخ ليست بملكية كاملة، مجلة المحكمة العليا لسنة 2015، عدد 01، ص 196 وما بعدها.

ثانياً)- شروط و كفيات تحرير طلب الاستفاداة:

لقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، على أنه يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد سنة نموذج الوزير المكلف بالسكن، ولقد تكفل القرار الصادر في 22 يوليو 2013 بهذا النموذج المتعلق باقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى صياغة نموذج طلب اقتناء المحدد في القرار سالف الذكر، فإنه يحتوي على البيانات التالية<sup>2</sup>: معلومات لها طابع عام و أخرى لها طابع خاص.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المستفيد يرفق الطلب بملاً تصريح شرفي يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها بشأن عدم تملكه لأي عقار أو قطعة أرض للبناء، وعدم استفادته مسبقاً من أي مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن، على أن أي تصريح كاذب أو تزوير في محركات عرفية أو شروع في ذلك يعرض المستفيد للعقوبات المنصوص عليها في المادتين 220 و 221 من قانون العقوبات الجزائي، ويرفق الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق تثبت ذلك والمحدد حصراً في القرار الوزاري.

ومقارنة مع ما جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 25 فبراير 2004 المحدد لنموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، فقد تضمن هذا الأخير نفس البيانات تقريباً المشار إليه أعلاه، فيما يخص التنازل عن

---

1- قرار صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة بتاريخ 22 يوليو 2013 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 02 أكتوبر 2013، الصفحة 29.

2- تعددت وتنوعت البرامج السكنية في إطار الترقية العقارية ولكن جميعها تشترط تقريباً نفس الشروط فعل سبيل المثال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 14 سبتمبر 2011، الصفحة 19، والمعدل بالقرار المؤرخ في 30 يناير 2018، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 28 فبراير 2018، الصفحة 17.

الأمالك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004<sup>1</sup>.

أما فيما يخص عقدي البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق، فإن العملية تعتمد أكثر على الوسائل التي رصدها المرقى العقاري للإعلام بمشروعه العقاري، وعليه يتقدم الطالب لإعلان رغبته في التعاقد على أن يتم تجسيد ذلك بالتدقيق حول موصفات السكن المطلوبة في النموذج الممضي من قبلهما والمحزر بعناية الموثق مع ضرورة إرفاق الوثائق الثبوتية المتعلقة بصفة المرقى العقاري والأخرى الخاصة بالحالة المدنية بالنسبة للمقتني.

#### الفرع الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

غالبا ما يلجأ البائع والمشتري إلى التقدم للحصول على تمويل سواء لتحقيق المشروع العقاري أو لاقتناء السكن، ولذا سنحاول في هذا الفرع التعرض أولاً للإجراءات التي يمر عليها المرقى العقاري تم ثانيا للسبل الموضوعة أمام المقتني أي الطرف الثاني في المعاملة.

#### البند الأول: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقى العقاري.

يعتبر النشاط العقاري محرك هام للنمو الاقتصادي نظراً لكونه قاطرة للعديد من الصناعات والأنشطة بشكل مباشر أو غير مباشر، ولهذا فهو مرتبط ارتباطاً وثيقاً لا انفصال عنه بالجاني المالي الذي يكمل الجانب التقني من المشروع فعلى المرقى ضرورة استقاء بعد الإجراءات التي تكتسي الطالب المالي وهي تدخل إما في الحصول على التمويل المالي أو اكتتاب عقود لها صبغة مالية على النحو المبرز أدناه.

1- القرار المؤرخ في 25 فبراير 2004، المحدد لنموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 29 فبراير 2004، الصفحة 42.

أولاً) - إجراءات تمويل أشغال البناء للشروع في عملية الإنجاز<sup>1</sup>.

عملية تمويل المشروع تتم من قبل البنوك و جهات أخرى إلا أنه تعترضها مخاطر متعلقة بالوفاء بقيمة القرض، مما يدخل الطرف الممول في حذر وتحفظ بشأن هذه العملية، وأمام هذا العزوف الذي أدى إلى حدوث انعكاسات سلبية على السياسة السكنية التي تريد الدولة تجسيدها ورغبة من الحكومة في تشجيع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى على الاستثمار في هذا المجال عمدت على تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) والتي تعمل على توفير السيولة اللازمة للبنوك التي تمنح هذا النوع من القروض، وكذا

1- زيادة على الامتيازات المخولة للمرقي العقاري لتشجيعه على الاستثمار في قطاع السكن في إطار إنجاز السكنات الترقية من تسهيل في إجراءات التمويل فقد منحه القانون إعفاءات ضريبية وتخفيضات من الحقوق الجمركية فيما يخص التجهيزات المستوردة، مثل ما نصت عليه المواد 01، 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المؤرخ في 07 أكتوبر 1995 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقترض لتمويل البناء أو شراء السكن منشور في الجريدة الرسمية عدد 59 مؤرخة في 11 أكتوبر 1995، الصفحة 18، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-228 المؤرخ في 27 يوليو 1994، يحدد كليات سير حساب التخصيص الخاص رقم 062-302 بعنوان "تخفيض نسبة الفائدة على الإستثمارات" المنشور بالجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 03 غشت 1994، الصفحة 6 والمعدل عدت مرات آخرها بالمرسوم التنفيذي رقم 12-149 المؤرخ في 28 مارس 2012 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 01 أبريل 2012، الصفحة 14، والتي تحدد نسبة 2 % للقروض الموجهة للمؤسسات الجزائرية لمشاريع استثمارية لمدة 3 إلى 5 سنوات عملاً بالمادة 03، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010، المحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، والذي جاء تطبيقاً للمادة 74 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، وجاء إعمالاً له القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 مارس 2011 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة وهذا فيما يخص البرامج السكنية العمومية الموجهة للأسرة المؤهلة للحصول على دعم الدولة، زيادة على الإعفاءات في مجال تسجيل العقود وشهرها لدى المحافظة العقارية، كما سبق الإشارة إليه أعلاه، وكذا في المجال الضريبي ما تعرض إليه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 أبريل 1998، المتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلقة بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقية المنشور في الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 24 مايو 1998، الصفحة 26 والمعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08 مارس 2006 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 28 مؤرخة في 30 أبريل 2006، الصفحة 6.



شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)، والتي تهدف إلى تغطية العجز الجزئي أو الكلي للمقترض.

01- عملية منح القروض:

يحتل تمويل العقارات أهمية بالغة من بين أنواع التمويل الأخرى ونظرًا لحاجة المرقى العقاري الماسة للمال لتحقيق مشروعه العقاري ولما يتطلبه تمويله من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، ولتفاعله مع قطاعات اقتصادية عديدة، قد انعكست هذه الأهمية على الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل البنائة المقرر إنجازها من خلالها أضححت هذه الصيغ التي تتم مع مؤسسات مالية وغيرها تحظى بعناية لما تؤديه من وظائف عدة إلا أن هذه العمليات محفوفة غالبًا بالمخاطر<sup>1</sup>.

وصفوة القول، أن فكرة التمويل العقاري تتمركز في الإمداد أو توفير المال اللازم عبر منح الائتمان بصورة قرض نقدي يكون غالبًا طويل الأجل لتمويل العملية العقارية، وهو ما تمت الإشارة إليه في المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري بنصها، على أنه: « يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكّلة من: الموارد الخاصة للمرقى العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها المرقى العقاري والدفوعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار البيع على التصاميم ».

غير أنه استنادًا لنص المادة 36 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، فلا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم عندما يلجأ المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل بناء، وعليه إبرام هذا العقد يمنع من الاستفادة من طرق التمويل من المؤسسات المالية،

1- يعرف التمويل العقاري في القانون الفرنسي رقم 99-532، بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من الأفراد أو منح قروض للشركات العامة في مجال المساكن الاقتصادية، وللمزيد من

التوضيحات راجع: Loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière.

وفي هذه الحالة له الحق في استعمال المبالغ المدفوعة من مقتني العقار على التصاميم بحسب تطور مراحل الإنجاز، أو حتى من الدعم الممنوح له في إطار السكن الترقوي المدعم.

كما ظهرت مؤسسات مالية ممولة لعمليات الاستثمار وفقا لأحكام المادة 100 من الأمر رقم 09-01<sup>1</sup>، والتي تعتمد على معايير لانتقاء المشاريع بناء على نوعية المشروع وخاصة من حيث التقنية المستعملة ومتطلبات السوق وجودة مخطط الأعمال والربح المالي، ونوعية الإدارة وعدد المساهمة في خلق مناصب الشغل ومدى المشاركة في التنمية الاقتصادية للمنطقة والمساهمة في الحفاظ على البيئة.

(02)- ضمانات تسديد هذه القروض:

على ضوء الأزمة الحادة للسكن التي عرفتها الجزائر في النصف الثاني من التسعينات، والعجز الكبير في التمويل مع عدم مقدرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية، إضافة إلى عدم قدرة العائلات من ذوي الدخل المحدود على امتلاك سكنات، كان من الضروري التفكير في حلول عملية ناجعة من أجل الخروج من هذه المعضلة. وبعد بحث ودراسة لمجموعة من الحلول مع المؤسسات المالية الدولية تم التوصل إلى حل يقضي بخلق مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، فجاأ إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH : Société de Refinancement Hypothécaire) وشركة ضمان القرض العقاري (SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier)، بهدف تيسير شروط الإقراض السكني وحل معضلة السكن التي تعتبر قضية ذات أهمية قصوى، سواءً على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي.

1- للمزيد من المعلومات راجع الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 26 يوليو 2009، الصفحة 4.

فتعتبر شركة ضمان القرض العقاري من بين هيئات الضمان التي استحدثتها السلطات العمومية على غرار صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، إلا أن هذه الشركة تختلف عنها في مجال تأمين القروض العقارية الممنوحة لفائدة الأفراد أو حتى المرقيين العقاريين الخواص لإنجاز المشاريع السكنية في حالة عجزهم عن تسديد هذه القروض.

تم اعتماد هذه الشركة بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي سنة 1999<sup>1</sup>، وهي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، بمساهمة عدد من المتعاملين العموميين من البنوك الوطنية وكذلك شركات التأمين، والمتمثلة في: « البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين والشركة الجزائرية لتأمينات النقل »

إن إنشاء شركة ضمان القرض العقاري يهدف أساساً إلى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض عن عملية السداد، حيث أن هذه الشركة تقوم بالتدخل على مستوى البنوك من أجل تشجيعها على منح قروض عقارية في مجال السكن عموماً وفي مجال الترقية العقارية بوجه الخصوص وبصفة ثانوية تتولى تقديم قروض للمرقيين العقاريين، كما تساهم في الحد من المخاطر التي قد تتعرض لها البنوك من خلال تقديم قروض للأشخاص الذين قد يعجزون في المستقبل عن تسديد القروض التي منحت لهم، وهو الدور الذي من شأنه أن يتسبب على المدى المتوسط في تنمية سوق الرهن العقاري، بحيث أن عملية الضمان في مجال القرض العقاري يكون الأساس الذي يركز عليه منح القرض من طرف البنك.

1- قرار صادر عن وزير المالية المؤرخ في 18 مايو 1999، يتضمن اعتماد " شركة ضمان القرض العقاري"، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 27 يونيو 1999، الصفحة 10.

ومن جهة أخرى، تم تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي في شكل شركة ذات مساهمة<sup>1</sup>، لتطوير أنظمة التمويل الرهني العقاري التي انعكست آثارها إيجاباً على تحسين أداء الائتمان وكفاءة الأسواق المالية، وكذا نمو قطاع السكن والسوق العقارية ضمن سياسة إعادة النظر في الإطار النظامي والمؤسسي للإقراض العقاري، وتحديد الأعمدة الرئيسية لما يمكن أن تسميه بمنظومة التمويل العقاري، وذلك باستحداث مؤسسات مساعدة على منح القروض العقارية كعامل مشجع للمؤسسات المالية للإقدام على تمويل القطاع العقاري وكآلية ائتمانية تتدخل في السوق الثانوية، بعد إجماع العديد منها في منح التسهيلات الائتمانية العقارية لأسباب تعود في العادة إلى اختلاف في هيكل السوق الإسكاني، حيث كانت تتشدد في الإجراءات المتعلقة بالضمانات المقدمة وكيفيات منح القروض<sup>2</sup>.

1- كان ذلك بموجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 مايو 1998، الصفحة 27، و إن أسهم شركة إعادة التمويل الرهني موزعة على ملاكها التسعة، وهم: الخزينة العمومية، البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الجزائري للتنمية الريفية، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، الشركة الجزائرية للتأمين والشركة الجزائرية للتأمينات، وتهدف هذه الشركة أساساً إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين. إضافة إلى ذلك تهدف إلى ترقية نظام تمويل السكن على الدين المتوسط والطويل تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

2- و بالتعرض لمهام المؤسسات الضامنة تقتضي منا الحاجة لذكر عملية توريق القروض الرهنية، والتي تعني جعل الدين المؤجل في ذمة الغير في الفترة ما بين ثبوته في الذمة وحلول أجله صكوكاً قابلة للتداول في سوق ثانوية أي في تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة (أسهم وسندات) بمعنى آخر بيع القروض الممنوحة بالاستناد إلى ضماناتها المرهونة لدى المصرف، وذلك للتخلص من مخاطر تعثرها وسرعة تدويرها لتحقيق قدر من الربحية- حتى لو كان أقل -في وقت اقصر من انتظار تواريخ استحقاقها، وهذه العملية التي تقوم بها شركة إعادة تمويل الرهني يحكمها القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 12 مارس 2006، الصفحة 13.

ثانياً)- إجبارية الانخراط لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.  
أحدث هذا الصندوق والمسمى باختصار ( F.G.C.M.P.I ) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997<sup>1</sup>، والذي يعد هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو هيكّل له طابع تعاوني لايسعى إلى تحقيق الربح، و موضوع تحت وصاية وزارة السكن.

لا يسوغ للمتعامل في الترقية العقارية توقيع على أي عقد سواء كان ذلك عقد حفظ أو عقد بيع على التصاميم قبل الاككتاب المسبق للضمان في صندوق الضمان، وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 55 من القانون 04-11 المذكور أعلاه، بقولها على أنه: « يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، الذي يدعى في صلب النص " صندوق الضمان"، وهو الشيء الذي أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المشار إليه أعلاه<sup>2</sup>،

---

1 - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقاري منشور في الجريدة الرسمية عدد 73 مؤرخة في 05 نوفمبر 1997، الصفحة 34، و المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو 2014 منشور في الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 19 يونيو 2014، الصفحة 5، وللإشارة فإنه لم يتم تنصيب هذا الصندوق إلا في سنة 2001، وفي فترة الفراغ الذي كان بينهما تكفلت المادة 138 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ( الجريدة الرسمية عدد 88 مؤرخة في 30 ديسمبر 1993، الصفحة 3)، على منح حل بديل إلى غاية أن يكون الصندوق عملياً، بنصها على أنه يعوض الصندوق بشركات التأمين أو البنوك إلى غاية إنشاءه فعلياً، وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و العقارية تحت رقم 700 بتاريخ 08/02/1999 المرفقة بالملحق.

2- لقد تم تحديد إجراءات الانتساب إلى الصندوق وما يترتب عنها من التزامات من بينها الالتزامات المالية، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014، المحدد شروط و كفاءات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 19 يونيو 2014، الصفحة 10.

والغاية المتوخاة من وراء هذا الانتساب هي لضمان، ما يلي: تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، إتمام الأشغال وتغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية فضلاً على أن الصندوق أصبح بمثابة مرصد لضمان ومراقبة المشاريع منذ المبادرة بها إلى غاية استلامها واستغلالها، وهو عين السلطات العمومية على الرقابة التي تولىها على نشاط الترقية العقارية ككل.

ومن وراء هذه المهام الأساسية، فإن يلزم الصندوق البائع المرقى العقاري بأن يرفق جدولاً مفصلاً عن نسبة الأشغال المنجزة والمبالغ التي استلمها من طرف المشتري نقداً أو بواسطة شيكات وهذا فصلياً ثم تنتقل مصالح الصندوق إلى مكان تواجد الأشغال وتتحقق من مطابقة الواقع للجدول المرفق فإذا لاحظت أن الأشغال تقدمت بنسبة 20 بالمائة عكس المصرح به وهو 40 بالمائة مثلاً، فإن الصندوق يستدعي المشتري وينبئه إلى الوضعية ويعلمه بأنه ليس ضامناً له إن هو دفع أكثر. وبذلك فهو يقوم بتعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم، كما ذكرته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المشار إليه أعلاه.

وكذلك فإن الصندوق يقوم بإتمام الأشغال وهذا بالحلول محل المرقى العقاري ويضمن المقتني في حالات عدة محددة بمقتضى التشريع والتنظيم، وهي منوه عنها في المادة 57 و58 من قانون رقم 11-04، وكذا في أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المذكور أعلاه والرسوم التنفيذية رقم 14-181<sup>1</sup>، إذ يتدخل صندوق الضمان في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري أو إفلاسه وتصفيته قضائياً أو ينوب عن هذا الأخير المخل بالتزاماته، ويحل محل المكتتبين في متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات وذلك بإلزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى العقاري الأصلي وبدلاً عنه في حدود

1- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 يونيو 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 19 يونيو 2014، الصفحة 8.

الأموال المدفوعة كما يحل محلهم فيما يخص الامتياز في حدود ديونهم، وعبر عنه المشرع في القانون رقم 11-04 بالامتياز من الصنف الأول، وما يمكن أن يستشف من خلال ذلك أن حالات التدخل للضمان تختلف حسب الشخصية القانونية للمرقي العقاري سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي.

وعليه يعد اكتتاب المرقي العقاري في هذا الصندوق أكبر كفالة للمقتنين سواء كانوا مكتتبين أو أصحاب حفظ الحق وبفضل هذه الآلية سيحصل المستفيدون على أقصى ضمان لا سيما عملية الإنهاء الكامل للمباني موازاة مع ما هو منوه عنه في القانون رقم 08-15 المشار إليه أعلاه، إلا أننا لا نجد تدخل هذا الصندوق في صيغة البيع بالإيجار السكنات المنجزة بأموال عمومية لأن الوكالة كما سبق ذكره المتكفلة بهذه العملية هي هيئة عمومية وبذلك يفترض فيها الملاءة.

ثالثاً) - إلزامية اكتتاب عقود التأمين<sup>1</sup>.

ركز القانون الساري المفعول على المسؤولية المهنية التي اعتبرها جوهر نشاط الترقية العقارية، وألزم بها حتى المرقيين العقاريين الذي ينجزون مشاريع لتلبية حاجيتهم الخاصة بالرغم من أنهم غير تجار وغير خاضعين لشهادة الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني.

نصت المادة 619 من القانون المدني، على أن: «التأمين 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 ووقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن»، وطبقاً أيضاً لنص

1 - ينجر على عدم الامتثال إلزامية إبرام عقود التأمين إلى مسؤولية جزائية خاصة إضافة لما هو مقرر في التشريع الخاص بالتأمينات من عقوبات جزائية وهو ما نصت عليه المادة 74 من القانون رقم 11-04 المشار إليه أعلاه.

المادة الثانية من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup>، فإن: « التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى»، وبذلك يعد التأمين مكسباً لدرء الأخطار المحتملة التي قد يتعرض لها المشروع، وهذا لتعزيز مصلحة المستفيدين في مواجهة المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وجسد التشريع والتنظيم الساري المفعول هذه الحلقة في عملية الترقية العقارية، ويختلف طبيعة التأمين حسب طبيعة التدخل إذ أنه بموجب المادة من الأمر رقم 95-07 المذكور أعلاه، تم تخصيص قسم ثالث بعنوان التأمين في مجال البناء، والذي يدخل ضمن الكتاب الثاني بعنوان التأمينات الإلزامية، وتم جاء من بعد ذلك الأمر رقم 03-12 المتعلق بالإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، وكذا المراسيم التنفيذية المتخذة تطبيقاً له<sup>2</sup>.

---

1- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995، الصفحة 3 والمعدل بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006، الصفحة 3.

2- أنظر الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 27 غشت 2003، الصفحة 22، وكذا المراسيم المتخذة تطبيقاً له، وهي: المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، المرسوم التنفيذي رقم 04-269 الذي يضبط كميّات تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، المرسوم التنفيذي رقم 04-270 المحدد للبنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية والمرسوم التنفيذي رقم 04-271 المؤرخ في 29 غشت 2004، يوضح شروط منح وتنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة تأمين الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية والمرسوم التنفيذي رقم 04-272 المتعلق بالالتزامات التقنية الناتجة عن تأمين آثار الكوارث الطبيعية والمنشورة كلها في الجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 01 سبتمبر 2004، الصفحة 5 وما بعدها.



01- إجبارية التأمين على مكان تنفيذ الأشغال ( الورشة العمل).

يلتزم المرقى العقاري بصفته رب العمل بالتأمين على مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار المترتبة في هذا المكان " Tous risques chantier"، والمسببة للأضرار المادية للأماكن، أو الأضرار الجسمانية التي تصيب المرقى العقاري، أو العمال القائمين بعملية التشييد أو المتدخلين في عملية الإنجاز أو الغير مند بداية الأشغال إلى غاية إنهائها وتحرير المحضر النهائي<sup>1</sup>، وذلك باكتتاب عقد التأمين لدى إحدى شركات التأمين يسري خلال هذه المدة ليشمل نوعين من الضمان:

- ضمان مخاطر الإنجاز الناجم عن عملية تشييد البناء من الكوارث الطبيعية كالزلازل وانزلاقات التربة، والعواصف والفيضانات ومن أضرار المياه والحريق وحالة الانفجار والسرقة<sup>2</sup>، إضافة إلى تعويض مصاريف تطهير مكان الحادث من البقايا المترتبة عنه، والمبالغ المستحقة للمهندسين والمقاولين القائمين بعملية الإصلاح بعد وقوع الحادث.

- ضمان المسؤولية المدنية التي تضمن الأضرار الجسمانية المترتبة عن الحادث، الخسائر والأضرار التي تصيب الغير والخسائر التي تصيب أملاك الغير.

وفي حالة التصريح بالمسؤولية المدنية تغطي شركة التأمين تعويض المؤمن له عن الأضرار والخسائر السابقة الذكر، وكذا المصاريف المدفوعة لطالب التأمين أو التي تعهد بدعها له برضائه في شكل مكتوب، إضافة إلى تعويض عن الخسائر والأضرار المترتبة عن تنفيذ أشغال البناء أو عن عملية التركيب أو جراء الوسائل المستعملة أثناء عملية الإنجاز، وكافة الأضرار الجسمانية في حالة حوادث العمل، وفي كل الأحوال لا يتجاوز

1- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، سنة 2003، ص 116 - 278.

2- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، سنة 2000، ص 117.

مبلغ التأمين المقدر في عقد التأمين، ويكون أثناء سريان العقد فالأضرار المترتبة قبل اكتتاب عقد التأمين تخرج من دائرة الضمان.

(02) - التأمين على المسؤولية المهنية :

لقد نص المادة 49 من القانون رقم 04-11 على أنه: « يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤولية 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 البناء ». «.

ويقصد به إلزامية تأمين على المسؤولية المدنية والتي قد يتعرض لها المرقي العقاري ومن معه بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات وترميمها. حيث تنص المادة 175 في فقرتها الأولى من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم: « على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني أو أي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتتب تأمين لتغطية مسؤوليته المدنية، والتي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات وترميمها ». «.

والملاحظ على نص هذه المادة أنها تعمم إلزامية هذا التأمين على كل متدخل مهما كانت صفته سواء كان رب عمل بصفته مرقي عقاري أو المهندس القائم بالدراسات والتصاميم والتصورات الهندسية أو المقاول منفذ أشغال البناء، وهذا ما تؤكدته المادتين 01 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من المسؤولية المتدخلين المدنية المهنية<sup>1</sup>، بحيث تلزم كل متدخل سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن يكتتب هذا التأمين الذي يمكن أن ينجر عنه، ما يلي:

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 10 ديسمبر 1995، الصفحة 12.

- الدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية، الدراسات والتصورات الهندسية، تنفيذ الأشغال على اختلاف أنواعها، فيما يخص صلاحيتها ورسوخها، أو فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض المنشأة للخطر، المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال ومتابعة ورشات البناء وترميم المباني.

وطبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المشار إليه أعلاه، فإنها توجب على المتدخلين أن يكونوا معتمدين أو مرخص لهم أو مؤهلين في ميدان البناء وترميم البناء طبقاً للتشريع المعمول به قانوناً، و تمتد هذه المسؤولية إلى كل المتدخلين الفرعيين إذا لم يكن لهم تأمين آخر، طبقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414 سالف الذكر.

أما عن مدة التأمين، فإنها تمتد ابتداءً من تاريخ بداية الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال، وفقاً لنص المادة 177 من قانون التأمينات. ولا يسري مفعول هذا التأمين إذا كان يغطي مسؤولية المدنية المهنية للمتدخلين في الأشغال الثانوية إلا ابتداءً من تاريخ مباشرة الأشغال فعلاً، وهذا ما ذكرته المادة 05 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

ويعتبر هذا التأمين من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته، كما أنه يخرج عن الاستثناءات التي تعفي من إلزامية التأمين المنصوص عليها في المادة 182 من قانون التأمينات، ومن قائمة المباني العمومية المعفاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-49 المؤرخ في 17-01-1996، المتعلق بالمباني العمومية المعفاة من إلزامية التأمين من المسؤولية المدنية المهنية والمسؤولية العشرية<sup>1</sup>، وعليه يبقى البائع ملزماً بهذا التأمين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويتعين على المرقي العقاري بصفته رب العمل

1- المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17 يناير 1996، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية و المنشور في الجريدة الرسمية عدد 5 مؤرخة في 21 يناير 1996، الصفحة 13.

التأكد من اكتتاب المتدخلين في أعمال البناء في نفس المشروع عقد تأمين يحملهم هذه المسؤولية لدى نفس شركة التأمين المؤمن عندها، وفقا لنص المادة 179 من قانون التأمينات.

ويغطي هذا التأمين كل الأضرار الناجمة عن الحوادث التي تطرأ أثناء إنجاز الأشغال. ويعاقب كل شخص لا يلتزم بهذا التأمين، بغرامة مالية يتراوح مبلغها من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، وذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به، وتحصل هذه الغرامات لحساب الخزينة العمومية وفقا لنص المادة 185 من نفس القانون.

ثالثا) - التأمين عن المسؤولية العشرية.

سبق و أن حدد المشرع الجزائري في المادة 554 من القانون المدني النطاق الشخصي للمسائلين بأحكام المسؤولية العشرية، وذلك بنصه على أنه: « يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقاماه من منشآت... »، وأكد ذلك نص المادة 46 من القانون رقم 11-04، على أنه: « تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، وفي حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس»، أما المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، نصت على أنه: « يتعين على المرقي العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة، ويتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات

والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض»<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 175 من قانون رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، على كل من مهندس معماري مقاول ومراقب تقني، وأي متدخل، شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً، أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤوليته المدنية المدنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها.

#### البند الثاني: الإجراءات المالية المتعبة من قبل المقتني.

تتخصر هذه الإجراءات أساساً في طلبات الاستفادة من صيغ الدعم الحكومي المتاحة بعد توفر شروطها القانونية عند الطالب، وكذا إمكانية اللجوء إلى الإقراض من قبل المتدخل الثانوي في عملية الترقية العقارية.

أولاً)- الاستفادة من صيغ الدعم الحكومي:

إن الضغط على العرض في ميدان السكن ظل متصاعداً، فهذا الأخير بحكم ثقله الاجتماعي، وباعتباره عامل أساسي داخل المجتمع فقد أولت الدولة عناية خاصة ضمن مفهومها للسياسات العمومية، خاصة في مجال تمويل جميع الفاعلين في هذا القطاع،

---

1- فيما يخص هذه المسألة نتطرق في عجلة لمتدخلين آخرين مكلفون بالرقابة التقنية، وهم ملزمون بالضمان العشري وفقاً لنص المادة 178 من قانون التأمينات، وعلى رأسهم، هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC) التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 71-85 BIS (مكرر) المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 4 مؤرخة في 14 يناير 1972، الصفحة 38، وتم تعديله بموجب المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 غشت 1986 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 20 غشت 1986، الصفحة 1433، وهذه الهيئة تتخصر مهامها أساساً في مراقبة بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأسسها وصلاحيته كل ماله تأثير في ثباته و هيكله وجدران محيطه وسقفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز.

وعلى هذا الأساس أقرت نماذج للدعم في مجال السكن خصوصاً الترقوي، وهي كالاتي:

(01)- طلب الإعانة المالية من الصندوق الوطني للسكن:

حتى في الدول المتقدمة ذات التوجه الرأسمالي، لم تتخلى الدولة عن تدخلها في مجال السكن، ودورها في تأمين مسكن لكل مواطن في أدنى الطبقات الاجتماعي، رغم ظهور وسائل متطورة وحديثة تستعمل تقنيات علمية لتمويل الترقية العقارية الخاصة والسكن بصفة عامة إلا أنها لم تصل لتضم كل الفئات الاجتماعية خاصة ذات الدخل الضعيف أي تلك التي لم تستطع اللجوء للسوق المالية نتيجة عدم توفر الشروط المطلوبة من المؤسسات المقرضة فيها، لذلك عمدت الحكومات لدعم هذه الطبقات البسيطة مالياً، وهذا في شكل مساعدات مالية يختلف ميكانيزم تطبيقها، لكنها تنصب في هدف واحد.

وعليه سارت بلادنا على هذا النسق ووضعت آلية للتدخل خصوصاً لفائدة الفئات ذوي الدخل الضعيف والمتوسط.

(أ)- الجهة المخولة لتسيير إعانات الدولة لفائدة المتقنين: حاول النظام الجزائري بدوره الاستفادة من مثل هذه التجارب، وهذا من خلال تنظيم مساعداته المالية في مجال السكن وإعطائها قالب مساعدة شخصية، تقوم هيئة مختصة بمنحها لمستحقيها، لهذا القصد أنشأ الصندوق الوطني للسكن، وكان ذلك على إثر التعديل الذي طرأ على المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وإنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL) <sup>1</sup>، الذي تم تحديده قانونه الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة حصة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن منشور في الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 مايو 1991، الصفحة 878 و لقد تم إنشاء الصندوق بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 غشت 1964

12 مايو 1991<sup>1</sup> ، والذي هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ومقره كائن في الجزائر العاصمة، أنشأ من أجل تنظيم وحسن تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة الجزائرية لذوي الدخل المتوسط، لأجل إعادتهم ماليا للحصول على ملكية مسكن تساهمي أو بنائه في إطار البناء الذاتي، وبصورة غير مباشرة تشجيع وإعطاء دفع جديد للترقية العقارية الخاصة عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات الموجهة للبيع والمنجزة في إطار الترقية العقارية الخاصة، مع توثيق مجمل العمليات في البطاقة الوطنية لإعانات الصندوق الوطني للسكن "FNAC".

(ب)- شكل الإعانة المالية وطرق الاستفادة منها: إن غلاء ثمن السكنات وتزايد الطلب عليها، و نظراً لأن أغلب الطلبات تتجه إلى السكنات الاجتماعية ولتخفيف العبء على الدولة تقوم هذه الأخيرة أي الدولة بتشجيع عملية شراء السكنات بمساهمة منها. ولهذا الغرض تم تأطير مصالح الصندوق على أن يتكفل بدراسة طلبات الإعانة المباشرة من قبل الدولة التي تدعى إعانة للحصول على ملكية) مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر<sup>2</sup>، ومنه التحقق من توفر الشروط المتمثلة في: عدم استفادة طالب الإعانة

---

المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 25 غشت 1964، الصفحة 388.

1- تم تعديله وتتميمه بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 مايو 1994 منشور في الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 مايو 1994، الصفحة 22، ومن مهامه أيضاً، تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما فيما يخص الإيجار و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتها و ترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي و ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل غير تلك المتأتية من الميزانية و تجنيدها.

2- المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر و المنشور في الجريدة الرسمية عدد 66 مؤرخة في 16 أكتوبر 1994، الصفحة 5.

من قبل بسكن أو ملكية عقارية أو دعم مقدم من طرف الدولة لأجل شراء سكن، ولا يملك أي ملكية ذات استعمال سكني، ولا يتجاوز دخله الشهري ستة مرات الحد من الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG). وتتمثل هذه المساعدة المباشرة على شكل مساهمة نهائية غير قابلة للتسديد بقيمة 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويقل عن 4 مرات عن ذلك أو يساويه، وبقيمة 400.000 دج إذا كان الدخل بين 4 مرات و 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، علماً أن الدخل يشمل المرتب الشهري لطالب المساهمة وزوجه، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 10-235<sup>1</sup>. وحدد شروط منحها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008<sup>2</sup>.

02- الاستفادة من تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

لقد تمّ إنشاء هذا الصندوق بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 يوليو 1983<sup>3</sup> ، والذي يلعب دور الممول والمرافق الرئيسي لفئة العمال بنقد العديدين من الخدمات ذات

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 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، منشور في الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010، الصفحة 39 و المعدل بموجب المرسومين التنفيذيين: الأول حامل لرقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 29 سبتمبر 2013، الصفحة 13 ، والثاني المرسوم التنفيذي رقم 14-321 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 68 المؤرخة في 23 نوفمبر 2014، الصفحة 7.

2- راجع القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، المحدد لكفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المنشور في الجريدة الرسمية عدد 57 المؤرخة في 05 أكتوبر 2008، الصفحة 26.

3- للمزيد من المعلومات راجع: القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 يوليو 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 28 مؤرخة في 05 يوليو 1983، الصفحة 1830، وتطبيقاً له صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فبراير 1996 المتعلق لكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 9 مؤرخة في 04 فبراير 1996، الصفحة 7 ، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11 أكتوبر 2015 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 14 أكتوبر 2015، الصفحة 18.



الطابع الاجتماعي من بينها مساعدتهم في الحصول على ملكية السكن، حيث تتجلى الأهداف الرئيسية للصندوق والتي حددتها نص المادة 03 منه، والمتمثلة أساساً في المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية، وكذا إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط.

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وفقاً لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25 فبراير 1998<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن مجلس إدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية قام بالمصادقة على جملة من القرارات المتعلقة بإعادة تفعيل منح الإعانات المالية للعمال الأجراء، والتي هي مساعدات مالية غير قابلة للاسترجاع، وذلك بتوسيع الاستفادة منها إلى جميع العمال، كما تقرر رفع التجميد عن قوائم السكنات التابعة للصندوق، إلى جانب منح إعانات مالية تصل 500.000 دج بالنسبة لكل عامل يريد اقتناء سكن لدى المرقيين العقاريين أو لدى الخواص.

03- الحصول على قروض من الخزينة العمومية:

تتم الاستفادة من تدخل الخزينة العمومية وفقاً لنص المادة 77 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>2</sup>، وتم تأطير هذه العملية على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010،

1- تطبيقاً له جاء القرار الوزاري المؤرخ في 11 يوليو 1998، المتضمن التنظيم الداخلي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 14 أكتوبر 1998، الصفحة 18.

2- منشور بالجريدة الرسمية عدد 82 مؤرخة في 31 ديسمبر 2007، الصفحة 3.

المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن<sup>1</sup>.

لقد حدد المشرع كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية، وهذا من أجل اقتناء سكن جماعي أو توسيع سكن فردي، وحصر دائرة الشرائح المعنية بالاستفادة من خدمات الخزينة العمومية في موظفي المؤسسات والإدارات العمومية، المستخدمين المرسمين في البرلمان والمستخدمون العسكريين والمدنيين الشبيهيين المرسمين التابعين لقطاع الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب، وهذا القرض هو في حدود قصوى قدرها 7.000.000 دج بالنسبة للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية و مبلغ 4.000.000 دج للفئات الأخرى من الموظفين، وهذا مع فرض نسبة فائدة سنوية قدرها 1 %.

ثانياً) - طلب قرض عقاري مع إمكانية رهن العقار:

سعيًا منه إلى خلق مقاربة اقتصادية للتجاوب مع ضغوط طلبات السكن المتزايدة وتوسيع قاعدة تملك العقار لفائدة جميع الفئات الاجتماعية الضعيفة، حرص المشرع على تنظيم القرض العقاري لمقتني البناية بشرط توافر القدرة المالية لتسديده مع الفوائد المترتبة عنه، وأخذ بمعايير سن المقترض وإمكانية توفير الضمانات القانونية المطلوبة.

1- المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، منشور بالجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 04 يوليو 2010، الصفحة 9 ومعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 والمنشور بدوره في الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012، الصفحة 13.

01- تعريف عقد القرض العقاري:

عقد القرض عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 68 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم<sup>1</sup>، كما يلي: «يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يؤخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان».

ويعطي رجال الفقه القانوني للقرض عدة تعاريف، حيث يعتمد الفقه الفرنسي لتحديد القرض على أربعة عناصر ( المدة - الثقة - الخطر - غياب المضاربة) ولو كانت حياة القرض تمتد لساعات، وعنصر الثقة يعد أهم عنصر تقوم عليه عملية الإقراض لأنها هي الأساس الذي يمكن المقرض من منح المبلغ المالي للمقترض، وذلك لكونها تعطيه تأمينا على أنه سيدفع له المبلغ لاحقا<sup>2</sup>، وتتناسب الضمانات المطالب بها مع حجم الثقة الموجودة. وكذا عنصر الخطر الذي يوجد عنصر الثقة أو يعدمه، حيث وتتنوع هذه الأخطار بين خطر إعسار المدين، وخطر عدم تحرير مبلغ القرض. وكذا غياب المضاربة، حيث يتلقى المقرض إيرادا على منحه لمبلغ القرض.

---

1- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 27 غشت 2003، الصفحة 3، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 غشت 2010 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 01 سبتمبر 2010، الصفحة 11 و كذا بالقانون رقم 17-10 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 12 أكتوبر 2017، الصفحة 4.

2 -Le droit du crédit est celui de la confiance, il ya pour objet les institution qui permettent au créancier de faire confiance parce quelle lui donnent l'assurance qu'il sera payé à l'échéance ; cité par : Alain Couret; Jean Devèze; Gérard Hirigoyen : Lamy droit du financement : Haut de bilan, trésorerie, relations banque entreprise , Éd LAMY S.A , 1996, P 1286.

وأما عبد الرزاق السنهوري فيعرفه بقوله: « عقد القرض يكون محله دائما شيئا مثليا هذا في الغالب، نقودًا فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة »<sup>1</sup>.

فالقرض العقاري أو كما سمي أيضا القرض الرهني (كونه يستند على ضمان حقيقي « sûreté réelle ») فهو إقراض، واتفاق ذو مدى طويل موجه لتمويل عقار للاستعمال السكني، كما أنه مضمون برهن رسم ذو المرتبة الأولى على العقار محل التمويل، فهو عملية تقوم بها الهيئات المخولة قانونا أي البنوك، بحيث توضع الأموال اللازمة تحت تصرف المقترض بهدف شراء مبنى أو البناء أو ترميم أو توسيع عقار مبني<sup>2</sup>، وتتمثل أولى خطواته بفتح الاعتماد الذي هو بدوره اتفاق يتعهد بمقتضاه البنك بأن يضع مبلغ مالي تحت تصرف العميل خلال مدة معينة سيسحب منه العميل متى يشاء (مرة أو عدة مرات) خلال هذه المدة وفي المقابل يتعهد العميل برد المبلغ الذي سيستعمله فعلا، وما قد يتفق عليه من فوائد ومصروفات<sup>3</sup>.

## 02- ضمانات تسديد القرض العقاري:

ما يميز القرض العقاري هو ارتباطه الوثيق بالعملية التي يمولها درجة من الارتباط يمكن وصفها بالقوية حيث أن المعيار الأساسي المعتمد في تصنيف حق القرض العقاري هو الغاية والغرض من اعتماد هذا القرض بمعنى الدافع أو السبب في هذا العقد، والمتمثل في المشروع أو العملية التي سيخص وسيحمل مبلغ القرض في تمويلها وإنجازها فهذه العملية هي التي تضي التكييف على أنه قرض عقاري .

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة في الملكية الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت طبعة 1952 ص 419.

2 - Françoise Dekeuer-Défossez, Droit bancaire, Série droit privé 8 édition, Dalloz 2004, page 105.

3- الطاهر البارودي، القانون التجاري - العقود التجارية - عمليات البنوك- الأوراق التجارية والإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، بدون سنة طبع، ص 390.

فإن الرهن الرسمي يحمل خصائص الضمان الجيد إذ يعد أهم الضمانات بالموازاة مع ضمانات أخرى، وهو يبيح للمدين إمكانية التصرف في العقار محل الرهن، وكذا إمكانية ترتيب رهون أخرى على نفس العقار لضمان ديون أخرى، ويرد حق الدائن على عقار تزيد قيمته مع مرور الزمن، ويقع على عاتق المدين بذل العناية الكافية للمحافظة على العقار المرهون، وفي حالة هلاكه ينتقل حق المدائن إلى مبلغ التأمين بل و للدائن حق التتبع هذا العقار تحصيل دينه من ثمنه في أي يد كان، وله الأفضلية على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة بموجب إجراء القيد الذي بقدر ما يوفره من حماية الدائن، بقدر ما يوفر الإمكان للغير الذي يقدم على إبرام تصرف على العقار المرهون.

بالإضافة إلى أهم امتياز للقرض العقاري والمتمثل في إمكانية طرح الرهن في شكل سند قابل للتداول في السوق المالية، أو لدى البنك المركزي أو لدى شركة إعادة التمويل الرهني وذلك بهدف تمويل محفظتها المالية.

ولكن ومقابل هذه المزايا فإن الرهن الرسمي يعاني من نقاط ضعف كثيرة ترتبط بكونه ضمان عيني وارد على عقار، ويتطلب تأسيسه إتباع إجراءات تتميز بالطول وارتفاع التكلفة، وفي هذا الصدد لقد منح المشرع للمؤسسات المالية من بينها البنوك، إمكانية توقيع رهن قانوني على الحقوق العينية العقارية مباشرة في حالة التمويل العقاري بعد إتباع إجراءات معدة سلفا لضمان تحصيل ديونها، وهذا في جاءت المادة 96 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003<sup>1</sup> المعدلة بموجب المادة 56 من القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006<sup>2</sup>، تنص على هذا السبيل المختصر لتحصيل الدين واستيفاءه.

1- منشور في الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 25 ديسمبر 2002، الصفحة 3.

2- منشور في الجريدة الرسمية عدد 85 مؤرخة في 31 ديسمبر 2005، الصفحة 3، وللإشارة فإنه تطبيقا لنص المادة المذكور أعلاه، جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس

وما نستطيع ذكره في آخر هذا المبحث، على أن المشرع صاغ العديد من الأحكام القانونية لتنظيم عقود البيع نظراً لتشعب المتدخلين في هذه العملية من غير البائع والمشتري فهناك أطراف أخرى لها دور، كما رأينا في الدفع بعملية التعاقد، وتم تكملة هذه الأحكام بموجب التنظيم الذي بدوره أتى بقواعد قانونية تنظم العلاقة بين الطرفين في مختلف مراحلها.

## الفصل الثاني:

### التزامات الأطراف المتعاقدة.

خلصنا فيما سبق إلى حصر الإطار العام لعقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، و حفاظاً على حقوق و مصالح المقتنين و ضماناً للتوازن التعاقدى بين الطرفين نص القانون على مجموعة من الالتزامات تقع على عاتق المرقى و المقتنى على حد السواء مع ترجيح الكفة لناحية هذا الأخير باعتباره الطرف الضعيف في المعادلة. وهذه التغييرات أدخلت بموجب صدور القانون رقم 04-11 الذي جاء لسد النقائص لتوفير الأمن القانوني في العلاقة التي تنظم الطرفين، فالعلاقة التبادلية تفرض على طرفيها التزامات متقابلة تكفل القانون المدني بذكرها و رسم الأحكام الجوهرية الخاصة بها فضلاً على التزامات أخرى تولدت من طبيعة المعاملة في ذمة طرفي العقد غير معروفة في الشرع العام.

ومن خلال هذا السياق، فإن صيغ البيع محل الدراسة تشترك في أوجه متشابهة تلتقي فيها، فسوف نسلط الضوء على هذه النقاط المشتركة و نستند في معالجتنا لها على ما هو وارد في القانون المدني وبالأخص المواد المتعلقة بعقد البيع وذلك تماشياً مع التكيف القانوني الذي أصبغه المشرع الجزائري على هذه العقود، و كذا نعتمد من جهة أخرى، على القانون الخاص كل في مجاله و حسب ما أورده له الشارع من خصوصية فيما يخص الالتزامات الإضافية التي هي في حقيقة الأمر ضمانات قانونية في مصلحة المقتنى الذي يعد الطرف الضعيف مقارنة مع المرقى العقاري الذي هو مهني محترف في مجال

السكن. أما عن التزامات الطرف الآخر في المعاملة سنبين جل الأحكام الذي ضبطها  
المشرع و أولى لها رعاية في التنظيم الساري المفعول، وفقا لما هو مبين أدناه.  
وعليه نتناول بالدارسة في هذا الفصل كل من التزامات الأطراف في مبحثين مستقلين،  
خصصنا الأول منه لأهم التزامات المرقى العقاري سواء كانت عامة أو خاصة، أما  
الفصل الثاني نتكلم فيه عن مجمل التزامات الطرف الآخر أي المقتني.



## المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري.

من الآثار المترتبة على العقود محل الدراسة، أنها تفرض على البائع إضافة إلى الالتزامات المعروفة في عقود البيع طبقاً للشريعة العامة التزامات ذات طبيعة خاصة، إذ يقع على كاهله التزام بنقل الملكية بالإضافة إلى الالتزام بالتسليم، و من جهة ثانية، التزام بأحكام الضمان.

وهو ما سنعالجه في هذا المبحث بالاعتماد على المراحل التي تمر بها هذه العقود، ومنه سننترق في المطلب الأول للالتزامات السابقة لعملية تسلّم المقتني للبناءة و هي جلّها التزامات عامة و كلاسية المعمول بها القانون العام، وفي المطلب الثاني سندرس الالتزامات اللاحقة لعملية تسلّم المقتني للبناءة، وهي نوعاً ما مستحدثة أطرها التشريع المنظم لنشاط الترقية العقارية و التنظيم التي لها علاقة بأحكام الضمان.

### المطلب الأول: الالتزامات السابقة لعملية تسليم المقتني للبناء.

إن الهدف المرجو من قبل المشرع في تنويع صيغ العرض هو تحسين قدرة الوفاء لدى المستفيدين و التكفل الكامل بكل الطبقات خصوصاً ذات الدخل المحدود، بدون أن يهمل الشق المتعلق بالضمان، لذا ضبط أحكام البيع في نصوص نشاط الترقية العقارية للموازنة بين حقوق و التزامات كل طرف، و قام بتعزيز الأحكام العامة المتعلقة بنقل الملكية و تسليم الشيء المبيع، وهو الشيء الذي سنتعرض له في هذا المطلب مقسمين إياه إلى فرعين مع إدراجنا في الفرع الأول الالتزام بنقل الملكية وما يسبقه من التزامات و الفرع الثاني سنتناول فيه الالتزام بتسليم الشيء المبيع و مضمونه، على النحو التالي.

#### الفرع الأول: الالتزام بنقل الملكية.

إن عقد البيع بصفة عامة كما عرفه الفقه، هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، و بخلاف بيع المنقولات المعينة بالذات التي تنتقل الملكية فيها بقوة القانون بمجرد تحرير العقد طبقاً لنص المادة 165 من القانون المدني، فتنقل الملكية في بيع العقار بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني و المادة 29 من الأمر 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>، و كذا المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75<sup>2</sup>، وبالتالي فإن عملية البيع التي لم تتم فيها إجراءات

1- للمزيد من المعلومات راجع: القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 نوفمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

2- إن المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 سبتمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي هو قانون لاحق للقانون المدني، نصت على أن: « كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...»، و أضافت المادة 16 من نفس الأمر على أن: « العقود

الشهر العقاري، لا يترتب عنها سوى التزامات شخصية بين البائع و المشتري حتى لو اكتب العقد و أفرغ في قالب رسمي، وهو ما أسهب شراح القانون المدني في سرده.

غير أن نقل الملكية في إطار الترقية العقارية للمقتني، تتطلب من المرقى العقاري التزامات أخرى تسبق هذه العملية تتمثل أساساً في إنجاز البناية المتفق عليها، وبذلك سوف نتطرق إلى هذا الالتزام في البند الأول تم نحاول دراسة كيفية انتقال الملكية في كل عقد من العقود المبينة أعلاه.

### البند الأول: الالتزام بإنجاز البناء.

طالما أن الشيء المبيع في العقود محل الدراسة هو عقار لم ينجز بعد فعلى البائع أن يلتزم بإتمام الانجاز، و الذي يعد التزاماً تفرضه طبيعة العقد باعتباره بيعاً لشيء غير موجود، و يقتضي منه بذلك تشييد البناء و إتمامه في الأجل المتفق عليه و بالمواسفات المطلوبة، بالرغم من أن المتفحص لنصوص القانون رقم 11-04 سالف الذكر، يجده لا ينص صراحة ما يؤكد على التزام المرقى بمواصلة البناء وإنهائه، ولا حتى نصوص التنظيم الذي جاء تطبيقاً له عكس الحال عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58، المحدد لنموذج البيع بناء على التصاميم، و المذكور آنفاً، و الذي تطرق بوضوح لهذا الالتزام في المادة 02 منه.

ولعلّ هذا الالتزام هو من أهم الخصائص التي يتميز بها عقد البيع بناء على التصاميم إلا أننا نراه أيضاً وبدرجة أقل في العقدين الآخرين أي في عقد حفظ الحق و عقد البيع بالإيجار، إذ بالرجوع إلى المادة 7 من القانون رقم 08 - 15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، نجدها قد تحدثت عن هذا الالتزام، بنصها على أنه: « يعد إلزامياً

---

الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.»

إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.»

ويمكن تعريف هذا الالتزام حسب المادة 01 من قانون البناء والسكن الفرنسي، التي نصت أن العقار يعتبر تام الانجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت، وقد نصت على أن عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى للغرض المعد له<sup>1</sup>، ويعتبر البناء كامل الانجاز حسب المادة السابقة حتى مع احتوائه على عيوب عدم المطابقة إذا كانت هذه العيوب لا تمس بأصل المبنى أي ليست من العيوب الجسيمة التي تعطل الانتفاع بالبناء.

ونشير إلى أن مفهوم إتمام الإنجاز يختلف عن تمام الانجاز وذلك كون الأول يعني الالتزام بتنفيذ جميع الأشغال المتعلقة بالبناء وتم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، الماء، ... و غيرها)، وخلوها من العيوب الجسيمة التي تحد من استعمال البناء والانتفاع به. وتدل الثانية على أن البائع ملزم بضمان سير عناصر التجهيز لفترة محددة وهو ما سنوضحه أكثر عند دراستنا لأحكام الضمان في المطلب الثاني.

ولابد من تقييد إتمام أو مواصلة الانجاز بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين أثناء إبرام التصرف ويجب على البائع أن يلتزم بإتمام التشييد بحلول هذا الأجل أي (تسليم المبيع في هذا الأجل). والغرض من تقييد الإنجاز بأجل هو حماية المشتري حتى لا يفسح المجال للبائع بالتأخير والمماطلة دون أي سبب.

ويمكن إثبات تمام الانجاز باستخراج شهادة المطابقة وهي وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من البناء كان موضوع رخصة البناء طبقاً للمخطط مصادق عليه وتسلم من قبل نفس السلطة التي سلمت لرخصة البناء سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أو الوالي المختص إقليمياً، أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، طبقاً لما هو وارد في نص المادة 75 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة

1- مأخوذ عن: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 76.

و التعمير<sup>1</sup>، وأحكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والهدف منها هو التأكد من مدى مطابقة الإنجاز لرخصة البناء. على عكس ما جاء به التشريع الفرنسي حيث جعلها واقعة مادية يمكن اللجوء لإثباتها إلى أي وسيلة إثبات حسب ما تم الاتفاق عليه بين المتعاقدين، أما في حالة غياب الاتفاق يكون الإثبات عن طريق محضر معاينة أو محضر انتهاء الانجاز.

ولا يمكن الحديث عن الالتزام من طرف البائع بمواصلة الانجاز وإتمامه دون التطرق إلى الالتزام بالمطابقة إذ يعتبر نتيجة حتمية للالتزام بتمام الانجاز إذ لا يستطيع المقتني قبول المحل، إذا لم يكن مطابقاً للمواصفات المنفق عليها أثناء إبرام العقد وكذا مطابقته لقواعد البناء والتعمير فهو التزام بتحقيق نتيجة.

أولاً- الالتزام بتشديد البناء:

الأصل أن الالتزام بالتشديد و إتمامه نجده خاصة في عقد المقولة الخاصة بالبنائيات إذ تنص المادة 549 من القانون المدني، على أن: « المقولة، عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً، و أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر »، وبتطبيق هذا النص على مقولة الأبنية يكون المقاول ملزماً بتشديد البناء ولذلك نجد بعض الآثار التي رتبها المشرع الجزائري على المقاول بخصوص هذا الالتزام هي نفسها المفروضة على المرقى العقاري من ضمانات سوف نتطرق إليها أدناه.

و أنه يعد من قبيل البناء أو التشديد كل ما من شأنه أن يمس بمتانة البناء وقواعده الأساسية ويخرج من هذا الوصف أعمال التهيئة و التعلية و التوسيع والزخرفة و الترميم، غير أن ما جاء به قانون الترقية العقارية رقم 11-04 بدل من هذه المفاهيم بحيث وسع

1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، الصفحة 1652، و المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004، الصفحة 4، هذا الأخير مستدرج في الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004، الصفحة 12.

من مجال نشاط المرقى العقارى ليشمل عمليات بناء المشاريع الجديدة و الترميم و إعادة التأهيل و التجديد و إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها كما سبق ذكره في الفصل الأول.

و يلتزم المرقى العقارى بمواصلة الانجاز و إتمام العقار كاملاً، و يعد العقار تام الانجاز إذا نفذت الأشغال و وضعت عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى وفقاً للغرض الذي أعد له، و هو يختلف عن مفهوم آخر و هو حسن تمام الانجاز الذي سوف نعالجه في المطاب الثاني من هذا الفصل كما تم الإشارة إليه سابقاً.

وفي حين يدل تمام الإنجاز على تنفيذ الأعمال و تركيب التجهيزات الضرورية لاستعمال البناء حسب غرضه المعد له و خلوه من العيوب الجسيمة و الجوهرية كعدم تسقيف المبنى أو إيصاله بأسلاك الكهرباء والغاز وبهذا يعتبر العقار تام الانجاز حتى بوجود بعض النقائص، فإن حسن تمام الانجاز يعني القيام بكل الأعمال ووضع جميع عناصر التجهيز مهما كانت بسيطة بغض النظر عما إذا كانت ضرورية لجعل العقار صالح للاستعمال مادام قد تم الاتفاق عليها في العقد كإنجاز المساحات الخضراء إذا تعهد البائع بالقيام بها.

ثانياً)- إنهاء الإنجاز في الموعد المتفق عليه:

لابد من إتمام الانجاز في الأجل المحدد لذلك، و في ذلك نصت المادة 43 من القانون رقم 04-11، على أنه يؤدي كل تأخير في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى، و عليه كان من الأولى أن ينص على الالتزام بهذا الأجل ليحدد بعد ذلك جزاء تجاوزه في حين أن المادة الثانية من المرسوم 58-94 المتضمن نموذج بيع العقار على التصاميم نصت عليه بالقول على أنه يلتزم البائع بمواصلة البناء في الأجل المقررة في هذا العقد.

وكننتيجة عن ذلك، فإن هذا الجزاء يطبق على المرقى العقارى حتى في حالات التأخر في الانجاز أو التماطل.

وفي هذا الصدد يمكن القول أنه لا بد من التمييز بين أجل الإنجاز و أجل التسليم وعقوبات التأخير التي ترتبط بأجل التسليم.

وقد ميز المشرع الجزائى بين الأجلين عندما ربط غرامة التأخير بأجل التسليم الفعلى للعقار، وعنصر المدة يعد ضماناً جوهرياً لجدية البائع و لذلك يجب أن تكون هناك رقابة من قبل المشتري على كامل مراحل الإنشاء بحيث يستطيع أن يطالب بإنهاء البناء فى الموعد المقرر للانتهاء.

ثالثاً)- مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها:

بالإضافة إلى الأجل، فينبغى من تشييد العقار طبقاً للمواصفات المطلوبة، إذ أن المرقى العقارى ملزم بتشيد البناء وفقاً للمواصفات المتفق عليها و البائع ليس ملزماً بقبول شيء مخالف لما تم الاتفاق عليه. إلا أن الأمر محسوم بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المرقى العقارى ملزم بمطابقة البناية لأحكام القرار الوزارى المؤرخ فى 31 ديسمبر 2012 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذى يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

والالتزام بالمطابقة يختلف عن الالتزام بالضمان، وهناك نوعان من عدم المطابقة، وهما:

- عدم المطابقة الجوهرية: والتي تؤثر فى استعمال العقار للغرض المخصص له و هي تجعل إنجاز المبنى غير تام وتخول للمقتنى الحق فى رفض تسلم البناء فضلاً عن رفض تقديم المبالغ التي تستحق عند نهاية الإنجاز.

- عدم المطابقة غير الجوهرية: وهنا ليس للمكاتب رفض تسلم البناء لأن المرقى العقارى يظل ملزماً باتخاذ ما يلزم لإعادة المطابقة و فى هذا الصدد نصت الفقرة الثالثة من المادة

26 من القانون رقم 11-04، على أن المرقى العقاري يبقى ملزماً طيلة سنة بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز.

فإن تقدير المطابقة للمواصفات المطلوبة يكون بالمقارنة بما هو موجود في عقد البيع و ملحقاته والوثائق المرجعية المنصوص عليها قانوناً و هي الوثائق المذكورة آنفاً. ويجب على البائع احترام جميع التعهدات الموجودة في العقد و كل ما هو موجود بالوثائق.

وقد اعتبر القضاء الفرنسي عدم تنفيذ ما تضمنته هذه الوثائق من وعود يشكل عيب عدم مطابقة، وإن كان الفقه الفرنسي يفرق بين الدعاية الكاذبة أو الإشهار المضلل وعيب المطابقة، إذ الحالة الأولى هي التعارض بين محتويات الوثائق الإشهارية و التعهدات المسجلة من طرف البائع في عقد البيع ذاته في حين عيوب المطابقة تنتج عن عدم تنفيذ هذه التعهدات على أرض الواقع.

إلا أن تسليم شهادة المطابقة التي تمنحها السلطات الإدارية لا يعني أن العقار المنجز مطابق للمواصفات العقدية، و ليست لها علاقة بتنفيذ البائع لالتزامه بالمطابقة فهو لا يستطيع الاحتجاج بها في مواجهة المشتري.

وعليه فإذا كان البناء غير مطابق فإنه يعتبر غير تام الإنجاز و يكون للمشتري أن يحتج في مواجهة البائع بدعوى عدم المطابقة حتى و لو تم تسليم شهادة المطابقة.

وإن عدم المطابقة لا يعني أن البناء معيب، فيمكن أن يكون البناء خال من أي عيب لكنه غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، وعلى العكس يمكن تسليم شيء مطابق للمواصفات لكنه قد يكون معيب، فلبناء أصول فنية و مواصفات خاصة لا بد أن تحترم و إلا تشكل عيوب و نقائص و من بينها الأصول الفنية في لحام التوصيلات الصحية الخارجية و الداخلية و في عزلها و التي يؤدي عدم الالتزام بها إلى ما نشاهده من التدهور السريع لحالة المباني.



البند الثاني: كيفية انتقال الملكية في العقود محل الدراسة.

إن أهم أثر يترتب على عقد البيع هو أن يصبح المشتري مالكا للمبيع، و هو ما يعني أن البائع ملزم بنقل ملكية المبيع إلى هذا الأخير، و إن انتقال الملكية في العقود محل الدراسة تسري عليها أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني بصفة عامة مع بعض الخصوصية التي تنفرد بها وتستأثر بها على الشكل المبين أدناه.

أولاً)- الانتقال الفوري للملكية:

أشارت الفقرة الأولى من المادة 34 من القانون رقم 04-11 المنوه عنه سابقاً، على أنه: « يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء »<sup>1</sup>. والمكتتب في عقد البيع على التصاميم يعتبر مالكا غير عادي للعقار، باعتبار أن العقد يرد على عقار غير موجود عند تاريخ إبرام العقد، بل يتحقق وجوده في المستقبل، على هذا الأساس لا يتم انتقال ملكية العقار دفعة واحدة وإنما يتم على مرحلتين، وهذا خلافاً لما عليه نقل الملكية في أحكام القواعد العامة الذي يكون دفعة واحدة.

إذ يتم انتقال الملكية في المرحلة الأولى، و التي هي مرحلة التوقيع عند إتمام إجراءات الشهر العقاري لعقد البيع على التصاميم رغم غياب العقار أو عدم إتمامه بعد، مع العلم أنه في

---

1- وهو نفس الحكم الذي جاء به القانون الملغى ( أي المرسوم التشريعي رقم 93-03)، إذ نصت المادة 12 منه، على أنه: « يحزر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي و يخضع للشكليات القانونية في التسجيل و الإشهار، كما يشمل في آن واحد على البناءة و على القطعة الأرضية التي شيدت المنشأة فوقها»، و في نفس السياق نوضح من نافلة القول على أن المراسيم التشريعية هي بمثابة قوانين وفقا لما أقرته مداولة المجلس الأعلى للدولة رقم 92-02 المؤرخة في 14 أبريل 1992 المتعلقة بالمراسيم التشريعية و المنشورة في الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 15 أبريل 1992، الصفحة 815، إذ تم إقرار هذا النوع من القوانين في غياب هياكل و مؤسسات الدولة بعد حل المجلس الشعبي الوطني.

هذه المرحلة لا يمكن للمكاتب أو مشتري العقار أن ينتفع به، و يتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط<sup>1</sup>.

أما المرحلة الثانية، وهي مرحلة الانتفاع فتكون عند نهاية عملية إنجاز العقار أي إتمامه وتسليم شهادة المطابقة مع تحرير محضر التسليم النهائي ودفع بقية ثمن العقار المنجز أي القسط الأخير من الثمن.

إذ لا يكفي شهر عقد البيع على التصاميم عند بداية مشروع الإنجاز أي قبل نهايته لانتقال ملكية العقار إلى المكاتب أو المشتري، وهذا راجع لعدم إتمام بناء البناية محل البيع، بل تنتقل الملكية بصفة آجلة إلى المكاتب عند تسليمه العقار المنجز من طرف المرقي العقاري مع تقديم شهادة المطابقة التي تثبت احترام المرقي العقاري لالتزاماته فيما تعلق بمعايير ومواصفات العقار طبقا لما تم به الاتفاق في عقد البيع<sup>2</sup>. ويقابل ذلك التزام المكاتب بدفع باقي من ثمن العقار المحدد في العقد إلى المرقي العقاري فيجب من إتمام عقد البيع على التصاميم بمحضر خاص وبتقديم شهادة المطابقة من طرف الجهة المختصة للمرقي العقاري، الذي بدوره يسلمها لنفس الموثق وبحضور المكاتب الذي يثبت الحيابة الفعلية للعقار الذي تم إنجاز ه و بيعه عن طريق البيع على التصاميم.

وتأكد ذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون رقم 11-04، والتي تنص على أنه: « يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا

1- أما حق المكاتب في التصرف في البناية محل عقد البيع على التصاميم، فيصطدم بنص المادة 56 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، والتي تمنع المحافظين العقاريين من شهر أي عقد يتضمن نقل ملكية أي عقار لم تسلم بشأنه شهادة المطابقة، وعليه لا يسوغ للمكاتب أن يتصرف في العقار بإعادة بيعه إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

2- لا يتم حيابة بناية أو جزء من بناية في عقد البيع على التصاميم إلا بعد تسليم شهادة المطابقة، وهو ما ذكرته المادة 39 من القانون رقم 11-04 المشار إليه سابقا.

في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية<sup>1</sup>.

إذن البائع أي المرقي العقاري ملزم بالقيام بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقاً من اكتتاب العقد و تسجيله وشهره و نهاية بتوثيقه أمام الموثق الذي يقوم بإجراء الشهر.

ثانياً) - الانتقال المستقبلي للملكية:

إن ازدواجية النمط التعاقدى لإبرام عقد حق الحفظ أو عقد البيع بالإيجار يجعل من مسألة انتقال الملكية من التصرفات القانونية المركبة التي تستلزم إبرام عقد تمهيدي أولي على أن يتم في وقت لاحق بالموافقة على العقد النهائي، وتم هذه العملية على الشاكلة التالية:

01) - انتقال الملكية في عقد حفظ الحق: عقد حفظ الحق هو النمط الاستثنائي الذي أعاد تنظيمه المشرع في القانون رقم 11-04 سالف الذكر، ويعتبر المرقي العقاري الشخص الوحيد الذي خول له القانون إمكانية إبرام عقد حفظ الحق، وعليه يقع التزام بنقل الملكية بعد إتمام ثمن البيع، الأمر الذي يستفاد من خلال النص الصريح للمادة 31 منه، بقولها أنه: « يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به ».

1- غير أن نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-85 المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بتحديد عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، نصت في فقرتها الأولى، على أنه: « عملاً بالمادتين 09 و 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتضمن النشاط العقاري، يكون المشتري مالكاً للبناية المبيعة بناء على التصاميم، ابتداء من تاريخ التوقيع، ويخول المتمتع بمجرد انتهائها و التوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق»، وهو الحكم نفسه الذي تم التطرق إليه في نموذج عقد البيع بالتصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي سبق ذكره، إذ جاء في أحد بنوده على أنه: « تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضورياً بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم. في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن للمقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقاً للتشريع المعمول به ».

فهذا العقد يولد فقط حقوقاً والتزامات شخصية بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، تحكمها القواعد العامة إلى جانب نصوص القانون رقم 04-11، فهو لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري لأنه لا يرتب أي التزام عيني بالرغم من أنه يبرم في قالب رسمي وهو الشيء الذي وضحه نموذج هذا العقد الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 سالف البيان، على غرار عقد البيع على التصاميم الذي يرتب بين أطراف العقد التزام عيني، وهو ما درج عليه القضاء في العديد من قراراته التي صدرت في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المشار إليه سابقاً، و لعل أهمها القرار الصادر في 2008/11/19، و الذي تضمن في حيثياته، ما يلي: « حيث أنه، وما دامت أن العملية تمت بين الطرفين في إطار أحكام المرسوم التشريعي المذكور، فكان من الواجب على الطرفين تحرير العقد في الشكل الذي يتطلبه القانون و ليس فقط الاستناد إلى شهادة إدارية صادرة عن المدعى عليه بتاريخ 1997/11/17 تفيد أن السكن رقم 89 خصص للطاعن فهي شهادة لا ترقى إلى درجة العقد الرسمي الذي تحدد فيه حقوق و واجبات أو التزامات كل طرف اتجاه الطرف الآخر و لا قيمة لها في تحديد هذه الالتزامات. حيث و أن المادة المشار إليها جاءت بصيغة الوجوب و تحت طائلة البطلان أي أنها من النظام العام و يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه كما فعل <sup>1</sup> ».

إذن وفقاً لهذه الصيغة، يبقى المرقي العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق، والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق في حال عدم فسخه<sup>2</sup>، و يتم تحويل ملكية

1- القرار الصادر بتاريخ: 2008/11/19 خاص بالملف رقم 436937 و المتعلق بقضية (بن- ح س) ضد (مدير الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2008، ص 193.

2- في عقد حفظ الحق يوجد إمكانية فسخه طبقاً للمادة 32 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر، إما بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر، أو بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة

العقار المحفوظ بعد تحرير هذا العقد، هذا الأخير يشترط فيه أيضاً أن يكون في قالب رسمي لدى الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقاً لنص المادة 33 من القانون السالف الذكر.

كما أن انتقال ملكية العقار المنجز لصالح صاحب الحق يكون من تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ طبقاً للمادة 31 من القانون رقم 11-04، ولا يكون له أثر رجعي، وهذا خلافاً للمشرع الفرنسي الذي يرى أن الملكية العقارية تنتقل بأثر رجعي ابتداءً من تاريخ انعقاد العقد التمهيدي أو الابتدائي " contrat préliminaire " <sup>1</sup>.

وعليه رغم تعلق عقد حفظ الحق بملكية عقار، غير أنه لا ينقل الملكية إلا بالعقد النهائي، وبذلك وضع المشرع التزاماً وفقاً لهذا النسق، بتحرير عقد البيع النهائي عند نهاية الإنجاز كون أن عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد إنجائه، فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق والانتهاء من إنجاز المشروع لا يرتب سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق كما سبق ذكره، فحتى ولو اكتتب العقد في شكل رسمي، كما هو محدد في التنظيم فلا ينتج أي أثر بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري <sup>2</sup>.

ونرى أنه بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، نص في المادة 38 منه، على أنه: « يجب على المكتتب أن يبلغ لحافظ الحق مشروع عقد البيع، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع لإمكانية البطلان، تبعاً للشروط

(15%) من مبلغ التسبيق المدفوع أو بطلب من المرقي، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

<sup>1</sup> - L'Article 1601-2 du **C.CIV.F** énonce : « la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente ».

<sup>2</sup> - أنظر نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 سالف الذكر.

والأشكال التي نص عليها الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المذكور أعلاه، والمتضمن تنظيم التوثيق»، وهو نفس ما أخذ به المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 المتضمن بيع العقار تحت الإنشاء، وكذا بالمادة R\*261-30 من قانون البناء والسكن التي تلزم أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع خلال شهر على الأقل قبل تاريخ إمضاء العقد، وإمضاء العقد النهائي يكون وفق الأجل المحدد في العقد الابتدائي، وكل تأخر عن تبليغ مشروع عقد البيع يعتبر سبب جدي لعدول صاحب حفظ الحق عن البيع النهائي ومن ثم استرجاع مبلغ الضمان<sup>1</sup>.

وفي إطار القانون رقم 11-04 سالف الذكر، نصت المادة 33 على أنه: « يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق»، وهذا خلافاً لما جاء به التشريع الفرنسي وكذا القانون رقم 86-07 الملغى، الذي جاء بمشروع عقد البيع الذي يعد خلال شهر قبل تحرير عقد البيع النهائي و يكون في قالب رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري التي تعد من مستلزمات انتقال الملكية، وألزم المشرع بموجب القانون رقم 11-04 سالف الذكر، أن ينقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق وتسجيله وإشهاره بالمحافظة العقارية، خلال أجل 03 أشهر من تاريخ انتهاء أشغال البناء التي تثبت بمحضر يعد بين المرقي العقاري والمقاول الذي قام بالبناء.

ثانياً) - انتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار:

1 - L'article R\*261-30 du C.C.H.F énonce : « Le réservant doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte ».

في عقد البيع بالإيجار يدفع المستفيد أقساط شهرية إلى المتعهد بالترقية تمثل ثمن بيع المسكن، وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر المعدل و المتمم، التي نصت على أنه: « يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدة لا تتجاوز خمسة وعشرون سنة. و يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها»، و بالمقابل لذلك ينتفع المستفيد من العين محل البيع بعد تحرير عقد البيع بالإيجار و الذي يكون فيه انتقال الملكية مؤجل لغاية تسديد كامل الأقساط، و بذلك يبقى البائع لنفسه بملكية الرقبة إلى غاية تسوية كامل المستحقات، وهو ما يسمى "شرط الاحتفاظ بالملكية"، وعليه نتطرق إلى كيفية تحرير عقد البيع بالإيجار تم إلى نقطة الشرط الواقف المتعلق بشرط الاحتفاظ بالملكية.

#### 01- تحرير عقد البيع بالإيجار:

يتم إعداد عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الملحق بالقرار الوزاري الصادر في 23 يوليو 2001 المعدل والمتمم، و ذلك في عقد رسمي، ويمكن إتمام نموذج هذا العقد بينود أخرى تعتبرها الأطراف المعنية مفيدة، شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام القانونية المعمول بها و ذات الصلة بالمعاملات العقارية، ويتضمن حتماً عقد البيع بالإيجار إضافة إلى البيانات المعهودة في العقود، تصريح المتعهد بالترقية العقارية بأن يوافق على وضع العقار المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار و تصريح المستأجر بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه، ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، ويصح علاوة على ذلك، بانضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.

وبعد تلقي تصريحات الطرفين وتدوينها وإدراج هوية الطرفين، يشرع الموثق في إتمام تحرير العقد المتضمن للاتفاقات التي أقر بها الطرفان، ويبين على الخصوص بأن يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني الجزائري، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود، ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 أو المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المذكور سابقا حسب الحالة (حالة العقار والطرفين).

ويتضمن العقد شروط البيع بالإيجار بما فيها جزاءات الإخلال بالتزامات الطرفين. تم الوثائق المستند عليها أهمها عقد يثبت ملكية الأرضية الأساس و رخصة البناء والتصاميم الملحقة و مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها.

#### 02)- شرط الاحتفاظ بالملكية:

شرط الاحتفاظ بالملكية هو ذلك الاتفاق الذي يمكن البائع من الاحتفاظ بملكية الشيء المبيع، ولو تم تسليمه للمشتري إلى غاية استيفائه كامل الثمن، ويعد هذا الشرط استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بنقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، خاصة إذا كان محل العقد عقاراً.

إن الاحتفاظ بالملكية يعد شرطاً موضوعياً خاصاً في عقد البيع بالإيجار، حتى وإن لم ينص عليه المشرع صراحة عند تنظيمه لهذا العقد إلا أنه يفهم ضمناً من المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، والتي تنص على أنه: « تنقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بالكامل»، وكذا المادة 16 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، التي تنص على



أنه : « يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً، ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد »<sup>1</sup>.

يستفاد من نص المادتين، أن شرط الاحتفاظ بالملكية له دور تأميني، فهو يعد كضمان عيني، يكفل للبائع المؤجر إمكانية الاحتفاظ بملكية المسكن إلى غاية تسديد المشتري المستأجر كامل الثمن، رغم انتفاعه به فور إبرام عقد البيع بالإيجار، كما يمنع من القيام بأي تصرف يخص السكن موضوع عقد البيع بالإيجار، ويجعل بذلك انتقال الملكية معلقاً على شرط وافق، وهو الوفاء بجميع أقساط الثمن في مواعيد استحقاقها، ومتى لم يوف المستأجر المشتري بكل الأقساط الدورية المتفق عليها في الميعاد المحدد عادت الملكية إلى البائع المؤجر بأثر رجعي من وقت البيع، وأمكنه طلب فسخ العقد و استرداد المبيع<sup>2</sup>. فوجود شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالإيجار يجعل البائع المؤجر يؤمن نفسه من مخاطر عدم التسديد أو وجود دائنين للمستأجر، كونه لا يزال مالكا للمسكن محل التعاقد ملكية تامة و يمكنه بذلك استرداده دون مزاحمة من دائني المشتري المستأجر.

كما أنه يتفرع عن شرط الاحتفاظ بالملكية شرط عدم التصرف في الشيء المبيع قبل الوفاء بكامل الثمن وهو ما يعرف بالشرط المانع المبني على باعث مشروع ومقصود

---

1- للمزيد من التوضيحات راجع القرار الوزاري المؤرخ في 04 مايو 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43 مؤرخة في 04 يوليو 2004، الصفحة 22.  
2- وهذا خلافا لصيغة البيع بالتقسيط، فالبيع بالتقسيط هو البيع الذي يكون الثمن فيه مقسماً، ولا يكون شرط الاحتفاظ بالملكية من مستلزماته، إذ يمكن تضمين البيع بالتقسيط هذا الشرط، كما يمكن الاستغناء عنه و قد عالجته المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003، المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 13 غشت 2003، الصفحة 18 و المستدرك في الجريدة الرسمية عدد 19 مؤرخة في 28 مارس 2004، الصفحة 15 و المعدل عدة مرات آخرها بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 غشت 2015، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 19 غشت 2015، الصفحة 6.

على مدة معينة، و يجد له سنداً في نص 21 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر، والتي نصت على أنه: « لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته»، و تم تأكيد ذلك في القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، إذ تضمن بنداً صريحاً يمنع من خلاله منعا باتاً على المستأجر من أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه نشاط حرفي أو تجاري.

### الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم الشيء المبيع.

إن البائع بوجه عام ملزم بتسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، وذلك طبقاً لنص المادة 364 من القانون المدني، إذ يلتزم البائع وفقاً للقواعد العامة بتسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد، وبتطبيق ذلك على عقود محل الدراسة فالمرقي العقاري سواء كان عمومي أو خاص، ملزم بتسليم العقار المنجز وفقاً لما اتفق عليه مع المقتني. ويتحقق التسليم وفقاً للقانون المدني الذي هو جوهر عقد البيع ومحور أحكامه، بنقل حيازة الشيء المبيع للمشتري و تمكينه من الانتفاع به.

وللتسليم أهمية كبيرة إذ يعد وفاءً للالتزام بالتسليم و طريقة لانقضائه، وبالتالي انقضاء ما قد يترتب من عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي العقاري في حالة إخلاله بالالتزام التسليم في الأجل المحدد، فما المقصود من عملية التسليم و ما هو مضمونها؟ وهو ما سنحاول الإجابة عليه في هذا الفرع.

### البند الأول: المقصود بالتسليم.

إن التسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، وهو أول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد، مثله مثل البائع، فعلى المؤجر أن ينقل للمستأجر الحيازة المادية للعين المؤجرة في التاريخ المتفق عليه.

أولاً)- التعريف القانوني للالتزام بالتسليم:

عرفه التقنين المدني الفرنسي في المادة 1604 منه، على أنه نقل الشيء إلى سلطة وحيازة المشتري<sup>1</sup>، في حين عرفه مشرعنا في المادة 367 منه، على أنه: « يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام أن البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة المبيع. وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية ».

وأردفت المادة 1605 من القانون المدني الفرنسي بقولها، على أن يتم تسليم العقار من جانب البائع بتسليم مفاتيح إذا كان المقصود ببيع بناء أو بتسليم مستندات الملكية بالنسبة للعقارات غير المبنية<sup>2</sup>.

ويجب كذلك أن يسلم الملحقات، فهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال المسكن طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء و عرف الجهة وقصد المتعاقدين، ومناطق تحديديها هو لزومها أو عدم لزومها للانتفاع بالعين.

ثانياً)- التعريف الفقهي للالتزام بالتسليم:

لقد خص الفقه مفهوم التسليم بعدة تعاريف ومن بينها من عرف التسليم، على أنه: « التزام محله القيام بعمل معين يتم به نقل حيازة المبيع إلى المشتري، وهو يتكون من

1 -L' Article 1604 de **C.CIV.F** énonce : « La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur ».

2 - L'Article 1605 du **C. CIV.F** énonce : « L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété».

عنصرين هما وضع المبيع تحت تصرف المشتري و إعلامه بهذا الوضع<sup>1</sup>. ويتم التسليم في العقار بصفة عامة عن طريق التخلي عن محل التسليم من البائع للمشتري، والإذن بقبضه وعدم وجود أي مانع يحول دون حيازته.

وبذلك، يراد من وراء مصطلح التسليم هو التخلية بين المبيع والمشتري على وجه يتمكن معه المشتري من قبضه دون حائل<sup>2</sup>، وهذا الالتزام هو من متطلبات العقود الناقلة للملكية بوجه عام إذ أنه التزام بتحقيق نتيجة، فلا بد من الاستفادة من حيازته للمحل العقد حتى يتسنى له الانتفاع به، و لذلك يترتب بموجب العقد حتى و إن لم ينص عليه فيه<sup>3</sup>.

#### البند الثاني: مضمون هذا الالتزام.

أفرد المشرع الجزائري سبعة مواد في القانون المدني تتكلم عن هذا الالتزام، وهذا ابتداء من المادة 364 إلى غاية المادة 370 منه، وهو جوهر ولب عقد البيع، وعرفه القانون الفرنسي في المادة 1604 من التقنين المدني، على أنه نقل الشيء المبيع إلى سلطة وحيازة المشتري، فهذا الالتزام بنقل حق عيني يختلف نوعا ما حسب كل عقد من العقود محل الدراسة.

#### أولاً)- مضمون التزام التسليم بالنسبة لعقد البيع على التصاميم:

1 - سليمان مرقص: شرح القانون المدني- العقود المسماة- عقد البيع، المجلد الأول، الطبعة الرابعة، عامل الكتب- القاهرة سنة 1980، ص 86 و 87.

2 - على هادي العبيدي: شرح أحكام عقد البيع و الإيجار، الطبعة الأولى، المركز القومي للنشر، مصر، سنة 2000، ص 102.

3 - Cass.civ. 1 ; Audience publique du lundi 20 mars 1989 ; N° de pourvoi: 87-18517 : « Mais attendu que l'obligation de délivrance ne consiste pas seulement à livrer ce qui a été convenu, mais à mettre à la disposition de l'acquéreur une chose qui correspond en tous points au but par lui recherché ; qu'ayant relevé que l'appareil de détartrage était totalement inadapté et impropre à l'usage auquel il était destiné, le jugement attaqué (Périgueux, 31 juillet 1987) en a exactement déduit que M. X... avait manqué à son obligation de délivrance, ce qui entraînait la résolution du contrat ».

يتجلى الالتزام بالتسليم الذي موضوعه عقار سينجز في المستقبل من خلال الالتزام بإنجاز العقار في الأجل المحدد والمتفق عليه في العقد<sup>1</sup>. هذا الالتزام مدون فيما يخص عقد البيع على التصاميم، إذ أنه يجب على المرقى العقاري تسليم المبيع ذاته أي السكن المتفق عليه لا سكنا آخر، حتى وإن كان أفضل من ما هو متفق عليه، إذ أنه ملزم بتسليم السكن بحالته و بمقداره وملحقاته.

فطبقاً للقواعد العامة، فإن أي بائع ملزم بأن يزود المشتري بالبيانات الضرورية عن الشيء المبيع، وأن يقدم له الأوراق والمستندات والخرائط المتعلقة بجميع حقوقه والتكاليف المنجزة عنه و درجة جودة المبيع مع تبيان جميع مشتملاته، وهذا ما تطرقت إليه المادة 364 من القانون المدني، بقولها: « يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع ».

و في التسليم تنص المادة 367 فقرة 01 من القانون المدني، على أنه: « يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام أن البائع قد أخبره أنه مستعد لتسلمه بذلك وحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع، فيعتبر البائع قد نفذ التزامه بالتسليم ».

1- واعتبر الفقه الفرنسي أن تحديد الأجل هو من روح العقد نفسه لأنه يجب تحديد الالتزام بالإنجاز في الزمن بما أن العقار ليس متوفراً في الحين وبالتالي لا يمكن تسليمه للمشتري إلا مستقبلاً، مشار إليه في:

- Malinvaud et Jestaz, le droit de la promotion immobilière, Dalloz 5<sup>e</sup> édition, paris ,1991, p 234.

غير أن القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد لتنظيم نشاط الترقية العقارية، و خلافا للقواعد العامة اشترط تحديد آجال التسليم و العقوبات المترتبة عن عدم احترام تلك الأجل و هو ما تضمنته المادة 43 ، بقولها أنه: « يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى»، وأحالت على التنظيم لتحديد مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها. الشيء الذي وضحته المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها، على أنه يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، و في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة.

ويجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في المادة 04 أعلاه، من طرف محضر قضائي طبقاً للأشكال و الإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

وعليه فإن التزام البائع أي المرقى العقاري بالتسليم في عقد البيع على التصاميم هو التزام بتحقيق نتيجة، إذ لا يمكن نفي المسؤولية عن الإخلال بهذا الالتزام، إلا بإثبات القوة القاهرة التي بحدوثها يوقف الأجل مؤقتاً إلى حين زوالها، كما أنه يمكن الاتفاق في العقد على وفق الأجل مؤقتاً لأسباب أخرى تكون خارجة عن إرادة البائع<sup>1</sup>.

1- تنص المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها على أنه: « باستثناء القوة القاهرة، يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير و يتحملها المرقى العقاري، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم اقتطاعها من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف، 10 % من سعر البيع المتفق عليه.»

ثانياً) - مضمون هذا الالتزام بالنسبة لعقد حفظ الحق:

يعد عقد حفظ الحق نمطاً آخر من بيع العقار في طور الإنجاز إلى جانب عقد بيع على التصاميم كما سبق ذكره في الفصل الأول. و أمام غياب العقار عند إبرام العقد، إلا أنه ينبغي على المرقي العقاري أن يسلم العقار محل الحفظ لصاحب الحق بمجرد الانتهاء من بناءه أو انجازه طالما أن التسليم شرطاً أساسياً لنقل أي حق عيني طبقاً للقواعد العامة.

ويعتبر التزام المرقي العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو النتيجة الطبيعية للالتزام بنقل الملكية العقارية، فتتص المادة 167 من القانون المدني أن: « الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم »، فرغم أنه في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق غير موجود وقت إبرام العقد إلا أن المرقي العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الإنجاز، فهو يعدو بذلك التزاماً بتحقيق نتيجة، ويجد هذا الالتزام مقوماً له في نص المادة 30 من القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، بقولها على أنه: « يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم وعقوبات التأخير »، وهو الشيء عينه الذي نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و لو بصياغة جديدة، إذ أنها جاءت على النحو الآتي: « عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير ».

وخلافاً للتشريع السابق أي القانون رقم 86-07، و الذي كان يشترط في عقد حفظ الحق ذكر آجال التسليم تحت طائلة بطلان العقد، نصت المادة 27 من القانون رقم 11-04، على التزام المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

إذن نستنتج من خلال المواد سالفة الذكر، على أن التزام التسليم حدده القانون والتنظيم بموجب محتوى العقد، وهذا حفاظاً على حق صاحبه من استلام العقار بمجرد الانتهاء من إنجازها، وعدم معارضة المرقى العقاري في ذلك أو التأخير في الالتزام بذلك.

أما بالنسبة لموضوع التسليم، فتجدر الإشارة إلى أن المشرع أشار إلى التسليم المؤقت بمجرد الانتهاء من إنجاز العقار محل الحفظ، وإلى التسليم النهائي عند انعقاد عقد البيع بين المرقى العقاري وصاحب الحق.

ثالثاً) - مضمون الالتزام بالتسليم بالنسبة لعقد البيع بالإيجار.

تنص المادة 476 من التقنين المدني، على أن: « المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، تبعاً لاتفاق الطرفين ».

فالتسليم بالنسبة لعقد البيع بالإيجار هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، وهو أول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد، مثله مثل البائع، فعلى المؤجر أن ينقل للمستأجر الحيابة المادية للعين المؤجرة في التاريخ المنفق عليه، وهذا الالتزام يعتبره الاجتهاد الفرنسي من النظام العام. و يجب كذلك أن يسلم الملحقات، فهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال المسكن طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

وعليه تلتزم وكالة عدل بتسليم المساكن محل العقد إلى المستفيدين، ووضع العين تحت تصرفهم، وتتم العملية وفقاً لما هو مقرر له في الشرع العام حسب مقتضيات المادة 476 من التقنين المدني، وكذا بنسبة أقل اعتماد على المادتين 10 و 11 من القرار المؤرخ في 10 و 11 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن



في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل<sup>1</sup>، وما ورد أيضاً في نموذج عقد البيع بالإيجار، في المادة الأولى منه، على أن المتعهد في الترقية العقارية أي وكالة عدل يضع تحت تصرف المستفيد المسكن المعين في مستهل هذا العقد، و نظم هذا الالتزام أيضاً من خلال شروط التعاقد النموذجية المتفق عليها كون أن هذا الالتزام هو النتيجة الحتمية لإبرام عقد البيع بالإيجار إذ أنه لا تأتي للمستفيد من السكن الانتفاع به بدون الحصول عليه و حيازته.

وفي هذا السياق، جاءت المادة 11 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار بنصها، على أنه: « عند استلام المستفيد للمسكن، يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان غير أنه وفقاً للقواعد العامة فإذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس ». والغرض من تحرير وإعداد هذا المحضر هو تسهيل مهمة القاضي في حالة نشوب نزاع مستقبلي بين طرفي العقد حول الصفات المتفق عليها والموجودة في المسكن، من جانب آخر، فإنه يعطي للمرقي دليل كتابي على إيفاء الوكالة بالتزامها بالتسليم فلا ينكر المستفيد من المسكن ذلك، وفقاً للأوصاف المتفق عليها ومنه فهو موافقة من المستفيد فلا يسوغ له الاحتجاج بعد توقيعه بأن حالته وقت التسليم لا تتطابق وحالته المتفق عليها، كما قد يستفاد من وراء ذلك، على أنه قد تسامح و رضي بما سلم له إذ أنه نزل عن حقه ولو كانت حالة المسكن بأقل من مما اتفق عليه وهذا بمجرد إمضاءه للمحضر الوجاهي، فإن اتفقا الطرفان على أن المسكن يسلم في حالة معينة، فإنه يسلم

1 - للمزيد من المعلومات راجع: القرارين الصادرين عن وزارة السكن و العمران المؤرخين في 23 يوليو 2001، الأول المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك و الثاني المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52 مورخة في 16 سبتمبر 2001، الصفحة 33.

على تلك الحالة حتى و إن كان وقت إبرام العقد في حالة أقل من الحالة المتفق عليها بعلم المستفيد<sup>1</sup>، ومع كل ذلك، فلا بد أن يراعي المسكن ما تضمنته القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار المنجزة بأموال الدولة أو الجماعات المحلية<sup>2</sup>.

وحسب نص فالمادة 10 من ذات القرار، فإنه قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير لدى مكتب توثيق وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

ويفهم باستقراء المادتين على أن التسليم يتم بعد إعداد العقد واستيفاء إجراءاته الشكلية.

---

1 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع، ص 565.

2- القرار الأول صادر عن وزارة السكن والعمران مؤرخ في 17 يوليو 2001، يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 16 سبتمبر 2001 ص 23، والذي تم إلغاؤه بالقرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 16 فبراير 2005، الصفحة 18، و الذي بدوره تم إلغاء العمل به بموجب القرار المؤرخ 31 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 27 يناير 2013، الصفحة 40 ، و كل واحد من القرارات الثلاث يبقى ساري المفعول بالنسبة للبرامج التي شرع البدء فيها أثناء صدوره.

## المطلب الثاني : الالتزامات اللاحقة لتسلم المقتني البناية.

يلحق التزام البائع بإتمام الانجاز و تسليم البناية محل العقد، التزامه بالضمان شأنه في ذلك شأن أي بائع في العقود الأخرى. فعلى غرار البيع العادي يلتزم البائع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به انتفاعا كاملا ماديا.

فالشرع العام يفرض على البائع نوعين من الضمان، وهما: ضمان التعرض الشخصي وضمان تعرض الغير، وقد جمعهما المشرع في مادة واحدة وهي المادة 371 من القانون المدني، التي تنص في فحواها على أن البائع ملزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض صادرا منه شخصيا أو من فعل أجنبي<sup>1</sup>. زيادة على الالتزامات بالضمان المقررة في عقد البيع العادي للعقار الواجبة على البائع، خص التشريع و التنظيم العقود محل الدراسة بمجموعة من الضمانات المستحدثة مقارنة بالضمانات المعروفة في عقود البيع العادية وهذا تعزيزاً وحماية لمركز المقتني و ترمي

---

1- فالتعرض الصادر من البائع يجد له سبيلا في القاعدة التي تنص على من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض يكون البائع ملزما بالامتناع عن التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه أثناء حيازته للملك، ويكون هذا الامتناع بعدم قيام البائع بأي عمل مادي أو قانوني من شأنه تعطيل المشتري في الاستفادة بالمبيع، أما التعرض المادي فهو الذي لا يستند فيه البائع إلى حق يدعيه، وقد يتم بصورتين: إما بصورة مباشرة كسلب المبيع من المشتري، أو بصورة غير مباشرة بأن يتسبب في صدور قرار من جهة إدارية ما يحرم المشتري من الانتفاع بالمحل، أما التعرض القانوني فهو ما استند إلى حق المدعى به يمكن أن ينزع المبيع من المشتري. أما ضمان التعرض الصادر من الغير فهو يتناول نوعا واحدا من عدم التعرض وهذا التعرض القانوني الناشئ بثبوت حق الغير وقت البيع. أو انتقل إليه بعده من البائع شخصيا كأن يطلب الغير برهن المبيع لدين مضمون به، ونشير إلى أن هذا الالتزام يلقي على عاتق البائع التزامين آخرين يتمثل الأول في ضمانه بدفع التعرض والثاني التزامه بتعويض للمشتري عما لحقه من ضرر.

أما فيما يخص عقد البيع بالإيجار فإن ضمان التعرض بصورتيه يجد له أساس في نص المادة 483 من القانون المدني، بنصها على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

إلى تحديد مسؤوليات المرقى العقاري من أجل ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء و حسن الإنجاز للعقار محل البيع وسير عناصر تجهيز البناية مع تأكيد المسؤولية العشرية. كما استحدثت ضمان جديد يعد من مستجدات القانون رقم 04-11 و المتعلق بضمان إدارة و تسيير الأملاك العقارية في حالة وجود بناية جماعية. وعليه فإن هذه الضمانات سأتناولها في هذا المطلب، على شكل فرعين، الأول مخصص لدراسة ضمان سلامة العقار في حين الفرع الثاني أخصه للالتزام الجديد الذي صاغه المشرع و المتعلق بإدارة و تسيير المشروع العقاري.

### الفرع الأول: الالتزام بأحكام ضمان سلامة العقار المنجز<sup>1</sup>.

هو من بين الضمانات التي فرضها المشرع على المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04-11 المذكور سابقا و النصوص التنظيمية المتخذة تطبيقاً له. وأن هذا الالتزام منشق إلى التزام رئيسين، وهما: الالتزام بضمان حسن التنفيذ الذي ينقسم بدوره إلى ما اصطلح تعريفه من لدن الفقه بالضمان السنوي و آخر بالضمان الثنائي، و كذا من جانب آخر الالتزام بالضمان العشري أو ما يطلق على تسميته بالمسؤولية العشرية.

1 - من بين النماذج القضائية التي عالجت مسألة الضمان بالنسبة لعقد حفظ الحق، يوجد القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بمناسبة نظرها في الملف الحامل لرقم 465804 و الصادر بتاريخ 2009/03/18 قضية (ب-غ) ضد (مؤسسة ترقية السكن العائلي لولاية أم البواقي ممثلة بمديرتها العام)، الذي جاء في تسميته، على أنه: « حيث ثبت أمامهم و أن السكن سلم للطاعة حسب شهادة تسليم مؤرخة في 1996/02/05، و أنها لم تقم بإعلام البائعة بالعيوب التي زعمت أنها موجودة بالسكن المباع لها إلا بعد أن رفعت دعواها ضدها بتاريخ 2003/01/06 فانتهوا للتصريح بتقديم دعوى الضمان، وهذا لتوفر شروط تطبيقه طبقاً لنص المادة 40 من قانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، التي تحدد مدة الضمان بثلاث سنوات من يوم التسليم»، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول من سنة 2009، ص 137.

البند الأول: الالتزام بضمان حسن التنفيذ.

لقد أشار المشرع الجزائري لهذا الضمان من خلال جمع ضمانين تحت عنوان واحد، وبذلك يتفرع هذا الأخير إلى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز و ضمان حسن سير عناصر التجهيز، مسابراً في ذلك إلى ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي استحدثهما بموجب القانون رقم 78-12 المتعلق بالتأمين والمسؤولية في مجال البناء<sup>1</sup>، كضمانات تكميلية من أجل تعزيز دائرة الحماية القانونية التي خص بها هذا عقود بيع العقار، و التي أولاهها المشرع إلى المشتري على حساب البائع، ويعتبر هذا النوع من الضمانات مستحدثاً تشريعياً بعد أن أضفى عليه المشرع الفرنسي صبغة الإلزام القانوني في حين أنه لم يكن معروف قبل صدور القانون المذكور سوى في شكل ضمانات اتفاقية يتم إدراجها في العقد.

ولأن كلا الضمانين مستقل على الآخر من حيث الأسباب الداعية لتطبيقه، فسنتاولهما في جزئيتين مستقلتين على بعضهما البعض، على الشكل التالي.

أولاً)- ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

تضمن القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه في مادته 26 على هذا الضمان وأملاه على إرادة الأطراف<sup>2</sup>، إذ ألزم المرقى العقاري بصفة منفردة خلال مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليم العقار إلى المشتري بإصلاح أي خلل تقني يظهر على البناء خلال هذه

1 – Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction (JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979).

2- تنص الفقرة 3 من المادة 04 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، بقولها: « غير أن الحيازة كشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، و لا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ». »

المدة<sup>1</sup>، مهما كان نوع وجسامة هذا الخلل، لأن المراد من هذا النوع من الضمان هو تأكيد الإنهاء الكامل للبناء وحسن الإنجاز، على غرار ما اعتمده المشرع الفرنسي في قانون البناء و السكن تحت تسمية " La garantie de parfait achèvement des travaux de réalisation"، وهذا لتمكين المشتري من استلام البناية بالموصفات المتفق عليها في البيع في طور الإنجاز و الانتفاع المثالي للعقار المبني<sup>2</sup>.

وعليه سنتطرق إلى تعريف هذا الضمان وتحديد نطاق تطبيقه سواء من حيث الأطراف الملزمة به أو من حيث موضوعه لننتهي إلى مسألة مدته.

#### 01- تعريف ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز<sup>3</sup>:

تناول المشرع الالتزام بالإتمام الكامل للأشغال بالتعريف بموجب نص المادة 03 الفقرة 13 من قانون رقم 11-04 سالف الذكر، على أن الإتمام الكامل للأشغال هو رفع التحفظات التي تم إيدؤها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال كإصلاح عيوب البناء الملاحظة، و ذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

ولقد عرف هذا النوع من الضمان، من خلال ما نصّ عليه أيضا بمقتضى المادة 02 فقرة 04 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة

---

1- تجدر الملاحظة على أنه، على خلاف القانون الفرنسي الذي أزم الما قول بهذا النوع من الضمان، كما سنبينه لاحقاً، فإن مشرنا قد وضعه على كاهل المرقي العقاري باعتباره البائع إلا أنه بالرغم المسؤولية الشخصية والالتزام الفردي للمرقي العقاري فيما يتعلق بهذا الضمان، إلا أنه جائز تحميل باقي المتدخلين في عملية البناء المسؤولية في حسن إتمام الإنجاز، وهذا بعد متابعتهم من طرف المرقي العقاري لتحملهم مسؤولية الإنجاز بشرط أن يكونوا سبباً مباشراً في الخلل التقني الذي ظهر خلال السنة الموالية لتسليم العقار، وهذا ما مشار إليه في المرجع التالي:

Philippe Malinvaud , Droit de la construction, DALLOZ, 2011, P1130.

<sup>2</sup> - L' article 1792.6 alinéa 2 du code civil français et l 'article L232.1 du code de la construction et de l'habitation français.

<sup>3</sup> - أطلق عليه بعض الفقه مصطلح - ضمان التشطيب- أنظر في هذا المعنى: محمد ناجي ياقوت - مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل- دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، دون تاريخ نشر، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 14.

البنائيات وإتمام إنجازها<sup>1</sup>، بقولها: « يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: - إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات و التهيئات التابعة لها ». »

فالغاية التي يرمي إليها المشرع من فرض هذا الضمان هو إصلاح كل نقص أو خلل قد يظهر في البناية، سواء في مرحلة تسليمها أو خلال السنة الموالية تجنباً للأضرار التي تلحق بالبناء و يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية محل البيع من طرف المرقى العقاري سواء كانت مبنية أم في طور الإنجاز.

ومن ناحية نشأته، فأول ما ظهر هذا الضمان كان في لائحة " Normes AFNOR " الفرنسية<sup>2</sup>، ثم تقرر تشريعياً بالقانون الصادر في 1978 في المادة الثانية الفقرة السادسة، والتي تنص على أنه: « يمتد ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل، والذي بواسطته يكون المقاول مسؤولاً خلال مدة سنة من تسليم الأعمال إلى إصلاح جميع العيوب المشار إليها من قبل رب العمل سواء بطريق التحفظات التي ذكرناها في محضر التسليم أو بطريق الإخطار الكتابي بالنسبة للعيوب اللاحقة». فنجده قد عرف هذا الضمان من خلال هذه المادة على أنه الضمان الذي بموجبه يكف المقاول و يلزم خلال سنة كاملة من يوم التسلم بإصلاح كل خلل يشير إليه رب العمل في محضر التسلم والاستلام<sup>3</sup>. وهو نفس الحكم تطرقت إليه المادة 2-20-111L من قانون البناء و السكن، و أضاف على أن المدد اللازمه لتنفيذ أعمال الإصلاح، تحدّد بمقتضى اتفاق مشترك بين رب العمل والمقاول المعني.

1- راجع القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 غشت 2008، الصفحة 19.

2- مأخوذ عن : عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء والضمانات المستحدثة فيها، القاهرة، بدون سنة طبع، ص121.

3- L'article 1792-06 du C.CIV énonce: « La granite de parfait achèvement...s'étent à la réparation de tous les désordres signales par le marte de l'ouvrage ou moyen de réserves mentionnés au procès-verbale de réception Soit par voie de notification écrite pour ceux révéles postérieurement à la réception ».

إن هذا الضمان مصدره منبثق من الناحية العملية، إذ يوجد ضمان مماثل و مشابه له تواتر استعماله في عقود مقاولات المباني حيث كان يتم الاتفاق بين رب العمل و المقاول على اقتطاع نسبة 05 % من ثمن المشروع على سبيل الضمان " Retenue de garantie " تبقى في يد رب العمل لمدة سنة من تاريخ التسليم تحسباً لظهور خلل في البناء ليتم تقنين هذا العرف المهني في تشريعنا فيما بعد، و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية<sup>1</sup>.

ومن استقراء نص المادة 1792 مطة 06 من القانون المدني الفرنسي، و كذا المادة 111-19 فقرة 02 من قانون البناء والسكن الفرنسي، باعتبارهما المصدر التاريخي لنص المادة 26 من القانون رقم 11-04، ونظراً للإيجاز المفرط في إبراز أي من أحكام ضمان تمام الإنجاز<sup>2</sup>، باستثناء مدته، فيتجلى أن هذا الضمان هو ضمان سنوي عبارة عن التزام قانوني ناتج عن علاقة تعاقدية، بالإصلاح العيني للخلل المعاین أو المشار إليه من طرف رب العمل، طبقاً للشروط المنصوص عليها قانوناً، بهدف إعادة العمل مطابقاً للحالة التي كان يجب أن يكون عليها أو ينبغي أن يكون عليها عند التسليم.

ويهدف كذلك، إلى التخفيف من المبالغ التأمينية الإجبارية، كالضمان العشري و الثنائي في فرنسا، ذلك أن هذا الضمان غير خاضع لإجبارية التأمين عن عواقبه بحيث تم تقديم الإصلاح العيني للعيوب على التعويض النقدي<sup>3</sup>.

(02)- نطاق تطبيق هذا الضمان.

1- تم تعديل هذا المرسوم التنفيذي عدة مرات و كان آخرها المرسوم الرئاسي رقم 15-247 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام ، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015، ص 03، إلا أن المبدأ لم يتغير كون أن المادة 133 منه قد حددت نسب كفالة حسن التنفيذ.

2- ويسمى أيضا الضمان السنوي نسبة إلى مدته.

3- عبد الرزاق حسين ياسين، المرجع السابق، ص 1024 و 1025.



سكت المشرع الجزائري عن تحديد النظام الموضوعي لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في حين حدد نطاقه الشخصي حول الطرف الملزم به، كما لم يتطرق بتفصيل أحكامه الخاصة و تحديد نظامًا قانونيًا خاص به، لذا سوف نعتمد أكثر على التشريع المقارن في ذلك.

(أ) - نطاق هذا الضمان من حيث الأشخاص.

على خلاف المشرع الفرنسي الذي ألزم المقاول المعني " L'entrepreneur concerné" بهذا الضمان دون بائع العقار قبل الإنجاز الذي ألزمه بالمقابل بجميع الضمانات الأخرى ليبقى لوحده من يتحمل كل المسؤولية في مواجهة رب العمل، لا تضامن ولا تضامم مع غيره خلافاً للضمان العشري الذي يشترك فيه عدة متدخلين، إلا أن المشرع الجزائري ألزم البائع أي المرقى العقاري دون غيره من المتدخلين في عملية تشييد العقار، سواء المقاول أو المهندس المعماري بضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء. غير أنه استثناء على هذا المبدأ، فالبائع في نظر القانون الفرنسي ملزم بضمان كفاءة العزل الصوتي للعقار المنجز إذا كان سببه خلل في نظام العزل الصوتي - Isolation phonique<sup>1</sup>، على أن يطالب بذلك في خلال مدة ستة أشهر تبتدئ من الحيازة، ويستفيد من هذا الضمان في هذه الحالة أول شاغل للعقار، ولا ينتقل هذا الضمان مع الملكية كما هو الحال في الضمان العشري مثلما هو مدرج في نص المادة 11-11 L111 من قانون البناء و السكن<sup>2</sup>.

1- بالنسبة للعزل الصوتي للجدران، ففي تشريعنا تم المصادقة على الوثيقة التقنية التنظيمية في هذا المجال، وألزمنا المادة 03 من القرار المؤرخ في 27 مارس 2004، و المتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بـ: "العزل الصوتي للجدران عن الضجيج الجوي" - قواعد حساب C 3. 1.1 - ، ( الجريدة الرسمية عدد 23 مؤرخة في 14 أبريل 2004، الصفحة 48)، كل من أصحاب المشاريع و مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنجاز و هيئات المراقبة و الخبرة باحترام مضمونها و من بينهم المرقى العقاري باعتباره صاحب المشروع.

<sup>2</sup> - L'Article L111-11 du C.C.H.F Modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art 1 , énonce : « Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés

ويرى البعض، أن القصد من جعل البائع ملتزماً بضمان حسن الإنجاز في التشريع الجزائري هو بائع العقار دون غيره هو التسهيل على المشتري في الاستفادة من هذا الضمان كون البائع معروف لديه فهو من يتعامل معه، أما المقاول و غيره من المشاركين في البناء فإن تعاملهم يكون مع البائع فقد يجهلهم المشتري تماماً فتصعب عليه متابعتهم وبالتالي يضيع حقه في الضمان<sup>1</sup>.

إلا أنه يمكننا القول أن المشرع الفرنسي أخضع المقاولين لمسؤولية إجبارية مدتها سنة بدافع إخراج مجموعة من الأعمال من نطاق التأمين الإجباري عن المسؤولية العشرية و الثنائية، و بالتالي تحمل تبعات المسؤولية عن تلك الأعمال دون الاستعانة بكفيل مما ينتج عنه حتما أداء كل مقاول معني بعمل معين على جزء من العقار على الوجه المطابق لما هو متفق عليه.

أما في الجزائر، فإن المشتري ليس له إلا الرجوع على البائع، وفي غياب الالتزام القانوني للمقاول بضمان تمام الإنجاز فللبائع أن يستعمل حقه في الاقتطاع لنسبة من ثمن المشروع على سبيل الضمان عن طريق إدراج بند في العقد الذي يربطه بالمقاول، أو أن يستعمل حقه في الرجوع لاحقاً على المسؤول بدعوى التعويض وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية.

(ب) - نطاق هذا الضمان من حيث الموضوع.

اعتمد المشرع الفرنسي مصطلح "Désordre" بدلا من مصطلح "Vice"، الذي اعتمده سابقاً لتناوله موضوع الضمان العشري وضمان العيوب الظاهر، ولفظ

---

contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière **d'isolation phonique**. Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-20-2. Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession ».

1- مشار إليه في : عقيلة نوي، المرجع السابق، ص163.

"Désordre" يقابله مصطلح خلل بدلاً من عيب "Vice"، و للدلالة على هذا المصطلح يرى الأستاذ "بوبلي" أنه إذا كان العيب "Le vice" يصف الغلط الإنساني أي "L'erreur humaine" والخطأ "La faute" الذي يعتبر هو المصدر أو سبب الضرر، فإن الخلل هو مظهر هذا الضرر مستقلاً عن سببه، وقد ذهب هذا الفقيه إلى وجوب تقريبه من لفظ ضرر، ليؤخذ الاثنان كمترادفان بخصوص تطبيق أحكام ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز ليعتبر بذلك سبباً لتطبيق أحكام هذا الضمان كل ضرر أو عيب أو سوء في الصنعة<sup>1</sup>، و بعبارة أعم كل خلل يشوب العقار المشيد دون التقيد بوصف معين أو التزام بحد ما فلا يشترط بالتالي توافر أي قدر من الخطورة<sup>2</sup>.

وبذلك يتسع النطاق الموضوعي لضمان تمام الإنجاز لجميع الأعمال الواردة على العقار المنشأ و منها تلك التي تكون محلاً للضمان العشري أو ضمان العيوب الظاهرة أو تلك التي تتعلق بأعمال التشطيب الختامية و غيرها، وهي مسألة موضوع تقديرها للقاضي. ولعل ذلك مرد سكوت المشرع الجزائي عن الأعمال التي يرد عليها الضمان توسيعاً منه لمجال ضمان الإنهاء الكامل لأشغال فكل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية والضمان العشري يمكن أن يكون محلاً لهذا الضمان.

ويعد ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو ضمان موضوعي لا يستند إلى فكرة الخطأ على خلاف الضمان العشري، بل إنه يدرج في نطاق الالتزام التعاقدي بتحقيق نتيجة، ومن تم فالمشتري لا يطالب سوى بتعيين الخلل الذي يوجد بالعقار المنجز سواء

1- منقول عن : عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص1051.

2- استبدل المشرع تسمية ضمان حسن الإنجاز الذي نصت عليه المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغي، بقولها على أنه: « لا تتم حيازة بناية أو جزء من بناية من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة ... 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»، بمصطلح ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وهذا اقتداء بالمشرع الفرنسي الذي استعمل مصطلح ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل.

بمحضر التسليم إذا كان الخلل ظاهراً أثناء عملية تسليمه أو بإخطار البائع بها كتابة إذا ظهرت خلال السنة الموالية، ويترتب على ذلك، أن البائع ملزم قانوناً بإصلاح ذلك الخلل ولا يمكن التخلص منه إلا بإثبات السبب الأجنبي أو خطأ المشتري نفسه.

ومن جهة أخرى، فإن هذا الضمان لا يغطي العيوب الناتجة عن استعمال العقار، و في ذلك نص المشرع الفرنسي في المادة 1796-06 سالفه الذكر، على أن ضمان تمام الإنجاز لا يشمل الأعمال الضرورية للأزمة لآثار القدم العادي للبناء، ولا يمتد أيضاً لأشغال معالجة الاستعمال العادي. ويعد هذا تطبيقاً لقاعدة "الغرم بالغنم" لأن الآثار الطبيعية لاستعمال الشيء أو استغلاله توجب منطقياً إخراجها من دائرة الضمان لتعلقها بأعمال الصيانة.

(ج) - مدة ضمان حسن الإنجاز.

طبقاً للمادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، تكون مدة ضمان تمام الإنجاز سنة كاملة يستوجب ظهور أي خلل أثناءها أعمال الضمان. غير أن هذا النص الوحيد الذي تناول هذا الضمان جاء خالياً من أي تفصيل في الموضوع، كما أنه جاء مبهمًا بخصوص مدة هذا الضمان، إذ لم يحدد بداية سريان هذه المدة.

ولأن المشرع سكت عن تحديد المرجع لانطلاق حساب هذه المدة إلا أنه يمكن القول أنها كغيرها تحسب ابتداء من تاريخ التسليم و يستشف ذلك من عبارة " ليس لحيازة الملكية أو شهادة المطابقة"، فحيازة شهادة المطابقة لا يسقط عن البائع التزامه بشتى أنواع الضمان، أما حيازة الملكية فلا تكون إلا بإمضاء محضر التسليم، و في هذه الحالة يعتبر المشتري حائزاً للبناء و تنطلق بذلك حساب مدة السنة الموجبة للضمان.

غير أن الإشكال يطرح بصدد مدة دعوى الضمان التي أغفلها المشرع الجزائري مثلما أغفلها المشرع الفرنسي ليذهب جانب من الفقه إلى أن مدة سنة هي مدة موحدة بين الضمان ودعواه بحيث يبدآن و ينتهيان معاً.

إلا أنه ذهب جانب آخر من الفقه الفرنسي المعاصر إلى ضرورة التمييز بين مدة الضمان التي حددها المشرع بالنص الصريح و مدة التبليغ أو الإخطار أي المدة التي يجب على رب العمل أن يبلغ أو يخطر خلالها المقاول المعني بما تكشف له من خلل بعد تمام التسليم و الاستلام و يطلب إصلاحه<sup>1</sup>.

وإعمالاً لنص من 119 القانون المدني التي توجب إعدار المدين قبل المطالبة القضائية، فإن المشتري مطالب بإخطار البائع بظهور الخلل حتى يبادر بإصلاحه، ثم أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-51، تحث الأطراف على وجوب تحديد آجال تدارك العيوب، بمعنى أن البائع يضمن ما يظهر بالعقار من خلل طيلة سنة كاملة و يلزم بتداركه خلال المدة المتفق عليها من تاريخ إخطاره على أن يتم الإخطار في الآجال المعقولة لغياب النص أيضاً على المدة التي يجب فيها على المشتري أن يوجه إخطاره للبائع بظهور الخلل.

ويرى البعض أنه لحل هذا الإشكال فإنه يمكن للأطراف أن يتفطنوا بسهولة لمسألة الإخطار بالعيوب فيضمنوا عقدهم اتفاقاً خاصاً بتحديد أجل يتم خلاله إخطار البائع بالعيوب وتكليفه بإصلاحها بحيث يترتب عن إهمال هذه المدة سقوط حق المشتري في إصلاح العيوب<sup>2</sup>.

وهو الحل المعتمد من لدن المشرع بنصه في نموذج عقد البيع على التصاميم تحت بند ضمان حسن التنفيذ على أنه: « يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ

1- مقتبس عن: عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 1076.

2- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 139.

الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و /أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ترك تحديده للأطراف بالأيام، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب « . إن هذا الضمان صالح لمدة مفتوحة متروكة لاتفاق الطرفين، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى. ومنه منح المشرع للأطراف هامش من الحرية في تحديد المدة سواء تلك المتعلقة بالمطالبة بإصلاح الخلل أو تلك المتعلقة بالضمان، و بذلك إن لم يطالب البائع بتدارك الخلل و إصلاحه خلال المدة المتفق عليها، فإنه بانتهائها يكون قد سقط حقه في المطالبة بإصلاح الخلل، غير أن الإشكال يستمر في الحالة التي يوجه فيها المشتري إخطاره للبائع في الأجل المحدد و لم يبادر البائع بتنفيذ التزامه مما يفتح بذلك الباب للمشتري لمطالبته قضائيا بتنفيذ التزامه.

ثانياً)- ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

ينفرد هذا الضمان عن الضمان الذي تعرضنا إليه أعلاه، في ما يلي:

01)- تعريف هذا الضمان:

نص المشرع على هذا الضمان " La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements " في المادة 44 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، بقولها على أنه: « تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه »<sup>1</sup>.

1- يصلح تطبيق هذه الالتزامات في عقد البيع بالإيجار، كما هو مستشف من نص المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار، والتي نصت على أنه: « يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك ».

كما أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 13-431 في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم تحت عنوان "ضمان حسن التنفيذ"، و جاء بعبارة: « يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر التجهيز ... ».

ومن خلال هاذين النصين يتبين أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف هذا الضمان و اكتفى بتحديد الآجال الخاصة بتنفيذ أشغال إصلاح العيوب التي تحول دون حسن سير عناصر التجهيز.

وانطلاقاً من كون أن العيوب التي يشملها الضمان العشري محددة ومعروفة بنص تشريعي، فإنه كان لزاماً أن يحدث ضمان آخر يغطي ما خرج عن ذلك من عيوب، وفي هذا الشأن قد سار المشرع الفرنسي قبل تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم: 78-12 سالف الذكر، على معيار أساسه التمييز بين الأعمال الكبيرة و الأعمال الصغيرة أي الاعتراف بطبيعة الأعمال كضابط، وهذا ما حمله القانون رقم 67-03 المتعلق ببيع البناية في طور الإنجاز و الالتزام بالضمان الراجع إلى عيب في البناء<sup>1</sup>، و أهميتها للتمييز بين نطاق تطبيق الضمان العشري و نطاق تطبيق الضمان الثنائي<sup>2</sup>.

غير أن المشرع الفرنسي هجر هذا المعيار بموجب تعديل القانوني المدني لسنة 1978 واعتمد معياراً يقوم على الوظيفة التي يؤديها محل الضمان، فإذا كان هذا العنصر يؤدي وظيفة تشيديه أو تكوينية في العمل عدّ من العناصر التكوينية فيه " Des éléments constitutifs" التي تخضع للضمان العشري، وإذا كانت الوظيفة تجهيزية إعدادية أعتبر العنصر من العناصر التجهيزية أو عناصر الإعداد " Des éléments d'équipements" تخضع كقاعدة عامة لضمان كفاءة الأداء أو جودة التشغيل أو

1 - Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction (JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967).

2- سمي الضمان الثنائي نسبة إلى مدته وهي سنتين.

انتظام العمل، أي كفاءة أداء هذه العناصر لوظائفها المنوطة بها في العقار المشيد" de "la garantie bon fonctionnement"<sup>1</sup>. ويقابل ضمان كفاءة الأداء في التشريع الفرنسي ضمان حسن سير عناصر التجهيز في التشريع الجزائري، و هو ما تم النص عليه بالمادة 44 المذكورة أعلاه<sup>2</sup>.

ولاعتبارات الغموض الذي يشوب هذا النوع من الضمان المستحدث في التشريع الجزائري و عدم وجود نظير له في أي عقد آخر حتى في عقد المقاوله، فإننا سنعمد في توضيح أحكامه الرجوع إلى ما نص عليه المشرع الفرنسي على أن عناصر التجهيز للمبنى التي تكون موضوعاً لضمان ثنائي لمدة سنتين كحد أدنى، اعتباراً من تاريخ تسلّم العمل، وذلك حسبما جاء في المادة 1792-3 من القانون المدني و المادة L111-11 من قانون البناء و السكن.

وقد تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما تعلق بضمان حسن سير عناصر التجهيزات الأجزاء الخاصة من طرف المرقى العقاري لمدة زمنية تقدر بسنتين من تاريخ الاستلام النهائي للعقار المنجز، كما أكدّه الفقه من خلال ارتباط الضمان الثنائي مع الضمان العشري "Garantie décennale et biennale" إذا كان الخلل الوارد في الأجزاء الخاصة يؤثر في صحة البناية وصلابتها<sup>3</sup>، وهذا ما أقرته محكمة الاستئناف الفرنسية لما

1- مشار إليه في : عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص983.

2- سبق للمشرع الجزائري و أن عالج هذا الضمان تحت نفس التسمية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، إذ نصت المادة 15 منه، على أنه: « يحدد العقد المذكور في المادتين 09 و 10 أعلاه الأجل الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/أو حسن سير عناصر تجهيز البناية ».

3 - Françoise Labarthe et Cyril Noblot , Le Contrat D'entreprise, LGDJ, DELTA, 2008, P 381.

« la garantie biennale et la garantie décennale , que le code civil a adossées l'une à l'autre , peuvent parfois fonder cumulativement une demande. Tel est le cas lorsque le désordre prenant sa source dans un élément d'équipement dissociable entraine une atteinte à la destination de l'ouvrage dans son ensemble ».



أخذت بمبدأ الضمان الثنائي عوض العشري بتاريخ 07-12-1988 في قضية خلل في السقف الداخلي للعقار المنجز، حيث صرحت على أنه لا يؤثر هذا الخلل في صحة العقار<sup>1</sup>.

(02)- نطاق تطبيق هذا الضمان: نتطرق إلى نطاق تطبيق هذا الضمان من حيث الموضوع و من حيث الأشخاص تم نذكر مدته.

(أ)- نطاق تطبيقه من حيث الموضوع:

هي تلك العناصر التي لا تشكل بالضرورة محلاً للضمان العشري، و بالتالي فإن جميع العناصر الخاصة بالتجهيز التي لا يمكن القيام بنزعها أو تفكيكها أو استبدالها دون تلف أو حذف مادة من مواد الإنجاز حسب مفهوم المادة 181 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، و التي جاءت بقولها، أنه يغطي الضمان العشري أيضا الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس و الهيكل والإحاطة والتغطية، والتي تعد من العناصر التكوينية و التي تكون مستثناة من دائرة ضمان حسن سير عناصر التجهيز، وبمفهوم المخالفة فإن هذا الضمان يرد على العناصر التجهيزية القابلة للفك أو الفصل عن البناية دون تلف و بعبارة أخرى عناصر التجهيز التي لا تشكل جسماً واحداً مع البناية أو إحدى أجزائها كما يقول الفقه الفرنسي<sup>2</sup>، و صفة العنصر التجهيزية هي بأن يكون مصنعا مسبقا ولا يكون للمرقي العقاري سوى تركيبه، و أن يكون العنصر التجهيزي داخلاً في مبنى و أن يكون قابلاً للانفصال.

منه يكون من الجانب العملي محلاً لضمان حسن التشغيل مجموع الأجهزة و الآلات و الأدوات الميكانيكية و الكهربائية و كل ما يتم تركيبه بالمبنى شريطة إمكانية فصله ونقله

1 - Cass .3°Civ, 7decembre 1988,Bull .Civ ,III,n°174.

2- مأخوذ عن: ويس فتحي، المرجع السابق، ص143.

من دون أن يصيب العقار أي تلف، ومن أمثلة ذلك الأبواب، الشبابيك و العداد الكهربائي ... و غيرها.

ونرى أن نطاق تطبيق ضمان حسن سير عناصر التجهيز هو ضيق بالمقارنة مع نطاق تطبيق الضمان العشري و ضمان حسن الإنجاز.

(ب)- نطاق تطبيقه من حيث الأشخاص:

يقوم الالتزام بضمان حسن سير عناصر التجهيز فقط في مواجهة البائع الذي يعتبر المسؤول الوحيد في مواجهة المستفيد منه إذ لا تضامن هنا بين البائع و المقاول والمهندس المعماري أو الصانع.

غير أنه يمكن للبائع الرجوع على المسؤول الحقيقي بطريق المسؤولية العقدية باعتباره هو الآخر مشتري لهذه العناصر من طرف آخر، و يكون رجوعه هنا بدعوى ضمان العيوب الخفية المعروفة في القواعد العامة.

أما المستفيد من الضمان الأول فهو المشتري ثم ينتقل مع ملكية العقار إلى من آلت إليه بشرط المطالبة بإعماله خلال المدة المحددة.

(ج)- مدة إعمال الضمان:

تعتبر إشكالية المدة القانونية من أهم الإشكالات التي يثيرها هذا الضمان كون أن المشرع لم يورد في هذا الضمان سوى اسمه، و هنا تطرح عدة تساؤلات عن المدة الواجبة لأعماله خلالها، ثم مدة رفع الدعوى في حالة عدم تنفيذ البائع لالتزامه بالإصلاح.

وأمام هذا الإشكال ذهب البعض إلى أنه بالنظر إلى عدم نص المشرع عليها فإن الأمر يرجع للمتعاقدين ليتفقا على مدة محددة للضمان<sup>1</sup>، وذلك يرجع لتفاوت عمر هذه العناصر فلا يمكن النص على مدة واحدة لأنها قد تزيد عن العمر المحدد لسير عنصر تجهيز ما. غير أنه ورغم وجهة هذا الرأي فيمكننا استنتاج مدة الضمان بتطبيق القواعد العامة لضمان العيوب الخفية في القانون المدني بمعاملة البائع لبناية وفقا للعقود محل الدراسة كبائع يخضع للقواعد العامة فيما يخص العناصر التجهيزية القابلة للفصل عن العقار المبيع، و نعتبر أن نص المشرع على هذا الضمان ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 إنما جاء تدعيما لجانب المشتري، و حماية له من تهاون البائع في اقتناء الصنف الحسن في تلك العناصر بما يكفل تحقيق البناء للغرض المطلوب، وبالتالي إضفاء طابع النظام العام على هذا الضمان لتمكين المشتري من الحصول على أكبر قدر من الحماية. وانطلاقا من ذلك، و تطبيقا لنصوص المواد 379 إلى 383 القانون المدني، فإن البائع يكون ملزما بضمان حسن التشغيل لمدة سنة اعتبار من يوم تسليم البناء و لو لم يكن عالمًا بوجود ذلك العيب، ما لم يلزم البائع بالضمان لمدة أطول، و تكون بذلك مدة السنة هي الحد الأدنى لإعمال الضمان و يبقى تحديد الحد الأقصى لإرادة الطرفين بناء على طبيعة كل عنصر.

#### البند الثاني: الالتزام بالضمان العشري.

يعتبر تسلم أعمال البناء بعد الانتهاء منها، الوجه الآخر لعملية التسليم، و يرى جانب من الفقه في فرنسا أن هذا الضمان ما هو إلا امتداد للمسؤولية العقدية بعد تسلم الأعمال باعتباره يختلف عن الضمان الإنهاء الكامل للأشغال وضمان حسن سير عناصر التجهيز.

1- رأي عقيلة نوي في مذكرتها، مرجع سبق ذكره، ص 171.

ولأن العلاقات التي تحكم المتدخلين في عملية البناء ورب العمل أو المرقى العقاري لا تنتهي بانتهاء البناء المقرر والمتضمن في مختلف العقود التي تبرم بين رب العمل أو المرقى العقاري وكل المتدخل في عملية البناء، وإنما تمتد إلى ما بعد ذلك لتبقى تحكم هذه العلاقة الضمانات التي يلتزم بها المتدخلون اتجاه رب العمل أو المرقى العقاري وبتعبير آخر المسؤوليات التي يتحملها كل طرف، و أبرزها الضمان العشري الذي يغطي الأضرار الحاصلة بعد مرحلة الإنجاز والتسليم النهائي نتيجة حدوث تدهم آلي أو جزئي للمشروع العقاري، وكل ضرر يلحق بصلاصة أو متانة عناصر وأجزاء المنشأة العقارية، وهي في مجملها عيوب خفية في البناء حصلت في مرحلة الانجاز والتشييد وقبل الإتمام الكامل له وتراخى ظهورها لما بعد التسليم النهائي. ويقصد بالعيوب الخفية تلك العيوب التي تستغرق وقتاً زمنياً لظهورها بعد التسليم النهائي للعقار المنجز.

#### أولاً) - المقصود بالضمان العشري La Garantie Décennal.

لقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم أحكام الضمان العشري على غرار ما هو موجود في القوانين المقارنة، وأهمها ما نصت عليه المادة التشريعية 13-111 من قانون البناء و السكن الفرنسي<sup>1</sup>، بقولها على أن: « كل معماري يتولى تشييد بناء، يعتبر مسؤولاً بقوة القانون قبل ممول البناء أو من يكتسب ملكيته عن الأضرار حتى تلك الناتجة عن عيب في الأرض، التي تعرض للخطر متانة البناء أو التي تصيبه في أحد عناصره الإنشائية أو أحد عناصره التجهيزية، والتي يترتب عليها أن يصير البناء غير صالح للغرض الذي شيّد من أجله»، و كذلك المادة 1-4-1792 من القانون المدني الفرنسي، التي نصت على أن: « كل شخص طبيعي أو معنوي يمكن أن تكون مسؤوليته منعقدة طبقاً للمواد 1792 إلى

1 - L' Article L111-13 du C.C.H.F énonce :« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère » .

1792-4 من هذا القانون، يكون متحرراً من المسؤوليات والضمانات التي تثقل كاهله، بالتطبيق للمادتين 1792 و 1792-2 بعد عشر سنوات، اعتباراً من تاريخ تسلّم الأعمال، أو بالتطبيق للمادة 1792-3 بانقضاء المدّة المذكورة فيها <sup>1</sup>.

إن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاول و المهندس بموجب عقد المقاولة، إلا أن هذا العقد يشمل المرقى العقاري في إطار عقود الترقية العقارية، وذلك لكونه رب العمل المكلف بالرقابة، حيث يلتزم المقاولون و المهندسون و المتدخلون في عملية التشييد باكتتاب عقد تأمين على هذه المسؤولية لدى شركة من شركات التأمين، وهذا لضمان العيوب الخفية <sup>2</sup>، حيث يجب أن تكون هذه الأخيرة من شأنها أن تهدد سلامة و متانة البناء خلال فترة الضمان المقررة بعشرة سنوات، و لا يشترط أن يهدد البناء بأكمله بل يمكن أن يقتصر الأمر على جزء منه <sup>3</sup>.

وقد وضع المشرع في دفتر الشروط النموذجي للمرقى العقاري، شرطاً خاصاً يدعم الضمان العشري من خلال ضرورة الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة <sup>4</sup>، والغرض من ذلك هو توفير أكبر قدر من الإمكانيات المالية لتغطية المخاطر التي تعترض العقار المنجز وتغطية تكاليف الإصلاح والترميم، ونفس المبدأ يوجد في

1 - L'article 1792-4-1 du **C.CIV.F** énonce : « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article ».

2- مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية، مذكرة ماجيستر تخصص القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2007، ص 95.

3- منصور محمد حسين، المرجع السابق، ص 124-125.

4 - أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 85-12، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

التشريع المقارن، خاصة في إمكانية تعدد أنواع التأمينات لنفس المشروع العقاري بالنسبة للتشريع الفرنسي<sup>1</sup>.

ثانياً) - نطاق تطبيق الضمان العشري:

سنتناول من خلال هذه النقطة نطاق الضمان العشري من حيث الأشخاص، ومن حيث الأضرار، كما هو مبين أدناه:

01) - من حيث الأشخاص: يتعدد الأطراف وفقاً للشكل التالي:

أ) - الملزمون بالضمان: ألزم المشرع الجزائري بموجب القانون المدني كل من المهندس المعماري و المقاول دون غيرهما بالضمان العشري. في حين نجد أن الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، وسع من مجال الضمان الناشئ عن تغطية المسؤولية المدنية والمهنية المرتبطة بإنجاز أشغال البناء و تجديد البناءات أو ترميمها، ليشمل ذلك الضمان بالإضافة إلى المهندسين المعماريين و المقاولين كل من المراقبين التقنيين، إضافة إلى كل متدخل في العملية العقارية و كل مشارك في المشروع العقاري شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً.

وبالرجوع إلى القانون رقم 11-04 سالف الذكر، فقد حدد الملزمين الأصليين بالضمان العشري في نص المادة 46 منه على مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين، الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد. وعليه نستنتج أن المشرع قد وسع من نطاق الضمان العشري من خلال إضافته إلى كل من مكاتب الدراسات و المتدخلين في المشروع العقاري الذين لهم صلة بصاحب المشروع، إضافة إلى المرقى العقاري الذي قد يتعرض لتبعات المسؤولية المدنية العشرية من جراء عدم احترامه لواجباته المهنية المقررة بموجب القانون رقم 11-04، و عليه يكون قد ساوى بين مركز المرقى العقاري

1 - L'article L.241-1 du C.C.H.F Prévoit que « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par l' article 1792 du C.Civ .doit être couverte par une assurance ».

و باقي الأطراف المتدخلة في تحمل هذه المسؤولية العشرية، إذ أن هذا الأخير يكون مسؤولاً مسؤولية تضامنية مع المقاولين حتى الثانويين منهم و البقية من الأطراف المتدخلة<sup>1</sup>.

(ب) - المستفيدون من الضمان، وهم:

- رب العمل (صاحب المشروع): إن الضمان العشري مقرر لمصلحة رب العمل فهو المتعاقد مع المقاول أو المهندس الذي تعينت مسؤوليته<sup>2</sup>. حيث يعد مستفيداً، و هذا بصفته مرقياً عقارياً وطرفاً رئيسياً في عقد المقاوله، وقد نص الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، أن المستفيد من الضمان هو صاحب المشروع.

- الخلف الخاص (المشتري): هو كل من اكتسب قانوناً ملكية المشروع العقاري بعد إنجازه أو تحصل عليه بصفته مستفيداً أو شاغلاً شرعياً له، حيث حدد المشرع الجزائري المستفيدين من هذا الضمان، و هذا بنصه على أنه (... يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية )، و هو ما تضمنه الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، و عليه يستفيد المكتتب كذلك من هذا الضمان باعتباره مالكا للعقار المنجز بقوة القانون، وكان ذلك نتيجة تأثر المشرع الجزائري بموقف نظيره الفرنسي، حيث قام هذا الأخير بإدراج عبارة " ملاك العقار المتتاليين " في القانون الصادر سنة 1978 للاستفادة من الضمان العشري، ونفس الموقف اتخذته القضاء الفرنسي<sup>3</sup>.

1- أنظر المادة 45 من القانون رقم 11-04، المذكور أعلاه.

2- شكري سرور محمد، المرجع السابق، ص 197.

3 - Dans ce sens voici l'arrêt de justice prouvant la responsabilité décennale. **Cass.civ 3** , Audience du 7 novembre 2012 : « la Cour de cassation a reconnu la responsabilité du vendeur qui avait réalisé lui-même une petite terrasse en bois attenante à sa maison. L'acquéreur de la maison ayant constaté que la terrasse était pourrie, avait poursuivi le vendeur en justice au titre de la garantie décennale du constructeur, et lui réclamait des indemnités pour la remise en état de la terrasse. Pour la Cour, il importe peu qu'il s'agisse d'une construction de conception artisanale et non conforme, elle constitue néanmoins un ouvrage au sens de la loi et dès lors engage la responsabilité de celui qui l'a réalisé (acquéreurs successifs de l'immeuble) », Légifrance, le service public de la diffusion du droit.

واعتمد القضاء الجزائري من خلال القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بخصوص القضايا العقارية والمتعلقة بالضمان العشري، على منح هذا الحق إلى مالك العقار المنجز. كما نصت المادة 49 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر، على أنه: « يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه. ويتعين عليه، بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة. ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية». وعليه يكون من حق المالك تبعا لذلك الرجوع على كل من المهندس أو المقاول و على البائع بالضمان معهم دون أن يلتزم بإثبات الخطأ ، لأنهم ملزمون بتحقيق نتيجة معينة وهي بقاء المبنى سليماً و متيناً خلال عشر سنوات من وقت تسليمه، و لا سبيل من إعفائهم من هذه المسؤولية.

## (2)- من حيث الأضرار:

لا يتحقق الضمان العشري طبقاً لأحكام القانون المدني إلا إذا تحققت الشروط المتعلقة بطبيعة الأضرار الناجمة عن عيوب إنجاز المشروع العقاري، و التي تتمثل في أن يكون التهدم كلي أو جزئي للبناء، و أن يكون العيب من شأنه أن يهدد سلامة و متانة البناء، إضافة إلى أن يقع هذا العيب خلال مدة عشر سنوات.

فيقصد بتهدم البناء تفككه وانفصاله عن الأرض وقد يصيب البناء بأكمله أو جزء منه، أي أن التهدم قد يكون كلياً أو جزئياً<sup>1</sup>. و في هذا الشأن قد عدل المشرع الفرنسي عبارة تهدم "Périr" الواردة في المادة 1792 من القانون الصادر سنة 1967 بعبارة أضرار "Dommages" بموجب تعديل سنة 1978، والتي تقابلها المادة 13-111 L من قانون البناء والسكن الفرنسي، وذلك بهدف احتواء كل ما يمس بالعقار، سواء كان تهدماً كلياً أم

1- د. منصور محمد حسين، المرجع السابق، ص 123.



جزئياً، وسواء كان سبباً في عرض سلامة هذا العقار للخطر، أم جعله غير صالح لتحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله.

وإن العيب الذي يكون موجب للضمان، هو ذلك الضمان الذي من شأنه أن يؤدي إلى خلل في متانة البناء، وأن يكون خفياً بحيث لا يستطيع المقتني اكتشافه وقت التسليم. حيث أن مسألة خفاء العيب هي مسألة واقع وهي بذلك متروكة للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع. و يكون مرده إما أسباب مادية أو قانونية، وفقاً للشكل المعروض أدناه.

(أ) - الأسباب المادية لتهدم البناء المشيد:

اعتبر الفقه تلك الأضرار التي تظهر بعد فترة معينة من استلام العقار المنجز وشغله من طرف المكتب أو المشتري الذي يعتبر مالكا له، أضراراً ناتجة عن عيوب خفية لم تكن موجودة عند الاستلام المؤقت أو النهائي للعقار المنجز.

كما يشترط في الأضرار التي تظهر بعد الاستلام النهائي للعقار المنجز نتيجة عيوب خفية، أن تكون خطيرة تصل إلى درجة الهدم الكامل أو الجزئي للعقار المعني، وبالتالي تكون نتيجة لعيوب خفية كانت أثناء فترة الإنجاز وكانت تمس بمتانة العقار سواء في الهيكل أو في إقامة الأساسات أو حتى في نوعية الأرض المشيد عليها. ويتطلب كذلك زيادة لخطورة تلك الأضرار، وقوعها أثناء الفترة الخاصة بالضمان العشري، أي خلال مدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي للعقار المنجز من قبل المقتني. وتتنوع العيوب الخفية في البناء الموجبة للمسؤولية العشرية بتنوع أسبابها طبقاً للقواعد العامة، والتي سبق وأن أشير لها من خلال نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، و تضمنت ثلاث صور، وهي: عيوب في نوعية الأرضية المقام عليها البناء، عيوب في تصميم البناء، و عيوب في الإنجاز.

أ-1- عيوب في الأرضية المقام عليها البناء: قد يكون التهدم مرجعه لعييب في الأرض إذ يمكن أن يتعرض العقار إلى خطر محقق نتيجة رداءة الأرض المقام عليها البناء تجعلها غير صالحة للبناء، وهو ما أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة من القانون المدني 554 منه، و التي تقابلها المادة 13-111L من قانون البناء والسكن الفرنسي، والمادة 1792 من القانون المدني الفرنسي ، مع العلم أن هناك نوعين من الأسباب المؤدية إلى العيوب في الأرضية، منها قانونية وأخرى طبيعية.

فالعيوب القانونية تتمثل في ملكية الأرضية التي يقام عليها بناء العقار والحقوق الأخرى كتلك المتعلقة بحق الارتفاق. أما العيوب الطبيعية، فهي تتمثل في البنية الجيولوجية للتربة المقام عليها العقار، كأن تكون التربة رملية أو ردمية ناتجة عن تراكم رمليات سابقة، حيث لا يمكن أن تتحمل ثقل البناية المقرر إنجازها، كما يمكن أن تحتوي التربة على مواد كيميائية تعمل على تآكل مادة الحديد المستعملة في البناء<sup>1</sup>.

أ-2- عيوب في تصميم البناية: أشار المشرع الجزائري إلى هذا الصنف من العيوب من خلال المادة 555 من القانون المدني، التي تنص على أنه: « إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم ». وتبقى العيوب التي تظهر بالتصاميم مرجعها عادة لأسباب، تتمثل فيما يلي:

- عدم مراعاة أصول الفن المعماري، لعدم احترام فنية التصميم، بأن تتم جدران البناء وفقاً لشروط مع معينة كالارتفاع والسبك ... حسب ما تمليه الناحية التنظيمية والجمالية للعمران.

- عدم مراعاة الأساسات والأعمدة الخرسانية، وفقاً لنسب محددة من مواد التكوين.

1- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2011-2012، ص 197.

- عدم مراعاة المهندس المعماري عند وضعه للتصاميم وحقوق الارتفاق، خاصة الظاهرة منها، حسب ما هو ثابت بمسئدات الملكية.  
- عدم مراعاة المهندس المعماري للغرض من البناء، مع عدم الخروج عن المألوف، وإلا كان مسئولاً مسئولية كاملة، إذا جعل تصميمه بما قد لا يحقق المصلحة المرجوة من إقامته لهذا البناء<sup>1</sup>.

- كما يجب على المهندس المعماري، مراعاة الخطأ في المقاييس خاصة منها:

المقاييس الوصفية (Devis Descriptif) و المقاييس الكمية (Devis Qualificatif)<sup>2</sup>

ويتقرر الخطأ في المقاييس الوصفية غالباً في حالة ما إذا تم استعمال مواد مبتكرة لم يتم التأكد من مدى صلاحيتها. و الخطأ قد يظهر في هذه الحال، إذا لم تحترم الكميات التي يجب أن تستعمل، مما يؤدي إلى فساد التركيبة العضوية، كنقص اندماج نسبة معينة للحصول على هذه التركيبة، لإقامة ذلك البناء.

أ-3- العيوب في إنجاز البناء: لا يمكن حصر كل العيوب في الإنجاز أو ما يسمى بعملية التنفيذ أو تشكيل البناء، و ذلك لتشعب عملية البناء وتطور الوسائل المنتهجة، لكن يمكن تصنيفها إلى عيوب في التصميم المخالف للغرض الذي أنجز من أجله العقار، و إلى عيوب في التصميم المخالف للبعد الجمالي للعقار المنجز، و إلى عيوب في التصميم المخالف لعوامل الراحة والأمان.

كما يمكن أن تتمثل هذه العيوب في المواد المستعملة في بناء العقار والتي يمكن أن تتمثل في نقص كمية المواد المستعملة كالحديد والرمل والإسمنت، أو النقص في جودة ونوعية

1- عبد الرزاق حسين يس ، المرجع السابق، ص753.

2- المقاييس الوصفية: هي عبارة عن بيان كتابي يضعه المهندس المعماري، يوضح فيه أنواع المواد المختلفة اللازمة لتنفيذ التصميمات التي وضعها، وطبيعة كل نوع وصفاته وخصائصه التي تميزه عن غيره وكيفية استخدامها أما المقاييس الكمية: هي التي تتعلق عادة بمختلف النسب للمواد التي يتم استعمالها منفردة أو مندمجة لتشبيد البناء.

مواد البناء، أو عدم صلاحية مواد البناء، أو سوء استعمالها و بذلك عليه أن يسعى للانتقاء المواد الصالحة و يورد المواد التي تحقق الغرض المطلوب. وهو في ذلك لا بدّ أن يبذل كل ما في وسعه بعناية الرجل الحريص، حتى تنتفي المسؤولية.

كما تعتبر درجة خطورة الضرر من مستلزمات تأمين الضمان العشري سواء وفق القواعد العامة أو وفق القواعد الخاصة المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وبالتأمين، ويجب أن يبلغ الضرر درجة تهدم كلي أو جزئي للعقار المنجز جراء عيوب البناء أو حتى في طبيعة الأرض المشيد عليها العقار.

بالنسبة للقواعد العامة، نصت المادة 554 من القانون المدني على درجة خطورة الضرر الذي سببه العيب الخفي، والتي تصل إلى انهيار البناية كلياً أو جزئياً ولو كان السبب كذلك عيباً في الأرض.

أما بالنسبة للقانون المنظم لنشاط الترقية العقارية، فنصت المادة 46 من القانون رقم 11-04، على قيام المسؤولية العشرية نتيجة زوال كل أو جزء من البناية، منها عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس، كما أضافت المادة 181 من القانون المتعلق بالتأمينات عناصر أخرى تشمل الضمان العشري لم تذكر لا في القانون المدني ولا في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية، بنصها: « يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضاً، الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية ». و ما يلاحظ على أنه يوجد بعض التشابه مع القانون المدني الفرنسي الذي أشار إلى ضمان الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيزات البناية والتي هي من الأجزاء الرئيسية للبناية<sup>1</sup>. وهو الأساس الذي اعتمده الفقه والقضاء الفرنسي في تحليل مضمون الضمان العشري<sup>1</sup>.

1 - L'Article 1792 du C.CIV.F énonce : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol,

(ب) - الأسباب القانونية لتهدم الأعمال:

قد تكون التهدم سببه إما العيوب الناتجة عن مخالفة قواعد الفن المعماري، كأن يقوم المهندس المعماري بتصميم أساسات غير كافية لتحمل ثقل البناء أو يخطئ في تصميم وقياس المسافة بين الأعمدة، كما يمكن أن تتمثل هذه العيوب نتيجة الخطأ في تصميم عملية ربط العقار بالمياه مهما كان مصدرها أو نتيجة لعيوب ناجمة عن مخالفة الأنظمة الخاصة بالبناء والتعمير وعادة ما ترتكب أخطاء في قياس المسافات المحددة تنظيمياً بين العقار المنجز والطريق المجاور له والأرصفة وحتى ارتفاع البناية المنجزة طبقاً لترخيص الجهات المعنية، ويتم اكتشاف ذلك عن طريق المراقبة التقنية للمصالح المتخصصة في مجال البناء والتعمير و بالخصوص ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>2</sup>.

**03** - مدة الضمان العشري:

لا يشمل الضمان العشري إلا الأضرار التي تحدث خلال الآجال المحددة قانوناً، والذي يقدر بعشر سنوات، ويبدأ سريان هذه المدة من يوم الاستلام النهائي للمشروع العقاري، وهذا ما تضمنته مواد القانون المدني، لأنه بالرجوع إلى القانون رقم 11-04، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد أن نصوصه قد خلت من تحديد تاريخ بداية سريان مهلة الضمان المقدر بعشرة سنوات، وللإشارة فإن مدة الدعاوى المتعلقة بالضمان تختلف عن مدة الضمان العشري، والتي تعتبر مدة تقادم حيث يكون بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب.

qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère... ».

1 - Vivien Zalewski , Droit Notarial , Vente d'immeubles à construire ou à rénover, édition ellipses, septembre 2010, P 73.

2- منشور بالجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991، الصفحة 953.

وبذلك حاول المشرع الموازنة بين مصلحة كل من المسؤولين و المستفيدين من أحكام الضمان العشري، ففتح الباب أمام مشيدي البناء للابتكار والإبداع، و في نفس الوقت حمى المالكين المتوالين على البناية من أي خطأ ينشأ عن هذا الإبداع الفني الذي قد يهدد ممتلكاتهم و حتى أرواحهم، بإلزام مشيدي البناء بالضمان العشري خلال مدة معقولة حتى لا يبقى هؤلاء المتدخلون مسؤولون مدى الحياة.

وأخيراً نستنتج أن أحكام الضمان العشري هي من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على الإعفاء، أو الإنقاص، أو إقصاء عنصر التضامن بين المتدخلين في عمليات البناء وفقاً لما جاء في محتوى المادة 556 من القانون المدني. لأن المشرع أزمهم بالتضامن مع المرقى العقاري، ولقيام هذا التضامن يشترط أن يطلب المرقى العقاري من هؤلاء الضمانات والتأمينات التي تغطي مسؤوليتهم في الضمان العشري، طبقاً لقانون التأمينات على أن يبلغ نسخة من هذا التأمين إلى المقتنين يوم حيازتهم<sup>1</sup>.

ولقد ذهب القضاء الجزائري إلى إعمال أحكام المسؤولية العشرية للمتعاقل في الترقية العقارية<sup>2</sup>، و درج على ذلك مستقراً في قراراته، فمثلاً جاء في حيثيات القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2009/12/17، ما يلي: « حيث بمراجعة عناصر الملف و لا سيما القرار المطعون فيه، تبين أن الطاعن قد أثار أمام جهة الاستئناف دفعا يرمي إلى سقوط دعوى الضمان تأسيساً على نص المادة 383 من القانون المدني وهو الدفع الذي

1- ما نصت عليه المادة 45 من القانون رقم 04-11، بقولها: « يعد باطلاً و غير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، و تلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري».

2- إن النزاع في قضية الحال تحكمه القواعد المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أن المشرع في القانون رقم 04-11 أبقى عليها و هو القرار صادر بتاريخ 2009/12/17، تحت ملف رقم 509321، متعلق بقضية مدير(ال صندوق الوطني للتوفير) ضد (ش.خ)، منشور بمجلة المحكمة العليا - العدد الأول 2010، ص 138 و ما بعدها.

استبعده قضاة المجلس اعتبار أن الطاعن كمرقي عقاري يتحمل المسؤولية المدنية، حيث فعلا أن النزاع في قضية الحال تحكمه القواعد المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي وفي إطار إقامة علاقة تعاقدية متوازنة بين المرقي العقاري والمشتري قد منح ضمانات كافية لصالح المشتري كالإلزام المرقي العقاري قبل تسليم البناية لهذا الأخير أن يطلب من المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم لمسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها بالمادة 554 من القانون المدني وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات. و الجدير بالإشارة أن الفقرة من المادة 08 من المرسوم السالف الذكر تنص عن تحميل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناء كأقصى أجل. وحيث أن الطاعن لم يثبت القيام بإجراء تقديم نسخة من تلك الشهادة للمطعون ضده، ومن ثمة فإن قضاة المجلس وكما فعلوا قد التزموا صحيح القانون.»

### الفرع الثاني: ضمان إدارة و تسيير العقار المنجز.

إن المشرع لم يغفل الجانب المتعلق بالتسيير العقاري باعتباره الوجه الآخر للترقية العقارية فحول للمرقي العقاري مركز قانوني خاص إذ يعد من المالكين المشتركين إلى غاية هذا تاريخ محدد طبقاً لأحكام القانون، كما يعد همزة وصل بين القائمين على إدارة هذه الأملاك العقارية الذين يمكن اللجوء إليهم لضمان تسيير هذه الأملاك خلال هذه الفترة و بعدها يحول تسيير الملكية إلى الجمعية العامة للملاك، إذ أن العمارة لا تسيير نفسها بنفسها بل هي مقولة حقيقة لا بد من مسيرين لها، و لذلك فرضت الضرورة بنفسها بخلق التزام جديد على كاهل المرقي العقاري يتحمل بمقتضاه كل واجباته إلى غاية إنهاء المشروع و تنصيب أجهزة التسيير من قبل المقتنين أو ممثليهم.

و قبل الحديث عن هذا الالتزام يقتضي منها التطرق إلى التزام المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة لوجود ارتباط بينهما لأن الالتزام الأول يعد مكملاً للالتزام الثاني.

إذ يعتبر نظام الملكية المشتركة من واجبات المرقي العقاري، إذ ينبغي عليه إعداد وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، وهو ما سنوضحه في البند الأول من هذا الفرع تم نذكر في البند الثاني التزام بإدارة و تسيير البناية المنشأة و ما يقتضيه هذا الالتزام و ما يلحق به.

### البند الأول: الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة.

لقد فرض المشرع على المرقي العقاري التزام مستحدث، و ذلك بسعيه لإعداد نظام الملكية المشتركة في شكل رسمي عند تحرير عقد البيع وكل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، وكذا الأعباء التي يلتزم بها المقتنون مع تبليغها لهم قبل تسليم البناية، وفقاً لما تضمنته أحكام المادتين 60 و 61 من القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و كذا ما تناولته المادة 29 من ملحق المرسوم التنفيذي المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>1</sup>، وهو من بين مستجدات هذا القانون، بحيث يحرره الموثق بطلب من المرقي العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين، و ذلك تطبيقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية

---

1- جاءت هذه المادة بقولها: « يتعين على المرقي العقاري بأن يعد و يسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بالمشروع ».



العقارية<sup>1</sup>، و ذلك على نموذج معد سلفاً يتقيد به الأطراف، فمحتواه ملحق بهذا المرسوم التنفيذي الأخير.

يعني ذلك أن نظام الملكية المشتركة عقد يبرمه المرقى العقاري و جمعية الملاك الذين يختارون أو يعينون ممثل عنهم، وبمناسبة تحريره لهذا النظام يلزم بإدراج كل ما يحمل من بيانات القانونية والتقنية التي تخص مضمون الملكية المشتركة والوسائل المادية والمالية لتسييرها المتعلقة بها، مع بيان الأعباء والالتزامات المرتبة في ذمة المقتنين عند اكتتاب عقد بيع خاص بأملكهم العقارية، أي أن هذا النظام عبارة عن جدول حقوق و أعباء تخص المقتنين التي يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية من حيث الالتزامات القانونية المتعلقة باستعمال الملكية المشتركة، و التكاليف المالية للمحافظة على العقار المبيع، إصلاحاً وترميمياً وتعديلاً، و هو ما تضمنته المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي، فضلاً على ذلك، يتعين على المرقى العقاري أن يوضح، أنه قد خصص وأنجز بعنوان الأجزاء المشتركة المحلات الضرورية لإدارة الأملاك، وكذا مسكن البواب عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

ويستوجب على المرقى العقاري زيادة على إعدادة لنظام الملكية المشتركة وفقاً لموصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99، فعليه أيضاً تبليغه للمقتنين مع عقد الملكية و شهادة المطابقة<sup>3</sup>، وتسليمه إجبارياً لكل مقتن أثناء توقيع العقد<sup>4</sup>،

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية و المنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 16 مارس 2014، الصفحة 16.

2- منصوص عليه في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 سالف الذكر.

3- في حالة عدم الاحتكام إلى هذا الالتزام تقوم المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري إذ أنه في حالة عدم تبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في عقد البيع على التصاميم، وفقاً لنص المادة 72 من قانون رقم 11-04 وضعت عقوبة جزائية تتمثل في غرامة مالية بين 200.000 دج و 2.000.000 دج.

4- أنظر الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 38 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

و الذي ويعتبر إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام النظام دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجبارياً بالنسبة لهم.

كما أن هذا النظام بحد ذاته خاضع إلى عملية التسجيل لدى مصالح إدارة الضرائب و إجراء الشهر على مستوى المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك أو الأملاك و تصبح أحكامه ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره، كما ينبغي أن تشهر التعديلات التي يمكن أن تطرأ على هذا النظام.

ووفقاً لما سبق شرحه، فيُعنى نظام الملكية المشتركة بتنظيم علاقة الملاك منفردين و مجتمعين، و تنظيم إدارة العقار للمحافظة على سلامته، و عليه يتميز هذا النظام بما يلي:

- يختص بتنظيم قواعد تسيير و إدارة البنايات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بها، و كذا الأعباء و الالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية<sup>1</sup>.

- يهدف هذا النظام إلى توضيح مآل البناية أو مجموع البنايات من حيث بيان تقسيمي و من حيث خصائصها و موقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية و البيانية المتعلقة بها مع توضيح ملكية الوعاء العقاري المنشأة عليه و تحديد بالتفصيل الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة، و شروط الانتفاع بها و كذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، و تحديد وجهة الاستعمال و وصفها و تقسيمها إلى أقسام، كل قسم يشمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم و حصة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للملكية المشتركة، و تحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد، بما يوافق نص المادة 748 من القانون المدني، والتي تشترط

1- للمزيد من التفصيل راجع نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية المنشور في ملحق المرسوم 14-99 المذكور أعلاه.

تحديد نظام الملكية المشتركة لتوضيح مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

وتتناسب حصة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة ( النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة لمساحة مجموع الأقسام المعنية، ويعبر عن هذه الحصة بعشر أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة من الصنف الأول، وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث.

وتقسم الأقسام حسب استعمال المخصص للبناءية قسم للشقق، قسم للمحلات التجارية و قسم للمحلات المهنية والخدمات، وتتشكل من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة يتم توضيحها في جدول مع تحديد صنفها.

#### البند الثاني: الالتزام بالإدارة و التسيير الانتقالي للأمالك العقارية.

ظهر في ظل إعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري الضمان الثنائي كآلية لحماية المقتني في عقود البيع في مجال الترقية العقارية، وذلك بضمان تسيير الأمالك العقارية المنصوص عليه في المادة 62 من القانون رقم 11-04 الواردة تحت عنوان " تسيير المشاريع العقارية"، والتي جاءت بقولها على أنه: « يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأمالك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناءة المعني». و تم التأكيد عليه في التنظيم الصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، و تعرض إليه كذلك ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99 في بابه الرابع تحت تسمية واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة، وبالتالي يتعين على المرقي العقاري بضمان إدارة الأمالك بأجزائها المشتركة و الخاصة لمدة

سنتين من تاريخ تسليم الجزء الأخير من البناية، على أن يقوم بتحويل هذا الالتزام الذي هو التزام ببذل عناية إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو ملاك العقارات المبنية.

أولاً)- مضمون هذا الالتزام المؤقت:

بخلاف ما جاء في المادة 167 من القانون المدني، على أنه في عقد البيع يتحمل البائع الحفاظ على المبيع وتحمل مصاريف استغلاله إلى حين تسليمه، ففي مجال الترقية العقارية عكس ذلك، فليس بمجرد التسلم يصبح المقتني مسؤول عن البناء المملوك له وعن تبعه هلاكه وإدارته وكيفية استغلاله وتحمل أعبائه وتكاليفه بصفته مالكا، كما هو الحال في نص المادة 398 من نفس القانون، إذ أن في عقد بيع السكن الترقوي إضافة لالتزامه بالضمان بعد التسليم، فإن المرقى العقاري يضمن تسيير وإدارة الملك العقاري.

ويجد هذا الالتزام المنبثق أصله في القانون بصفة عامة، و الذي يتم تجسيده في عقد البيع المبرم بين الطرفين في إطار الترقية العقارية أساسه في نظام الملكية المشتركة، بالالتزام الملقى على عاتق المرقى العقاري بحسن تسيير المشروع العقاري بصفة مؤقتة، ذلك أن التزامه السابق بتنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث و تعبئة التمويل، وكذا تنفيذ إنجاز المشروع العقاري<sup>1</sup>، يكمل التزامه بتسيير المشروع العقاري بعد تسليمه إلى المقتنين إلى حين اتخاذ ما يلزم من إجراءات للأخذ بزمام التسيير الذاتي أو الجماعي لمجموعة الشركاء في الملكية.

فتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، على أنه: « يتعين على المرقى العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل و أجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها و ضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع

1- راجع المادة 17 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

آخر جزء من البناية المعنية، و العمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.»

وعلى ضوء هذه المادة، وما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 11-04 والمادة 32 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 12-85، فإن مدة ضمان إدارة وتسيير الأملاك المشتركة بأجزائها المشتركة والعالقة على نمة المرقى العقاري حددت بسنتين على الأكثر من تاريخ التسليم النهائي للبناية المنجزة، حيث يعمل المرقى العقاري خلال هذه المدة على تنظيم عملية تحويل التزام الإدارة والتسيير والصيانة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

إلا أن ما يأخذ على هذا النص من حيث صياغته، يؤدي إلى الاعتقاد بأن عملية الإدارة و التسيير تكون قبل تمام عملية الإنجاز، فمثلا البيع قد يكون على التصاميم، وبذلك يباع آخر جزء عند سداد ثمن آخر دفعة، و بذلك فإن عملية توقيع البيع لا يعني الاستلام، و منه يتبادر في الأذهان على مدة السنتين تبدأ من عملية البيع بالرغم من تراخي المرقى العقاري في التسليم، وهو ما يتناقض مع روح النص القانوني و النية التي أرادها المشرع من الإبقاء على المرقى العقاري يقوم بعملية التسيير هو إعطاء فرصة للمقتنين للإلمام بأساليب إدارة الملك العقاري وحتى تتبلور الأجهزة الداخلية و المتمثلة في جمعية الشركاء في الملكية.

إن الالتزام بالتسيير المؤقت قد يؤدي بنا أيضا إلى فكرة الاصطدام مع أحكام ضمان سلامة العقار، والتي سبق التعرض إليها و الحديث هنا خصوصا على الالتزام بالضمان العشري إذ أنه و قبل اعتماد الجمعية و التي تتمتع بالشخصية المعنوية وفقا لأحكام القانون المدني و على الخصوص المادة 49 و 50 منه، فالمرقى الجهة المخولة القانونية للمطالبة بالتعويض عن الضرر المنتج للمسؤولية العشرية.

إذن قد أعطى المشرع مهلة سنتين من تسليم آخر جزء من البناء للمقتني لتنظيم أمور تسيير والإدارة وتشكيل الجمعية العامة وتعيين المتصرف وهذه المهلة كافية بالزيادة لترتيب أمورهم. وهو نفس الطرح الذي تناولته المادة 12 من نموذج عقد البيع بالإيجار بقولها: « يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون هذا العقد جزء منها، المتعهد بالترقية العقارية أو قائم بإدارة أملاك يقوم بتعيينه ».

بحيث يلتزم المرقى العقاري بنفقات التسيير والصيانة على ذمته الخاصة لمدة سنتين على الأكثر ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، وعليه ينتج على ذلك التزاماً مالياً واقع على كاهل البائع و يكون معرضاً للمسألة بخصوص الإدارة والتسيير إذا نتج عنها ضرر للمقتنين أو للغير.

وتجدر الإشارة هنا أنه نظراً للموارد المالية التي يجب أن يخصصها المرقى العقاري لمدة سنتين في تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة والخاصة، يكون ذلك على نفقته الخاصة والتي تعتبر جزءاً إضافياً من تكاليف الإنجاز *Les Charges supplémentaires* وبالتالي ما ينتج عن هذا الوضع ارتفاع تكاليف إنجاز البناية أو المجمع العقاري ومن ثم ارتفاع سعر العقار المنجز. ويعتبر ذلك نتيجة حتمية نظراً للمبالغ المالية التي ستخصص لمدة سنتين لإدارة وتسيير وصيانة الأملاك المشتركة للبناية أو للمجمع العقاري المنجز، والتي غالباً ما يخصمها من عند المقتنين بإدماجها في ثمن البيع بالرغم من أنها نفقات مستقلة بذاتها.

وبذلك فعليه توزيع تكاليف الإدارة والتسيير على المقتنين حسب نصيب كل واحد في الملك المشترك ليقوم بنفس المهام التي يكلف بها المتصرف، وهو ما مستشف من أحكام نظام الملكية المشتركة على أن دوره في هذه الفترة هو مؤقت و يحل محل الهيئات القانونية، ويمكن للمرقى العقاري تعيين متصرف للفترة الانتقالية الذي يقع عليه الالتزام

باستدعاء للاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة.

ثانياً) - الالتزام بتحويل و نقل الإدارة و التسيير الانتقالي.

لا يكفي أن يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة وتسيير الملك العقاري في الفترة الانتقالية بل عليه أن يحرص على نقل هذا الالتزام للأجهزة المكلفة بتنظيم الملكية المشتركة. فيلتزم المرقى العقاري أثناء فترة تسيير الأملاك المشتركة والمقدرة قانوناً بسنتين، بتحضير عملية تحويل التزامه إلى المقتنين من خلال مبادرته الشخصية ومساعدته للمقتنين في تنظيم أنفسهم وتمكينهم من تولي مهام إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، ويعتبر ذلك من واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي المنصوص عليه في نموذج نظام الملكية المشتركة.

فتنص المادة 32 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 12-85، على أنه: « يتولى المرقى العقاري عند انتهاء مشروع و الشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة، طبقاً للفصل الخامس من القانون رقم 11-04 والمذكور أعلاه»، و هو ما سبق للمادة 62 في فقرتها الأخير و أن أوضحته بنصها، على أنه: « يعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم»، و يجد لهذا الالتزام مقوماً له كذلك في نظام الملكية المشتركة المذكور أعلاه.

فتنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه، بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقاً إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة. ويبلغ المرقى العقاري بطلب موقع قانوناً من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين، عن طريق رسالة موصى عليها.

ويحول المرقى البائع كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقاً للتنظيم و كذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعاً لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وفقاً لما هو مبين في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99 سالف الذكر. وكما سبق ذكره عند بداية هذا المبحث، فإن المشرع حاول إعادة تنظيم العلاقة القانونية بين المرقى العقاري و المستفيد من عقد البيع قبل الانجاز بما يجسد تطبيق الضمانات القانونية التي تحمي حقوق هذا الأخير و بهدف التقليل من النزاعات المترتبة باستكمال النصوص القانونية لسد الثغرات المستغلة من قبل المرقين العقاريين في المجال التعاقدى كما أنه لم يغفل عن ذكر التزامات قانونية أخرى، و لعل أهمها هو الالتزام بالإعلام بالمشروع العقاري لضمان رضا غير معيب للمتعاقد الآخر<sup>1</sup>. هذا الأخير يتطلب منه بحكم المعاملة القانونية التزامات سوف تكون صلب المبحث الثاني.

1- يمكن من نافذة القول الإشارة إلى التزام مهم بدأ يأخذ حيزاً كبيراً من العناية و الاهتمام سواء من قبل المشرع أو الفقه وهو الالتزام بالإعلام الذي فرضته للمادة 19 من قانون رقم 11-04 المرقى العقاري هو عون اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية، و معلوم أنّ القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تفرض على الممارسة في إطار الشفافية و تتطلب منه واجب إعلام المقتني بالأسعار و التعريفات و شروط البيع بحكم توافره على معلومات حول البناية لا تتوفر لدى المقتني، ولهذا رعى المشرع حماية هذا الأخير بتوفيره الشروط التقنية و الفنية المطلوبة بتدخل مكاتب الدراسات لضمان إعلام كافٍ و كامل حول المشروع العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً قبل أي عرض للبيع، وهو ما يعزز قدرة المقتني على العلم بما يقبل عليه من مشروع يكلفه أموالاً توفيرها يتطلب الدعم من الدولة أو القرض من المؤسسات المالية، كما أن الإعلام بالمشروع يعزز قدرة المقتني على اختيار البناية بحسب الغرض النهائي المقصود، و بذلك فإن الإعلام يزيل خطر التفاوت بين المرقى العقاري و المقتني في مستوى الخبرة و الدراسات التقنية المتعلقة بالبنابة التي يصعب على المقتني العادي الكشف عنها. و إن الإعلام الحقيقي و الكامل يوفر حماية لرضا المقتني، و لتفصيل هذه الحماية من الناحية العملية تدخل المشرع لتحديد نوعية و طبيعة المعلومات التي تقدم للمقتنين دون أن يترك السلطة التقديرية في ذلك للمرقى العقاري الذي يلتزم سلباً بالامتناع عن الإشهار الكاذب و استغلال حسن نية المقتنين و كذا أنه طبقاً للمادة 30 من القانون رقم 11-04 يلتزم المرقى العقاري بإعلام المقتني بأصل ملكية الأرضية، و رقم السند العقاري عند الاقتضاء و مرجعيات رخصة التجزئة، شهادة



## المبحث الثاني: التزامات المقتني.

أنشأت عقود محل الدراسة التزامات في جانب الطرف الآخر التزامات متقابلة، مادام أنهما من العقود التبادلية الملزمة للجانبين- كما سبق الإشارة إليه في الفصل الأول، ومن البديهي أن يرتب القانون التزامات على عاتق المقتني، مقابل الالتزامات التي فرضها على البائع. لذا يلتزم المشتري بدفع الثمن و الذي يعدّ من أهم الالتزامات التي يتقيد بها كونه يشكل أحد العناصر الجوهرية في عقد البيع، و يكون ذلك مقابل حصوله على المبيع بالإضافة إلى التزامه بتسليم الشيء المبيع.

كما أن القانون استوجب على المقتني تحمّل التزامات أخرى فرضها طبيعة المعاملة بحكم أن معظم السكنات الترقية يتم إنجازها في صيغة جماعية، و بذلك فيتحم على الطرف الآخر الانضمام إلى نظام الملكية المشتركة و تكاليفه.

و لذا سوف نعالج في هذا المبحث التزامات المقتني العادية أو الكلاسيكية في المطلب الثاني تم نتطرق في المطلب الثاني للالتزام بالدخول في نظام الملكية المشتركة.

### المطلب الأول: التزام المشتري بدفع الثمن و التزامه بالتسلم.

التزام المشتري بدفع الثمن يعد أحد الالتزامات الرئيسية فيعقد البيع عموماً، ولكن يختلف في عقود البيع محل الدراسة في بعض الجوانب، و هنا سوف نقصر على بحث القواعد

---

التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء. و طبقاً للمادة 47 فقرة 5 من القانون رقم 11-04 يلتزم المرقي بالسهر على صحة البيانات والمعلومات التي ترد في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين إضافة إلى مهام عديدة تتعلق باحترام مهنة الترقية العقارية و أخلاقياتها تضمنتها المادة 47 من قانون الترقية العقارية كوفاء المرقي بالتزاماته في كل الحالات حفاظاً على سر المهنة، و عدم استغلال ثقة المقتني و كذا السهر على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق و القرارات و العقود المقدمة لتعزيز علاقة المرقي مع المقتنين.

---

الخاصة به التي لا تتفق مع القواعد العامة في صلب الفرع الأول، كما سوف نتطرق إلى التزام المقتني بالتسليم الذي يحدده القانون العام في الفرع الثاني من هذا المبحث.

### الفرع الأول: الالتزام بالوفاء بثمن الشيء المبيع<sup>1</sup>.

يرتبط التزام المرقي العقاري في إنجاز البناية أو جزء من البناية مقابل التزام يقع على عاتق المقتني وهو دفع الثمن، الذي يعد أهم الالتزامات الواقعة على كاهل هذا الطرف الأخير، وهو من قبيل الالتزامات ذات الطبيعة المالية، تتجسد في التزام المكتتب في عقد البيع على التصاميم بتسديد مقابل البيع موازاة مع تقدم الانجاز، و التزام صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية و التزام المستفيد في عقد البيع بالإيجار بدفع الأقساط الشهرية، وفقا لهذا النحو التالي سنتطرق لهذه الالتزامات مقتصرين على القواعد الخاصة التي لا تتحد مع القواعد العامة في البيع العادي فيما يخص الوفاء بالثمن.

### البند الأول: التزام المكتتب في عقد البيع على التصاميم بتسديد مقابل البيع موازاة مع تقدم الانجاز.

1- من باب الإشارة، فإنه تم إنشاء المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري "CNAT" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-195 المؤرخ في 19 غشت 2010، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 22 غشت 2010، الصفحة 4، التي عادت إليها مهامه الأولى و التي نص عليها بمقتضى الأمر رقم 74-51 المؤرخ في 25 أبريل 1974 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة الأشغال (كنات) وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 35 مؤرخة في 30 أبريل 1974، الصفحة 472، و هو مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري و تابعة تحت وصاية وزارة السكن و العمران، حيث تحدد سلم الأسعار على قاعدة تحري جدي في الميدان أي لدى المنتجين و مستعملي وسائل البناء، و حتى الذين يشغلون الأيدي العاملة للتحكم تدريجيا في تذبذب الأسعار، و تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 03 يونيو 2015، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 30 غشت 2015، الصفحة 27.

إمعانا منه في حماية أموال المكتتب، اقترح المشرع سلما زمنيا للآداءات فحدد نقطة انطلاقه إلزاميا عند إبرام العقد<sup>1</sup>، و ربط دفع الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم من حيث الأداء، بالتزام البائع بانجاز العقار المبيع ليكتمل الإطار الحمائي الذي جاء به القانون رقم 04-11، و نظراً لهذا لارتباط بين الالتزامين فالملاحظ أن المشرع خص طريقة أداء الثمن بتنظيم خاص تحكمه قواعد أمرّة تضمن الحماية للمكتتب الذي يتخلى عن أمواله في مقابل شيء لم يوجد بعد، فيستحق بالتالي الحماية من مخاطر هذا الدفع فضلاً على ذلك، فإنه طبقاً للقواعد العامة فإن الثمن باعتباره محل التزام الرئيسي للمشتري في عقد البيع يتم تحديده باتفاق الطرفين، و لكن خلافاً لهذا اعتبر الثمن المقدر في عقد البيع على التصاميم أنه ثمن أولي قابل للمراجعة بالزيادة على أن لا تجاوز النسبة المحددة قانوناً و التي تقدر بـ: 20% من الثمن المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم.

أولاً)- تحديد الثمن و كفيات و طرق دفعه.

نصت المادة 37 من القانون رقم 04-11 المشار إليه أعلاه، على أن يلتزم المتعاقدان بإدراج بند في عقد البيع على التصاميم تتحدد فيه تشكيلة سعر البيع و أجل الدفع المتفق عليها و المدرجة ضمن دفتر الشروط و تسديد الدفعات يرتبط بنسبة التقدم في أشغال البناء و في ربط مواعيد دفع الثمن مع تقدم الانجاز تحقيق للعدالة بين الطرفين و التكافؤ في

1- إن مخالفة هذه المواد تضع المرقى العقاري أمام عقوبة جزائية منصوص عليها في نص المادة 71 من قانون رقم 04-11، و التي نصت على أنه: « يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيحاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سند تجاري قبل توقيع على عقد البيع التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج »، و قد تم تشكيل أعوان مختصين بمعاينة هذه المخالفات زيادة عن مصالح الضبطية القضائية العادية، و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-323 و المؤرخ في 13 ديسمبر 2016، المحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن و العمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كفيات تعيينهم، الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 15 ديسمبر 2016، الصفحة 9.

مقدار التزاماتها بحيث أنّ تخلف هذا الارتباط يشكل إجحاف في حق المقتني الذي يلتزم بالثمن وفقا للمواعيد المتفق عليها دون التحقق فيما إذا كان المرفقي قد بدأ العمل، أو دون التحقق فيما إذا كان قد وصل به إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة فاقترح المشرع سلما زمنيا للآداءات.

وهو ما ركزت عليه المادة 38 من نفس القانون، بقولها: « أنه يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم»، متأثرة بذلك على ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في نص المادة 1601-3 من القانون المدني، التي نصت على أن الأعمال تصبح مملوكة للمشتري أولاً بأول وتبعاً لتنفيذها، وأضافت بأن المشتري يلتزم بالوفاء بالثمن تبعاً لتقدم الأشغال<sup>1</sup>. وإذا كان القانون ربط تقسيط الوفاء بالثمن تبعاً لمراحل تقدم أعمال البناء فإنه قد حدد في نفس الوقت نطاق هذا التقسيط، وذلك حماية للمقتني، بحيث يجب عدم تجاوزه، وعلى ذلك نص المشرع الفرنسي في المادة 19 من المرسوم 22 الصادر في ديسمبر 1967، على أن الدفع يجب أن لا يتجاوز في مجموعه، و يكون كالتالي:

- 35 % من الثمن عند اكتمال الأساسات.

- 70 % من الثمن عندما يكون البناء في حماية من الماء.

- 95 % من الثمن عند تمام بناء العقار<sup>2</sup>.

1 - L' article 1601-3 du **C.CIV.F**: « La vente en l'état futur 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 à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux».

2- لقد تردد لدى الفقه الفرنسي معايير لاعتبار البناء مكتملاً بين عدة معايير، فهناك معيار " Hors d'eau " ويعني أن البناية أصبحت في منأى من مياه الأمطار، وحسب هذا المعيار يكون البناء قد تم عند هذه المرحلة، في حين أخذ الفننين بمعيار " Hors d'eau et hors d'air " أي البنايات أصبحت بمنأى عن الأمطار و الهواء بتركيب النوافذ و الأبواب. و أما هذا الغموض في تحديد معيار انتهاء الأشغال ذهب القضاء الفرنسي إلى أن انتهاء البناء في الحالة المستقبلية لا يكون إلا بتصريح عن انتهاء الأعمال مصادق عليه من طرف مهندس و لا يقبل أي إثبات غير ذلك.

- و الباقي أي 5% يدفع عند وضع البناء تحت تصرف المشتري.  
وترك القانون الفرنسي حرية في كيفية الوفاء بالثمن عن طريق التقسيط على احترام الحدود القصوى التي قررها، وهما: الدفع الدوري الثابت، والدفع المتتالي حسب التقدم في أعمال البناء<sup>1</sup>.

أما مشرعنا بالنسبة لدفع الثمن، فلقد جاءت المادة 28 في جزءها الأخير من القانون رقم 04-11، و نصت على أنه: « يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز»، و أحالت بذلك للتنظيم، ونصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 سالف الذكر، والمتعلق بنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، و حددتها بالتفصيل، و هذا بذكرها على أنه أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز، في الحدود الآتية:

- عند التوقيع 20% من سعر البيع المتفق عليه،
  - عند الانتهاء من الأساسات، 15% من سعر البيع المتفق عليه،
  - عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكنة و الأسوار الخارجية و الداخلية، 35% من سعر البيع المتفق عليه،
  - عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، 25% من سعر البيع المتفق عليه.
- ويجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدر بـ: 5% من سعر البيع المتفق عليه.

1 - Cass.civ -3 :Audience publique du 21 novembre 2012 ;N° du pourvoi : 11-19309 .

وينبغي على البائع دائما أن يراقب ما تم دفعه من أقساط ، ومعدل التقدم في عمليات البناء حتى لا يتجاوز الحدود التي القصوى التي وضعها القانون وإلا تعرض لتطبيق أحكام المادة 17-261 L من قانون البناء و السكن الفرنسي، و التي تنص على معاقبة كل من يطلب أو حتى يقبل دفع جزء من الثمن بالمخالفة للأحكام القانونية<sup>1</sup>.

ونصت المادة 53 من القانون رقم 11-04، على أنه يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. و يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إذارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، و لم يتم الرد عليهما. إضافة له حق حبس الشيء المبيع بيده إذا رأى أن الطرف الآخر لم يفي بالتزاماته، وفقا لما قرره المادة 200 و 390 من القانون المدني.

زيادة على الترابط المذكور أعلاه، كرّس المشرع ضمانا فعلية بخصوص إجراءات تسديد سعر البيع من قبل المقتني تتمثل في التزام المرقى وجوبا باكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة يكون سابقا على توقيع عقد البيع على التصاميم خصوصا إذا عرفنا أن المادة 24 فقرة 1 من القانون رقم 11-04 تمنع عليه أن يطالب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل حلول تاريخ استحقاق الدين.

ثانيا)- قابلية الثمن للمراجعة.

إن الثمن في بيع العقار بناء على التصاميم هو ثمن أولي تقديري قابل للمراجعة، وعليه فإن المشرع الجزائري لم يشترط في هذا العقد تعيين الثمن بصفة نهائية، وذلك

1 - L'article L261-17 du C.C.H.F : Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12 et L. 261-15 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

لاعتبارات تفرضها طبيعة العقد الذي يعد من العقود الزمنية المتراخية في التنفيذ، فتنفيذ البائع لالتزامه بإنجاز العقار يستغرق وقتاً قد يطول، ومن المحتمل أن تتغير الظروف خلال الفترة التي يستغرقها تمام البناء، كتفاوت في أسعار المواد المستعملة في البناء وكذا ارتفاع قيمة اليد العاملة، وبناء على ذلك، فقد منح المشرع الجزائي للبائع إمكانية مراجعة الثمن وفتح مجالاً للمراجعة، إلا أنه لا يمكن أن يتجاوز سعر المراجعة 20 % كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية<sup>1</sup>، وهو ما تضمنته أحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11، و أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المذكور أعلاه، عكس المشرع الفرنسي الذي جعل الثمن في بيع العقار قبل الانجاز نهائياً لا يمكن مراجعته لاحقاً، وهو ما تم تطبيقه في القرار الصادر عن محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 2006/01/18 أين اعتبرت على أن التعديلات المجراة على مواصفات البناية في ملحق عقد والتي وافق عليها البائع لا تسمح له بإجراء تغيير بصورة منفردة على الثمن لأن السعر قد تم تحديده بأنه نهائي و ثابت<sup>2</sup>.

وفي كل الأحوال كما سبق القول، أنه في حالة عدم دفع المكاتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

البند الثاني: التزام صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ الضمان و تكملة ثمن المبيع.

1- هذا السقف القانوني لا يمكن أن يتعداه سواء المرقى العقاري أو حتى الصندوق في حالة حله، كما تنص عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 يونيو 2014 المحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقنتي الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 19 يونيو 2014، الصفحة 8.

2 - Cass.civ- 3 : Audience publique du 18 janvier 2006 ;N° de pourvoi : 04-17997 .cité a ; vefa et ccmi : état des lieux de la jurisprudence et de la loi ( 2000-2013) faculté de droit de Montpellier ; 2014. P 21.

سبق الإشارة على أن عقد حفظ الحق رغم أنه منصب على عقار، غير أنه غير ناقل لملكية العقار المحفوظ، ويرتب بذلك التزامات شخصية بين أطرافه فيلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء من البناية، فتم تنظيمه بموجب القانون بصفة أمره فيمنع على المرقي العقاري إضافة التزامات على عاتق صاحب حفظ الحق المشمول بالحماية. ويترتب على كاهل هذا الأخير التزام بتقديم تسبيق مالي الذي يودعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، إلى جانب التزامه بتكملة ثمن البيع في حالة رغبته في شراء العقار، وهو ما سنبينه في هذا البند.

أولاً) - التزام بإيداع التسبيق المالي لثمن العقار في طور الإنجاز.

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي، يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق والذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ، وهذا ما تطرق إليه المشرع في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إذ نصت المادة 52 منه<sup>1</sup>، على أنه: « في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، وفقاً لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز 20 بالمائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين»، وهي نفس النسبة المئوية التي اعتمدها المشرع في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وأعلن عنها في نص المادة 34 وما يليها منه لما ألزمت المترشح للملكية بدفع هذه القيمة<sup>2</sup>، كما أن حتى نموذج عقد الحفظ تطرق إلى النسبة ذاتها.

1- يقابلها نص المادة 261-10 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

2 - نصت المادة 34 على أنه: « يلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المبيعة أو لجزئها المبيع ». وذكر في نص المادة 35 من نفس القانون، على أنه: «يصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص، باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة. وتكون الأموال غير قابلة للتنازل، وغير



وبذلك لا يمكن للمرقي العقاري المطالبة بأكثر من هذه النسبة وهي قاعدة أمر، وهذا بغية منه لإلزام المهني بتقييم مشاريعه حتى يتسنى له الإنجاز في حدود إمكانيته المالية، مما يعطي ضماناً للمقتني لكي لا يصبح رهينة للمرقي الذي لا يتوقف عن طلب الدفع كلما احتاج إلى الأموال و تعزيز من جهة أخرى، مركز المرقي العقاري لوضع حد للدخلاء على المهنة الذين يحاولون استعمال طرق ملتوية، وهو ما شدد عليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات المواد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري المذكور آنفاً.

ويعتبر هذا الالتزام، إجراء واجباً على صاحب حفظ الحق، حيث يقوم بإيداع مبلغ التسبيق المالي لثمن العقار، على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة باسمه الخاص وليس باسم المرقي العقاري، لاعتبار أن هذا الالتزام له علاقة بالعقار وليس بانتقال ملكية العقار محل الحفظ لأن العقد يولد بطبيعته التزامات شخصية لا عينية، وعلى هذا الأساس يمكن اعتبار المبلغ ضمان تجاه المرقي العقاري من طرف صاحب الحق لشرائه عند نهاية إنجاز، وهو نفس الاتجاه الذي أخذته محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 2007/09/03 إذ اعتبرت في تكييف العقد على أنه ليس عقد بيع لأجل في غياب إيداع مبلغ الضمان ولا تنطبق عليه أحكام المادة 25-261 L من قانون البناء والسكن الفرنسي<sup>1</sup>.

أما أن اختيار المشرع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لاستقبال الأموال الخاصة بالتسبيقات المالية لثمن العقار في طور الإنجاز، هو بمثابة ضمان

---

قابلة للحجز، وغير قابلة للتصرف فيها ضمن الحد المنصوص عليه في المادة 34 السابقة. و تنتج هذه الأموال فوائد طبقاً للتشريع المعمول به.»

1 - Cass.civ- 3 ; Audience publique du 3 Septembre 2007 ;N° de RG : 06/02984. P 20.

لصالح صاحب الحق، وفي نفس الوقت يدخل ذلك ضمن المهام المكلف بها الصندوق طبقاً للمواد 55 و 56 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

لكن لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب بأي تسبيق قبل توقيع عقد البيع، ولقد جاء هذا الحكم لوضع حد للأساليب التي وصلت لدرجة الاحتيال و التلاعب التي تعرض لها الكثير من المقتنين من قبل المرقيين العقاريين في غياب ضوابط صارمة أمام هذا الجشع، التي جعل المقتني الذي يسعى للحصول على سكن يحفظ كرامته في مركز ضحية، تلك الأساليب التي لا تظهر إلا بعد لجوء المواطنين إلى العدالة لاسترجاع حقوقهم، ومن أكبرها حصول المرقيين العقاريين على تقسيط من المبلغ قبل بداية المشروع، مما يجعل عدد كبير من المرقيين العقاريين يهربون بأموال المتعاقدين، و يتملصون من التعويض، بسبب عدم وجود ضمان أو وسيلة للربح السريع و تبيض الأموال أحياناً، ما عدا إذا كان المرقي يملك قطعة أرض، فيتم بيعها بالمزاد العلني، ويتم تقسيم المبلغ على عدد من أصحاب الدين، إلى جانب بيع المرقي العقاري للعقار نفسه لأكثر من مقتني.

كما أن رفض المرقي العقاري لتوقيع عقود، يأتي بالمقتني إلى دفع مبالغ إضافية بسبب رغبته في الحصول على السكن في آجال محددة، و في هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 2009/04/08، أين أكد منع تقديم أي مبلغ ما لم يكن موضوع اتفاق مسبق، وجاء في حيثياته، ما يلي: « حيث من الثابت أن الطاعن غير ملزم بتسديد هذا المبلغ المحدد من جانب واحد إلا إذا وافق على ذلك بإرادته طالما أنه غير محدد في عقد الحفظ الذي يربط الطرفين، ولا يوجد أمام القضاة ما يفيد أن هذا المبلغ المطالب به قد تم الاتفاق عليه حتى يمكن إلزام الطاعن بتسديده أو الخروج من السكن، لأن طبيعة عقد الحفظ ملزم للجانبين و ليس بعقد إذعان »<sup>1</sup>.

1- قرار صادر بتاريخ 2009/04/08 تحت ملف رقم 516800 متعلق بقضية (س.ن) ضد (المؤسسة الولائية لترقية السكن العائلي بأم البواقي)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني سنة 2009، ص234.

وبالمقابل لذلك في التشريع المقارن، فإن المشرع الفرنسي أعطى مطلق الحرية للأطراف بالاتفاق على هذا المبلغ، و لم يربط مسألة قيمته من عدمها بالنظام العام، في حين في حالة إبرامه، فإنه يجب أن يتضمن إجباريا مبلغ الضمان بحيث إن هذا المبلغ مرتبط بالمدة الخاصة بإبرام عقد البيع النهائي<sup>1</sup>، و تكون كما يلي:

-05 % من السعر التقديري للبيع، إذا كانت مدة إبرام عقد البيع لا تتجاوز سنة واحدة.

-02 % من السعر التقديري للبيع، إذا كانت المدة لا تتجاوز السنتين.

وفي حالة تجاوز هذه المدة سنتين، لا يشترط أي مبلغ ضمان، إلا إذا اتفق عليه الطرفان. ويودع مبلغ التسبيق في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق لدى المؤسسة البنكية أو الموثق<sup>2</sup>.

ثانياً) - الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه:

يعتبر هذا الالتزام من مستلزمات إبرام عقد البيع بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، فإذا تخلف هذا الأخير عن تسديد بقية المبلغ المستحق، يبطل التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع، وبالتالي عدم انتقال الملكية، مما ينتج عليه فسخ عقد حفظ الحق بطلب من

1 -L'article L261-15 du **C.C.H.F** : « La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé. Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire. Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente».

2 - Selon L'Article R\*261-28 du **C.C.H.F** . et l'article R\*261-29 qui détermine le lieu du dépôt de la garantie représenté par un établissement spécialement habilité à cet effet , ou chez un notaire.

المرفي العقاري مع اقتطاع نسبة خمسة عشر بالمائة 15 % من مبلغ التسبيق المدفوع طبقاً للفقرة الثانية من المادة 32 من القانون رقم 11-04.

وما يمكن التنويه عليه، فإن المشرع الفرنسي استثنى بعد الحالات من إمكانية إرجاع مبلغ التسبيق بدون اقتطاع أو عقوبة لصاحب عقد الحفظ، وهذا بموجب المادة التنظيمية R\*261-31 من قانون البناء والسكن، وتتمثل في: إذا لم يتم إبرام عقد البيع من قبل البائع خلال المدة المحددة في العقد الابتدائي، إذا تجاوز سعر البيع 05 % من السعر المتوقع، إذا لم يتم الحصول على القروض المخطط لها في العقد الابتدائي، أو إذا كان المبلغ المتحصل عليه أقل بنسبة 10% من المتوقع من العقد، إذا كان أحد من البنود من المعدات التجهيز المقدمة لا يمكن أن تتحقق العقد الابتدائي و إذا كان المبنى أو جزء من المبنى الذي تم في هذا الاتفاق أو التوافق في نوعية الأشغال المقدمة فيه انخفاض القيمة يتجاوز 10 %، و خارج عن هذه الحالات يعذره برسالة مضمونة بعلم الوصول عن رأيه في الاستلام و يمهلة أجل 03 أشهر<sup>1</sup>.

وعليه فصاحب حق الحفظ تحت الالتزام بالشراء (l'obligation d'acheter) خلال تلك المدة أو يتعرض للجزاءات المالية المقررة قانوناً.

<sup>1</sup> - L'Article R\*261- du C.C.H.F : « Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire : a) - Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

b) - Si le prix de vente excède de plus de 5% le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;

c) - Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10% aux prévisions dudit contrat ;

d) - Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;

e) - Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10%.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande ».

ويرى الفقيه "Philippe MALINVAUD" وفريقه للبحث، أن التزام صاحب حفظ الحق بالشراء هو اختياري فيمكن له الشراء و له أيضا الحق في العدول على تنفيذ التزام الشراء ويفقد بذلك مبلغ الضمان<sup>1</sup> ، كما يضيف الأستاذ: محمد خراجي أن إيداع صاحب حفظ الحق لمبلغ الضمان لا يرتب التزام بالشراء ولكن يمثل بنسبة أكثر طريقة للضغط على إرادته<sup>2</sup>.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري بموجب المادة 32 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بنصه على أنه: « يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15 بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع<sup>3</sup> ». وإخلاله بهذا الالتزام يترتب عنه فقد هذا المبلغ إضافة إلى التعويضات المحتملة طبقا للقواعد العامة و لا توجد مادة تنص على تعويضه عند التأخر في إنجاز مشروعه سكنه الذي قد يكلفه مصاريف إضافية.

#### البند الثالث: التزام المستفيد بدفع الأقساط الشهرية.

هذا الالتزام يعد من أهم الالتزامات التي يتحملها المستأجر المستفيد من سكن عمومي في إطار البيع بالإيجار، و يسبقه التزام مهم متعلق بتسديد الدفعة الأولية.

<sup>1</sup>- C'est plutôt une obligation dite « Facultative », le réservataire doit acheter, mais il a la faculté d'éluider cette obligation en abandonnant son dépôt.

<sup>2</sup>-Voir cité par : Mohammed Kherradji , la vente sur plan ou la vente en l'état futur d'achèvement entre le droit français et le droit algérien, Master-Université de Perpignan , 2007, P 18.( En conclusion, le dépôt de garantie ne constitue pas une obligation d'acheter pour le réservataire mais c'est beaucoup plus un moyen de faire pression sur sa volonté).

<sup>3</sup> - L'Article R\*261-28 du **C.C.H.F** énonce :« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans ».

أولاً- طريقة دفع الثمن:

إن طريقة دفع الثمن في عقد البيع بالإيجار تكون عبر مرحلتين:

01- المرحلة الأولى: يلتزم المستفيد بتسديد دفعة أولية لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، حسب ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة والمتممة بمقتضى المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015<sup>1</sup>، غير أنه جائز تجزئة هذه القيمة عبر مراحل، ويقوم أولاً بتسديد قيمة 10% من نفس الدفعة عند الإقرار الثابت بالشراء و بعد قبول لجنة معالجة طلبات الشراء لملف المستفيد و إعلامه بقرار القبول، حسب المادة 09 من القرار المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و 05 % من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن، 05 % من ثمن المسكن عند التخصيص و 05 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

وأشارت هذه المادة على أنه يترتب على تسديد المساهمة الأولى، والتزام المستفيد بشروط تسديد ثمن المسكن، كما هي محددة في رزمة الأقساط المنصوص عليها، إعداد الهيئة المتعدهة بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار عملاً بنص المادة 10 من نفس القرار. ويفهم من وراء ذلك، على أنه لا يمكن إبرام العقد إلا بدفع نسبة 25 % من ثمن المسكن. 02- المرحلة الثانية: تتم بعد تسديد المستفيد للحصة الأولية من ثمن المسكن و إبرام العقد وتوقيعه، هنا يتم دفع ما يسمى الأقساط الشهرية، و المقصود بالأقساط الشهرية هو ثمن المسكن بعد خصم منه مبلغ الدفعة الأولى المقدرة بنسبة 25 % أي التسبيق المدفوع

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 68 المؤرخة في 27 ديسمبر 2015، الصفحة 18 و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2017، الصفحة 24.

من الثمن الإجمالي<sup>1</sup>، وهذه الدفعة المسبقة يمكن تمديد آجال تسديدها إلى غاية سنتين، ومنه فإن عملية الوفاء بباقي المبالغ المالية تكون مقسمة على عدة أقساط شهرية خلال كامل المدة المحددة و بالطريقة المتفق عليها، حسب ما تنص عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر<sup>2</sup>، و لقد تم تحديد مدة 25 سنة كمدة أقصى لدفع كامل الأقساط الشهرية، ويتم تقليص هذه المدة إلى عشرين (20) سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين في سنة 2001 و 2002 المؤهلين للاستفادة من السكن الذين تم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013. على أن لا يتجاوز سن المستفيد في كل الحالات 70 سنة عند تسديد آخر قسط من هذه الأقساط، و بهذا المفهوم فإن كل شخص يتجاوز سنه 70 سنة عند آخر قسط يرفض طلبه في الاستفادة من هذه الوضعية. إلا أنه لا يأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسكن في حالة التزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق لسعر السكن بكامله.

غير أن المستفيد لا يدفع الأقساط الشهرية المتعلقة بباقي الثمن فقط، و إنما يتحمل أيضا المصاريف التابعة للبرنامج، وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، و ذلك بقولها على أنه: « تحدد الكلفة النهائية المستعملة لحساب ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أساس كلفة الإنجاز بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض، وكذا التكاليف المالية و تكاليف التسيير التقني و الإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، و يحسب ثمن المسكن الذي يتحمله المكتتب بعد خصم الإعانات الممنوحة

1- المادة 07 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 في صياغتها الأولى كانت تنص على أنه يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن بدون أي تفصيل أو إجازة تقسيم المبلغ حسب فترات.

2- المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، الصفحة 17، ومن جهة أخرى، فإن المادة قبل التعديل الذي كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، كانت تشترط سن 65 سنة كأقصى عمر.

من طرف الدولة». كما أضافت المادة 01 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في فقرتها الأخيرة أن هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير.

وحسب نص المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي، فإن للمستفيد الحرية في دفع عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها وهذا بتعجيل في دفع الأقساط، حتى وإن كان قد اتفق مع وكالة عدل على رزنامة محددة، حيث تقوم هذه الأخير بتعديل رزنامة أو جدول الاستحقاق حسب رغبة المستفيد، و نصت المادة 06 من نموذج عقد البيع بالإيجار على ذلك على أن تتم العملية بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة كما جاء فيه أن المستفيد يتعهد بتعديل منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد، دون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية و في كل الأحوال فإن عملية الدفع تتم خلال 15 يوم الأولى من كل شهر، إلا أن المادة 08 من نفس النموذج نصت على أنه لا يجوز تعديل رزنامة الاستحقاق لتمديد مدة الدفع، و يكون محل الدفع نقود المتداولة و بالعملة الوطنية.

غير أنه يستساغ للمستفيد أن لا يتقيد ببرنامج الرزنامة الشهرية ويقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى، وفقا لما جاء به التعديل الأخير الصادر في 02 نوفمبر 2016، مما يقرب العملية من البيع العادي فيما يخص هذه المسألة المتعلقة بالثمن، و الذي جاء نظراً للظروف الاقتصادية التي تمر بها البلاد بأكملها.

وتجدر الملاحظة على أنه في حالة وفاة المستأجر أي المستفيد، فإن هذا الالتزام بطبيعته قابل للانتقال إلى الورثة، وهذا في مقابل ثبوت حق الانتفاع الذي ينتقل إليهم كذلك، وهو الشيء الذي تطرقت إليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر، والتي نصت على أنه: « في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار».



ثانياً) - الجزاء المترتب عن عدم تنفيذ هذا الالتزام:

لقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر حالتين، الأولى وضع فيها المستفيد أمام دفع قيمة التعويض عند تأخره عن تسديد قسط أو قسطين متتالين أما الثانية فتتعلق بفسخ العلاقة التعاقدية في حالة عدم الوفاء بثلاثة أقساط متتالية.

01) - الحالة الأولى: لقد منح المشرع ضمانات عدة المخولة للمتعهد في الترقية العقارية ليكفل ما يستحقه من الأقساط غير المدفوعة، وهذا عبر نص المادة 12 من المرسوم المذكور أعلاه والمعدلة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003، التي جاءت بالصياغة التالية: «يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري، بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 02 % في مبلغ القسط الشهري»، وقد حدد بموجب التنظيم الشرطي الجزائي الذي ذكرته المادة قبل تعديلها بنسبة 05 % من مبلغ القسط الشهري، و تم العدول على ذلك و التخفيض من النسبة.

02) - الحالة الثانية: نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المذكور أعلاه، على أنه في حالة عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية مجتمعة، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه. وقلصت في نفس الوقت عدد الأقساط غير المسدد بعد إن كانت تشترط المادة المعدلة عدم الوفاء بستة أقساط متتالية.

ويباشر المتعهد بالترقية العقارية، في هذه الحالة، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها، بعد توجيهه للمستفيد إذارين بواسطة إشعار مضمون الوصول مدة كل واحد منهما 15 يوم لإمكانية المطالبة بالفسخ، وهذا ما نصت عليه المادة 97 من قانون المالية لسنة 2003<sup>1</sup>.

1- تنص المادة 97 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 25 ديسمبر 2002، الصفحة 3، بقولها على أنه: «يترتب فسخ عقد الإيجار على تراكم عدم دفع 03 أشهر الأخيرة المستحقة على الإيجار، من قبل المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار، في أجل 30 يوماً كاملة من تبليغ

يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار، على حساب المستأجر المستفيد طرد هذا الأخير من المسكن، وتقوم الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية بعد استرداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم منه مبلغ الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات إصلاح الإلتلاف التي يحتمل أن يكون قد ألحق بالمسكن، كما أنه يجوز إسناد عملية تقدير ذلك إلى خبير معتمد، وكذا حتى مبلغ نفقات التسيير التقني والإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المختلفة، وهذا ما عالجت المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار، الذي تضمنه القرار الوزاري المؤرخ في 04 مايو 2004 مع إمكانية تطبيق أحكام الفقرة الثانية من المادة 363 من القانون المدني و التي تتلاءم مع الحالة، والتي نصت على أنه: « إذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة 184 ».

ومنه فإن احتفاظ وكالة عدل بالأقساط المدفوعة من المستأجر المستفيد بصفة مباشرة، يستتف دونما عناء من خلال نص المادة 09 في فقرتها المذكورة أعلاه، إذ أنه حسب هاته المادة فإن وكالة عدل تحتفظ بالأقساط التي دفعها المستفيد في حالة فسخ عقد البيع بالإيجار، أما الأقساط التي تأخر المستفيد عن دفعها، فإن الوكالة تتحصل عليها من خلال خصم تجريه على المساهمة الأولى مثلما سبق إيضاحه، واحتفاظ الوكالة بهذه الأقساط مستمد من نصوص المواد السابق ذكرها، بالإضافة إلى أنه شرط من الشروط التعاقدية المذكورة في عقد البيع بالإيجار، و بذلك احتفاظها بالمبالغ هو بمثابة مقابل لانتفاع المستفيد من المسكن دون الإخلال من كفالة التعويضات المحتملة أي احتساب الأقساط

---

إعذارين بخمسة عشر يوماً لكل منهما، بواسطة إشعار مضمون. يمكن المؤجر المالك في هذه الحالة طلب طرد المستأجر العاجز عن طريق القضاء المستعجل».

الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن و تكاليف القضاء، وهي صياغة عامة إذ أن المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الذي جاء وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2001 كانت دقيقة لما صرحت على أنه يتم خصم من المنبع الأقساط الشهرية التي لم تسدد و نفقات إصلاح الإلتلاف الذي يحتمل أن تكون قد أُلحقت بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني و الإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

وأن الالتزام بدفع الأقساط الشهرية لا يعفي صاحبه من القيام بالإصلاحات الداخلية لمسكنه إذ يتحمل نفقات إصلاحها لوحده، وهو ما احتواه نموذج عقد البيع بالإيجار في مادته 13 الصادرة في 2004، و التي عدلت المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في سنة 2001، هذه الأخير كانت تربط التزام بدفع القسط الشهري بقولها: « يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال الدفع بالتقسيت بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية ». ويفهم من ذلك، أن هذا الالتزام هو التزام إضافي أي بمعنى آخر لا يدخل ضمن الالتزام الأول خلافا لما جاء في القواعد العامة لاسيما المادة 479 من القانون المدني أين وضعت على عاتق المؤجر التزام بالإصلاحات أو الترميمات الضرورية.

ولم يسمي نموذج عقد البيع بالإيجار المقصود من الإصلاحات داخل المسكن، إلا أنه بالنظر إلى المادة 19 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم رقم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>، و بإجراء عملية مقارنة يمكن القول أن المقصود بالإصلاحات داخل المسكن

1- تنص المادة 19 من ملحق المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، ( الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير 1977، الصفحة 251)، على ما يلي: « يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يشغلها، وخاصة: ترميم أو تبديل الأجهزة المكسورة أو المعطوبة، إصلاح رشح المياه

هي الترميمات التأجيرية التي تقع على المستأجر كدهن المسكن داخليا، تغيير البلاط وغيرها.

### الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم.

يلتزم المقتني بتسليم المبيع في المكان و الزمان المحددين قانوناً، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك و إلا اعتبر مخللاً لالتزامه بالتسليم. ويقابل التزام البائع بتسليم المبيع، التزام المشتري بتسلمه، و يقصد به وضع المشتري يده فعلاً على الشيء المبيع و حيازته حيازة حقيقية أي الاستيلاء عليه استيلاء مادياً. كما أنه يكتسي الالتزام بالتسليم أهمية خاصة في هذه العقود باعتبار أن آجال الضمانات الواقعة على البائع في مواجهة المشتري تسري من يوم وقوع التسليم، لذا سنحاول حصر تعريفه و ذكر الآثار الناجمة عنه في هذا الفرع.

### البند الأول: تعريف التسليم.

التسليم هو مقابل التسليم الذي يقع على عاتق المرقى العقاري، و له أهمية كبيرة في العقود محل الدراسة، فمختلف مدد الضمانات التي تقع على المرقى العقاري تسري من يوم تسليم العقار وهو يختلف عن التسليم في عقد المقاول و الذي يعد من التزامات رب العمل.

غير أنه لم يورد المشرع الجزائي تعريفاً لالتزام المشتري بالتسليم، فالتسليم هو عملية متممة للتسليم الذي يقع على عاتق المرقى العقاري وهو الوجه الثاني له، فإذا كان البائع ملزم بالتسليم بأن يضع المبيع تحت تصرف المشتري فعلى المشتري الالتزام بتسلمه وأن يستولي عليه استيلاء مادياً.

---

داخل الأمكنة المؤجرة، تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة، إصلاح أو تبديل الأقفال، والمقابض، والمفصلات والمزالج، إجراء الدهانات الداخلية، تبديل البلاطة والقيشاني (الخزف) داخل الأمكنة ... ».

---

أما نفقات تسلّم المبيع فهي على عاتق المشتري، عملاً بنص المادة 395 من القانون المدني، والتي تنص على أن: « نفقات تسلّم المبيع تكون على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك »، ومن ثم فلا يلزم البائع بالمصاريف اللازمة لنقل المبيع من مكان التسليم إلى أي مكان آخر، ومع ملاحظة حكم المادة 368 من نفس القانون، والتي تنص على أنه: « إذا وجب تصدير المبيع إلى المشتري فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك »، فبالنسبة للمنقول واجب التصدير، التسليم في هذه الحالة لا يتم إلا بوصول المبيع إلى المشتري، ومعنى ذلك أن نفقات الشحن على البائع إذ أنها من نفقات التسليم.

ويجب على المشتري بمجرد قيام البائع بوضع المبيع تحت تصرفه أن يتسلمه دون تأخر فقيام المشتري بتسلم المبيع يعدّ عملاً قانونياً من شأنه إبراء ذمة البائع من التزامه بالتسليم. وقد عرف الدكتور خليل أحمد حسن قدامة التسلم، بأنه: « الاستيلاء الفعلي من قبل المشتري ويختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان عقاراً فإن الاستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري العقار وحيازته حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك »<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجده قد أطلق على التسلم تسمية الحيازة، حيث تنص المادة 14 على أن: « لا تتم حيازة ملكية بناية أو جزء من بناية من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة... ».

وهو الشيء نفسه إذ واصل المشرع على اشتراط توفره إذ تطلب الصيغة الرسمية لمحضر معاينة التسليم والاستلام للعقار المبيع على أن يتم تحريره أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر به عقد البيع، وهذا ما أشارت إليه المادة 34 فقرة 2 من القانون رقم

1- أحمد خليل حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، طبعة سنة 1996، ص 103.

11-04، بقولها يتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب الموثق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري.

والتسلم في عقد البيع بالإيجار يجب أن يكون بعد إنجاز المسكن الذي لا بد أن يراعي الضوابط المنوه عنها في القرار الصادر عن وزارة السكن والعمران في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار<sup>1</sup>.

#### البند الثاني: آثار التسلم.

- يعتبر التسلم بإجماع الفقهاء عملاً قانونياً يتمثل في إقرار الأعمال، والموافقة عليها أو التحفظ بشأنها، وبالتالي تنطبق عليها جميع أحكام العمل القانوني كإثباته وإجراءاته وشروط القيام به ... إلى غير ذلك من أحكام<sup>2</sup>، ويرتب التسليم الآثار التالية<sup>3</sup>:
- استحقاق البائع للباقي من الثمن.
  - تسلم البناء دون تحفظ يعفي البائع من الالتزام بضمان العيوب الظاهرة دون الخفية<sup>4</sup>.
  - انتقال تبعة الهلاك للمشتري إذا تخلف عن التسلم رغم إنذار البائع له قانوناً.
  - انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة على العقد.

---

1- هذا القرار الوزاري منشور في الجريدة الرسمية عدد 6 مؤرخة في 27 يناير 2013، الصفحة 40، وهو بدوره ألغى العمل بالقرار الوزاري المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، هذا الأخير سبق له و أن ألغى القرار الوزاري المؤرخ في 17 يوليو 2001.

2- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 97.

3- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 107-108.

4- لقد أشارت محكمة النقض الفرنسية (الغرفة المدنية 3) في قرارها الصادر بتاريخ 24-10-2012 على أنه لا يجوز تغيير وجهة و مآل البناية المعقود عليها ذات استعمال مهني إلى استعمالات متعددة، والتقييد بما اتفق عليه في العقد الابتدائي عند إبرام العقد النهائي أمام الموثق (رقم الطعن 10-26679).

كما أنه ينشق على الالتزام بالتسلم فيما يخص عقد البيع بالإيجار التزامين، وهما: الالتزام بشغل المسكن محل عقد البيع بالإيجار والالتزام بعدم التعامل في المسكن محل عقد البيع بالإيجار.

- فالالتزام الأول بشغل المسكن محل عقد البيع بالإيجار والملاحظ عليه أنه لم يرد مباشرة في مختلف نصوص القوانين المنظمة لشراء المساكن العمومية المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وإنما تطرق إليه المشرع بطريقة غير مباشرة، وذلك من خلال نص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، إذ نصت على أنه: « يمكن أن يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة تفوق ثلاثة (3) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد ».

أما الالتزام الثاني بعدم التعامل في المسكن محل عقد البيع بالإيجار، فالمقصود منه عدم التعامل في المسكن أي عدم التنازل عنه، حسب نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، إذ نص على أنه: « لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته »، وأساس هذا المنع مستمد من طبيعة عقد البيع بالإيجار حيث أن الملكية فيه معلق نقلها إلى المستفيد على شرط واقف مثلما رأينا سابقاً.

وقد نص على هذا الالتزام أيضاً من خلال المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار، التي جاءت بقولها على أنه: « يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد. يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحقاته مسبقاً، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه ».

ومن الواضح أن عبارة المعاملة المستعملة في المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار أشمل من عبارة التنازل المستعملة في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر. غير أنه في حالة وفاة المستفيد قبل انتقال ملكية المسكن إليه، فإنه حسب نص المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي فيكون للورثة حق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن وعقد البيع بالإيجار المحرر بين المورث ووكالة عدل حجة عليهم. وما نشير له في بخصوص هذا الالتزام، أنه إذا لم يتم المقتني بتنفيذ التزامه بتسليم المبيع جاز للبائع أن يطلب تنفيذ الالتزام عيناً، كما له أن يطلب فسخ البيع مع التعويض في الحالتين.

فإذا أخلّ هذا الأخير بالتزامه بتسليم المبيع كان للبائع إجباره على تنفيذ التزامه بالتسليم، أي مطالبته بالتنفيذ العيني. وأجاز للبائع أن يتخلص من عبء المحافظة عليه بأن يطلب تعيين حارس يتولى حفظه لحساب المشتري وعلى نفقته، ويجب أن يسبق كل ذلك إعدار البائع للمشتري أن ينفذ التزامه بتسليم المبيع، و يتم الإعدار إما برسالة مضمّنة مع إشعار بالوصول أو عقد غير قضائي محرر بواسطة المحضر القضائي الذي يعد محضراً بذلك يبلغ به المشتري بأن عليه تسليم المبيع فور تبليغه أو في الأجل الذي يمنحه له البائع، وإذا رفض المشتري التسليم بالرغم من إعداره، فإنه من حق البائع إيداع المبيع على نفقة المشتري حتى يتخلص من واجب المحافظة على المبيع، وهو ما نصّت عليه المادة 270 من القانون المدني، بقولها: « إذا تمّ إعدار الدائن فإنه يتحمل تبعه هلاك الشيء أو تلفه و يصبح للمدين الحق في إيداع الشيء على نفقة الدائن، والمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر».



## المطلب الثاني: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة.

سنركز على الملكية المشتركة باعتبارها النواة، وأن عدد كبير من النزاعات التي تعرض على القضاء متعلقة بها، زيادة على أن أغلب البنائات المقامة فهي ذات طابع جماعي، والتي تتطلب ترجيح المصالح الجماعية، وهذا المبدأ يستصدم بغياب ثقافة التعايش الجماعي لدى أغلب الملاك المشتركين رغم محاولة القانون زرعها من خلال تفعيل دور المالك المشترك.

لقد نصت المادة 50 من القانون رقم 04-11، على أنه، « يتعين على المكتب في مشروعه العقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته»<sup>1</sup>. ويخضع كذلك المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث يتعين عليه بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، هذا الأخير الذي يجب أن يرفق بالعقد.

فإن قبل الخوض في مسألة التزام المقتني بهذا النظام، فإن النقاش يجرننا إلى تعريف الملكية المشتركة وهو الشيء الذي سنتناوله في الفرع الأول، ثم نخرج في الفرع الثاني على التزام صاحب البناية بالتكاليف المنشئة بناء على هذا النظام.

---

1- على خلاف التشريعات السابقة، فإن المشرع في القانون رقم 04-11 قد شدد الأمر على المرفقي العقاري وأخضعه لإعداد نظام الملكية المشتركة، إذ أن كل مرفقي يعتمد إلى عدم تنظيم الملكية المشتركة يتعرض لغرامة جزائية تتراوح قيمتها بين الحدين من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، وفقا للمادة 72 منه.

## الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة ووسائل تصنيفها.

إن الصيرورة التاريخية للملكية المشتركة في القانون الجزائري تعود إلى المرسوم رقم: 62-175 المؤرخ في 21 ديسمبر 1962، المتضمن استمرار العمل بالقانون الفرنسي ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية، و عليه استمر العمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، و قد صدر المرسوم في 1968/04/23 تحت رقم 68-88<sup>1</sup>، تضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06<sup>2</sup>، وهذا القانون و غيره من القوانين الأخرى ظلت تشرع ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول بها، إلى أن صدر القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 75-58، وقد تعرض لأحكام الملكية المشتركة في عدد من مواده من المادة 743 إلى المادة 772 و عدلت البعض منها، وتناولت تعريف الملكية المشتركة وتعيينها وخصائصها، حقوق وواجبات الشركاء في الملكية /أو الشاغلين لها، و تبين بالتفصيل الحقوق والواجبات التي على عاتق الملاك و الشاغلين وتعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها، وحددت طرق تسيير وإدارة الملكية المشتركة بالحديث عن هيأتها و سير أعمالها و طبيعة مهامها.

1- المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23 أبريل 1968، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966 ، الجريدة الرسمية عدد 38 مؤرخة في 10 مايو 1968، الصفحة 566، و المعدل بالمرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير 1977، الصفحة 251.

2- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية عدد 36 مؤرخة في 06 مايو 1966، الصفحة 421.

وهذه النصوص تعتبر قواعد أمر، و هذا ما دعمته آخر مادة من المرسوم رقم 76-146<sup>1</sup>، التي نصت على وجوب تطبيق قواعد القانون المدني في هذا النوع من الأملاك ثم صدرت عدة مراسيم أهمها المرسوم رقم 83-666<sup>2</sup>، 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، و بقي كمرجعية قانونية تنظم الملكية المشتركة إلى غاية صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

#### البند الأول: التعريف الملكية المشتركة.

تعد الملكية المشتركة في العقارات المبنية نتيجة حتمية ساعد على ظهورها السكن الجماعي لاسيما بنايات العمودية، هذه الأخيرة التي ساهمت الاعتبار الاجتماعية والاقتصادية في انتشارها تختص بتقاسم السكان فيها لمساحات مبنية وأخرى غير مبنية على شكل أجزاء مشتركة تابعة للأجزاء الخاصة التي يملكها السكان على الشيوع، فهذه الحالة القانونية تستدعي وضع الآليات اللازمة لإدارتها وحمايتها.

لقد عرفها الفقه على أنها: « ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقاً ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء

---

1- المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير 1977، الصفحة 236.

2- المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983، الصفحة 2876، والمعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09 مارس 1994، الصفحة 17.

الخاصة وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري»<sup>1</sup>.

وتناول المشرع الملكية المشتركة بالتعريف في نص المادة 743 من القانون المدني، على أنها: « الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ».

وكما أن التشريع الفرنسي عالج نظام الملكية المشتركة باهتمام شديد، من حيث صياغة النظام الخاص بها، و الذي تتمحور أساساً في التزامات المكلفين بالترقية العقارية وترسيخ فكرة المنفعة المشتركة للمقتنين على نحو جعله من القواعد الأمرة لخلق أدوات و آليات لتسهيل الإدارة والتسيير<sup>2</sup>.

غير أن نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 كان أدق في تحديد البيانات القانونية والتقنية المالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.

#### البند الثاني: وسائل تصنيف الملكية المشتركة.

إن الملكية المشتركة بوصفها حالة ملموسة، لا بد أن تكون لها أدوات تتيح للملاك الشركاء أن يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها والجماعية

1 -Henri Léon et Jean Mazeaud, leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements), deuxième volume, 4 édition, Montchrestien, Paris, 1969, p 25.

2 - Loi n° 65-557 du 10-juillet-1965 fixant le statut de la copropriété Des immeubles bâtis. L'Article 2 énonce : « sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire » et L'Article3 énonce : « Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux... ».

دون عوائق، وهذه الوسائل والأدوات المصنفة لأجزاء الملكية المشتركة تتجسد في الجدول الوصفي للتقسيم و نصيب المالك الشريك في هذه الأجزاء.

أولاً) - الجدول الوصفي للتقسيم:

يعد هذا الجدول وثيقة رسمية تجسد بها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، مما يمكن من تطبيق مختلف التصرفات عليه<sup>1</sup>. وحسب نص المادتين 66 و 76 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهو وثيقة تقنية يتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة، تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار، و المتمثلة في: اسم البلدية، رقم القسم، رقم المخطط و رقم القطعة. ويخص الجدول الوصفي لزوماً في جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به ويتضمن الأعمدة التالية: رقم قطعة الأرض، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع قطعة الأرض، الحصة في ملكية الأرض.

تتمثل أهمية تحديد نصيب الشريك في إعطائه عدداً من الأصوات تمكنه من الإدلاء برأيه أثناء انعقاد الجمعية العامة وفي توزيع التكاليف المترتبة عن إدارة و ترسيم هذه الأجزاء بين مختلف الملاك الشركاء، وهو ما مقرر في نص المادة 750 القانون المدني. ويتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم طبقاً للمادة 743 من القانون المدني، بأن يحدد فيه بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك، ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، ويتم تحريره من قبل خبير يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء

- لا تكون الأجزاء المشتركة، موضوع دعوى قسمة، بمعزل عن الأجزاء، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر 1 بتاريخ 2008/11/12 الملف رقم 488219، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للعقارية، الجزء الثالث، سنة 2010، ص 301.

المشتركة طبقاً للقرار الوزاري الصادر في 17/07/1976 الذي يحدد الكيفيات والأشخاص المؤهلين لإعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة أما بالنسبة للجدول الوصفي للتقسيم الخاصة بالعقارات المبنية التابعة للدولة في تم إعدادها و تحريرها من طرف إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة.

وإن أي عملية تغيير عادي ترد على العقار المبني للاشتراك وتنشئ حصصاً جديدة فيه، تستوجب لزوماً أن يحدث بعدها تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم عملاً بنص المادة 68 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه.

(ثانياً) - نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

أشارت القواعد العامة إلى حق الشريك في الملكية المشتركة في تمتعه بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته والانتفاع بها بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار وتأكيداً للقواعد العامة، تعرض المرسوم التنفيذي رقم 14-99 إلى كيفية استعمال الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة<sup>1</sup>، حيث بالنسبة لهذه الأخيرة الحق لكل مالك في استعمالها والانتفاع بها كما يبدو له، بشرط ألا يضر بحقوق الملاك الآخرين في العقارات الأخرى، وألا يمس بواجهة العمارة وألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر، و زيادة على ذلك أشار المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر بأكثر دقة لتشمل إليها موضوع التعديلات المسموح بها لملاك العقارات في الأجزاء الخاصة.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 14-99، لتحديد وتصنيف الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف ملاك العقارات، كما يلي:

1- المشرع الفرنسي يستعمل عبارة الأجزاء المانعة عوض الأجزاء المفترزة، وهي أدق لأنها مانعة من تدخل الغير ومن التصرف.

- الصنف الأول Première catégorie ، هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل: كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لا سيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة. وطرق المرور - الباحات - شبكات المواسير وقنوات صرف المياه - شبكات المواسير وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية، مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها<sup>1</sup>، وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشتركين جميع البنايات و الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

- وأن الصنف الثاني Deuxième Catégorie ، هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، ويشمل على الأسس و الجدران 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 العموم، زخارف الواجهات، وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداريزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص، لمحلات و المساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء و ممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفصاح 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 الإفصاح و الممرات و المحلات غير

1 - Les locaux affectés aux gardiennage sont présumés partie commune en cas de silence ou de contradiction des titres (Cass. civ. 15/01/1985 - Bull. cass. 01/1985), mais ils peuvent être désignés comme privés dans un lot. Ils appartiennent alors à titre privé, au propriétaire de ce lot ; il peut alors le louer à la copropriété pour loger le gardien (Cass. civ.07/12/1988 - Bull. cass. n° 177).

المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة، المدخن ومجاري التهوية ورؤوس المدخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ، القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير، وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفرغ 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، سراديب هذه القنوات المبنية، التفرجات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، منشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير و مشاعب المواسير، جميع الأجهزة و المكثات وتوابعها أعمدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة، المواعين الموجودة لسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة، أخيراً، جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء و الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة.

- بالإضافة إلى ذلك فهناك الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث Troisième Catégorie ، وهي على سبيل الحصر المصاعد والآلات الخاصة بها وأقاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.

### الفرع الثاني: التزامات مالك العقار على الأجزاء المشتركة.

قبل الحديث عن التزامات مالك العقار على الأجزاء المشتركة، يستوجب النظر إلى شمول التزاماته لكل ما له علاقة بالعقار وبالمحيط التابع له. وقبل النظر في هذا النوع من



الالتزامات، نؤكد أنه من الطبيعي جدا أن مالك العقار يتحمل نفقات الصيانة والتسيير لما يملك شخصيا وهي الشقة، وهذا يعتبر وضعاً عادياً جداً، أما بالنسبة للأجزاء المشتركة، فيثور عادة النزاع بين مالكي العقارات حول تحمل نفقات التسيير التي سبق تناولها سابقاً. وإذا نظرنا إلى موقف المشرع الجزائي حول التزام مالكي العقارات بنفقات تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة، فإننا نجد أنه لم يحدد نسبة التكفل من طرف مالكي العقارات، بل ترك الأمر إلى الاتفاق الجماعي لمجموعة المكتتبين أو الملاك. وهنا تثار عادة مشاكل بين هؤلاء الملاك حول نسبة التكفل بنفقات الصيانة والتسيير مع العلم أن الجميع مطالب بالالتزامات تجاه جمعية المسيرين مهما كان حجم الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة.

#### البند الأول: التكاليف المفروضة في حالة البناية الجماعية.

إن الجانب المادي يطرح نفسه في السكن المشترك، وذلك أن للعمارة احتياجات ضرورية وأخرى كمالية تزداد بمرور السنين، كمصاريف الصيانة، وأجرة الحارس "concierge"<sup>1</sup>، وإصلاح الأعطاب من مصعد أو أقفال أو هاتف خارجي "interphone" وغيرها، ولهذا يحتاج إلى مصاريف جرت العادة أن يجمعها السكان شهرياً أو كلما اقتضت الحاجة. غير أن اتفاق الجميع ودفعهم للمبلغ المطلوب يبقى أمراً شبه مستحيل، ولكل ذريعتة في التهرب من الأداء كسكان الطابق السفلي الذين لا تهمهم نظافة السلم أو إنارته لأنهم لا يستعملونه، أو السكان الذين لا يتوفرون على سيارة وغير

1- تطبيقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، جاء القرار المؤرخ في 13 ديسمبر 2008 المحدد لمواصفات السكن الموجه للاستعمال الحضري للبواب، الجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 22 مارس 2009، الصفحة 17، وذكرت المادة الأولى منه مواصفات السكن الموجه للاستعمال الحضري للبواب، على أن يتكون من 03 غرف ومطبخ وحمام، يقع بالطابق الأرضي للعمارة وفي حالة عدم وجوده في الطابق الأرضي يجب أن يكون في الطابق الأول، وتكون مساحته الدنيا 20 م<sup>2</sup>.

معنيين بنظافة أو صيانة موقف السيارات أو الأعراس، و لذا جاء التنظيم ليضبط هذه الأمور بدقة و تفصيل متناهي.

أولاً)- الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ وبمجرد القبول:

كما يمكن أن تكون الإدارة من طرف جميع الشركاء حسب ما يتم به إدارة المال الشائع، فيقع على عاتق الشركاء إدارته وحفظه ودفع الضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الملكية المشتركة. و قد أعطى المشرع الجزائي للشريك في الملكية المشتركة إضافة إلى حقه في التمتع في أجزائه الخاصة التابعة لحصته، أعطاه الحق في استعمال و الانتفاع في الأجزاء الخاصة و المشتركة ، شريطة ألا يمس ذلك بحقوق باقي الشركاء. و يلزم الشركاء بالتكاليف المتعلقة بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة و الترميمات الخاصة بها، و في حالة ما إذا حدث أي هدم سواء كان كلي أو جزئي يكون لهم تجديد مبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر.

وبالرجوع إلى القانون رقم 11-04 الذي أشار إلى نظام الملكية المشتركة و ألزم المرقى العقاري على ضرورة تسليم المقتني نظام الملكية المشتركة خلال توقيع العقد ويكون ذلك قبل تسليم البناية و تحت طائلة تعرضه لعقوبات جزائية، و في مقابل ذلك ألزم المقتني باحترام بنود نظام الملكية و تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان تسيير و الحفاظ على العقار.

ثانياً)- تحمل الارتفاقات:

تطرق المشرع الجزائي لتعريف الارتفاقات بموجب القانون المدني، على أنه الحق الذي يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر. و طبقا للمرسوم التنفيذي 14-99 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، يكون على المقتني تحمل ارتفاقات الخصوم

و التمتع بارتفاقات الخصوم إذا كانت موجودة، ما عدا في حالة امتناعه عن بعضها و التمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته و دون الرجوع على البائع، ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي يقرها القانون. وعلى هذا الأساس يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تنقل أو يمكن أن تنقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري مهما كانت طبيعتها سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير أو الوضعية الطبيعية للمحلات.

وبعنوان الإرتفاقات أورد المرسوم التنفيذي رقم 14-99، التزام يجب أن يتحمله الشركاء في الملك، وهو تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة، وكذلك 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.

ثالثا)- دفع نفقات التسيير و جميع العلاوات والمساهمات:

يلتزم المقتني بدفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وجميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتقه من يوم الشروع في التمتع بالعقار، إضافة إلى دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن العقد.

و تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك أي المقتني و/ أو الشاغلين له إلى صنفين، وهي:

- إما أعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، و يتحملها جميع الشاغلين للمحلات الفعليين وغير الفعليين وهي موزعة في

حوص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقرها الجمعية العامة.

- أما الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له، فيتحمّلها فقط الشركاء في الملك لوحدهم، ويتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم، و المتعلقة بكل قسم.

كما أن أعباء الصنف الأول تشمل على الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البنية، وأجر البواب أو البوابين و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك وكذا دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة، وكذلك فائض الماء الذي يتأتى 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 والسلام وأقفاسها و سطوحها، و مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه و نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل و المساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك، دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البنية للغير، وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة، و تحدد الجمعية العامة كيفيات تسديد هذه الأعباء.

كما أن أعباء الصنف الثاني تشمل على نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة ( باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات

ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء ( باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)، وأنابيب المواسير، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساطح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها، الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه، نفقات تلبس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ 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، فك المصاعد وأجهزة التسخين إصلاحها 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، ونفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها، و استهلاك قوة محركات المصاعد وجميع النفقات المترتبة عن تسييره. ويتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري<sup>1</sup>.

1- للإشارة أن التكاليف والشروط المفروضة في حالة البناية الفردية الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في

كما يجب على المتصرف أن يقبض ويودع الرصيد في الصندوق خلال الآجال التي تحددها الجمعية، ومن المفروض أن يقوم بفتح حساب جاري أو بنكي لتأمين الرصيد، وفي نفس الوقت لتبرير نفقات التسيير وعملية المراقبة.

ويترتب على عدم الاعتداد بالانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة، أن امتناع أحد الملاك عن استعمال أحدها لا يعفيه من المساهمة في نفقاته، كما قد تكون نسبة انتفاع أحد الملاك بأحد الأجزاء المشتركة أكبر أو أقل من نسبة الجزء الخاص به، مثلا الانتفاع بالمصعد من جانب ملاك الشقق بالأدوار السفلى يختلف عن الانتفاع بالنسبة لملاك الأدوار العليا. وعلى هذا الأساس يجب إعادة النظر في هذه المسألة كونها تشكل لب موضوع الحفاظ على الأجزاء المشتركة.

#### البند الثاني: مسؤولية مالكي العقارات في الحفاظ على المحيط العمراني.

إن الحفاظ على الأملاك الخاصة والمشاركة للعقارات المبنية يمثل جوهر المسؤولية الملقاة على عاتق جميع مالكي العقارات وفقا لنظرة الاستغلال العقلاني و الأمثل، حفاظاً على المحيط العمراني بعد مرور مدة التسيير الاستثنائي من طرف المرقى العقاري كما سبق ذكره سابقا، وأن الهدف من ذلك هو محاولة القضاء على الوضعية الكارثية التي آلت إليها البناءات رغم حداتها زيادة عن تلك المنجزة سابقا كما أن حماية الملكية الخاصة والمشاركة تكمن في الحفاظ على الإطار المبنى وغير المبنى لسلامة وحماية مالكي العقارات، وعلى هذا الأساس فإن المشرع يسعى دائما إلى وضع تشريعات لتسيير وإدارة تلك الأملاك بشكل منتظم ومنسجم مع السياسة المنتهجة من طرف الدولة.

---

دفتري شروط تجزئة الأرض لأجل البناء دون تحفظ وبمجرد القبول. وهذا ما أكده القانون رقم 11-04 والذي ألزم المشتري باحترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة، وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه، وذلك عند اقتناء أرضية للبناء.

---

ويعتبر القانون الخاص بالتهيئة والتعمير الإطار القانوني الذي يحافظ على أمن وسلامة المباني، سواء بوضع الشروط المتعلقة باختيار المكان أو الأرضية التي سيقام عليها مشروع البناء والوسائل القانونية والمادية لعملية الإنجاز، إلى جانب مسؤولية أجهزة الملكية المشتركة وخصوصا مسؤولية مالكي العقارات في الحفاظ على المحيط العمراني إذ أن تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

بالإضافة إلى ذلك تضمن نظام الملكية المشتركة في ملحقه التزامات ذات صلة بالمنظر العمراني، و من بينها ما هو متعلق بالحد من استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات، إذ لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به و لا يجوز نفض الزرابي أو هزها، إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري. و أيضا لا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات و المقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه. و يجب 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 أي كانت. و فرض بالنسبة للتسخين و تنظيف المداخل احترام قواعد البيئة إذ يجب القيام بتتقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات

المعمول بها و يمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تسخن أو تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات. و لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية<sup>1</sup>.

وعلى المكلف بالإدارة أي المتصرف وضع خطة محكمة تعطي الحق في البناء مع الحرص على تطبيق قواعد الضبط العمراني، وتحينها وفقا لرؤية تؤمن سيولة وانسيابية الحركة العمرانية اعتمادا على نتائج أعمال الجمعية العامة.

وما نستطيع قوله على أننا توصلنا من خلال هذا المبحث إلى ذكر على أن توقيع المقتني على أحد هذه العقود يتطلب منه أن يستجيب للالتزامات المتعامل بها عادة في عقد البيع، وأهمها هي الوفاء بثمن المبيع و تسلمه كما يقع عليه التزام آخر هو الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في النظام الملكية المشتركة بدون تحفظ، ويلتزم بكل ما تفرضه من قيود وأعباء بمجرد تسلم البناء وحيازته كما أن المشرع حاول ترسيخ فكرة المنفعة المشتركة للمقتنين على أساس جعلها من القواعد الآمرة من خلال الالتزام بالإدارة والتسيير.

---

1- في هذا الصدد يمكن القول أنه يوجد مرسوم متعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، وهو الحامل لرقم: 76-35 المؤرخ في 20 فبراير 1976، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 12 مارس 1976، الصفحة 291 و مستدرك في الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 03 غشت 1976، الصفحة 982، ونصت المادة 16 و ما يليها منه على مجموعة من الالتزامات المفروضة على المالك، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المنظم لإثارة الضجيج، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 28 يوليو 1993، الصفحة 13، قد حدد في مواده الحدود القصوى المسموحة بها لإثارة الضجيج، وكذا بدرجة أقل الاحتكام لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 06-138 المؤرخ في 15 أبريل 2006، المنظم لانبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 16 أبريل 2006، الصفحة 13.



وما يسعنا ذكره في نهاية هذا الفصل، على أن المشرع حاول حل معادلة صعبة بين سعيه في الموافقة بين التزامات المرقى العقاري بصفته شخص مهني و ذو قوة اقتصادية في العقد و بين المقتني الذي يعد الحلقة الضعيفة، ووضع بذلك ضمانات أكيدة لصالح هذا الأخير لكي لا يتعسف الأول في ممارسته لحقوقه وبسط سلطانه بإدراجه لبنود تعفيه من مسؤوليته كونه أن جل الأحكام الواردة في القانون ذو طبيعة إجبارية أي قواعد أمر لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وهذا من دون أن يغفل على التنصيص بحقوق المرقى العقاري في مواجهة الطرف الآخر و لم يهمل على ذكر حتى واجبات أخرى مفروضة على المقتني تتعلق خاصة بالسهر على الحفاظ على المحيط العمراني.

# الخاتمة

يستشف من دراستنا لموضوع عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، أن المشرع الجزائري قد استعان بنظرية توجيه العقد في ضبطه لأحكام القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بإفراجه قواعد أمر لا يسوغ للأطراف الاتفاق على مخالفتها. استحدثت لمعالجة الإشكالات التي كان يثيرها تطبيق أحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري، وذلك تفاديا لوقوع المقتنين ضحية لأشخاص لا يحوزون على مهارات فنية وقدرات مالية لممارسة نشاط الترقية العقارية، مما يخلق مشاكل عدم القدرة على إتمام المشاريع و الانسداد بعدم الوفاء بالتزامات، والتي تصل لدرجة استعمال لأساليب الاحتيال.

والملاحظ لمواد القانون المذكور أعلاه، فإن جلها نظمت التزامات الطرفين، وكانت أكثر دقة ووضوح فيما يتعلق بالتزامات المرقى العقاري بالإضافة لذلك تضمنت توقيع جزاءات مختلفة ومتعددة في حالة الإخلال بها تتعلق بالمسؤولية المدنية و التأديبية وإلى غاية المسؤولية الجزائية، متصفةً بالتشدد بالنسبة للمهني على حساب المقتني مساهمة نوعا ما في الحد من التجاوزات التي شهدها قطاع السكن، وإحاطتها بإجراءات قانونية صارمة، من شأنها أن تساهم في إبراز الدور الحقيقي للترقية العقارية إلى حد ربما عجزت عنه القوانين السابقة.

وعلى هذا الأساس ووفقا للنظرية المشار إليها أعلاه، ارتأى المشرع للبحث من وراء ذلك عن حلول جديدة لحماية المقتني، وهو ما تكرر من خلال النص على آليات تعاقدية جديدة التي تم إضفاء الطابع الرسمي عليها، والتي تعد من التقنيات الفعالة في تجسيد مشاريع الدولة في إطار النهوض بقطاع البناء والتعمير ومحاولة لحل معضلة الإسكان

الخائفة وتحقيق فرصة للمقتنين بالحصول على سكن بدفع مبالغ بصفة تدريجية بدل البقاء عاجزين عن دفع المبلغ كاملاً، والتي تتمثل في القيام بتحرير إما عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد البيع بالإيجار، وهي العقود التي أريد بموجبها حماية المقتني طوال مدة عملية الإنجاز.

فهي بذلك تعتبر من العقود الملزمة لجانبين ترتب التزامات متقابلة تخضع في إبرامها للقواعد العامة التي تحكم العقود المدنية بصفة عامة، لكن هي ذات طبيعة خاصة، هذه الخصوصية جعلت المشرع ينظمها في جملة من الأحكام الخاصة.

وما يظهر جلياً من تفحص نصوص القانون رقم 11-04 سالف الذكر، أنها تعترف ضمناً بأن المقتني بعقود البيع في نظام الترقية العقارية هو الطرف الضعيف في هذه المعاملة. فإن المشرع الجزائري كان حريصاً على أن يوسع في دائرة حقوقه، والتي تشمل التزامات على عاتق المرقى العقاري، لذا نجده ألزم المرقى العقاري بمجموعة من الالتزامات، وهي تكون إما قبل تسلم البناية المعقود عليها أم بعد عملية التسلم في شكل ضمانات في صالح المقتني في إطار الجانب الحمائي للطرف الضعيف التي جاء لقاء ما أقره المرسوم التشريعي السابق من منازعات عقارية معقدة لازال البعض منها لم يجد طريقاً للحل القانوني بسبب قصور تنظيم العلاقة التعاقدية. ولعل أهمها، ضمان حسن التنفيذ والمتفرع إلى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وضمن حسن سير عناصر التجهيز، و الذي أشار القانون إليهما إلا أنه لم يأتي على تفصيل أحكامهما وضبطها بدقة، بالإضافة إلى الضمان العشري، والذي ينتج عنه المسؤولية العشرية كمسؤولية خاصة ومغايرة للمسؤولية العقدية والتقصيرية المعمول بها ضمن القواعد العامة، بحيث لم يعد الأمر يتعلق فقط بمسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، بل تعدت ذلك للوصول إلى غاية البائع أي المرقى، وهي مسؤولية تضامنية واستثناء عن القواعد العامة بموجبها

يسأل المرقى العقارى بالتضامن مع المتدخلين في المشروع العقارى، كما يقع باطلا كل اتفاق يجمع المرقى العقارى وأحد المتدخلين في المشروع سواء مقاول أو مهندس أو مكتب دراسات أو أي متدخل متى انصب هذا الاتفاق على استبعاد أو حصر المسؤولية التضامنية بينهم، كما جاء في نص المادة 45 من القانون رقم 04-11، وهذا كله بهدف توفير الحماية الكافية لمشتري العقار.

وفي نفس السياق ألزم المشرع الجزائري المرقى العقارى بالانضمام لصندوق الضمان والكفالة لتغطية الدفوعات التي يقوم بها المقتنون و لضمان الإنهاء الكامل للمباني. ناهيك على ذلك، لقد ألزم المرقى العقارى بإعداد نظام الملكية المشتركة وكذا بالتسيير الانتقالي للأماكن العقارية باعتباره الوجه الآخر للترقية العقارية و يعد همزة وصل بين القائمين على إدارة الأملاك العقارية.

إلا أن بعض الضمانات الوارد حصرها في التشريع والتنظيم المعمول به، لا نجدها في عقد حفظ الحق كما هو الشأن في عقد البيع بناء على التصاميم الذي تم التركيز عليه وإعطائه العناية اللازمة من حيث تحديد أطره القانونية، فمثلا من خلال التمعن في محتوى المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 05 يونيو 2014، فإنه يتضمن حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتن الأملاك العقارية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم. ويبقى التساؤل عن مصير المشروع العقارى الخاص بعقد حفظ الحق في حالة إفلاس المرقى أو سحب اعتماده، فيوجد فراغ فيما يتعلق بدور الصندوق و كيفية تدخله.

فضلا على ذلك، فإن صيغة البيع عن طريق الإيجار تعتبر صيغة مستحدثة في الجزائر، أنت لتلبية طلبات الشريحة متوسطة الدخل من المجتمع التي لا يمكنها الاستفادة من سكن اجتماعي إيجاري، ولا يمكنها الحصول على سكن ترقوي لارتفاع ثمنه. هذه الصيغة السكنية المدعمة من طرف الدولة جزئيا، جاءت لترسيخ لثقافة جديدة مبنية على تحمل المواطن

لجزء من تمويل السكن، أي تخلي الدولة ولو بصورة نسبية عن سياسة تحمل الخزينة العمومية التمويل المطلق لإنجاز السكنات، ومنه خلق شعور لدى المواطن بأنه يساهم في إنشاء مسكنه مما يخلق لديه حب هذا المسكن وحمائته، عن طريق صيانتها والاهتمام بمحيطه. بالإضافة إلى ذلك، فإن المشرع الجزائري من خلال هذا القانون لم يكتفي بضبط علاقة المرقبين العقاريين مع المقتنين فقط، بل قام بالنص على مجموعة من الآليات المنظمة لعلاقة هذه الفئة مع الأشخاص المهنية المتدخلة في عملية البناء، حيث اشترط على جميع المرقبين العقاريين في إطار ممارستهم لنشاطات الترقية العقارية القيام بالاستعانة بخدمات مقاول و أي شخص آخر، والعمل على تحرير عقد مقاوله، هذا الأخير الذي يحدد مجموعة الحقوق والالتزامات التي تقع على كل أطراف في العقد، والمنصوص عليها ضمن القواعد العامة في القانون المدني، وهذا في سبيل تحقيق إنجاز المشاريع السكنية على أحسن وجه.

إذن الغرض المراد من تقنيات البيع موضوع بحثنا هو لفتح آفاق جديدة في ميدان الترقية العقارية بما يتجاوب و متطلبات السوق العقارية، و كذا الحد من تدخل الخزينة العمومية فيما يخص ذلك.

في الأخير أجدد رجائي وأملي أن أكون قد وفقت فيما بذلت من جهد وقدمت من عمل سعيت من خلاله توضيح المفاهيم والإلمام بجميع الجوانب القانونية والتقنية لعقود محل الدراسة.

تم بعون الله و حمده.

**الملحق الأول**

**نموذج عقد البيع على التصاميم**

السنة..... واليوم.....  
 أمام الأستاذ.....، موثق بـ.....  
 حضر،  
**(1) المرقي العقاري** (شخص طبيعي)  
 أو (شخص معنوي).....  
 شخص معنوي ( ممثل من طرف..... يتصرف  
 بصفة.....)  
 باختصار.....  
 الواقع مقره بـ (العنوان) : .....  
 حاصل على اعتماد رقم : ..... بتاريخ : .....  
 المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين  
 تحت رقم ..... بتاريخ : .....  
 المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم : .....  
 السجل التجاري رقم : .....  
 التعريف الجبائي رقم : .....  
 والذي يدعى في صلب النص " **البائع** "، من جهة،  
 و :  
**(2) المقتني** (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)  
 التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم  
 رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق  
 بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم  
 اللقب ..... الاسم : ..... تاريخ الميلاد : .....  
 بطاقة التعريف رقم : .....  
 المسلمة من طرف : .....  
 باختصار : ..... والواقع مقره بـ : .....  
 الساكن بـ : .....  
 و الذي يدعى في صلب النص " **المكاتب** " من جهة  
 أخرى،  
 طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن  
 يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها  
 وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود،  
 بعرض ما يأتي :

**تصريح البائع**

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

### الوثائق المرجعية

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

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

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

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

- الوصف الدقيق للبناء أو لجزء من البناء 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 إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

### التحديد الدقيق للموقع :

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

- ولاية : .....

- بلدية : .....

- المكان المدعو، الحي : .....

- عمارة رقم : .....

- الطابق : .....

- رقم البناء أو جزء من البناء : .....

و يصرح كذلك بأن :

- تُعتبر البناء (أو جزء من البناء)، 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 إنجاز البناء أو جزء من البناء السالف الذكر، والذي تكون البناء، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناء 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 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

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

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناء 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 البناء أو جزء من البناء.

### 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 والمتمم.

### كيفية الدفع

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات الجزئية على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المکتب، وذلك طبقاً 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 طبقاً للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

### أجل التسليم

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

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

| الأجل القصوى | مراحل الأشغال   | المراحل |
|--------------|---|---------|
| ....شهر      | إتمام الأساسات  | 1       |
| ....شهر      | إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساندة والجدران الخارجية والداخلية                         | 2       |
| ....شهر      | إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات 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 كيفية دفعها طبقاً للتنظيم المعمول به.

### كيفية الحيابة

تجدر الإشارة إلى أن حيابة البناية أو جزء من البناية من طرف المکتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وهكذا يشكل المالك المبيع حصّة رقم.....من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل..... بتاريخ : .....

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

### العناصر المكونة للأجزاء الخاصة :

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

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية

للملك في ملحق هذا العقد.....

### قوام الملك :

عدد الغرف : .....

الطابق : .....

الحمام : .....

المرحاض : .....

الأسطح والشرفات : .....

الأروقة والبهو : .....

### الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية.....

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة ....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانوناً للبناية التي تمثل ..... الحصة النسبية للملكية المشتركة.

### مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقاً لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر.....

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

دينار جزائري/باحتساب كل الرسوم).

### سعر البيع وكيفية مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة.

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



الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

#### ضمان حسن التنفيذ :

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

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

#### الإشهار العقاري

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

#### الموطن

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

#### التأكيدات

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

- 113 ( معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، و114 و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، و134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل،

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

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

تتم الحيابة بموجب محضر يحضر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

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

#### فسخ عقد البيع على التصاميم

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

#### فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

#### الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

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

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

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

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

#### الضمانات

##### التأمين العشري :

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات، 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 البنائيات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

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

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

#### إثباتا لذلك

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

الملحق الثاني: نموذج عقد حفظ الحق

و :

**(2) صاحب حفظ الحق**

اللقب.....

الاسم.....

شهادة ميلاد رقم.....

بطاقة التعريف رقم.....

الساكن ب.....

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

واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

**موضوع العقد**

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

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

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

- عقد الملكية المعد باسم  
المرقى.....الحجم.....، الفهرس.....، الدفتر  
العقاري (عند الاقتضاء) .....

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

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

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

- الوصف الدقيق للبناءة أو جزء من البناءة  
موضوع حفظ الحق،

- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

**الملحق الثاني**

**نموذج عقد حفظ الحق**

**تعريف هوية أطراف العقد**

في السنة.....

و في.....

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.....

ممثل من طرف.....

والتصرف بصفة.....

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس،

والذي يدعى في صلب النص "المرقى العقاري" من جهة،

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

#### السعر التقديري للبيع :

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

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

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

#### الأجل التقديري للتسليم

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

#### نقل الملكية وإعداد عقد البيع

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

يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

#### شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

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

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

#### التمييز :

##### الموقع :

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

- ولاية : .....
  - بلدية : .....
  - المكان، الحي .....
  - رقم العمارة .....
  - الطابق : .....
  - رقم جزء البناية : .....
- هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم ، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية ل.....

##### العناصر المكونة بصفة خصوصية :

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

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....
- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة .....
- المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية :
- \* الغرفة 1 : .....م<sup>2</sup> قابلة للسكن
- \* الغرفة 2 : .....م<sup>2</sup> قابلة للسكن
- \* قاعة الجلوس : .....م<sup>2</sup> قابلة للسكن
- \* الحمام : .....م<sup>2</sup> قابلة للسكن
- \* المراوح .....م<sup>2</sup> قابلة للسكن
- \* الأروقة والبهو .....م<sup>2</sup> قابلة للسكن
- \* الأسطح والشرفات.....م<sup>2</sup> قابلة للسكن.

##### في الملكية المشتركة :

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

- .....
- التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة
- .....

- يطلب 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 و 61 و 62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

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

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

### الموطن

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

### التسجيل

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

### إثباتاً لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ.....في.....

صاحب حفظ الحق المرقي العقاري الموثق

## الملحق الثالث: نموذج عقد البيع بالإيجار

16 جمادى الأولى عام 1425 هـ  
4 يوليو سنة 2004 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 43

22

**المادة 2:** يلغى نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 ويعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار.

**المادة 3:** ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق 4 مايو سنة 2004.

محمد نذير حميميد

### الملحق

#### نموذج عقد البيع بالإيجار

حضر أمام الأستاذ .....  
مؤثّق بـ .....

1- (السيدة) (الآنسة) (السيد) .....  
المولود (ة) بـ ..... في .....  
المتدخل بصفة ..... المسمى  
(ة) في صلب النص "المتعهد بالترقية"، من جهة،

و

2- (السيدة) (الآنسة) (السيد) .....  
المولود (ة) بتاريخ .....  
في ..... المسمى (ة) "المستأجر  
المستفيد"، من جهة أخرى.

طلب هذان الطرفان من المؤثّق الموقع أدناه أن يستلم منهما الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن ممولّ بأموال ..... (تحديد مصدر التمويل) ..... في شكل عقد رسمي. وقبل التحرير استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه، ما يأتي:

#### تعيين الملك

إن الملك، موضوع هذا العقد يتمثل في مسكن من صنف (F3)، (F4) يحمل رقم ..... يقع بالطابق ..... من العمارة رقم ... الموجودة ببلدية ..... ولاية ..... ويتكوّن من (ثلاث) (أربع) غرف ومطبخ وحمام وتبقيات بمساحة قدرها ..... تمثّل ..... 1000/ من الأجزاء المشتركة للجزء رقم ..... طبقا للجدول الوصفي للتجزئة المتضمّن في نظام الملكية المشتركة المرفق بهذا الملحق.

### وزارة السكن والعمران

قرار مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق 4 مايو سنة 2004، يعدّل القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمتضمّن نموذج عقد البيع بالإيجار.

إن وزير السكن والعمران،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-138 المؤرخ في 6 ربيع الأول عام 1425 الموافق 26 أبريل سنة 2004 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدّد شروط وكميقيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، المعدّل والمتمّم،

- وبمقتضى القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمتضمّن نموذج عقد البيع بالإيجار،

يقرّر ما يأتي:

**المادة الأولى:** يهدف هذا القرار إلى تعديل أحكام القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمذكور أعلاه.

- شهادة المطابقة،

- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال،

- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية،

- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب).

(استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة).

#### البند التعاقدية المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية المذكور أعلاه بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد، حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين أعلاه ويلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية السالفة الذكر.

#### شروط البيع بالإيجار :

**المادة الأولى :** يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ ..... دج (يجب تحديد المبلغ بالأرقام وبالحروف).

هذا الثمن نهائي.

**المادة 2 :** يصرح المستأجر المستفيد بأنه سدد دفعا أوليا يقدر بـ ..... دج يمثل .....% من سعر بيع المسكن.

في حالة تسديد 15% المتبقية من الدفع الأولي بالتقسيط، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط والحدود الآتية :

- 5% عند تسليم المفاتيح،

- 5% خلال السنة الأولى من شغل المسكن،

- 5% خلال السنة الثانية من شغل المسكن.

وفي كل الحالات، يحدد المتعهد بالترقية الرزنامة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (2).

**المادة 3 :** تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبينة أعلاه قانونا بوجود وصول بنكية مصادق عليها يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته.

**المادة 4 :** يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفع الأولي الشخصي بـ ..... دج (بالأرقام وبالحروف).

#### أصل الملكية

إن الأرضية التي تم عليها بناء الملك موضوع هذا العقد هي ملكية المتعهد بالترقية بموجب عقد اكتساب رقم ..... المعد من ..... بتاريخ ..... المسجل تحت رقم ..... والم شهر بتاريخ ..... تحت رقم ..... والعمارة المنجزة من طرفه وفقا لرخصة البناء رقم ..... المؤرخة في ..... المسلمة من .....

#### الانضمام إلى العقد

##### تصريح المتعهد بالترقية :

يوافق المتعهد بالترقية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم،

##### تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة على ذلك انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحقة بهذا العقد.

وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

#### الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان

##### العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لا سيما تلك المتعلقة بالعقود، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه، التي سبق إيداعها لدى الموثق أسفله بتاريخ : .....

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس،

- رخصة البناء والتصاميم الملحقة،

**المادة 11 :** يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه بـ..... دج في الشهر (تحديد المبلغ بالأرقام وبالحروف) ويتم تسديدها وفقا للكيفيات المحددة في المادتين 7 و 8 أعلاه.

يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ سنويا.

**المادة 12 :** يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنائيات التي يكون هذا العقد جزءا منها، المتعهد بالترقية أو قائم بإدارة أملاك يقوم بتعيينه.

**المادة 13 :** يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام، على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه.

**المادة 14 :** يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

**المادة 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 16 :** يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً ولا يقرّر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

**المادة 17 :** يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية، كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك.

**المادة 18 :** حرّر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ : ..... موثق،

ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه.

حرّر بـ..... في .....  
من طرف الموثق الموقع.

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| اطلع عليه بالموافقة     | اطلع عليه بالموافقة |
| من المستأجر             | المتعهد             |
| المستفيد                | بالترقية العقارية   |
| السيد (ة) (الأنسة) .... |                     |

**المادة 5 :** يحدّد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي الشخصي بـ..... سنة (سنوات).

تحدّد رزنامة الدفع الملحق بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.

**المادة 6 :** طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد، إن رغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعيّن على المتعهد بالترقية في هذه الحالة، مراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسدّد.

**المادة 7 :** 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 2% عن كل شهر من التأخر.

**المادة 8 :** يجب تسديد الأقساط الشهرية في الأجال المحددة في الحساب رقم ..... المفتوح لدى (تحديد البنك)، وكالة ..... (العنوان).

**المادة 9 :** يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ إعداريين مدة كل منهما 15 يوماً فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده.

يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها.

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 10 :** يتعيّن على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدّد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة.



## قائمة المراجع

### أولاً- النصوص القانونية:

#### 01- التشريع:

- 01- الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 02- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 101 المؤرخة في 19 ديسمبر 1975.
- 03- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 04- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.
- 05- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986.
- 06- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 نوفمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- 07- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب

القانون 04-05 المؤرخ في 04 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.

**(08)** - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993 (ملغى).

**(09)** - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 مايو 1994 المعدل بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.

**(10)** - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 08 مارس 1995، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006.

**(11)** - الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.

**(12)** - الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 27 غشت 2003.

**(13)** - القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 08 مارس 2006.

**(14)** - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008.

(15)- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.

(16)- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

## (02) - التنظيم:

### (أ) - المراسم التنفيذية:

(01)- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.

(02)- المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 09 فبراير 1977.

(03)- المرسوم رقم 80-213 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة بتاريخ 16 سبتمبر 1980.

(04)- المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

(05)- المرسوم رقم 86-38 المؤرخ في 04 مارس 1986، المحدد لشروط اكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته و يضبط الشروط النموذجية و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986.

(06)- المرسوم رقم 86-40 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتضمن تطبيق المادة 36 من القانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986.

**(07)**- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56 المؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

**(08)**- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسلم ذلك والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسومين: الأول المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 يناير 2006، الجريدة الرسمية عدد 1 المؤرخة في 08 يناير 2006، و الثاني المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009 و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

**(09)**- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأيلولة حصة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 مايو 1991.

**(10)**- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 مايو 1991.

**(11)**- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفيات تنظيمها وعمله، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 مايو 1991 المعدل بالمرسوم

التنفيذي رقم 08-93 المؤرخ في 02 يناير 1993، الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 06 يناير 1993.

(12)- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 مايو 1991 و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 22 أكتوبر 2014.

(13)- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991 و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11 سبتمبر 2005 و المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 01 أبريل 2012.

(14)- المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 9 مؤرخة في 04 فبراير 1996 و المعدل بموجب المرسومين التنفيذيين: الأول المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25 فبراير 1998، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 04 مارس 1998 و الثاني المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11 أكتوبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 14 أكتوبر 2015.

(15)- المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66 مؤرخة في 16 أكتوبر 1994.

(16)- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 09 مارس 1994 (ملغى).

(17)- المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بالزامية تأمين البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 10 ديسمبر 1995.

(18)- المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17 يناير 1996، المحدد لقائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، الجريدة الرسمية عدد 5 المؤرخة في 21 يناير 1996.

(19)- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 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، الجريدة الرسمية عدد 4 مؤرخة في 15 يناير 1997.

(20)- المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 18 يناير 1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 5 المؤرخة في 19 يناير 1997.

(21)- المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10 مايو 1997، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 11 مايو 1997 و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009، المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 6 المؤرخة في 25 يناير 2009، المعدل و المتمم.

- (22)- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 73 المؤرخة في 05 نوفمبر 1997.
- (23)- المرسوم التنفيذي رقم 98-67 المؤرخ في 21 فبراير 1998، المتضمن إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 01 مارس 1998 و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 08-06 المؤرخ في 19 يناير 2008، الجريدة الرسمية عدد 5 المؤرخة في 30 يناير 2008.
- (24)- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أبريل 2001، المعدل بموجب المراسيم التنفيذية التالية: المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003، الجريدة الرسمية عدد 4 المؤرخة في 22 يناير 2003 و المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 أبريل 2004، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 28 أبريل 2004 و المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 03 نوفمبر 2004 و المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 26 ديسمبر 2012 و المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 15 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 16 أكتوبر 2014 و المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 68 المؤرخة في 27 ديسمبر 2015 و آخر تعديل كان بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016.

**(25)**- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 13 غشت 2003، و المستدرك في الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 28 مارس 2004، و المعدل بموجب المراسيم التنفيذية التالية: المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 54 المؤرخة في 03 سبتمبر 2006، المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15 أبريل 2013، الجريدة الرسمية عدد 22 المؤرخة في 25 أبريل 2013، المرسوم التنفيذي رقم 14-119 المؤرخ في 24 مارس 2014، الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 02 أبريل 2014، و المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 غشت 2015، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 19 غشت 2015.

**(26)**- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.

**(27)**- المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010، المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحها، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 04 يوليو 2010.

**(28)**- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 26 فبراير 2012، المعدل



- و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 06 مارس 2013.
- (29)- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- (30)- المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري و تنظيمه و سيره، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013.
- (31)- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
- (32)- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014.
- (33)- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 يونيو 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.
- (34)- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014، المحدد لشروط و كفاءات تسديد الاشتراكات و الدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين

المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

(26)- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 يوليو 2014.

#### (ب)- القرارات الوزارية:

(01)- القرار الوزاري المؤرخ في 17 يوليو 2001، المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 16 سبتمبر 2001 و الملغى بموجب القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 16 فبراير 2005، و هذا الأخير بدوره ألغى و حل محله القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية عدد 6 المؤرخة في 27 يناير 2013.

(02)- القرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 16 سبتمبر 2001 المعدل و المتمم بالقرار المؤرخ في 14 مايو 2002، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 12 يونيو 2002 و بالقرار المؤرخ في 22 يوليو 2013، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 02 أكتوبر 2013.

(03)- القرار الوزاري المؤرخ في 23 يوليو 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المنشور في الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 16 سبتمبر 2001، المعدل بالقرار الوزاري المؤرخ في 04 مايو 2004، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 04 يوليو 2004.

**04-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، المحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 05 أكتوبر 2008.

**04-** القرار الوزاري المؤرخ في 17 يونيو 2010، المتضمن التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 03 أكتوبر 2010.

**05-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01 مارس 2011، المحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 05 يونيو 2011.

**05-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 المحدد لشروط و كليات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 14 سبتمبر 2011، المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 غشت 2015، الجريدة الرسمية عدد 70 المؤرخة في 29 ديسمبر 2015.

**06-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011، المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 14 سبتمبر 2011.

**07-** القرار الوزاري المؤرخ في 23 أكتوبر 2012، المتضمن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 29 نوفمبر 2012 المعدل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 24 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد

40 المؤرخة في 29 يونيو 2014، و كذا القرار الوزاري المؤرخ في 06 نوفمبر 2014، الجريدة الرسمية عدد 75 المؤرخة في 28 ديسمبر 2014.

**08-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 2 المؤرخة في 13 يناير 2013.

**09-** القرار الوزاري المؤرخ في 09 يناير 2013، المحدد لنموذجي الاعتماد و شهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 14 مارس 2013.

### ج) - الأنظمة البنكية:

**01-** المقرر رقم 01-98 صادر عن وزارة المالية في 06 أبريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية: "مؤسسة إعادة التمويل الرهني"، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 مايو 1998.

**02-** القرار الصادرة عن وزارة المالية في 18 مايو 1999، المتضمن اعتماد " شركة ضمان القرض العقاري"، الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 27 يونيو 1999.

### ثانيا) - المؤلفات:

#### **01-** المراجع العامة:

#### **أ) - باللغة العربية:**

**01-** أحمد خليل حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، طبعة 1996.

**02-** سليمان مرقص، شرح القانون المدني - العقود المسماة - عقد البيع، المجلد الأول، الطبعة الرابعة، عامل الكتب - القاهرة 1980.

**03-** سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون رقم الطبعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2002.

- 04- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004.
- 05- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، بدون طبعة، القاهرة، دار النهضة العربية، 1988.
- 06- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية - عقد البيع والمقايضة، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، بدون سنة طبع.
- 07- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، بدون رقم الطبعة، مطبعة السعادة، مصر 1972.
- 08- على هادي العبيدي، شرح أحكام عقد البيع و الإيجار، الطبعة الأولى، المركز القومي للنشر، مصر 2000.
- 09- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، الطبعة الثانية عشر 2010.
- 10- لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، بدون رقم طبعة، 2006.
- 11- محمد مرسي زهرة، المجموعة المتخصصة في المسؤولية القانونية للمهنيين المسؤولية المهنية للمحامين والمهندسين، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بدون رقم طبعة 2004.
- 12- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزامات و أحكامها، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر 1981-1982.

- (13)- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، بدون رقم طبعة 2003.
- (14)- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، بدون رقم الطبعة 1985.
- (15)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر الطبعة الثانية 2008.
- (16)- معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، بدون رقم وسنة الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر 2000.
- (ب)- المراجع المتخصصة:
- (01)- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2011.
- (02)- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، الدار القانونية، مصر، بدون رقم طبعة 2007.
- (03)- سمير عبد السميع الأوزن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفني مصر، بدون رقم طبعة 2001.
- (04)- عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار للنشر والطباعة مصر الطبعة الأولى 1987.
- (05)- محمد حسنين منصور، المسؤولية المعمارية، الجامعة الجديدة للنشر، مصر، دون رقم طبعة 1999.
- (06)- محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى 1989، بدون اسم دار النشر.

**(02) - باللغة الفرنسية:**

- 01)-** Benoît KHOL; Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe, vers une harmonisation de la protection de consommateur en droit de la construction ?, L.G.D.J, 2008.
- 02)-** Benoît KHOL; Droit de la responsabilité et de la promotion immobilière en Europe, Bruy Lont -Bruscelles, L.G.D.J, Paris, France , 2008.
- 03)-** Bernard DUBAN ; Les promoteurs constructeurs, Que sais je , Paris, PUF, 1982.
- 04)-** Daniel SIZAIRE ; La vente d'immeuble à construire juris- class, construction, année 1991 .
- 05)-** Henri jacquot. François priet ; Droit de l'urbanisme, Dalloz 3<sup>ème</sup> Ed 1998.
- 06)-** Jean Claude GROSSILIERE ; La vente d'immeubles, connaissance de droit, Paris, Dalloz, 1996.
- 07)-** Jean Loup MONTGNY : Les biens immobiliers, Paris, PUF,1977.
- 08)-** Laurent AYNES ; location – vente , juris classeur, contrats , distribution3, fascicule 760- édition de juris classeur, paris,1999.
- 09)-** Philippe MALINVAUD - Philippe JESTAZ - Patrice JOURDAIN-Olivier TOURNAFOND ; Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 8<sup>ème</sup> Ed, Paris, France, 2009.
- 10)-** Malinvaud Philippe ; Droit de la construction, Dalloz action, France , 2010-2011.
- 11)-** Olivier TOURNAFOND ; Vente d'immeuble a construire, répertoire de droit civil, Tome x encyclopédie juridique, Dalloz, 2001.
- 12)-** Pascal GAREAU ; construction et gestion de l'immeuble 1<sup>er</sup> Ed encyclopédie Delmas 2000.
- 13)-** Philippe MALAURIE, Laurent AYNES, Pierre-Yves GAUTIER ; les contrats spéciaux, 05<sup>ème</sup> Ed , defénois lextenso éditions.
- 14)-** Philippe VAN DE WIELE ; La vente d'immeubles , 2<sup>ème</sup> édition de Boeck Université ,2001.

**ثالثاً) - الرسائل والمذكرات الجامعية:**

- (01) - سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب 2007.
- (02) - سميرة محراش، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا لقواعد الخاصة، المسؤولية العشرية، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب البلدية ، السنة الجامعية 2001-2002.
- (03) - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 2003-2004.
- (04) - فاطمة الزهراء فلفول، بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة نهاية التربص تخصص القانون العقاري، الدورة الثانية، معهد الوطني للقضاء الأبيار الجزائر سنة 2000-2001.
- (05) - فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري الزراعي، جامعة سعد دحلب - البلدية، السنة الجامعية 1999-2000.
- (06) - ليلي حدوم، العقود النموذجية طبقا لأحكام القانون الخاص، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2000-2001.
- (07) - نجية بن حمام، عقد حفظ الحق، مذكرة ماجستير تخصص حماية المستهلك والمنافسة ، جامعة الجزائر-1 يوسف بن خدة ، السنة الدراسية 2014-2015.
- (08) - نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم مذكرة ماجستير تخصص قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بجامعة أبي بكر بلقايد، السنة الجامعية 2008-2009.
- (09) - نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق ببن عكنون جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.



**10-** يزيد عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، السنة الجامعية 2009-2010.

**11)-** Mohamed Khereadji , La vente d'immeuble à construire entre le Droit Algérien La vente en l'état futur d'achèvement et la vente sur plans, Université de Perpignan via domitia - master 2007.

**12)-** M'hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier, Alger, édition de la SOPIREF, 2008.

#### **خامسا)- المقالات:**

**01-** أسيا دوة ، مداخلة بعنوان عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع و الأفاق " ، يومي 27 و 28 فيفري 2012 بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

**02-** الطيب زروتي، حماية مشتري العقار بناء على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق- بن عكنون - جامعة الجزائر، العدد 02، سنة 2001.

**03-** بختاوي سعيد، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط، المجلة القانونية للغرفة الوطنية للموثيقين، العدد 13، سنة 2005، الجزائر.

**04-** مالكي رابح، نموذج عقد البيع على التصاميم (تعليق على المرسوم التنفيذي رقم 94-58 )، مجلة الموثق العدد 04، سنة 1998، الجزائر.

**05-** مرابط أحمد، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، عدد 06، سنة 2002، الجزائر.

**06)-** Chaabane BENAKEZOUH, La promotion immobilière privée, revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, N° 2 JUIN 1988 .

#### **سادسا)- المجلات و الجرائد :**

**01-** المجلة القضائية للمحكمة العليا الأعداد التالية: العدد الأول لسنة 1997 ، العدد الأول و العدد الثاني لسنة 2008، العدد الأول و الثاني لسنة 2009 ، العدد الأول لسنة 2010 و العدد الخاص بالاجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث لسنة 2010، العدد الثاني لسنة 2011 و العدد الثاني لسنة 2012.

**02-** الجريدة الرسمية للمناقشات المجلس الشعبي الوطني للجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 26 ديسمبر 2010، الصادر بتاريخ 14-01-2011 للسنة الرابعة رقم 195 الخاصة بالفترة التشريعية السادسة.

**03-** الجريدة الرسمية للمناقشات المجلس الشعبي الوطني للجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 26 ديسمبر 2010 الصادر بتاريخ 23-02-2011 للسنة الرابعة رقم 196 الخاصة بالفترة التشريعية السادسة.

**04-** الجريدة الرسمية للمناقشات المجلس الشعبي الوطني للجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 16 جانفي 2011، الصادر بتاريخ 24-01-2011 للسنة الرابعة رقم 198 الخاصة بالفترة التشريعية السادسة.

### **سابعاً) - المواقع الإلكترونية:**

- 01-** الموقع الرسمي للجريدة الرسمية الجزائرية: [www.joradp.dz](http://www.joradp.dz).
- 02-** الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران و المدينة: [www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz).
- 03-** الموقع الرسمي لدواوين الترقية و التسيير العقاري: [www.opgi.dz](http://www.opgi.dz).
- 04-** الموقع الرسمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: [www.aadl.com.dz](http://www.aadl.com.dz).
- 05-** الموقع الرسمي لشركة الترقية العقارية: [Cnep immo.com.dz](http://Cnep immo.com.dz).
- 06-** الموقع الرسمي للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: [www.fgcmpi.org.dz](http://www.fgcmpi.org.dz).
- 07-** الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن: [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz).

08)- الموقع الرسمي للمركز الوطني في البحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل:

.www.cgs-dz.org

09)- الموقع الرسمي لبوابة القانون الفرنسي .www.legifrance.gouv.fr

ثامنا)- القواميس:

- ابتسام القرام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر دون رقم الطبعة 1998 .



# فهرس

| الصفحة | العنوان  |
|--------|--|
| 01     | المقدمة  |
|        | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقود البيع المبرمة في                   |
| 13     | إطار نشاط الترقية العقارية .....                                       |
| 15     | المبحث الأول : تكييف عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية           |
|        | العقارية .....   |
| 16     | المطلب الأول : مفهوم عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية. |
| 16     | الفرع الأول: تعريف عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية... |
| 16     | البند الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم .....                        |
| 17     | أولاً)- التعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم .....                 |
| 18     | ثانياً)- التعريف الفقهي لعقد البيع بناء على التصاميم.....              |
| 20     | البند الثاني: تعريف عقد الحفظ أو حفظ الحق .....                        |

- 20 أولاً- التعريف القانوني لعقد الحفظ أو عقد الحجز .....
- 23 ثانياً- التعريف الفقهي لعقد حفظ الحق .....
- 24 البند الثالث: تعريف عقد البيع بالإيجار .....
- 25 أولاً- التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار .....
- 28 ثانياً- التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار .....
- 29 الفرع الثاني: خصائص عقود البيع الممضاة في مجال الترقية العقارية ...
- 30 البند الأول: العقود محل الدراسة من العقود الزمنية .....
- أولاً- عنصر الزمن في عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق .....
- 31 ثانياً- عنصر الزمن في عقد البيع بالإيجار .....
- 32 البند الثاني: عقود البيع محل الدراسة من العقود الشكلية .....
- أولاً- الرسمية في عقود البيع محل الدراسة .....
- 33 ثانياً- التقيد بالنموذج المحدد في التنظيم .....
- 36
- 40 المطلب الثاني: وجها الخصوصية في عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية .....
- 40 الفرع الأول: خصوصية عقود البيع من حيث الارتباط بالترقية العقارية...
- 40 البند الأول: مفهوم الترقية العقارية .....

- 41 أولاً - التطور التاريخي للترقية العقارية بالجزائر .....
- 45 ثانياً- تعريف الترقية العقارية.....
- 48 البند الثاني: النتائج المترتبة عن ارتباط هذه الصيغ من البيع بالترقية العقارية .....
- 48 أولاً- توفر صفة المرقى العقاري في البائع .....
- 49 ثانياً- اعتبار هذه الصيغ من صيغ البيع عملاً تجارياً .....
- 50 الفرع الثاني: خصوصية عقود البيع من حيث الطبيعة الخاصة لمحلها...
- 51 البند الأول: المقصود بالبنائية في عقود البيع الممضاة في إطار نشاط الترقية العقارية .....
- 53 البند الثاني : المقصود بعملية الإنجاز و التجديد العمراني .....
- 58 **المبحث الثاني: أحكام إبرام هذه عقود البيع الممضاة في إطار الترقية العقارية** .....
- 59 **المطلب الأول: الأركان العامة لهذه والشروط الخاصة لعقود البيع الممضاة في إطار نشاط الترقية العقارية** .....
- 59 الفرع الأول: المرقى العقاري .....
- 60 البند الأول: تعريف المرقى العقاري .....
- 60 أولاً - التعريف الفقهي للمرقى العقاري .....

- 62 ..... (ثانيا) - التعريف القانوني للمرقي العقاري
- 63 ..... البند الثاني: ضوابط ممارسة مهنة المرقي العقاري
- 64 ..... (أولا) - التمتع بالصفة التجارية
- 66 ..... (ثانيا) - شرط الحصول على الاعتماد
- 69 ..... (ثالثا) - التسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين
- 71 ..... الفرع الثاني: أركان انعقاد عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية...
- 71 ..... البند الأول: ركني التراضي و المحل
- 72 ..... (أولا) - الرضا في تقنيات البيع على ضوء الترقية العقارية
- 74 ..... (ثانيا) - ركن المحل
- 77 ..... البند الثاني: الشروط الشكلية
- 78 ..... (أولا) - الرسمية
- 79 ..... (ثانيا) - عمليتي التسجيل و الإشهار العقاري لهذه العقود
- 84 ..... **المطلب الثاني: الإجراءات الإدارية والمالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة**
- 84 ..... الفرع الأول: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة
- 84 ..... البند الأول: الوثائق المرجعية الملحقة بالعقود المستخرجة من قبل المرقي العقاري

- 85 أولاً)- الخضوع لأدوات التهيئة و التعمير .....
- 89 ثانياً)- الحيازة على المخططات و التصاميم .....
- 92 الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المقتني .....
- 92 البند الأول: الوثائق المستخرجة من قبل المقتني .....
- 92 أولاً)- المؤهلات القانونية المتطلبة في الطالب .....
- 94 ثانياً)- شروط و كيفيات تحرير طلب الاستفادة .....
- 95 الفرع الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة .....
- 95 البند الأول: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقي العقاري .....
- 96 أولاً)- إجراءات تمويل أشغال البناء للشروع في عملية الإنجاز .....
- 101 ثانياً)- إجبارية الانخراط لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية .....
- 103 ثالثاً)- إلزامية اكتتاب عقود التأمين .....
- 109 البند الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المقتني .....
- 109 أولاً)- الاستفادة من صيغ الدعم الحكومي .....
- 114 ثانياً)- طلب قرض عقاري مع إمكانية رهن العقار .....



- 119 **الفصل الثاني: التزامات الأطراف المتعاقدة...**
- 121 **المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري.....**
- 122 **المطلب الأول: الالتزامات السابقة لعملية تسليم المقتني للبناء.....**
- 122 **الفرع الأول: الالتزام بنقل الملكية.....**
- 123 **البند الأول: الالتزام بإنجاز البناء.....**
- 125 **أولاً)- الالتزام بتشديد البناء.....**
- 126 **ثانياً)- إنهاء الإنجاز في الموعد المتفق عليه.....**
- 127 **ثالثاً)- مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها.....**
- 128 **البند الثاني: كيفية انتقال الملكية العقود محل الدراسة.....**
- 129 **أولاً)- الانتقال الفوري للملكية.....**
- 131 **ثانياً)- الانتقال المستقبلي للملكية.....**
- 137 **الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم الشيء المبيع.....**
- 138 **البند الأول: المقصود بالتسليم.....**
- 138 **أولاً)- التعريف القانوني للالتزام بالتسليم.....**
- 139 **ثانياً)- التعريف الفقهي للالتزام بالتسليم.....**
- 139 **البند الثاني: مضمون هذا الالتزام.....**

- 140 - (أولاً) - مضمون التزام بالتسليم بالنسبة لعقد البيع على التصاميم .....
- 141 - (ثانياً) - مضمون هذا الالتزام بالنسبة لعقد حفظ الحق .....
- 143 - (ثالثاً) - مضمون الالتزام بالتسليم بالنسبة لعقد البيع بالإيجار .....
- 145 **المطلب الثاني : الالتزامات اللاحقة لتسلم المقتني البناية** .....
- 147 **الفرع الأول: الالتزام بأحكام ضمان سلامة العقار المنجز** .....
- 147 **البند الأول: الالتزام بضمان حسن التنفيذ** .....
- 148 - (أولاً) - ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز .....
- 156 - (ثانياً) - ضمان حسن سير عناصر التجهيز .....
- 161 **البند الثاني: الالتزام بالضمان العشري** .....
- 162 - (أولاً) - المقصود بالضمان العشري .....
- 164 - (ثانياً) - نطاق تطبيق الضمان العشري .....
- 173 **الفرع الثاني: ضمان إدارة و تسيير العقار المنجز** .....
- 174 **البند الأول: الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة** .....
- 177 **البند الثاني: الالتزام بالإدارة و التسيير الانتقالي للأماكن العقارية** .....
- 177 - (أولاً) - مضمون هذا الالتزام المؤقت .....
- 180 - (ثانياً) - الالتزام بتحويل و نقل الإدارة و التسيير الانتقالي .....

- 182 ..... المبحث الثاني: التزامات المقتني
- 184 ..... المطلب الأول: التزامات المشتري بدفع الثمن و التزامه بالتسليم
- 184 ..... الفرع الأول: الالتزام بالوفاء بثمن الشيء المبيع
- 185 ..... البند الأول: التزام المكتتب في عقد البيع على التصاميم بتسديد مقابل البيع موازاة مع تقدم الانجاز
- 185 ..... أولاً- تحديد الثمن و كفيات و طرق دفعه
- 188 ..... ثانياً- قابلية الثمن للمراجعة
- 189 ..... البند الثاني: التزام صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ الضمان و تكملة ثمن المبيع
- 190 ..... أولاً- التزام بإيداع التسبيق المالي لثمن العقار في طور الإنجاز
- 193 ..... ثانياً- الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه
- 195 ..... البند الثالث: التزام المستفيد بدفع الأقساط الشهرية
- 195 ..... أولاً- طريقة دفع الثمن
- 198 ..... ثانياً- الجزاء المترتب عن عدم تنفيذ هذا الالتزام
- 202 ..... الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم
- 202 ..... البند الأول: تعريف التسليم
- 204 ..... البند الثاني: آثار التسليم

- 207 ..... **المطلب الثاني: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة**
- 208 ..... **الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة ووسائل تصنيفها**
- 209 ..... **البند الأول: التعريف الملكية المشتركة**
- 210 ..... **البند الثاني: وسائل تصنيف الملكية المشتركة**
- 211 ..... **أولاً) - الجدول الوصفي للتقسيم**
- 212 ..... **ثانياً) - نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة**
- 214 ..... **الفرع الثاني : التزامات مالك العقار على الأجزاء المشتركة**
- 215 ..... **البند الأول: التكاليف المفروضة في حالة البناء الجماعية**
- 216 ..... **أولاً) - الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ وبمجرد القبول**
- 216 ..... **ثانياً) - تحمل الارتفاقات**
- 217 ..... **ثالثاً) - دفع نفقات التسيير و جميع العلاوات والمساهمات**
- 220 ..... **البند الثاني: مسؤولية مالكي العقارات في الحفاظ على المحيط العمراني**
- 224 ..... **الخاتمة**
- 229 ..... **الملاحق**
- 240 ..... **قائمة المراجع**
- 262 ..... **الفهرس**

# Summary

# ملخص

## المخلص:

أدى اختلال توازن الإيرادات في العلاقات التعاقدية نتيجة العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية إلى ظهور طرف ضعيف مذعن وآخر قوي يفرض شروطه خصوصاً لما يكون محل التعاقد عقاراً غير موجود وقت التعامل، يتسع مجال الغرر وتكبر دائرة الإبهام والغموض فيزداد ضعف الطرف المذعن ويشدد بأس القوي في فرض إرادته ويفتح باب التأويلات لمصلحة سيئى النية والمتلاعبين والمتعسفين.

وفي هذا الإطار، ظهرت النظرية الحديثة في توجيه العقد وحماية الطرف الضعيف فيه، وهي النظرية التي أخذ بها المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كنظام متكامل يحكم عملية بيع البناءات قيد الإنجاز.

وتم تأطير عمليات البيع في شكل تقنيات أهمها هي عقد البيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحفظ كصيغتين ضمن النوع التجاري، وعقد البيع بالإيجار كصيغة حكومية مدعمة.

## الكلمات المفتاحية:

عقد البيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق، عقد البيع بالإيجار، المرقى العقاري، المقتني، صاحب حق الحفظ، المستفيد.

## **Résumé en Français :**

Le déséquilibre des rentes dans les relations contractuelles a résulté par des facteurs économiques, sociaux et politiques, de l'apparition d'un parti faible et d'une autre condition imposante, en particulier lorsque le sujet du contrat est une propriété qui n' existe pas au moment des transactions, la portée de la déception et le cercle du pouce et de l' ambiguïté se multiplient. Asser fort pour imposer sa rente et ouvrir la porte a des interprétations en faveur de la mauvaise foi, des manipulateurs et des arbitraires.

Dans ce contexte, la théorie moderne est apparue pour guider le contrat et protéger le faible, comme l'a retenu le législateur algérien dans la loi n° 11-04, qui définit les règles régissant la promotion de l'immobilier en tant que système intégré régissant la vente d'immeubles en construction .

Les ventes sont encadrées sous forme de procédés, dont le plus important est le contrat de vente sur plans, le contrat de conservation sous la forme commercial et le contrat location- vente pris en charge par l'aide d'état.

## **Les mots clés :**

Le contrat de vente sur plan, le contrat de réservation, le contrat location- vente, le promoteur immobilier, l'acquéreur, le réservataire, le bénéficiaire.

**Abstract in English:**

The imbalance of rents in contractual relationships has resulted in economic, social and political factors, the emergence of a weak party and another imposing condition, particularly where the subject of the contract is a property that does not exist. Not at moment of the transactions, the scope of deception and the circle of the thumb and the ambiguity multiply. Strong enough to tax and open the door to interpretations in favor of bad faith, manipulators and arbitrariness.

In this context, modern theory has emerged to guide the contract and protect the weak, as retained by the Algerian legislator in Law n° 11-04, which defines the rules governing the promotion of real estate as a system. Integrated governing the sale of building under construction.

The sales are framed in the from of processes, the most important of which is the sales contract based on the plans, the contract of conservation in the form of two forms in the commercial type and the lease-purchase contract assumed by the state help.

**Keywords :**

The contract sale plan, the réservation contract, the lease- purchase contract, the real estate developer, the purchaser, the reserve, the beneficiary.



## الملخص:

أدى اختلال توازن الإيرادات في العلاقات التعاقدية نتيجة العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية إلى ظهور طرف ضعيف مذعن وآخر قوي يفرض شروطه خصوصًا لما يكون محل التعاقد عقارًا غير موجود وقت التعامل، يتسع مجال الغرر وتكبر دائرة الإبهام والغموض فيزداد ضعف الطرف المذعن ويشتد بأس القوي في فرض إرادته ويفتح باب التأويلات لمصلحة سيئي النية والمتلاعبين والمتعسفين.

وفي هذا الإطار، ظهرت النظرية الحديثة في توجيه العقد وحماية الطرف الضعيف فيه، وهي النظرية التي أخذ بها المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كنظام متكامل يحكم عملية بيع البناءات قيد الإنجاز. وتم تأطير عمليات البيع في شكل تقنيات أهمها هي عقد البيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحفظ كصيغتين ضمن النوع التجاري، وعقد البيع بالإيجار كصيغة حكومية مدعمة.

## الكلمات المفتاحية:

عقد البيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق، عقد البيع بالإيجار، المرقي العقاري، المقتني، صاحب حق الحفظ، المستفيد.

## Résumé en Français :

Le déséquilibre des rentes dans les relations contractuelles a résulté par des facteurs économiques, sociaux et politiques, de l'apparition d'un parti faible et d'une autre condition imposante, en particulier lorsque le sujet du contrat est une propriété qui n' existe pas au moment des transactions, la portée de la déception et le cercle du pouce et de l' ambiguïté se multiplient. Asser fort pour imposer sa rente et ouvrir la porte a des interprétations en faveur de la mauvaise foi, des manipulateurs et des arbitraires.

Dans ce contexte, la théorie moderne est apparue pour guider le contrat et protéger le faible, comme l'a retenu le législateur algérien dans la loi n° 11-04, qui définit les règles régissant la promotion de l'immobilier en tant que système intégré régissant la vente d'immeubles en construction .

Les ventes sont encadrées sous forme de procédés, dont le plus important est le contrat de vente sur plans, le contrat de conservation sous la forme commercial et le contrat location- vente pris en charge par l'aide d'état.

## Les mots clés :

Le contrat de vente sur plan, le contrat de réservation, le contrat location- vente, le promoteur immobilier, l'acquéreur, le réservataire, le bénéficiaire.

## Abstract in English:

The imbalance of rents in contractual relationships has resulted in economic, social and political factors, the emergence of a weak party and another imposing condition, particularly where the subject of the contract is a property that does not exist. Not at moment of the transactions, the scope of deception and the circle of the thumb and the ambiguity multiply. Strong enough to tax and open the door to interpretations in favor of bad faith, manipulators and arbitrariness.

In this context, modern theory has emerged to guide the contract and protect the weak, as retained by the Algerian legislator in Law n° 11-04, which defines the rules governing the promotion of real estate as a system. Integrated governing the sale of building under construction.

The sales are framed in the from of processes, the most important of which is the sales contract based on the plans, the contract of conservation in the form of two forms in the commercial type and the lease-purchase contract assumed by the state help.

## Keywords :

The contract sale plan, the réservation contract, the lease- purchase contract, the real estate developer, the purchaser, the reserve, the beneficiary.