



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

# عقد حفظ الحق في الترقية العقارية

مذكرة نهاية الدراسات استكمال متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الدكتور :

د. صدارة محمد

من إعداد الطالب :

➤ بن رمضان فريد

أمام اللجنة المشكلة من :

السنة الجامعية  
2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# تَشْكُرَات

الشكر و الحمد له على نعمه و فضله و الصلاة و السلام  
على رسولنا و حبيبنا الأمين.  
الشكر الجزيل إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية،  
إلى طاقم الإدارة والمكتبة

و شكر خاص إلى الأستاذ المحترم صدارة محمد على تقبله  
الإشراف على هذا العمل المتواضع بصدق ورحمة  
سائلين الله عز وجل أن يحفظه.

و شكر كبير لكل من ساهم من قريب أو  
من بعيد في إنجاز هذا العمل

# الإهداء

بسم الله و الحمد لله و الأمر لمن لا إله سواه.

أهدي هذا العمل إلى الوالد العزيز طيبه الله ثراه وأسكنه

فسيح جنانه ووسع برحمته

إلى الوالدة العزيزة حفظهما الله وأطال في عمرها ،

إلى أفراد عائلتي الكبيرة كبارا وصغارا ، ذكورا وإناثا ،

إلى زوجتي العزيزة ، إلى كل الأصدقاء الأوفياء ، إلى كل من

سلك سبيل العلم ، إلى كل من يعرفني ولم يسعني ذكره .

إلى كل مؤمن خير يرجوا الصلاح لخدمة الوطن.

إلى كل من فتح هذه المذكرة وتصفح أوراقها بعدي

فريد

## قائمة المحتويات

I	التشكرات.....
II	إهداء.....
III	قائمة المحتويات.....
أ - د	المقدمة.....
23-1	<b>الفصل الأول : مفهوم عقد حفظ الحق</b>
3	المبحث الأول : ماهية عقد حفظ الحق.....
3	المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق.....
7	المطلب الثاني : قواعد عقد حفظ الحق.....
9	المبحث الثاني : خصائص عقد حفظ الحق.....
9	المطلب الأول: علاقة عقد حفظ الحق بالعقود الأخرى.....
15	المطلب الثاني : الآثار والمقومات القانونية لعقد حفظ الحق.....

46-24	<b>الفصل الثاني : الترقية العقارية</b>
27	المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية.....
27	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية.....
28	المطلب الثاني: أهداف الترقية العقارية.....
30	المطلب الثالث: تطور نشاط الترقية العقارية.....
38	المبحث الثاني: الفواعل في الترقية العقارية.....
38	المطلب الأول : إدارة أملاك الدولة.....
40	المطلب الثاني : المرقى العقاري.....
42	المطلب الثالث : المستفيد من عمليات الترقية العقاري.....

67-47	<b>الفصل الثالث : القائمين بالترقية العقارية العمومية</b>
50	المطلب الأول : المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.....
50	الفرع الأول : المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.....
55	الفرع الثاني : المؤسسة العمومية الاقتصادية.....
56	المطلب الثاني : القائمين بالترقية العقارية الشبه عمومية.....
56	الفرع الأول : ديوان الترقية والتسيير العقاري.....
60	الفرع الثاني : المؤسسة العمومية للسكن العائلي.....
63	الفرع الثالث : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.....
64	الفرع الرابع : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.....
65	الفرع الخامس : شركة الترقية العقارية للمدخرين.....
69	الخاتمة.....
73	المراجع.....

# مقدمة عامة

**مقدمة:**

لاشك أنه إذا أُجيب على سؤال مضمونه مفهوم عقد حفظ الحق الذي يعتبر حق التملك والحفاظ على الملك ، فأصبحت الملكية العقارية من أولوياته الإنسان بعد أن عرف حاجته الملحة للسكن ، إلا أنه واجهته صعوبات مريرة ألا وهي عراقيل ، فيها اصطدامه بأزمة السكن وإن وجد سكن فدخله لا يسمح له باقتنائه ، فلما كان ذلك كان قطاع السكن من القطاعات الرئيسية ومن أكثر وأهم المواضيع التي تهتم بها الدول من خلال تشريعاتها القانونية ، وكان الاهتمام بهذا القطاع من جوانبه النوعية والمعمارية والبيئية .

فأصبحت الدولة تعمل على إيجاد قواعد وآليات قانونية لتخطي هذه العقبات والتحقيق من كثرة الطلب المتزايد والعمل على تنشيط وتشجيع عمليات الاستثمار في مجال السكن وكذلك في المجالات التالية ألا وهي ممارسة النشاط الحرفي والصناعي والتجاري.

فعادة ما يعتبر البيع الوسيلة القانونية و الطبيعية للأشخاص قصد العمل به لنقل الملكية العقارية، لأن هذه العملية تهدف إلى نقل الحقوق من البائع إلى المشتري، فالطريقة التقليدية لبيع الأملاك العقارية ظهرت وبرزت منذ القديم فأصبحت تتطور شيئاً فشيئاً خصوصاً بعد توسيع التجارة، ولكن الأسباب مالية يتطلبها البناء فبالرغم

من دعم البنوك للمرقبين العقاريين، إلا أنه نادرا ما تكون لهم موارد مالية كافية لتمويل مشاريعهم العقارية وهذا بالموازاة مع عدم موازنة السوق العقارية وتقلباتها فعملت التشريعات على وضع تقنيات جديدة للترقية العقارية بصفة عامة وأنماط للبيع بصفة خاصة ظهرت من خلالها أنماط جديدة للبيع بصفة خاصة.

فظهرت من خلالها أنماط جديدة للبيع، عرف في التشريع الفرنسي بالبيع تحت الإنشاء، وهو ما استمدا منه المشرع الجزائري وسماه البيع تحت الإنجاز، مع بعض الاختلافات وفي هذا المداخلة سوف نتطرق لعقد حفظ الحق باعتباره تقنية من تقنيات الترقية العقارية، ونمط من أنماط البيع تحت الإنجاز، الذي أعاده واستحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

\_ والذي كان قد نص عليه القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 والذي يتعلق بالترقية العقارية وألغاه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والذي يتعلق بالنشاط العقاري الذي استمدا منه التشريع الفرنسي الذي عرفه ببيع العقار تحت الإنشاء وهو عقد ابتدائي الذي يسبق العقد النهائي لذا سوف نحاول البحث في هاته التقنية

## نطرح الإشكالية التالية:

كيف تنعكس مقتضيات الترقية العقارية على عقد حفظ الحق وهل يعد هذا

الأخير من قبل عقد الإذعان؟

أم أن المشرع الجزائري ضفه ضمن العقود المعرفة للجانبين ومدى فعاليته في

نشاط الترقية العقارية؟

وللجواب هل تلك الإشكالية اتبعنا الخطة التالية :

# الفصل الأول :

مفهوم عقد حفظ الحق

## مقدمة الفصل :

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين فهو يرتب التزامات بين المتعاقدين .

فطبقا للمادة 27<sup>1</sup> من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

فيستلزم على المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه بالمقابل يلزم صاحب حفظ الحق بدفع أموال فهو من التصرفات الملزمة للجانبين ومحله عقار .

فأوجب المشرع على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لصاحبها فالمرقي العقاري هو مالك العقار محل حفظ الحق والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلزم المرقي بإعداده أما الموثق مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق .

فالتزام المرقي العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو النتيجة الطبيعية للالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه . فنصت المادة 30<sup>2</sup> من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أن يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم وعقوبات التأخير .

<sup>1</sup> المرجع المادة 27 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>2</sup> المرجع المادة 30 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

## المبحث الأول : مفهوم عقد حفظ الحق

هناك شروط حتى يكتمل العقد بصفة عامة حتى يتصف هذا الأخير بالرسمية .  
وهناك إجراءات يجب إتباعها من طرف محرر العقد الذي يعتبر شخص أعطى له  
القانون صلاحية تحرير العقود الرسمية .

فعقد حفظ الحق يختلف من الوعد بالبيع المنصوص عليه في المادة 71 من  
القانون المدني ، كما يعتبر غير ناقل لملكية العقار

### المطلب الأول:

في ظل القانون 04/11 . الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية  
ومقارنته بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية  
مع الإشارة عقد حفظ الحق وفق التشريع الفرنسي لاسيما القانون رقم 03/67 المؤرخ  
في 1967/01/03 المتضمن قانون البناء والسكن.

فنتطرق لتعريف حفظ الحق ونبين خصائصه فيما إذا كان عقد ملزم للجانبين  
أو عقد ملزم لجانب واحد والبحث فيما إذا كان عقد ناقل لملكية العقار محل عقد الحفظ  
أم لا ؟ وفيما إذا كان عقد مكتوب ؟ وهل يشترط الكتابة الرسمية أم تكفي فقط الكتابة  
العرفية من أجل الإثبات ؟

\_ أما المحور الثاني نتطرق فيه إلى آثار عقد حفظ الحق الذي نبين فيه التزامات  
صاحب حفظ الحق فيما يتعلق بالتزام بإيداع مبلغ الضمان والالتزام بتحرير عقد البيع

النهائي والالتزام بالتسليم، وأخيرا نتطرق لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية باعتباره هيئة ضمان في إطار حفظ الحق .

لنتوصل في الأخير إلى أهم الأهداف التي سطرها المشرع من خلال إعادة إحدائه لتقنية عقد حفظ الحق في مجال الترقية العقارية ومدى فعالية هذه التقنية في تطوير نشاط الترقية العقارية.

فبإعطاء توصيات تؤخذ بعين الاعتبار عند إصدار المراسيم التنظيمية التي تحدد كيفية تطبيق عقد حفظ الحق.

ومن خلال هذا يتم تعريف حفظ الحق :

### الفرع الأول :

فبموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصيغة عقد حفظ الحق، وقد عرفه القانون الفرنسي في بيع العقار تحت الإنشاء وهو عقد ابتدائي

يسبق العقد النهائي، وهذا بموجب القانون رقم 03/67 (contra préliminaire)<sup>1</sup> المؤرخ في 1967/01/03، والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار المشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى

<sup>1</sup> المرجع القانون رقم 03/67 ، المؤرخ في 1967/01/03 .

الموثق، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر، بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقا لنص المادة 34 من قانون البناء والسكن

\_ وقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية بمناسبة أخذه بنمط البيع الأجل ( la vente a terme فنصت المادة 29 من القانون رقم 07/86<sup>1</sup> السالف الذكر على أنه يمكن الهيئة العمومية التي يحولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح ، البيع ، بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير ، كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر الشروط ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الأجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرف التنظيمية.

ولم يستقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة ينص على عقد الحق (contra de réservation) ومرة عقد تمهيدي (contra préliminaire) مثل ما سماه المشرع

<sup>1</sup> المرجع القانون رقم 07/86 ، المتعلق بالترقية العقارية .

الفرنسي فهو عقد سابق للعقد النهائي الناقل للملكية والعقار محل عقد حفظ الحق، بحيث يلزم بموجب المترشح للملكية بإيداع ضمان باسمه يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة وبالمقابل يلزم المكتتب بتبليغ المترشح للملكية ، بمشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي.

طبقاً لنص المادة 34<sup>1</sup> . من المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي بحيث يشمل على بيان وصفي للعقار المبيع بدقة ويحدد السعر التقديري وطريقة مراجعته وشروط الدفع وكيفيات وأجل التسليم وعقوبات التأخير وضمانات تمويل وسائله .

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>2</sup> المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون رقم 07/86<sup>3</sup> المتعلق بالترقية العقارية لم يتضمن صيغة الآجال الذي يجب أن يسبقه عقد حفظ الحق وجاء بصيغة جديدة للبيع عرف بعقد البيع بناء على التصاميم الذي له أحكام خاصة.

<sup>1</sup> المرجع المادة 34. من المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 .

<sup>2</sup> المرجع المرسوم التشريعي رقم 203/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>3</sup> المرجع القانون رقم 307/86 المتعلق بالترقية العقارية.

## المطلب الثاني:

القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في القانون رقم 04/11 غير أنه وبصدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عاد و نص على عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلزم بموجب المرقى العقارى بتسليم العقار المقر بناءه أو في طور الباء صاحب حفظ الحق فور انهائه مقابل تنسيق يدفعه هذا الأخير يودع مبلغ التنسيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم ويتعين على المرقى العقارى بعد ثلاث أشهر كحد أقصى على أثر الإستلام المؤقت للبناءة أو الجزء منها بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقاً لنص المادة 33<sup>1</sup> من نفس القانون

فحسب المادة 14 فيشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة .  
يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وأيضا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري ، فالمادة 15 تنص على أنه يشمل مجال نشاط الترقية العقارية في العمليات الآتية :

1 المرجع المادة 33 من القانون رقم 04/11.

➤ إيجار البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية

لتسيير هذه المجمعات

➤ إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء .

➤ تجديد أو إعادة تأهيل وترميم البنايات .

فالمادة 16 تنص على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري

معد للبيع أو للإيجار .

يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار

الدراسات والإيجارات وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري فيما

نستعرضه في المبحث الثاني .

## المبحث الثاني: خصائص عقد حفظ الحق:

عرفت الجزائر منذ الاستقلال العديد من التغيرات على جميع المستويات فخرج المستعمر ترك عدة أنشطة جامدة منها أنشطة الترقية العقارية مثلا .  
ومع ذلك إتخذت السلطات آنذاك التدابير اللازمة من أجل النهوض بكل القطاعات لتحقيق التوازن الشامل والحفاظ على حق الانسان خاصة في المجال العقاري ، ف جاء قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومقارنته بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية وكيف عرفه المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 03/67 .

## المطلب الأول:

عقد ملزم الجانبين :عقد حفظ الحق يعتبر من العقود التبادلية , طبقا للقواعد العامة لاسيما المادة<sup>1</sup>55 من القانون المدني بإعتباره يرتب إلتزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين .

فيلتزم المرقى العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل الحفظ إلى غاية إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية محل حفظ

<sup>1</sup> المرجع المادة155 من القانون المدني الجزائري.

الحق طبقا لنص المادة 27<sup>1</sup> من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

يلزم المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، بالمقابل يلزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق هذي باسمه بمثل مبلغ الضمان يودع في حساب خاص في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

### الفرع الأول :

**أنه عقد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق** : نعني بالتصرف القانوني هو اتجاه الإرادة إلى إحداث نتائج قانوني معينة و التصرفات الناقلة للملكية منها ما يصدر بإرادة منفردة ، وقلنا أن عقد حفظ الحق من التصرفات الملزمة لجانبين ، ومحلّه عقار مقدر بناؤه أو طور البناء.

وبالرجوع للقواعد العامة حتى تنتقل الملكية العقارية لا بد من إتباع إجراءات شكلية دقيقة وتحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة يكون باطلا بطلانا مطلقا، وهذا ما تضمنه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تقضي زيادة على العقود التي يأمر القانون إخضاعها لشكل رسمي يجد تحت طائلة البطلان تحرير

<sup>1</sup> المرجع المادة 27 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

وقد اوجب المشرع على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لصاحبها، ومن بين النصوص الأمرة بذلك المادة 1793<sup>1</sup> من القانون المدني التي تنص على أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري.

فيبقى المرقى العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق، والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلزم المرقى بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق هذا الأخير هو الذي يشترط منه أن يكون في قالب رسمي لدى الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقا لنص المادة 33 من القانون السالف الذكر.

ويختلف عقد حفظ الحق عن الوعد بالبيع وكان قد نص على ذلك صراحة المشرع في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية الترقية العقارية بموجب المادة 31<sup>2</sup> منه على أنه، خلافا للأحكام المادة 12<sup>3</sup> من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15.

<sup>1</sup> المرجع المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> المرجع المادة 31 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية الترقية العقارية.

<sup>3</sup> المرجع المادة 312 من الأمر 91/70.

المتضمن تنظيم التوثيق وأحكام القانون المدني يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ في شكل عقد عرفي ويخضع لإجراء التسجيل.

فعقد حفظ الحق يختلف على الوعد بالبيع المنصوص عليه في المادة 71 من القانون المدني هذا الأخير أصبح بموجب القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/25 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 يشهر في المحافظة العقارية.

وعقد حفظ الحق يعتبر غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري إما باتفاق الطرفين أو بطلب من أحد أطرافه سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقي العقاري طبقاً لنص المادة 32<sup>1</sup> من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية.

- سبق القول أن عقد حفظ الحق هو عقد ناقل لملكية العقار المحفوظ، فهل يعتبر من العقود المكتوبة؟ وهل تكفي فقط الكتابة العرفية من أجل الإثبات؟ أم يشترط ان يكون مفرغ في قالب رسمي من طرف شخص مؤهل قانوناً؟

هناك شروط لا بد من توفرها في العقد حتى يتصف هذا الأخير بالرسمية، وهناك إجراءات يجب إتباعها من طرف محرر العقد الذي هو شخص أعطى له القانون صلاحية تحرير العقود الرسمية، على عكس العقد العرفي فالقانون لم يحدد أي

<sup>1</sup> المرجع المادة 132 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية.

شكالية لإبرام و أن أساس صحة هذا النوع من العقود يتمثل في مضمون العقد وتوقيعات الشهود والخط.

وتضمن المشرع الفرنسي في المادة 7/261 من القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 شكل العقد الابتدائي على أنه يجب أن يكون مكتوب في عدد من النسخ، ونصب على التسجيل المادة 840. على أنه تحت طائلة البطلان كل وعد بالبيع يكون في شكل عرفي غير مسجل في مدة 10 أيام

-أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنص على عقد حفظ في القانون رقم 107/86<sup>1</sup> المؤرخ في 1986/03/04 في المادة 31 منه على أنه، خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 والمتضمن تنظيم التوثيق وأحكام المادة 71 من القانون المدني ، يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق ، في شكل عقد عرفي، ويخضع لإجراء التسجيل، ونصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 38/86 المؤرخ في 1986/12/04 المحدد لشرط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق على أنه "تسمى وثيقة" عقد حفظ الحق وهي لازمة في أي بيع أجل، وتحرير في شكل عقد حفظ الحق أن يكون في قالب رسمي بل تكفي فقط الكتابة العرفية مع احترام المنوال النموذجي، غير أنه اشترط إيداعه للتسجيل لدى مفتشية التسجيل و الطابع وهذا من أجل إعطائه تاريخا ثابتا ويكون حجة على الغير في تاريخه، فنص المادة 328 من القانون المدني

<sup>1</sup> المرجع القانون رقم 107/86 المؤرخ في 1986/03/04.

أنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله .....) والمشرع الجزائري لم يحدد مدة التسجيل العقد العرفي على غرار المشرع الفرنسي الذي يشترط تسجيله في اجل 10 أيام تحت طائلة البطلان

وبصدور القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يتضمن شكل عقد حفظ الحق إذا كان يتم في شكل عرفي أم في شكل رسمي، وترك تحديد شكله إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد، ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 ، 28 أعلاه .

أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء .

ومن المفترض أن يكون عقد حفظ الحق المنظم بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في شكل رسمي لأنه متعلق بملكية عقارية وهذا ما تفرضه أحكام قانون التسجيل المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 على أنه يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها التنازل على الأسهم والحصص في الشركات الإيجارات التجارية إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية العقود

التأسيسية أو التعديلية للشركات، قبل صدور قانون المالية سنة 1992 كان يجوز تسجيل العقود العرفية المتضمنة لأموال عقارية غير أنه بعد سنة 1992 لا يمكن تسجيلها إلا إذا كانت في شكل رسمي وبما أن عقد حفظ الحق محله أموال عقارية رغم أنه لا ينتقل لصاحب حفظ الحق فلا بد أن يكون العقد في شكل رسمي

### الفرع الثاني :

### الآثار و المقومات القانونية لعقد حفظ الحق :

- من خصائص عقد حفظ الحق أنه عقد ملزم للجانبين مما تترتب إلتزامات متبادلة في ذمة المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق هذا الأخير يلتزم بإيداع مبلغ الضمان في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ويلزم بالشراء لذا سوف نتطرق لالتزامات كل من صاحب حفظ الحق والتزامات المرقي العقاري

#### 1 – إلتزامات صاحب حفظ الحق

يرتبط إلتزام المرقي العقاري في انجاز البناية أو جزء من البناية مقابل إلتزام يقع على عاتق صاحب حفظ الحق ومن إلتزام صاحب حفظ الحق، الإلتزام بإيداع المدة لانتجاوز سنتين

- وإذا كانت المدة لانتجاوز سنتين فلا يشترط أي مبلغ ضمان ويودع مبلغ الضمان في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق لدى بنك أو لدى الموثق.

-وقد ضبط المشرع الجزائري مبلغ الضمان بموجب القانون رقم 07/86<sup>1</sup> المتعلق بالترقية العقارية فيلتزم المرشح للملكية بإيداع ضمان يساوي 20% بالمائة من التكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو بجزء المبيع، طبقا لنص المادة 34 من القانون السالف الذكر ويصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، ويكون مبلغ الضمان غير قابل للتنازل ولا للحجز وكذا غير قابل للتصرف فيه، كما تنتج هذه الأموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا لنص المادتين 35/34 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر .

فكان مبلغ الضمان يودع في إطار القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية في حساب باسم صاحب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، وما يمكن ملاحظته هو أنه رغم أن المشرع الجزائري كان قد أحدث صناديق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب القانون رقم 21/84 المؤرخ في 1984/02/24

31 منه والتي كانت تعرف بصناديق الضمانة أو الكفالة المشتركة.

مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية والإلتزام بالشرط، نتطرق لكل واحد منها على حدا

<sup>1</sup> المرجع سبق ذكره .

### الفقرة الأولى :

**الالتزام بإيداع مبلغ الضمان :** يقع على عاتق صاحب حفظ الحق إلتزام يتمثل المرقى العقارى بحفظ الحق و الذي يقابله إلتزام المرقى العقارى بحفظ الحق في العقار محل الحفظ، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانونين 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وكذا القانون رقم 104/11<sup>1</sup> المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وقد نظم المشرع الفرنسي العقد الإبتدائي، والذي يعرف بعقد حفظ الحق في التشريع الجزائري غير أنه لم يشترط مقابل ضمان محدد وجعل الأمر لتقدير الأطراف المتعاقدة، وعليه فمبلغ الضمان لم يعتبره المشرع الفرنسي إجباري وليس من النظام العام غير أن القضاء الفرنسي استقر على أن هذا الإلتزام هو ما يميز العقد الإبتدائي، بحيث أن مبلغ الضمان محدد بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 المتضمن قانون البناء و السكن لاسيما المادة 25/261<sup>2</sup> منه والذي ربطه بمدة إبرام عقد البيع النهائي فبينته كما يلي:

5% بالمائة من السعر التقديري للبيع، إذا كانت مدة إبرام عقد البيع لا تتجاوز سنة

2% بالمائة من السعر التقديري للبيع، إذا كانت غير أنها أنشئت بهدف ضمان أعضائها المنخرطين فيها لدى البنوك، حتى ليتسنى لهم الحصول على إتمادات

<sup>1</sup> المرجع سبق ذكره .

<sup>2</sup> المرجع المادة 25/261 من القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03.

متنوعة، ولم تكن لها نفس الاهداف التي وضعها المشروع في إطار المرسوم التشريعي 03/93<sup>1</sup> المتعلق بالنشاط العقاري، وكذا في ظل القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية وتجدد الإشارة أن المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لم يتضمن صيغة حفظ الحق غير أنه وبصدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تضمن نشاط الترقية العقارية نصت المادة 52 منه على أنه في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه.

لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الإتفاق عليه بين الطرفين، فنفس النسبة المئوية إعتدها المشرع في قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، إعتدها في القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

### الفقرة الثانية :

### الإلتزام بالشراء:

سبق القول أن عقد حفظ الحق رغن أنه متّصب على عقار غير أنه غير ناقل لملكية العقار المحفوظ، ويترتب بذلك إلتزامات شخصية بين أطراف فيلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء من البناية فتم تنظيمه بموجب القانون بصفة أمره

1 المرجع المرسوم التشريعي 103/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

فيمنح على المكتتب إضافة إلتزامات على عاتق صاحب حفظ الحق المشمول بالحماية.

ويرى (PHILLIPE-MALNIVAUD) وفريقه للبحث أن إلتزام صاحب حفظ الحق بالشراء هو إختياري فيمكن له الشراء وله أيضا الحق في العدول على تنفيذ إلتزام الشراء وله أيضا الحق في العدول على تنفيذ إلتزام الشراء ويفقد بذلك مبلغ الضمان، ويرى (KHEREADJ-MOHAMED) أن إيداع صاحب حفظ الحق لمبلغ الضمان لا يترتب إلتزام للشراء ولكن يمثل بنسبة أكثر طريقة للضغط على إرادته.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية بموجب نص المادة 37 على أنه "إذا تخلى المترشح للملكية خلال إنجاز المشروع فإن المكتتب يستفيد إقتطاعا نسبته 25% من مبلغ الضمان المدوع، وأيضا ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية في أنه "يمكن فسخ العقد (عقد حفظ الحق) في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري...)" بطلب من صاحب حفظ الحق وهذه الحالة يستفيد المرقعي العقاري من إقتطاع بنسبة 15% بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع فيعتبر مبلغ الضمان وسيلة للضغط على صاحب حفظ الحق للشراء وهو كنتيجة للإلتزام بالشراء وإخلال بهذا الإلتزام يترتب عنه فقد هذا المبلغ إضافة إلى التعويضات المحتملة طبقا للقواعد العامة.

### الفقرة الثالثة :

#### التزامات المرقى العقاري :

يقع على عاتق المرقى العقاري في إطار عقد حفظ الحق التزامات تتمثل هذه الالتزامات في الإلتزام بنقل ملكية العقار المحفوظ والإلتزام بالتسليم

#### أولاً : الإلتزام بتحرير عقد البيع النهائي:

بخلاف بيع المنقولات المعينة بالذات التي تنتقل الملكية فيها بقوة القانون بمجرد تحرير العقد طبقاً لنص المادة 165<sup>1</sup> من القانون المدني، تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني وكذا المادتين 15 و 16<sup>2</sup> من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، وعقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد إنجائه، فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق والإنتهاء من إنجاز المشروع لا يرتب سوى إلتزامات شخصية بين المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق وحتى لو إكتتب العقد في شك الرسمي في إنتظار صدور التنظيم المتعلق بالقانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فلا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري.

1 المرجع المادة 165 من القانون المدني.

2 المرجع المادتين 15 و 216 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

- وبموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فنصت المادة 38 منه على أنه "يجب على المكتب أن يبلغ بحافظ الحق مشروع عقد البيع، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع لإمكانية البطلان طبقاً للشروط والأشكال التي نص عليها الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المذكور على والمتضمن تنظيم التوثيق وهو نفس ما أخذ به المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 03/01/1967 المتضمن بيع العقار تحت الإنشاء فالمادة 30/261 منه تلزم أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع خلال شهر على الأقل من تاريخ إمضاء العقد، وإمضاء العقد النهائي يكون وفق الآجال المحددة في العقد الابتدائي وكل تأخر عن تبليغ مشروع عقد البيع يعتبر سبب جدي لعدول صاحب حفظ الحق عن البيع النهائي من ثم إسترجاع مبلغ الضمان.

وفي إطار قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 33 على أنه يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى على إثر الإستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منه، بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة امام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق، فخلافا لما جاء به التشريع الفرنسي وكذا المشرع الجزائري في القانون رقم 07/86 الذي جاء بمشروع عقد البيع الذي يعد خلال شهر قبل تحرير عقد البيع النهائي ويكون في قالب رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

ألزم المشروع بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أن ينقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق وتسجيله وإشهاره بالمحافظة العقارية، خلال أجل 03 أشهر من تاريخ إنتهاء أشغال البناء التي تثبت بمحضر يعد المرقي العقاري والمقاول الذي قام بالبناء.

### ثانيا : الإلتزام بالتسليم:

- يعتبر إلتزام المرقي العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو النتيجة الطبيعية للإلتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم، فرغم أن في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق، غير موجود وقت ابرام عقد حفظ الحق، إنما المرقي العقاري ملزم بإيجاده من خلال إلتزامه بإتمام الإنجاز ويعد إلتزاما بتحقيق نتيجة، ونصت المادة<sup>1</sup>30 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أن يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم وعقوبات التأخير كما نصت المادة<sup>2</sup>27 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن عقد حفظ الحق هو الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

<sup>1</sup> مرجع سبق ذكره .

<sup>2</sup> مرجع سبق ذكره .

### الفقرة الرابعة :

## صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية. هيئة ضمان في إطار عقد حفظ الحق:

- توسع نطاق تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من عقد البيع بناء على التصاميم في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى عقد حفظ الحق في إطار القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط (الترقية العقارية، غير أن المهام الموكلة له في إطار عقد البيع على التصاميم تتمثل في دفع التسديدات التي دفعها المشتريين في شكل تسبيق على الطلب وكذا ضمان إتمام الأشغال وفيها يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في حدود 20% بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه فنصت المادة 27<sup>1</sup> فقرة 02 من القانون رقم 04/11 المحددة للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

<sup>1</sup> المرجع المادة 127 فقرة 02 من القانون رقم 04/11.

# الفصل الثاني :

## الترقية العقارية

## مقدمة :

عرفت الجزائر منذ الاستقلال العديد من التغيرات على جميع المستويات فخرج المستعمر ترك عدة أنشطة جامدة منها أنشطة الترقية العقارية مثلا. و مع ذلك اتخذت السلطات آنذاك التدابير اللازمة من أجل النهوض بكل القطاعات لتحقيق التوازن الشامل و الحفاظ على حق الإنسان خاصة في المجال العقاري ف جاء قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و مقارنته بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية و كيف عرفه المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 03/67 و كيف عرفه المشرع الجزائري بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04.

## الفصل الثاني : الترقية العقارية

لم تكن الترقية العقارية منظمة بالشكل الحالي و ذلك منذ نيل الجزائر استقلالها سنة 1962 إلى غاية 1986 بديل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة حولت للدولة حق القيام بعملية البناء و التشييد من اجل تلبية الطلب المتزايد على السكن فاحتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية ، وخصصت مبالغ مالية ضخمة من اجل ذلك تحت إشراف الجماعات المحلية و مقولات البناء العمومية لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضيفه على هذه العملية نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة مثل دواوين الترقية و التسيير العقاري .

فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية ، كل هذه العوامل و أخرى أدت إلى فشل هذه السياسة نتيجة تصاعد أزمة السكن وهو ما جعل المشرع الجزائري يتدخل عن طريق سن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup> الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية ، لكن هذا القانون ولأسباب ظرفية و اقتصادية اظهر محدوديته و عدم نجاعته لأنه عرقل عملية الترقية ببلادنا ، و تجاوزته الأحداث لذلك تم إلغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>.

فما هي الترقية العقارية ؟ وما هي أهدافها أو خصائصها ؟

و كيف تمت إعادة تنظيم الترقية العقارية في ظل قانون 07/86 ؟ المقومات القانونية

للترقية العقارية في ظل المرسوم 03/93 ؟

1- ارجع إلى س القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

2- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993.

للإجابة عن هذه التساؤلات اقترحنا المباحث التالية :

### المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية

تستهدف الترقية العقارية انجاز و تشييد العمارات ذات الاستعمال السكني و بيعها ، بالإضافة إلى بيع و الإيجار كما أنها المتكلفة بانجاز المحلات التجارية و الحرفية و الصناعية كذلك عمليات التجديد و أداء الخدمات في الميدان العقاري و عليه فقد توسع نشاطها بشكل اكبر انفتحت على المنافسة الحرة بين القطاع العام و الخاص .

### المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية

هي عمليات يقصد منها تطوير الأملاك العقارية الوطنية و تكييفها حسب الحاجات الاجتماعية للمواطنين في مجال السكن و يتجلى ذلك في بناء العمارات المخصصة للسكن بصفة أساسية ، و تخصيص محلات تجارية بصفة ثانوية و يستغل في ذلك الأراضي المقتناة و المهياة التابعة للقطاع العام ، و يمكن ان تخصص العمارات او مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار السد الحاجات العائلية و الذاتية أو للبيع أو للإيجار و حسب المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 مارس عام 1413 الموافق لأول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري فهي تعرف الترقية العقارية بقولها<sup>1</sup> "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري و الترقية العقارية تستهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية ، و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكييف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ،

1- ارجع الى المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري .

بالإضافة إلى بناء العمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا و تشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري ، كما أنها تقام على أراض خاصة ، أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد .

كما تشتمل الترقية العقارية على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد في المادة 102<sup>1</sup> لاسيما الاكتتاب ، و شراء الأساس العقاري ، و رصد الادخار ، و انجاز العمارات المخصصة للحصول على الملكية أو للإيجار و تصمم و تنجز في إطار اختيارات التهيئة العمرانية طبقا لقواعد التعمير و الجمال الفني و جمال المحيط ، و الأولويات المقررة في مخطط التنمية و حسب النوعية و الأهداف المسطرة في القوانين و التنظيمات المعمول بها ثم نموذج البناءات المعتمدة في دفتر الشروط .

### المطلب الثاني : أهداف الترقية العقارية

تسعى الجزائر بسياساتها المتبعة في البناء و السكن و المعتمدة من طرف الحكومة و عبر هيئاتها و مؤسساتها فهي تحاول لان تلبي حاجيات المواطنين بتخصيص سكن لكل عائلة ، و ترقية السكن الاجتماعي المنجز من طرف الهيئات و المؤسسات و الجماعات المحلية و التعااضديات و الصناديق كلها ترمي إلى توفير مسكن لائق و في ظروف جيدة ، تركز على الحياة العصرية للفرد و العائلة و هذه السكنات المنجزة تركز على تنظيم يستوجب تعبئة موارد مالية ضخمة و هامة من طرف الدولة و جماعاتها المحلية و مؤسساتها ، و يتمثل في تدخل إعانة المواطنين ذوي الدخل الضعيف و الذين ليس بمقدورهم الحصول على ملكية مسكن و هذا ما يلزم بوضوح في قانون 07/86<sup>2</sup> الذي أجاز للخواص بان يقوموا بانجاز سكنات في إطار ترقية السكن .

1-المادة 02 من المرسوم التشريعي 03/93

2- ارجع الى القانون 07/86 الذي يجيز للخواص بانجاز سكنات في اطار الترقية السكن .

و من بين المساعدات التي تقدمها الدولة في ميدان السكن تدعيم تطور التعاونيات العقارية المعدة لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي و عائلي ، و تعفى هذه التعاونيات العقارية على الخصوص في إطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي و التجاري و فضلا عن ذلك تستفيد العمليات التي تقوم بها التعاونيات العقارية و أعضاؤها في تحقيق هدفها الاجتماعي من تخفيض جنائي نوعي و هذا نظرا لكون التعاونيات ليس لها هدف تحقيق الأرباح و إنما هدفها اجتماعي محض إلى جانب الهدف الاجتماعي للترقية العقارية هدف تجاري أيضا ، فلقد جاء في مواثيق الدولة على أن السكن حق لكل مواطن ، وورد ذلك في كل من الميثاق الوطني و الدستور و القانون الأساسي العام للعامل و غيرهم ، وبالتالي كان التوجه بهذا العمل إلى الميدان التجاري يكاد يكون معدوما إلا من خلال بعض أعمال الإيجار التي تقوم بها الجماعات المحلية أو الدولة ممثلة في مديريات أملاك الدولة و مع تطور الزمن و تغيير السياسة العامة للبلاد و تحت الضرورة الملحة للتوجه لاقتصاد السوق كان لزاما أن يأخذ هذا النشاط وجهة تجارية مما أدى إلى إدخال تغييرات على معظم النصوص القانونية من بينها القانون التجاري .

و حتى يتبين العمل التجاري من غيره لا بد له من إسناد قانوني لذلك فقدت وردت الأعمال التجارية في المادة التالية من القانون التجاري المعدل و المتمم و تجسد العمل في مجال العقارات على انه عمل تجاري بحيث أشار المشرع الجزائري في المادة الثانية 02 من القانون التجاري إلى أعمال التجارة في مجال العقار<sup>1</sup> " كل شراء للعقارات لإعادة بيعها"

1-ارجع الى المادة 02 من القانون التجاري .

" كل مقاوله لتاجير المنقولات او العقارات "

" كل عملية توسط لشراء و بيع العقارات و المحلات التجارية و القيم العقارية "

ومن خلال ما تقدم يتضح ان الاعمال المتعلقة ببناء المساكن و العمارات السكنية ليس الهدف منها الجانب الاجتماعي فقط لاشباع حاجات المواطنين في ميدان السكن ، و لكن مورد من موارد الخزينة تستفيد منها الجماعات المحلية مما ادى بهيئات التسيير و على راسها دواوين الترقية و التسيير العقاري للتغيير من نمط عملها من التسيير الاداري الى العمل الحر و نتج عن ذلك تخلي الدولة عن السكنات لمستفديها وهو ما كرسه قانون 01/81 المؤرخ 1981/02/07 التنازل عن املاك الدولة .

بهذه الخطوة بدأ العمل في مجال العقار يتوازي بين العمل الاجتماعي و العمل التجاري و لكن بخطوات بسيطة حتى جاء ( تشريع سنة 1993 الذي اضى على العمل العقاري الطابع التجاري بالمفهوم الواسع ) .

### المطلب الثالث : تطور نشاط الترقية العقارية

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من اجل ارساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية ، لكن هذه المحاولات لم تسمو الى درجة سياسة محددة العناصر ، اذ ان عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من امكانية تقييمها و الحكم عليها ليس بالامر الهين فجل المراحل لا تصل الى نهايتها حتى يتم تغيير مسارها ، الامر الذي اثر سلبا على الوضعية القانونية للعقار بالجزائر ، اضافة الى ان كل التجارب كانت تفتقر الى التصور الشامل للمشكلة العقارية للبلاد .

و بصفة عامة يمكن اعطاء لمحة عن اهم مراحل النشاط العقاري قبل صدور قانون 07/86 التي تميزت بسيطرة الدولة عليه في مراحلها الاولى ووضع ح لهذه السيطرة في مراحلها المتقدمة - اي الانتقال من الطابع العمومي الى طابع الخاص للنشاط العقاري .

و بصور قانون 07/86 بتاريخ 1986/03/04<sup>1</sup> المتعلق بالترقية العقارية و الذي اعتبر قفزه نوعية في ميدان فتح المجال امام المبادرة الخاصة تماشيا مع سلسلة الاصلاحات الاقتصادية المعلن عليها في بداية النصف الثاني من الثمانينات غير انه سرعان ما تضححت محدودية مجال تطبيقه ومن ثمة محدودية النتائج المحصل عليها في ميدان النهوض بالقطاع وحل مشكلة السكن التي زادت حدتها بسبب عدم ملائمة النصوص مع متطلبات الاستثمار الخاص ، وكذا الصعوبات المالية التي واجهت الجزائر و التي انعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين و بصور المرسوم التشريعي رقم 03/93 بتاريخ 1993/03/01<sup>2</sup> المتعلق بالنشاط العقاري غيرت احكام القانون القديم للترقية العقارية في ظل قانون 07/86 و اعطى اطار قانوني جديد للترقية العقارية ، فقد ادخل إصلاحات جديدة و حقيقية في ميدان الترقية العقارية .

---

1-ارجع الى قانون 07/86 بتاريخ 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية .

2-المرسوم التشريعي رقم 03/93 بتاريخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري .

كل هذه المراحل نتطرق اليها بنوع من التفصيل في النقاط التالية :

أ- نشاط الترقية العقارية قبل صدور قانون 07/86 بعد استقلال الجزائر 1962 جعلها غير قادرة على تنظيم النشاط العقاري مباشرة ، فمددت العمل بالقوانين الفرنسية و استتنت النصوص المخالفة للسيادة الوطنية .

لكن فترة ما بعد الاستقلال اتسمت بانغلاق السوق العقارية على نفسها ، وهذا راجع

لسلسلة النصوص القانونية المقيدة لحرية المعاملات مثل المرسوم رقم 115/64 الصادر في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات الذي تم تعديله بموجب المرسوم رقم 344/83 الصادر في 1983/05/21 ، غير ان اهم نص قانوني كان الامر رقم 26/74 الصادر في 1974/02/20 و المراسيم التنظيمية 27/76 .

29/28،76/76 المتعلقة بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات التي جعلت من البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني ، واعطى للبلديات حق تحديد محيطها العمراني و تاسيس و تسليم سندات ملكية تخص الاراضي المدمجة فيه و استثنى الاراضي المعدة للبناء من التداول بين الاشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في ذلك ما تنص عليه المادة 06 منه فالامر جاء ليضع حد للمضاربة في الاراضي المعدة للبناء و قد كان سببا في احداث تغيرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية فقد ساهمت هذه الاحتياجات في التطوير العام للعمران و السكن و توفير مرافق ضرورية حسب المتطلبات القانونية ببناء مستشفيات ومدارس بعد ذلك اتخذ النشاط العقاري و التهيئة العمرانية اسس جديدة تساير نظام السوق و حرية المعاملات في مختلف المجالات فتوجه المشرع الجزائري الى تنظيم الملكية الخاصة و تدعيمها دون المساس بالأموال العامة التابعة للدولة و مؤسساتها.

1-ارجع الى المرسوم 15/64 الصادر في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات الذي تم تعديله بموجب المرسوم رقم 344/83 الصادر في 1983/05/21 .

فاصدر قانون 01/81 في 07 فيفري 1981 يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية الذي ترتب عنه تطهير واسع للقطاع المعني اذ حدد هذا القانون انواع العقارات القابلة للتنازل عنها و شروط التنازل عنها و الاجراءات الواجب اتباعها في دراسة طلبات الشاغلين للعقارات من طرف اللجان التي انشئت لهذا الغرض على مستوى الدائرة و الولاية و على المستوى الوطني و تحرير و تسليم عقود البيع للمستفيدين .

كما تم اصدار المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>1</sup> المتعلق بحرية المعاملات الذي فتح المجال نسبيا في حرية ابرام العقود ، و صدور الامر رقم 01/85<sup>2</sup> الذي وافق عليه المجلس الشعبي الوطني بقانون 08/85 الذي يهدف الى حماية الملكية العقارية و التعمير يمنع الاشخاص من اقامة بناءات فوضوية الا بعد حصولهم على رخصة البناء تسلمها لهم السلطة المختصة كما انه يهدف الى القضاء على البناء غير المشروع و تسوية اوضاع الشاغلين لعقارات مبنية او قطع معدة للبناء اشتروها بعقود مخالفة للقوانين او حازوها بطرق غير مشروعة ، لقد ترتب عن هذه النصوص منازعات ادارية بين الشاغلين و الادارة بينها و بين المالكين و منازعات مدنية بين البائعين و المشترين بعقود عرفية باطلّة نتيجة لهذه السياسة الجديدة حنت الجزائر منحى جديد فانتقلت من الاحتكار الى الاستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية و تبلور ذلك في قانون 07/86 الذي اعاد تنظيم نشاط الترقية العقارية في صبغة جديدة فكيف كان ذلك ؟

1-ارجع الى المرسوم رقم 344/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 .

2-الامر رقم 01/85 .

## الفرع الاول : نشاط الترقية العقارية في ظل قانون 207/86 :

لقد اصدر المشرع الجزائري بتاريخ 04 مارس 1986 قانون يتعلق بالترقية العقارية و ضبط القواعد الخاصة بعملياته من الاكتتاب الى شراء القطع الارضية بعقد اداري ، و انجاز البيانات و شروط التمويل و اعادة بيع السكنات المنجزة بعقود توثيقية للمشاركين . وقد بينت المادة 02 من هذا القانون التي تنص على ما يلي " تستهدف الترقية العقارية تطوير الاملاك العقارية الوطنية "

و تتمثل هذه الترقية في مجال السكن اساسا و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري ، تقام على اراضي خاصة او مقتناة عارية او مهياة او واقفة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة و التجديد و يمكن ان تخصص العمارات او مجموعات العمارات المبنية في هذا الاطار لسد الحاجات العائلية الذاتية او للبيع او للايجار ، و ذلك في اطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و احكام هذا " بينت اهداف الترقية الوطنية بتكييفها حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن و يتمثل في بناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن اساسا و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني او تجاري ، تقام على ارض خاصة او مقتناة عارية او مهنية واقعة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة و التجديد ، و يمكن ان تخصص العمارات المجموعات المبنية في هذا الاطار لسد الحاجات العائلية او للبيع او للايجار .

ان المنازعات التي يمكن ان تثار بشأن هاما ان تكون بين الادارة و المكتب في عمليات الترقية ، و ان التزامات كل طرف منهما يحكمها العقد الاداري و بالتالي الرجوع اليه في كل نزاع و اما ان تكون هذه المنازعات بين المكتب في الترقية العقارية و المشتري و في هذه الحالة ايضا التزاماتها يحكمها العقد التوثيقي الذي يحرر فيه البيع و من ثم الرجوع اليه و الى احكام هذا القانون لحل النزاع .

و بعبارة اخرى للتأكد من هذه القضايا يكون اساسا بالكتابة مع اللجوء في بعض

الحالات الى اجراءات الخبرة و التحقيق .

الا ان هناك مجموعة من الصعوبات التي واجهت نشاط الترقية العقارية في هذه الفترة كانت بسبب فشل تطبيق القانون 107/86 الراجع للاسباب المتعلقة بالقانون ذاته و لاسباب متعلقة بالتشريع المعمول به اثناءها ومنه و نظرا للوضعية المسجلة فقد بدى من الضروري مراجعة هذا القانون من اجل وضع اطار يتلاءم مع الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد و هذا الاطار القانوني الجديد و تجسد في المرسوم التشريعي رقم 203/93 .

### الفرع الثاني نشاط الترقية العقارية في ظل المرسوم 303/93 :

بصدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري اعطى صبغة جديدة على هذا النشاط فاشتمل على مجموع الاعمال التي تساهم في انجار او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع او للايجار او لتلبية حاجات المواطنين الخاصة ، وتتمثل في محلات ذات استعمال سكني او حرفي او صناعي او تجاري و يمكن ان يقوم بنشاط الترقية العقارية تجار او اشخاص في اطار فردي ام في اطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة و في هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني و لا تلحق بهم صفة التاجر .

---

1-ارجع الى القانون 07/86

2-المرسوم التشريعي رقم 03/93

و منه فهذا المرسوم جاء ليضع مفهوم جديد للترقية العقارية فقد تضمن الفصل

الاول منه موضوع الترقية العقارية و ذلك في ستة مواد من المادة 02 الى المادة

107 تناولت المسائل التالية :

- 1- تحديد مفهوم الترقية العقارية و مجالها
- 2- فتح مجال الترقية العقارية على اساس المنافسة الحرة
- 3- تحرير مبادرة المقاول
- 4- اضافة الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان طبيعي او معنوي
- 5- دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية .

كما نظم هذا المرسوم علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري في المواد من

08 الى 19 و كذا علاقة المؤجر بالمستاجر من المواد 20 الى 23 .

وكذلك الملكية المشتركة من المواد 24 الى 26 بالاضافة الى بعض الاحكام الانتقالية

و الختامية من المواد 27 الى 32 و اهم ما جاء به المرسوم التشريعي 03/93 من

تصورات و حلول جديدة في مجال النشاط العقاري هو :

- 1- فتح مجال الترقية العقارية على اساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و الخاص .
- 2- تحرير مبادرة المقاول بالغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية .
- 3- توسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الايجار على السواء و كذا بناء المساكن و المحلات المعدة لغير السكن دون تمييز .
- 4- تطبيق مبدأ التجارية على اعمال المقاول العقاري سواء كان خاصا او عاما ما عدا العمليات المعدة لاشباع الحاجات الخاصة للمقاول او لاتباعه اذا كان شخصا معنويا تطبيق القانون التعاونيات العقارية .

5- الغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الامكنة الممنوحة للمستاجر و هذا اجل تحفيز المستثمرين من اجل اقتحام سوق العقارات المبنية و المعدة للسكن وهو اجراء من اجل تعبئة المسائل الخاصة غير لمشغولة ولا لمؤجرة عكس القانون 07/86 الذي اعطى الاولوية للبيع النهائي للسكنات .

---

1-ارجع الى المواد: 08 الى 19 من نفس المرسوم

20 الى 23 علاقة المؤجر بالمستأجر

24 الى 26، 27 الى 32 .

## المبحث الثاني : الفواعل في الترقية العقارية

تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية اوصافهم وهي الجماعات المحلية طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها ، المؤسسات او المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية ، الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه يمكن لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية و المنشآت و المقاولات و الهيئات العامة و الخاصة إن يقوموا فرادى أو منتظمين في التعاونيات زيادة على الإطار الذي يوفر البناء الذاتي لسد حاجاتهم الذاتية بعمليات الترقية العقارية ، وذلك لكون هؤلاء الأشخاص الثلاث من أهم فواعل الترقية العقارية .

### المطلب الاول : إدارة أملاك الدولة

إن القاعدة العامة للتنازل عن أملاك الدولة هي البيع بالمزاد العلني ، ولا مجال للبيع بالتراضي إلا في حالات منصوص عليها قانونا . و حرصا من الدولة على ترقية الاستثمار منحت شروطا امتيازيه قد تصل إلى البيع بالدينار الرمزي ، هذه البيوع تتم لفائدة أشخاص معنويين أو طبيعيين عامين أو خواص يعملون في مجال ترقية الاستثمار فالترقية العقارية تقوم أساس على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز بنايات موجهة للبيع أو الانجاز فتوفر إدارة أملاك الدولة الوعاء العقاري المستوعب لهذه المشاريع ممثلا في أملاك الدولة الخاصة و يكون تدخلها على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للترقية العقارية .

ثم تحرير العقود الإدارية المثبتة لملكية المرقيين العقاريين لهاته العقارات على ارض تابعة لها ، كما شمل هذا المنح (concession) ففي إطار ترقية الاستثمار قامت الدولة بمنح حق لامتياز أيضا للمتعاملين سواء كانوا عاميين أو خواص وهذا الانجاز عمليات تعمير و بناء ، غير انه يستثنى من عمليات منح لامتياز أو التنازل على الأراضي التالية :

الأراضي الفلاحية ، الأراضي التي تشكل جيوب عقارية الأراضي المخصصة إلا أن تجربة الترقية العقارية واجهتها العديد من الإشكالات و العراقيل على مستوى مديريات أملاك الدولة و التي صعبت من انجاز هذه المشاريع في آجالها و لعل أبرزها :

1- صعوبة تحديد الطبيعة القانونية للأراضي المستوعبة لمشاريع الترقية العقارية بسبب التأخر في إعداد المسح العام للأراضي حيث مازالت الجزائر تعتمد على مخططات مجلس الشيوخ و بالنظر إلى تأخر انتهاء أشغال المسح العام للأراضي بقيت وكالات مسح الأراضي تزود مديريات أملاك الدولة بالطبيعة القانونية للأراضي التي تستوعب مشاريع الترقية العقارية اعتمادا على المخططات "السيناتيس كونسيلت" التي تعد حقيقة عن الوضعية القانونية للأراضي هاته الأخيرة أضحت محل صفقات عقارية يومية مما يجعل الطابع القانوني يتغير أكثر من مرة في ظرف وجيز لهذا واجهت مديريات أملاك الدولة صعوبات في توفير الوعاء العقاري المستوعب لكل مشاريع الترقية العقارية بسبب صعوبة تحديد الطبيعة القانونية .

2- سجلات أملاك الدولة المستعملة حاليا لا تعبر تماما عن الوضعية الفعلية للأملاك .

3- الوطنية ذلك لان نهاته السجلات تعود الى العهد الاستعماري فمن الناحية الشكلية كثرة الاستعمال لها يؤدي الى اهترائها اما من ناحية المضمون فالتاخر للامحدود في اعداد الجرد العام للاملاك الوطنية جعل هاته السجلات اقرب للارشيف مادام ان مضامينها لا تعبر عن واقع العقار

4- استغلال العقارات التي خضعت اسعارها لتخفيضات تصل الى 80 % من سعرها الاصلي بهدف تشجيع الترقية العقارية في غير الاغراض الموجهة لها .

### المطلب الثاني : المرقى العقاري

المتعامل في الترقية العقارية هو المشرف على عملية الترقية العقارية ،حيث نصت المادة 03 من المرسوم التشريعي 103/93 " بانه يدعى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 202 متعاملا في الترقية العقارية و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة او حاجات المشاركين في ذلك .

من خلال نص المادة يمكن ان يكون المتعامل شخصا طبيعيا او معنويا و بذلك يحملون صفة التجار بمعنى انه لا بد ان يكون له سجل تجاري الا ان هذه المادة قد اوردت استثناء حيث استثنت بعض الاشخاص الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة او حاجات المشاركين في ذلك ومنه لا يحملون صفة التجار و المرقى حسب القانون الفرنسي هو المشرف على الانجاز فبالنزامه الاساسي و مبادرته يسعى للالتزام بتحقيق نتيجة و بناء على هذا الالتزام يتحمل نتائج العملية و خطأه و قد يبرم العقود مع المقاولين او اشخاص آخرين و بذلك فعلى المرقى العقاري التزم و ضمان قانونين يتحملها لوحده و يتعد المرقين العقاريين و دواوين الترقية و التسيير العقاري .

1-ارجع الى المادة 03 من المرسوم التشريعي 03/93 .

2-المادة 02 من نفس المرسوم .

او وكالة العدل او الوكالة العقارية و قد يكون مؤسسة الترقية السكن العائلي ،او التعاونيات العقارية او الشركات المدنية العقارية او المؤسسات الترقية العقارية و حتى المقاول يعتبر مرقي عقاري .

- و تتمثل التزامات المرقي العقاري في :

- 1- الحصول على رخصة البناء و التجزئة فقد اكد المشروع الجزائري على
- 2- وجوب التزام المرقي العقاري في الحصول على : رخصة البناء و رخصة التجزئة و الا اعتبر عمله غير قانوني ، ما نصت عليه المادة 129/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، كما يجب عليه الحصول على رخصة التجزئة المنصوص عليها في المواد 57-58-59 من القانون السالف الذكر حيث نصت المادة 257 على ما يلي " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها .
- 3- الالتزام في مباشرة بناء التجمع العقاري
- 4- الالتزام ببيع البناية و تسليمها في الاجال المحددة
- 5- منح تامين اجباري
- 6- الالتزام في نقل الملكية
- 7- الالتزام بمواصلة البناء و انهاءه في آجاله
- 8- ايداع شهادة المطابقة

1-ارجع الى المادة 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2-المادة 59-58-57 .

كما ان كل مشاريع الترقية العقارية يجب ان تستجيب و تخضع لدفتر الشروط و اجراءاته التي تنظم مثل هذه العمليات و تخضع لها ، و تتمثل مهنة و نشاط المتعامل العقاري على مستوى الاساس العقاري التقني و المالي كما يجب عليه ان يظهر و يبين انه سيساهم بالنسبة المحددة في قانون النقد و القرض بمبلغ المساهمة من اعتماداته المالية الشخصية حسب الشكل و نمط المسكن المراد انجازه و اثناء انجازه يجب عليه تسليم الملف التقني و مراقبة و رشات البناء قيد الانشاء ، و في نهاية المشروع يجب عليه تسليم رخصة الاحتلال و شهادة الانجاز الجيد للأعمال .

### المطلب الثالث : المستفيد من عمليات الترقية العقارية

و يعتبر في بعض الأحيان مساهم ، خاصة إذا قدم مساهمة شخصية و المقدرة بحوالي 20 % إلى 25 % و التي تتطلبها بعض المؤسسات المالية كي تمنح القروض . و التزامات المستفيد من عملية الترقية العقارية (المشتري) بالمقارنة مع التزامات المتعامل العقاري محدودة تركز أساس على دفع الثمن و تسليم البناية ، و دفع نفقات العقد ، بالإضافة إلى التصريح الذي يقوم به في العقد المتضمن اطلاقه على ملف انجاز التجمع العقاري .

فالمستفيد يقوم بدفع الثمن وهو الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتقه الذي يقابل التزام البائع بنقل الملكية و يتم دفع الثمن وفق الطريقة و بالشروط المتفق عليها في العقد و هي أن تكون أو تتم وفق دفع جزأة تبعا لمراحل تقدم الأشغال ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 158/94 و في حالة عدم التزامه بدفع الثمن يفسخ العقد .

ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم السالف الذكر ، كما يقوم البائع بتسليم البناية وهو التزام يقابل التزام المتعامل في الترقية العقارية بتسليمه البناية و بوضعها تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق اما الالتزام بالتسليم هو ان يضع المشتري يده فعلا على المبيع و يحوزه حيازة حقيقية ، ولا تتم حيازة ملكية البناية من المشتري الا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/19 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و المادة 214<sup>2</sup> من مرسوم التشريعي 03/93 . كما يلتزم بدفع نفقات العقد ما نصت عليه المادة 393 من القانون المدني الجزائري ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك و من بين هذه النفقات ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 و هي :

- تحمل ارتفاعات الخصوم و التمتع بارتفاعات الأصول
- دفع كل العلاوات و المساهمات الناتجة عن الاشتراك و كذلك جميع الضرائب و الرسوم
- دفع كل المصاريف و الحقوق و الاجور الناتجة عن هذا العقد و كذلك توابعه القانونية ويتم الدفع ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع و سواء كانت البناية فردية او جماعية ، و من ابرز و اهم حقوق المشتري هو " التمتع و الانتفاع بالبناية انتفاعا هادئا و عاديا ، وهذا الحق يترتب عليه جملة من الحقوق منها :

نشاط الترقية العقارية انه " يودع مبلغ التنسيق المدفوع من طرف صاحب حفظ

الحق في حساب مفتوح باسم هذا الاخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 356<sup>3</sup> من هذا القانون .

1-المادة 13 من المرسوم التنفيذي 58/94

2-المادة 14 من المرسوم التشريعي 03/93

3-ارجع الى المادة 56 من قانون 07/86

و في حقيقة الامر ان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية يعتبر هيئة ضمان لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق ، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق فبايداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان ، و به يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته الى غاية ابرام العقد النهائي و بالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على ارادته في الالتزام بالشراء وان تراجع بصفة منفردة يفقد بنسبة من مبلغ الضمان فبعد ان كان مبلغ الضمان في اطار القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة هذه المؤسسات المالية هي البنوك التي كانت منضمة في تلك الفترة بموجب القانون رقم 86-112 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض المعدل و المتمم بالقانون 88-06 المؤرخ 12/01/1988 المتعلق بنظام البنوك و القرض و تكون هذه الاموال المودعة غير قابلة للتنازل و غير قابلة للحجز ، و غير قابلة للتصرف فيها ضمن حدود مبلغ الضمان كما تنتج هذه الاموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا لنص المادة 35 من القانون رقم 86-207 المتعلق بالترقية العقارية وهو نفس ماذهب اليه المشرع الفرنسي في القانون رقم 67-303 المؤرخ في 03-01-1967 المتضمن قانون بيع العقار تحت الانشاء .

اما بالنسبة للقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يصدر التنظيم الذي يبين كيفية الضمان امام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في اطار عقد حفظ الحق .

منحة ضمانات كافية بالزام المرقي قبل تسليم البناية ان يطلب من المهندسين

المعماريين و المقاولين المكلفين بانجاز المنشآت ، شهادة تامين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني الجزائري زيادة على انخراطه بتامين اجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة .

1-القانون 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك .

2-القانون رقم 67/03 المؤرخ في 03/01/1967 .

3-المادة 554 من القانون المدني الجزائري .

وترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد له حق امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري كما أن كل تخلف عن انجاز و تسلم شهادة المطابقة له الحق بالمطالبة بالتعويض عن الضرر ، ورد المبالغ المالية في حالة فسخ العقد من طرف المرقى العقاري و بسببه و هذا بحسب المسؤولية المدنية و ترد هذه المبالغ خلال 03 أشهر الموالية لتاريخ الفسخ سواء كانت البناية محل البيع جديدة أم لا " وهذا ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 58/94 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم .

## خلاصة الفصل الثاني :

تعتبر سياسة الدولة لسياسة اقتصاد السوق فرصة للتعاون في المجال لعقاري ،  
فظهرت التشريعات التي تتماشى مع هذا النظام ، كالقانون رقم 90-125 المتعلق بالتهيئة و  
التعمير ..... الخ ، ثم صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>2</sup> الذي شجع القطاع الخاص  
على الاستثمار في مجال البناء و التعمير .

هذه العوامل جعلت موضوع الترقية العقارية يأخذ منحى آخر هو إدخال القطاع  
الخاص في هذا المجال لتخفيف العبئ و قيدت الجمعيات المحلية التي كانت لها صلاحيات  
واسعة في هذا المجال و لكنها في نفس الوقت قيدت حق الملكية ، عندما يتعلق الأمر  
بالأراضي الفلاحية غير المستغلة ، واعتبرت ذلك تعسفا في استعمال الحق .

---

1- ارجع إلى القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2- المرسوم التشريعي رقم 03/93.

# الفصل الثالث :

القائمين بالترقية العقارية  
العمومية

## الفصل الثالث : القائمين بالترقية العقارية العمومية

النشاط العقاري هو كل المعاملات و التصرفات المادية أو القانونية الواردة على العقار و المتعلقة به مثل بيع العقار ' تأجيرهُ' إعداد نظام الملكية المشتركة' بناء العقارات' هدمها و إدارة الشيوخ (قسمته و تسيير العقارات) بغض النظر عن نوع العقار و طبيعته و الهدف منه.

أما الترقية العقارية فهي لا تشكل إلا مظهرا من مظاهر النشاط العقاري و هي تشمل نوعا معينا من التصرفات التي تنصب على نوع من العقارات.

إن المشرع قد ذكر على سبيل الحصر هيئات و أشخاص الترقية العقارية' في قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية' كما يلي :

- الجماعات المحلية'

- المؤسسات و المقاولات و الهيئات التي يخولها ذلك قانونها الأساسي'

- الخواص القائمون بالبناء' سواء أكانوا فرادي أم منتظمين في تعاونيات عقارية'

- الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

- عمال المؤسسات و الإدارات العمومية و المنشآت و المقاولات و الهيئات العامة و الخاصة' فرادي أو في تعاونيات لسد حاجاتهم الذاتية' وفقا للأحكام التشريعية.

لقد جاء تعريف المشرع الجزائري عاما و مبهما' كما أنه لم يعرف المرقى العقاري' و جعل كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بنفسه أو بواسطة الغير' يعمل أو يساهم في عملة الانجاز أو التجديد مرقيا عقاريا' و هذا غير جائز' إذ أن هذا التعريف يجعل من المهندس المعماري مرقيا عقاريا' و هذا ليس من المنطق في شيء.

و حتى يكون نشاطا عقاريا عبارة عن ترقية عقارية لا بد من توفر الشروط التالية :

- أن يكون النشاط منصبا على الانجاز أو التجديد'

ارجع المادة 06 من القانون 07-86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتضمن الترقية العقارية.

المادة 1/03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

- أن يبادر المرقي العقاري بالعناية الرئيسية في العملية' أي التفكير في المشروع والتخطيط' بإرادته و ليس تنفيذا لطلبات الغير'
- أن يباشر المرقي العقاري كل العمليات التي يتطلبها البناء أم جزء منه' قانونيا أو إداريا '
- يجب أن لا يقوم المرقي العقاري بعمليات التنفيذ الفعلية بنفسه' و إلا أصبح مقاولا, و لا يهتم إذا ما كان المرقي العقاري' يقوم بالترقية العقارية لحسابه أو لتأجيريه أو لبيعه أو لغرض آخر.

أما الترقية العقارية العمومية' فهي التي يكون فيها المرقي العقاري شخصا عموميا' أو شبه عمومي. و معيار الفرقة بين الترقية العقارية العمومية و الترقية العقارية الشبه عمومية' هو معيار المرفق العام. سيتضح ذلك أكثر من خلال تفاصيل هذا المبحث' حيث يتناول المطلب الأول تحديد القائمين بالترقية العقارية العمومية' و في المطلب الثاني نحدد القائمين بالترقية العقارية الشبه عمومية.

المطلب الأول : القائمين بالترقية العقارية العمومية

و لقد اعتمدت في تحديد القائمين بالترقية العقارية العمومية على قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية و كذلك على ما جاء في تقرير ديوان رئيس الحكومة في 31 ماي 1998.

كلما كان المرقي العقاري خاضع في تصرفاته إلى القانون العام' كما هو الحال في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو المؤسسات العمومية الاقتصادية-تخضع لقواعد المحاسبة الوطنية- كنا أمام ترقية عقارية عمومية.

## الفرع الأول : المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

يمكن للجماعات المحلية بصفقتها مرقية أن تستعمل أموالها المتوفرة و المخصصة لها في بناء المساكن' و مصدر هذه الأموال إما من ميزانية الجماعات المحلية أو من الصناديق المشتركة بين الجماعات المحلية أو من أموال الصندوق الوطني للتوفير و الادخار. أن الجماعات المحلية يمكنها تسيير مصالحها مباشرة أو في شكل استغلال مباشر أو في شكل مؤسسة عمومية بلدية أو في شكل امتياز' و ذلك حسب قدراتها المالية.

وفقا للمادة 2/34 من قانون البلدية' فان استغلالها المباشر لمصالحها يخضعها لقواعد المحاسبة العمومية.

يمكن الجماعات المحلية أن تنشئ هيئات عمومية ذات الطابع الإداري أو الصناعي و التجاري وفقا للمواد من 43 إلى 47 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

تعتمد الجماعات المحلية على محفظة عقارية' و التصرف فيها يقتضي أن تكون قابلة للتصرف. و تنص المادة 2/37 من قانون 25-90 على : "تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية' في إطار المادة 71 السابقة' هيئات التسيير و التنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها. و كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عدم الأثر"' و عليه فالفقرة المذكورة تنص على قواعد تسيير الجماعات المحلية لمحفظتها العقارية' و هذا بتمييزها بين مرحلتين للتصرف' حالة التصرف لمصالح أشخاص القانون الخاص' و حالة التصرف لفائدة أشخاص القانون العام.

ارجع الى المادة : 133 من قانون رقم 08-90 المؤرخ في 7 أبريل 1990.

المادة : 48 من القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12 01 1988

1 - التصرف في المحفظة العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص :

و لو أن نص القانون 90-25 لم يرد عبارة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص الا أن ذلك هو المقصود ' بمفهوم المخالفة المادة 2/73 و هذا تفاديا بالنسبة للجماعة المحلية لكل شبهة حول تسييرها للمحفظة العقارية كتقديم رشاوى للمنتخبين المحليين' و عليه تبقى الجماعة المحلية مالكة و صاحبة القرار في التصرف غير أن تنفيذ القرار لا يتم الا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة' و التي هي الوكيل القانوني في هذه الحالة لاتمام عملية التصرف في ملكية الأراضي لأشخاص القانون الخاص كالأشخاص الطبيعية و المعنوية المدنية منها و التجارية و تدخل في اطار هذه الأخيرة المؤسسات العمومية الاقتصادية تطبيقا لنصي قانوني 88-01 و 88-04.

2- التصرف لصالح الأشخاص العمومية :

المقصود بالأشخاص العمومية' كل أشخاص القانون العام و الذين هم مكلفون بتسيير مرفق عام أو مصلحة عامة' أي الدولة' الولاية' البلدية و كذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري' و عليه يتم مباشرة التصرف (الدومين الخاص) و لا حاجة للمرور عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري.

و حتى يكون لدينا سوق عقاري لابد من تدخل مالكي العقاري و من بينهم الدولة عن طريق أملاك الدولة الخاصة' المسيرة من طرف إدارة أملاك الدولة و كذلك الولايات و البلديات.

أغلب الإجراءات المتعلقة بالسكن تعود إلى البلدية' و منها الصلاحيات الخاصة بما يلي :

- التهيئة و العمران (إعداد مخطط التهيئة و التعمير و مسح الأراضي)
- التسيير العقاري'
- إعداد المنافع العامة (الطرق' المياه' الكهرباء.....)
- إصدار رخص البناء'
- انطلاق برامج السكن'
- انطلاق برامج التجهيز.

1-ارجع إلى قانون : رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية' و قانون رقم 88-04 يتم القانون التجاري و يحدد القواعد الخاصة.

2-سماعين شاملة (1998-1999)' الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990' رسالة ماجستير' بن عكون ص 83.

في حين أن هذه الصلاحيات تدخل كلها في قانون البلدية (أو الولاية) فإنها تصطدم بمواد البلدية الخاصة التي تعتبر غير كافية و كذلك سوء التأطير البشري على مستوى إدارتها و هذا ما يجعل أي مشروع غير قابل للانجاز.

حسب التقرير الصادر عن المجلس الوطني لسنة 1999' فان أزمة السكن ترجع إلى تراكم النقائص مقارنة بالطلب المتزايد و الانفجار الديمغرافي و قد تزداد حدة بتفاعل ضعف الطلب الموسر و عجز الجماعات المحلية على تسوية المشاكل الناجمة عن عمليات التوزيع المخالفة للقانون و كذا احتكار الدولة لانجاز مشاريع السكن الاجتماعي.

يمول الصندوق الوطني للتوفير و الادخار عمليات الترقية العقارية التي تقوم بها الجماعات المحلية منذ 1979' حيث قيمة القرض حددت ب 50 من قيمة المشروع بنسبة فواعد تقدر ب 3.5 في السنة' و يسدد القرض على مدة 25 سنة مع 3 سنوات من الإعفاء.

من أهم المشاكل التي تعاني منها الجماعات المحلية' نجد على رأسها العقار' و بما أن مهمة حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية' تعود إلى الوكالات العقارية فهي التي تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية' فلا بد من أن نتطرق إليها.

الوكالة العقارية :

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المنظم للوكالة العقارية المحلية' نجده يعتبر هذه الوكالات بمثابة مؤسسات من إنشاء المجالس الشعبية البلدية (أو الولائية) وحدها أو بالتعاون فيما بينها' فليس لا الطابع الإداري (تخضع للقضاء العادي في تصرفاتها).

ارجع إلى

- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المنظم للوكالة العقارية المحلية.

و بالرجوع الى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، نجد أن المقصود بالجماعات المحلية، هي كل الهيئات المحلية ماعدا الدولة و الهيئات ذات الطابع الوطني أي البلدية والولاية، وبذلك فإن البلدية لا يمكنها التصرف في الاحتياطات العقارية التابعة لها بنفسها سواءا بالبيع او الهبة أو التنازل، او غير ذلك من المعاملات العقارية، بل يجب أن يتم عن طريق الوكالة العقارية ذات الطابع المتميز و المستقل.

تتمثل مهمة الوكالات العقارية في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

لهذه الوكالة شخصية معنوية مستقلة عن الإدارة المنشئة لها وإذ تتوفر فيها كل عناصر الشخصية المعنوية، والمتمثلة فيما يلي:

### **1-الاستقلالية الإدارية و المالية :**

هذا العنصر من أهم العناصر الناتجة عن الاعتراف بالشخصية المعنوية لهيئة عمومية ما، فمن حيث الاستقلالية الإدارية نجدها مسيرة في شكل مجلس إدارة وولها مدير يترأس ذلك المجلس، في حين تظهر الإستقلالية المالية في أن للوكالة ميزانية خاصة بها و يتداول مجلس إدارتها في اعداد الجداول التقديرية و النفقات.

### **2-إستقلالية الذمة المالية :**

إن الحقوق التي تتحصل عليها تصبح ملكا لها، وتتكون الموارد المالية حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي أعلاه من القروض الممنوحة، عائد الخدمات، والإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء.

ارجع إلى :

حسين بن الشيخ آت ملويا (2004)المنتقي في مجلس الدولة جزء 2، دار هومة الجزائر، ص 295-297 .

القانون 90-21 المؤرخ في 15 غشت 1990 التضمن قانون المحاسبة الوطنية.

### 3-حق التقاضي:

للكالة العقارية الحق في التقاضي امام الجهات القضائية ممثلة بمديرها ،وهو ما صرحت به المادة 19 من المرسوم أعلاه بقولها : " يتولى المدير تسيير الكالة ،وبهذه الصفة يقوم بالمهام التالية : يمثل الكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ،ويرافع عنها أمام العدالة".

الكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية ،فهل هي شخص معنوي من القانون الإداري ، أم شخص معنوي من القانون الخاص؟

بالرجوع إلى نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90، نجدها تخضع للقانون الخاص ،حيث تنص على ما يلي :

"تمسك حسابات الكالة على الشكل التجاري طبقا للأمر 35/75 المؤرخ في 29 افريل 1975 و المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية".

فالمشرع إعتد هنا في التمييز ما بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري والمؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري على معيار المحاسبة ،فإذا كانت المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي و التجاري تملك حسابتها على الشكل التجاري طبقا لمخطط المحاسبة الوطنية ،فان المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري تخضع لقواعد المحاسبة الوطنية <sup>1</sup>.

### 4-إمكانية تلقي الهبات :

لا تستطيع الهيئات الإدارية غير المتمتعة بالشخصية المعنوية أن تتلقى الهبات إلا عن طريق الهيئة المنتمية إليها، وهذا بخلاف الشخص المعنوي الإداري والذي باستطاعته تلقي الهبات مباشرة ، والكالة العقارية ، يتداول مجلس ادارتها طبقا للمادة 9 من نفس المرسوم السالف الذكر ،في مسألة قبول الهبات والوصايا وتخصيصها <sup>2</sup>.

ارجع إلى:

مرابط احمد (2002)، الإشكالية القانونية التي تثيرها العقارية

إن التسيير المسند إلى الوكالات العقارية البلدية بعيد الاستجابة لحاجات الاستثمار، لأنها منشغلة بمقاومة المضاربة بالدرجة الأولى وكما وجدت نفسها مقسمة بين المجالس الشعبية البلدية التي فوضتها والولاية وزيادة على ذلك فهي تعاني من بعض المساوئ الناجمة عن المركز القانوني لتركيبتها البشرية.

إن مقاومة المضاربة و بيع الأوعية بأسعار مرتفعة قبل الإنجاز قد أديا إلى حلول كارثية من الناحية القانونية، وبالفعل فبهدف منع المرقى من إعادة البيع أقترح اللجوء إلى نظام الامتياز، حيث تضع الدولة قطعا من أملاكها الخاصة تحت تصرف الغير والذي حاد عن طبيعته، حيث أن هذا الامتياز أي أنشئ لتمكين الهيئات الخاصة من إنجاز مرافق عمومية أو مهام ذات منفعة عامة قد تبين أنه لايتلائم مع الترقية العقارية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : المؤسسة العمومية الاقتصادية:

قبل 1988 كانت المؤسسات العمومية تحت وصاية الدولة، وتسيير تسييرا إداريا، وفي حالة عدم كفاية مواردها فإن الدولة تقدم لها إعانات مالية، كي تحافظ على توازنها المالي.

أول تعديل مس هذه المؤسسات العمومية عن طريق قانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، حيث بدأت الدولة تتخلى تدريجيا عن تسييرها.

### 1/ خصائص المؤسسات العمومية الاقتصادية:

- المؤسسة العمومية الاقتصادية، هي عبارة عن شركات محدودة المسؤولية، تملك الدولة أو الجماعات المحلية مباشرة أو بصفة غير مباشرة جميع الأسهم أو الحصص.
- تعمل هذه المؤسسات في خدمة الأمة و التنمية وفق الدور والمهام المنوطة بها.
- المؤسسة العمومية الاقتصادية تعتبر الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأس المال.

ارجع إلى:

قانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

## 2/ مهام المؤسسة العمومية الاقتصادية:

- إنتاج ثروات في خدمة البلاد والاقتصاد.
- التحسين المستمر لإنتاج العمل ورأسمال.
- تعميق الطابع الديمقراطي لإدارتها وتسييرها.
- التطوير المستمر للمستوى التكنولوجي والعلمي ضمن دائرة نشاطها.

في إطار اقتصاد السوق الحرة تحتاج هذه المؤسسات إلى موارد او مصادر مالية أخرى لبرامجها الاستثمارية، ولا يمكنها أن تقتصر على موارد الدولة او الجماعات المحلية، لأن مشكل الديون سيظل قائماً ما دامت الدولة تواصل تمويلها للسكن، وذلك رغم التدابير التي اتخذت بهدف تقليص أجل تسوية وضعية أشغال المؤسسات.

## المطلب الثاني: القانمين بالترقية العقارية الشبه عمومية:

الترقية العقارية الشبه عمومية هي تلك التي تكون فيها المرقي العقاري خاضع للقانون الخاص، كما هو الحال في المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري، فهي تمسك حسابات على الشكل التجاري أي طبقاً لمخطط المحاسبة الوطنية

### الفرع 1: ديوان الترقية والتسيير العقاري:

#### 1/نشأته:

أنشأت مكاتب الترقية و التسيير العقاري بموجب أمر 63-74<sup>1</sup> والذي سرعان ما تم إلغاؤه بموجب أمر 93-76<sup>2</sup> الذي كمله ونظمه، ونتج عن هذا صدور المرسوم رقم 76-143<sup>3</sup> ، ولم يعد تنظيم هذه الدواوين إلا بمجيء المرسوم رقم 85-270<sup>4</sup> ، ولكن بعد خمس سنوات ألغيت أحكام هذا المرسوم بالمرسوم 91-147<sup>5</sup> .

1-أمر 63-74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن احداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري.

2-أمر 93-76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم و سير مكاتب التسيير العقاري.

## 2/ الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري:

بعد أن كانت مكاتب الترقية تتمتع بالطابع الإداري بموجب الامر رقم 72-93، أصبحت بموجب المرسوم رقم 85-270 عبارة عن مؤسسة ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.

وبعد صدور دستور 1989 الذي أقر التعددية السياسية وفتح اقتصاد السوق القائم على قاعدة العرض والطلب والمنافسة، تم العدول عن النهج الاقتصادي الذي أتى به دستور 1976 و المناادي بالاشتراكية، وبدأ تدخل الدولة ينكمش او يتقلص في مجالات الأنشطة الاقتصادية المختلفة.

فجاء المرسوم 91-147 ليحولها إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات الطبيعة الصناعية والتجارية، وبذلك فقد منحت لهذه الدواوين الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، كما اعتبرت تاجرة في علاقتها مع الغير وخاضعة لقواعد القانون التجاري.

تعرف المؤسسة العمومية الصناعية التجارية حسب المادة 44 من قانون رقم

88-01<sup>1</sup> بتوفر ثلاث معايير وهي :

- انتاج تجاري.

- تسعير سابق او مسبق.

- وجود دفتر شروط العمل.

تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري<sup>2</sup>.

ان المادة 59 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية تنص على : لا تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية و الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تحكمها قواعد القانون التجاري لأحكام الأمر 67-90 المؤرخ في 17/06/1967 و المتضمن قانون الصفقات العمومية».

ارجع إلى:

قانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

كما نجد المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن قانون الصفقات العمومية تنص على انه لا يطبق هذا القانون إلا على إدارات الدولة المستقلة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

إذن وفقا لما سبق لا يحق لدواوين الترقية و التسيير العقاري التعامل بواسطة الصفقات العمومية مع الغير، ولكن نجد هذه الدواوين تطبق هذه الوسيلة وفقا لما جاء في التعليم الوزاري رقم 01 المؤرخة في 03/01/1993 المتعلقة بتطبيق الصفقات العمومية، حيث يسمح لها بتطبيق قانون الصفقات العمومية الجديد<sup>1</sup>، وهنا نتساءل عن الأسباب المعللة في التعليم التي تسمح بمخالفة القانون الأساسي للمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية، ولماذا هذا التناقض والمخالفة.

ولكن يمكن تفسير ذلك بان هذه المؤسسات لا تتعامل بالصفقات العمومية مع الغير، الا أنها تجد نفسها طرفا في الصفقات العمومية أثناء تعاملها مع الدولة، فليست هي من يتعامل بالصفقة العمومية و انما تخضع لها كطرف فقط.

### 3/ مهام دواوين الترقية و التسيير العقاري:

تهتم دواوين الترقية و التسيير العقاري وفقا للمرسوم رقم 91-147 وكذا المرسوم رقم 93-08 بترقية و تسيير الأملاك العقارية المسندة اليها وفقا للمهام التالية:

#### \* مهمة الترقية :

تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري تجسيدها للسياسة الاجتماعية للدولة، الاهتمام بالفئات الاجتماعية خاصة الأكثر حرمانا، وذلك عن طريق ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن.

المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن قانون الصفقات العمومية.

كما تهتم على سبيل التبعية بترقية البناءات والانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليها وكذلك بالترقية العقارية.

حسب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 91-147، نلاحظ أن الدولة قد كلفت الدواوين بالترقية العقارية على سبيل التبعية، في حين أنه يفترض أن تكون مهمة أساسية تماشيا مع الطبيعة الصناعية والتجارية<sup>1</sup>.

### **\*مهمة التسيير:**

تقوم دواوين الترقية و التسيير العقاري أيضا بتسيير الأملاك العقارية المسندة اليها عن طريق:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي او التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الايجار والاعباء المرتبطة بها.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- اعداد جرد للعمليات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلها.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل لمجمعاتها العقارية.
- ضمان تسيير جميع املاكها العقارية.
- القيام بكل العمليات التي تندرج في اطار التسيير العقاري.

### **4 / مشكلة التمويل:**

اما على صعيد التمويل فان الدواوين تواجه مشاكل خاصة بعد تخلي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن التزاماته، التي ازدادت حجما يوميا مما دفع ببعض الدواوين الى تمويل مشاريعها من أموالها الخاصة كتكفلها بأشغال الطرق والشبكات المختلفة والتي تشكل ما بين 15% و 20% من كلفة المسكن مما يؤزم وضعيتها المالية والذي يزيد الطين بلة التذبذبات المتكررة للأسعار وهو ما ينعكس سلبا على تكاليف المشاريع وكذا تأخر صندوق التوفير والاحتياط عن دفع وضعيات الأشغال.

المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 91-147.

بالإضافة الى ذلك ظهور مشكلة التخلي عن السكنات لفائدة الغير بعد منع التنازل عن السكنات الجديدة (المادة 76 من المرسوم التشريعي رقم 92-04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992) حيث اصبحت هذه الدواوين تقبض مبالغ زهيدة -مقابل تشكيل مكلف - مما فوت عليها ارباحا هائلة<sup>1</sup>

ان مشكلة التمويل بالنسبة للدواوين تركز على ثلاث عناصر اساسية وهي :

- 1) تراجع المؤجرين عن دفع الاجور ، وهذا راجع الى تدني المستوى المعيشي للأفراد
- 2) تراجع الدولة عن دورها في تمويل السكن الحضري الجماعي دون ان تتخلي عنه كلية، وذلك راجع لسببين :

- تحويل الطبيعة القانونية لدواوين الى مؤسسة عمومية صناعية تجارية ، بذلك اصبحت مستقلة ماليا ، وتخضع لقواعد القانون التجاري .

- الاموال العمومية و الانشغال بتخفيف الابعاء المالية على الدولة ، و وهذا ما يصعب التحكم بين الاستثمار المنتج من جهة ، و البرامج الاجتماعية و خاصة السكن الاجتماعي من جهة اخرى .

- 3) مركزة التمويل على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط نتج عن ذلك :

- محدودية موارد الادخار المجمعمة من طرف هذه المؤسسة .
- وضعية الاحتكار التي توجد في هذه المؤسسة المالية ، وعدم قدرتها على تلبية كل الطلبات .

### الفرع الثاني : المؤسسة العمومية للسكن العائلي

المؤسسة العمومية للسكن العائلي هي مؤسسة محلية انشئت على مستوى الولاية بالمرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط تاسيس وتنظيم و تسيير المؤسسات العمومية المحلية ، وكذلك المرسوم رقم 87-177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وقد كلفت بانجاز موجهة للحصول على الملكية .

1- المادة 76 من المرسوم التشريعي رقم 29-04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992 .

ان قانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 يعترف للمؤسسة العمومية للسكن العائلي بطبيعة المرقى العمومي ، كما انه يحصر الترقية العقارية في السكن فقط بحيث ان انجاز المحلات التجارية او المكاتب او العقارات (المباني ) اخرى لا يمكن ان تنجز الا بصفتها تابعة او ملحقة بالسكن (بصفة تبعية للسكن ) فضلا عن ذلك فان السكن المنجز في هذا الإطار يجب ان يكون موجها للبيع كما ان ترقية السكن المخصص للإيجار لا يدخل في مجال الترقية العقارية وبذلك نجد ان جزء كبير من مخصصات المرقى العقارى تتعارض مع مجال الاستثمار او الترقية و تصطدم<sup>2</sup> ب :

- ان الهيئة المالية هي التي تقرر ما اذا كانت العملية مناسبة (ملائمة ) لانها صاحبة القرار في التمويل .

- المستفيدون يختارون من طرف بائع الجدران.

ان المؤسسة العمومية للسكن العائلي هو الامر بالصرف في عملية الترقية العقارية دون ان يكون امين محاسب و هذا ما يفسر رفض دفع الضريبة العينية .

جاء قانون المالية لسنة 1993 في مادته 01/108 التي تنص على : « تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة ، و على اثر ذلك تطبق عليها جميع الاحكام القانونية و التنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية ، كما هو معرف بموجب المواد 02 الى 04 من القانون رقم 01-88 المؤرخ في 122 يناير 1988 و المتضمن القانون التوجيهي ليحول ملكية هذه المؤسسات للدولة ، و في 1997 وضحت طبيعة هذه المؤسسات و اصبحت عبارة عن مؤسسات عمومية اقتصادية تابعة لصناديق المساهمة المحلية<sup>3</sup>

لقد قدمت بعض الاقتراحات فيما يخص المؤسسة العمومية للسكن العائلي من طرف وزارة السكن في قريرها حول وضعية الترقية العقارية و التي تتمثل في تكملة دورها عن طريق اعادة تنظيم مجال تدخلها ، حيث ان هذه المؤسسات المتخصصة في انجاز مساكن ترقويه عائلية عرفت عدة عراقيل ووقفت امام تحقيق اهدافها لذلك يجب رفع القيود عنها و السماح لها بتنشيط العرض في مجال السكن الترقوي .

قانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986

قانون المالية سنة 1993 في مادته 01/108.

و يمكن ان تلخص هذه القيود في النقاط التالية :

- قساوة الشروط المفروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و لاحتياط في اتفاقياته و الذي يعتبر المورد الوحيد لتمويل مؤسسات ترقية السكن العائلي .

- عدم التزام الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بالاتفاقية الموقعة (توقفه عن تمويل المشاريع

- تأخر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في دفع الفواتير مما يؤدي الى اطالة اجال الانجاز المساكن ، مما يآثر سلبا على تكلفة السكن .

- تأخر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تحديد قائمة المستفيدين رغم انهاء الانجاز من طرف المؤسسة العمومية للسكن العائلي ، يسبب لها مصاريف اضافية ، ترتبط بوجه الخصوص في السرقة و تدهور اجهزتها ، وتحسبا لهذه الامور تتولى المؤسسة حراسة المواقع في انتظار ان يسكنها اصحابها .

مصادر المساكن المنجزة من طرف المؤسسة العمومية للسكن العائلي ، من طرف الولاية مما ادى الى حرمانها من حصة مالية هامة و عاجلة حسب تسليم المساكن ( المساكن التي استفاد منها ضحايا الارهاب او وزارة الدفاع الوطني ، و الامن الوطني و الدرك الوطني و وزارة العدل ) .

يمكن لهذه المؤسسات التابعة لصناديق المساهمة المحلية ان تتجمع تحت سلطة صندوق متخصص و الذي يكون من مهامه توجيه و متابعة نشاط المؤسسة في مجال السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي ، كما ان تدخل المؤسسة في هذا المجال سيؤثر على المرقيين العقاريين بجذبهم للتدخل في هذا المجال و بذلك الاستجابة للطلب الكبير من قبل الفئات الاجتماعية المتوسطة<sup>1</sup>

1- قانون 01/88 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي .

## الفرع الثالث : الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

### 1/ النشأة :

انشأت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 وهي تحت وصاية وزارة السكن ، وهي تقوم بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

### 2/ الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :

تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري حسب المادة الاولى من مرسوم الانشاء ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير و بذلك تخضع للقانون التجاري .

### 3/ مهام الوكالة :

- 1) ترويج السوق العقارية و تطويرها.
- 2) تأطير الاعمال الاتية وتنشيطها :
  - القضاء على السكن غير صحي .
  - تحديث الانسجة القديمة و اصلاحها
  - تغيير البنية الحضرية
  - انشاء مدن جديدة
  - اعداد اساليب بناء حديثة من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها
  - تطوير الاعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الاسواق العقارية (المقاولين . المواطنين . المؤسسات المالية . السلطات العمومية المحلية . منتجي مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، مؤسسات الانجاز ، مسيري العمارات و الجمعيات ....)

## الفرع الرابع : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

### 1/ انشاء الصندوق :

أنشئ الصندوق بمقتضى القانون رقم 83-16 بتاريخ 02 يوليو 1983 ،ومن اهدافه الرئيسية :

- المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية بتنفيذ السياسة الاجتماعية و الثقافية المحددة و الهادفة الى التوزيع العادل للخدمات الاجتماعية .
  - اقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط ، و لهذا الغرض ،فهو مكلف بوجه الخصوص بما يلي :
  - دراسة وتحديد ووضع كفيات توزيع الموارد بين مختلف اللجان المكلفة بالخدمات الاجتماعية .
  - الاسهام في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية ،و التأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي تساهم في تمويلها ،
  - القيام بالدراسات و الابحاث التي تستهدف التطور المنسجم للخدمات الاجتماعية .
- وجاء المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03/02/1996 (يتم المرسوم رقم 82-179 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها ) في المادة الثالثة يضيف الى مهامه ، تمويل الاعمال الرامية الى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء .

### 2/ الطبيعة القانونية للصندوق :

يتمتع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي حسب ما ورد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 96-75<sup>1</sup> المؤرخ في 03 فيفري 1996 المتعلق بكفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره .

1- قانون رقم 83-16 بتاريخ 02 يوليو 1983

المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03/02/1996

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 98-80 ليغير من طبيعة الصندوق ليجعله مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي<sup>1</sup>.

### 3/ مهام الصندوق

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء و فقا لمبادئ التوزيع المصنف و التضامن بين جميع العمال في جميع القطاعات .

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء و التأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل الموارد من اجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء .

- القيام بكل الاعمال الرامية الى تحسين ظروف سكن العمال الاجراء

- القيام بكل الدراسات الرامية الى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء .

يتنازل الصندوق عن السكنات التي ينجزها وفق شروط<sup>2</sup>

### الفرع الخامس : شركة الترقية العقارية للمدخرين

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو مؤسسة مالية عمومية انشأتها الدولة عن طريق القانون رقم 64-227 بتاريخ 10/08/1964 من ايلولة ممتلكات صندوق تضامن المقاطعات و بلديات الجزائر<sup>3</sup> ، مستقل ماليًا ، وهو تاجر في علاقته مع الغير ، ان الادخارات المودعة في الصندوق تضمنها الخزينة العمومية .

المرسوم التنفيذي رقم 98-80 (مقرر في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06/06/1994

القانون رقم 64-227 بتاريخ 10/08/1964

من المهام التي اوكلت للصندوق من طرف السلطات العمومية :

- جمع اموال المدخرين
- تمويل السكن، عن طريق تمويل العمليات العقارية التي يقوم بها المرقون العموميون و الخواص .
- الترقية العقارية ، بغرض تسهيل عملية الحصول على السكن لمدخريها ، كانت تعمل على توفير الوعاء العقاري من اجل البناء ، وبذلك تشارك في عملية البناء .
- ان المرسوم 93-03 بجعله لنشاط الترقية العقارية تجاريا يعترف للمرة الاولى للمركي بهذه الصفة وما ينجز عنها من :
- فتح النشاط لقطاع الايجاري و الاجتماعي .
- تحديد مجال تدخل كل من المهندسين المعماريين و الموثقين خدمة للترقية العمومية .
- توسيع نشاط البناء ليشمل المجالات التجارية و المهنية .
- تنظيم العلاقة ما بين المرقين و المستفيدين.
- برغم من الجهد المبذول الا ان الترقية العقارية تبقى مركزة على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على اساس سياسة عمومية مبنية على مبادئ:
- السكن الاجتماعي يبقى في يد الدولة كوسيلة تسيير للمساحة الحضرية .
- الادخار يجب ان يوجه للسكن و ان يوجه السكن للمدخر .
- و بذلك جعل بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
- ( CNEP/Banque )
- اول مركي عمومي .
- بنك السكن .
- وسيلة سياسة اجتماعية للدولة .

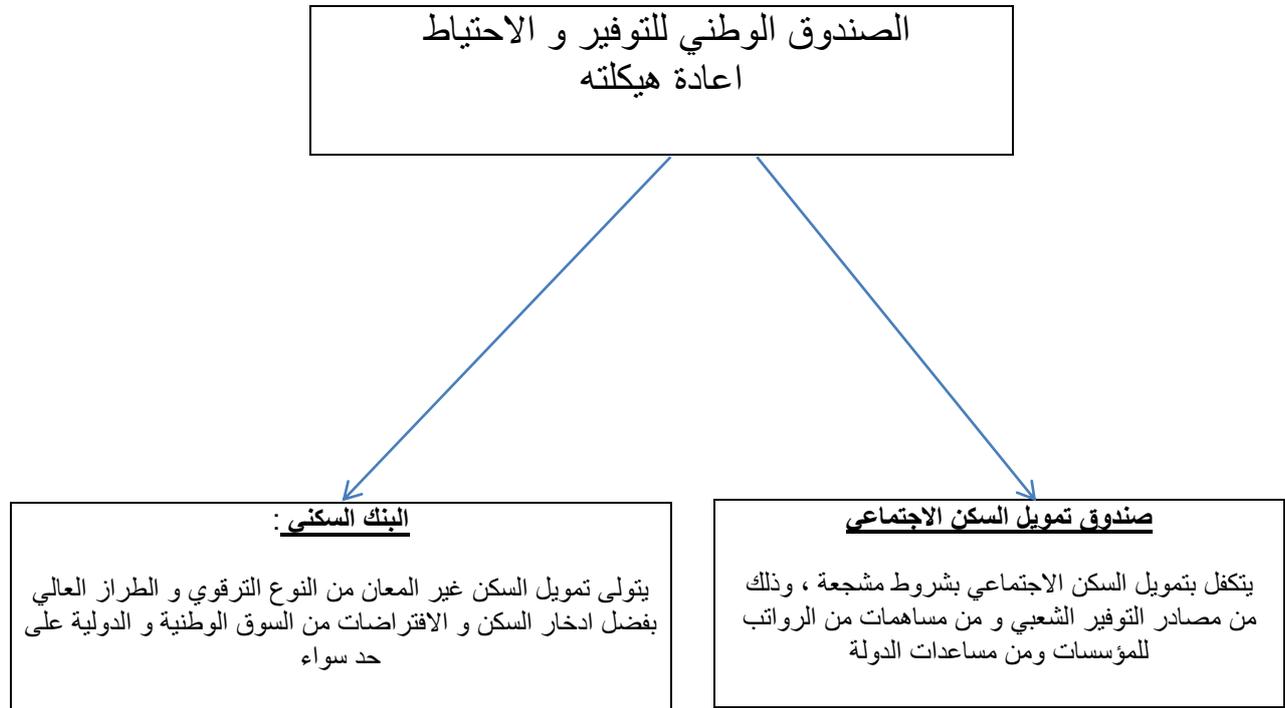
سعيًا من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لتحقيق هدفه في مجال الترقية العقارية فإنه يقوم بأداء دورين أحدهما التمويل و الثاني هو انجاز السكنات عن طريق فرعه المتمثل في شركة الترقية العقارية للمدخرين .

الترقية العقارية المباشرة تختلف عن الترقية العقارية غير مباشرة بكون الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ( شركة الترقية العقارية للمدخرين ) هو الذي يضمن التمويل وكذلك انجاز المشروع ، في حين في الترقية العقارية غير مباشرة يعمل دور الممول فقط لا غير .

شروط و كيفية تمويل هذه العملية في الترقية العقارية قد حددت عن طريق القرار التنظيمي رقم 88-18 المؤرخ في 25/10/1988 و عن طريق انشاء القرض رقم 89-03 المؤرخ في 03/01/1989

برامج السكن الحضري الاجتماعي المحولة الى الترقوي و المحولة في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط تخضع لنفس القواعد للتمويل التي تخضع لها الترقية العقارية المباشرة .

المستفيدون من هذه المساكن المنجزة في هذا الإطار، يخضعون لنفس الشروط المقررة في الترقية العقارية العمومية و الخاصة (الاقدمية ..).



الختام

## خاتمة:

نستخلص في الأخير أن عقد حفظ الحق يعتبر من عقود الترقية العقارية ، و استمدته المشرع الجزائري من المشرع الفرنسي الذي يدخله ضمن البيع تحت الإنشاء مع بعض الاختلافات وان المشرع الجزائري أعاد و استحدثه بموجب القانون رقم 04/11 و المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بهدف تطوير نشاط الترقية العقارية ، بعد ان سبق و نص عليه بموجب القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية و ألغاه بموجب المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري حتى انه أصبح يعول عليه كثيرا خصوصا بعد منع المرقيين العقاريين من إبرام عقود البيع على التصاميم عندما يلجئون لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء طبقا لنص المادة 36 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فبمفهوم المخالفة يمكن للمرقي العقاري اللجوء لاستعمال قروض لتمويل البناء في حال ما اتبع صيغة عقد حفظ الحق لتمويل مشروعه و بذلك يستفيد من القروض العقارية .

كما أن هذا العقد يتميز بخصوصية في انه من العقود الملزمة لجانبين إذ يرتب التزامات متقابلة على كل من المرقي العقاري يحفظ العقار محل العقد ليستفيد منه صاحب حفظ الحق و كذا التزامه بتحرير عقد البيع النهائي خلال 03 أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء من البناءية محل حفظ الحق ، و بالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ الضمان في حساب يفتح باسمه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، كما انه عقد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق و يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه و العقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يتم في شكل رسمي بعد الاستلام المؤقت للعقار كما ان عقد حفظ الحق هو عقد مكتوب و في اطار القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية كان يتم في شكل عرفي وفق منوال

نموذجي و يسجل بمفتشيه التسجيل و الطابع حتى يكتسب تاريخ ثابت .  
غير انه و في انتظار صدور المراسيم التنظيمية لابد أن يكون عقد حفظ الحق في شكل رسمي لأنه متعلق بملكية عقارية و هذا ما تفرضه إحكام قانون التسجيل بما في ذلك نص المادة 351 من قانون التسجيل المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 ، و حتى يمثل حماية أكثر لصاحب حفظ الحق في المطالبة بحقوقه في مواجهة المرقي العقاري .

و في رأينا لابد من توفير الحماية اللازمة لصاحب حفظ الحق خصوصا أن هذا العقد بعدما كان مقتصرًا على الهيئات العمومية باعتبارها مرقي عقاري عمومي في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية اصب حالان المجال مفتوحا أمام المرقين العقاريين الخواص الذين يهدفون بالدرجة الأولى للمضاربة و تحقيق الربح .

وان كان المشرع الجزائري قد استمد هذا العقد من التشريع الفرنسي فنجاحه يكون في دولة لا تعاني أزمة السكن أي أن العرض يكون أكثر من الطلب و بالتالي لا يمكن له تحقيق الأهداف المرجوة للنهوض بنشاط الترقية العقارية بصفة عامة و الحد من أزمة السكن الخائفة في الجزائر بصفة خاصة وهذا لأسباب تعود منها في أن أزمة السكن في الجزائر ينجر عنها قلة العرض و كثرة الطلب و بالتالي يمكن فتح المجال أمام المرقي العقاري في أن يبيع العقار محل عقد حفظ الحق إلى مشتري آخر يدفع ثمن أكثر من الثمن الذي دفعه المشتري الأول صاحب حفظ الحق .

كما لابد أن يراعي المشرع عند إصداره المراسيم التنظيمية في أن صاحب حفظ

الحق لا يدفع الثمن عبر مراحل الانجاز مثلما كان سائر به العمل في ظل القانون رقم

86-07 المتعلق بالترقية العقارية .

فيلتزم صاحب حفظ الحق بأعباء مالية كبيرة يدفع من خلالها الثمن على مراحل تقدم

الانجاز بالإضافة إلى مبلغ الضمان الذي يحجز في حساب خاص ، فيؤدي بذلك من النفور

من هذه التقنية ، لذا نقترح أن يكون الثمن يدفع عند إبرام العقد النهائي كما أن صاحب حفظ الحق يكون مهتدا في أي وقت بوفاة أو إفلاس المرقى العقاري فيمكن ان ينجر عنه فقدان الثمن الذي دفعه عبر مراحل الانجاز .

فيرى بذلك المشتري أن تقنيات البيع الأخرى لا سيما صيغة البيع على التصاميم الوسيلة الأنجع و هذا لوجود صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية الذي يضمن تسديدات المشتري عبر مراحل الانجاز و كذلك ضمان إتمام الانجاز .

# قائمة المراجع

## المراجع

## قائمة المراجع والمصادر

## أولاً: المؤلفات:

- 1-حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام" دار هومة الجزائر طبعة 2001.
- 2-رمضان أبو السعود "شرح المسماة في عقد البيع والمقايضة"، بدون رقم الطبعة بدون تاريخ، دار الجامعة الإسكندرية، مصر.
- 3-عبد الحفيظ بن عبيدة "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري" دار هومة الجزائر طبعة 2004.
- 4-علي فيلاي "الإلتزامات، النظرية العامة للعقد طبعة منقحة ومزيدة" طبع بالمؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الجزائر، سنة 2008.
- 30-مجيد خلفوني "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة 02، سنة 2008، دار هومة، الجزائر.

## خامساً: المذكرات

- 1-مسكر سهام "بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية" مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قيم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2007.
- 2-ويس فتحي "المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقاري قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي" مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 1999-2000.

## قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

## أولاً: باللغة الفرنسية

- 1- Mohamed khereadji (La vente d'immeuble à construire entre le Droit Algérien La vente en l'état futur d'achèvement et la vent sur plans.

- 2- Olivie Tornafond (Vente d'immeuble à construire) – répertoire De Droit Civile, tome x encyclopédie juridique, Dalloz, (2001).
- 3- Roger Saint Alary, Corinne Saint Alery Houin ( Droit de la Construction) 6ème édition ; Mémento, Dalloz (2001).
- 4- Jérôme Huet sous la direction de Jacques Ghstin (Traité de droit civile) les principes des contrats spéciaux, Delta.
- 5- Barton Hedeffinger (Vent d'immeuble à Construire) droit de l'urbanisme et de la construction, 2ème édition, dalloz paris (2001).

#### قائمة النصوص القانونية:

#### أولاً: النصوص التشريعية:

##### 1.الأوامر:

- 1- الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 52 مؤرخة في 27/08/2003.
- 2- الأمر رقم 04/10 مؤرخ في 26/08/2010 يعدل ويتمم الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 50 مؤرخة في 01/09/2010.

##### 2.القوانين:

- 1- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10 مؤرخة في 05/03/1986 (الملغي).
- 2- القانون رقم 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 المعدل والمتمم للقانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقروض (الملغي).
- 3- القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض (الملغي).
- 4- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر العدد 65 مؤرخة في 29/12/1991.
5. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر العدد 83 مؤرخة في 29/12/2003.

- 6- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/07/2005 المعدل للقانون المدني.
- 7- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة الموثق، ج ر العدد 14 مؤرخة في 08/03/2006.
- 8- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 مؤرخة في 06/03/2011.
- المراسيم التشريعية:
- 4- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر العدد 14 مؤرخة في 03/03/1993.

### ثالثا: النصوص التنظيمية:

#### 1. المراسيم:

- 1- المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 04/03/1986 يحدد شروط الاكتتاب باحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر العدد 10 مؤرخة في 05/03/1986.
- 2- المرسوم رقم 39/86 المؤرخ في 04/03/1986 يحدد شروط منح القروض بعنوان عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ج ر العدد 10 مؤرخة في 05/03/1986.
- 3- المرسوم رقم 40/86 المؤرخ في 04/03/1986 يتضمن تطبيق المادة 36 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10 مؤرخة في 05/03/1986.
- #### 2. المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 13.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 73 مؤرخة في 05/11/1997.