

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق

السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في تخصص القانون العقاري

الأستاذ المشرف :
أ/ محديد حميد

من إعداد الطالب :
بن عمارة سفيان

أعضاء اللجنة المناقشة

مشرفا
رئيسا
مناقشا

• أ / محديد حميد
• أ/ بن الصادق أحمد
• أ / حمزة عباس

دفعة 2016/2015

إهداء

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بجلاله وعظيم سلطانه، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد: أهدي هذا العمل إلى والدي حبا وإحتراما وعرفانا بالجميل، من علماني حب التحدي والعمل، فكانا نعم الوالدين ، إلى عائلتي كلها صغيرا وكبيرا، وكل الأحباب والأصدقاء الذين ساهموا في مساعدتي على إكمال هذا البحث بعد هذا الجهد على أحسن وجه.

بن عمارة سفيان

شكر وتقدير

أشكر الله عز وجل الذي سدد خطاي وأعانني على إكمال وإنهاء هذا البحث وإتمامه على الوجه المطلوب بعد هذا الجهد، وأسأل الله التوفيق والنجاح في حياتي الدراسية ، كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذي الفاضلين بريكي محمد ومحميد حميد الذين أشرفا على المذكرة بالتوجيه السديد فكانا نعم المرشد ونعم الموجه والمعلم، وإلى كل الذين ساهموا وساعدوا في هذا البحث، والشكر أيضا إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة زيان عاشور بالجلفة.

بن عمارة سفيان

مقدمة عامة:

يعتبر السكن من ضمن الإنشغالات الأساسية للدولة الجزائرية التي تكلفت به منذ زمن بعيد، ومازالت توليه إهتماما خاصا، لأنه مسألة جوهرية في عملية التنمية الإجتماعية والإقتصادية للبلاد. ولأهميته كرسست الدولة كل جهودها للنهوض به، عن طريق التدخل الواسع لعمليات البناء، وإصدار تشريعات متفاوتة على تنظيمه.

ويعد التشريع رقم 107/86¹ الصادر في 1986/03/04، أول نص قانوني يجسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية ، التي أعطت في مطلع هذا القانون تصورا آخر للسكن والسياسة العمرانية بصفة عامة ، وأخذت السوق العقارية تعرف إنتعاشها في المعاملات السكنية ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون ، خاصة بدخول الدولة إقتصاد السوق الحر في المعاملات، مما نتج عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية ، الأمر الذي تطلب إعداد نظام جديد بآليات ووسائل يمكن من خلالها مواكبة التوجه الاقتصادي ، وتجلى هذا في صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93² بتاريخ 1993/03/01، الذي أعطى الترقية العقارية مفهوما آخر يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري وتشجيع الإستثمار بتقنيات تتماشى مع التغيرات التشريعية والإقتصادية الحديثة وأعطى لذلك بعثا جديدا للقطاع الخاص في مجال البناء والسكن. والجدير بالذكر أن هذا المرسوم وضع تنظيما خاصا ومستقبلا لنشاط الترقية العقارية، ألا وهو "البيع على التصاميم" أو بيع الشقق قبل الإنجاز فهي آلية من شأنها توسيع صنع الحصول على السكن، دون الإضطرار إلى دفع كامل للثمن عند الشراء، إلا أن المشرع الجزائري جدد إهتمامه بوضعية المشتري للعقار بناء على التصاميم الذي على أساسه يباع "السكن الترقوي المدعم" من خلال إصدار القانون رقم 11-04³ المؤرخ 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وقد إستهدف ضبط المركز القانوني للمرقي العقاري وفك الأزمة

¹- القانون رقم 86 - 07 المؤرخ 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14.

³- القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.

الخافقة للمشتريين في المجال العقاري ، من خلال تكريس حماية جنائية لهم نظرًا لأن أحكام عقد البيع العقاري في القانون المدني وأحكام المرسوم 93-103¹ الملغى لم تسعف المشتريين من الضرر الناتج عن أساليب النصب والإحتيال والتواطؤ الذي تعرضوا له ، من خلال المحترفين في المجال العقاري. فهذه نضرة عامة عن السياسة التي إنتهجتها الدولة في مجال الإسكان.

والملاحظ أن أزمة السكن في تزايد مستمر فهناك عدم تكافؤ بين العرض والطلب في هذا المجال ، وبذلك لم تستطع الدولة أن تحقق إكتفاء في السكن رغم الصيغ العديدة التي إنتهجتها الدولة منذ الإستقلال إلى غاية وقتنا الراهن ، فمن صيغة البيع بالإيجار إلى صيغة السكن التساهمي إلى الترقوي إلى صيغة السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا هذا. بحيث يعد هذا الأخير صيغة جديدة أستحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية الذي هو موجه لذوي الدخل المتوسط ، وتتم الإستفادة من هذا النوع من السكن بتركيبة مالية تتكون من المساهمة الشخصية للمكاتب(المشتري) ومساعدة من الدولة مع إمكانية لجوء المكاتب إلى الاستعانة بقرض بنكي ، فكل هذه الصيغ التي سبقت صيغة السكن الترقوي المدعم لم تستطع أن تلبي حاجيات المواطنين في الحصول على المسكن اللائق . وإنطلاقا من هذه الوضعية التي يعيشها قطاع السكن في الجزائر يمكن طرح الإشكالية التالية: مالمقصود بالسكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري؟ وهناك تساؤلات فرعية هامة هي: ماهو دور الدولة في تفعيل هذه التقنية الجديدة؟ وماهي آثار الإستفادة من السكن الترقوي المدعم؟ وماهي الضمانات الموجودة فيه؟ و ماهي الأحكام القانونية المطبقة عليه في التشريع الجزائري؟.

ومن خلال تطرقي إلى هذا الموضوع ، حاولت أن أزيل الإبهام ولو بصفة بسيطة عن هذا العقد الذي يعتبر جديد وغير معروف وإزالة اللبس والغموض الذي يشوب هذا العقد.

أما عن أسباب إختياري لهذا الموضوع إضافة إلى إختصاصي في القانون العقاري، هو إرتباط هذا الموضوع بالواقع المعاش ولأن العقار هو محور الحياة وهو من إهتمامات الدولة الجزائرية، ومن هذا حاولت أن أقدم من خلال بحثي حول السكن الترقوي المدعم صورة جديدة لسوق العقار التي

¹-القانون رقم 93-03 ، السابق الذكر .

يحاول الأفراد الحصول على سكنهم من خلاله. أما عن الأسباب الموضوعية لإختيار هذا الموضوع، هو كثرة الحديث عن الأشكال الجديدة للسكن وخاصة منها السكن الترقوي المدعم ، الذي إستقطب عددا كبيرا من المهتمين سواءا كانوا مواطنين أو متعاملين عقاريين لإمكانية إمتلاك مساكن ترقية يشرف على إنجازها المرقيين العقاريين بأسعار معقولة ، والإستفادة من دعم الدولة علما أن هذه العملية تعتمد على مساهمة الجميع ، إذ تسمح بمشاركة الدولة والمواطن والمرقي العقاري والبنوك. وحتى أتمكن من الإجابة على الإشكالية السابقة والوصول إلى الأهداف المرجوة من الدراسة إعتمدت على المنهج التحليلي وذلك بتحليل مختلف النصوص القانونية لإعطاء صورة واضحة حول الموضوع المراد دراسته.

ولعل من أهم الصعوبات التي لاقتني في موضوع السكن الترقوي المدعم هو نقص المراجع والمصادر القانونية التي تخدم الموضوع والتي تحدد الإطار العام لهذا النوع من السكن، والأمر الآخر هو أن هذا الموضوع لم يسبق التطرق إليه نظرا لجدته من الناحية العملية وبهذا قمت بتطبيق القواعد العامة على العقد، و إعتمدت في دراسة البحث على تقسيمه إلى فصلين يمكن من خلالهما الإجابة على الإشكالية المطروحة.

الفصل الأول خصصته للتعرف على ماهية السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري ، حيث تطرقت في المبحث الأول إلى مفهوم السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، تطرقت إلى تعريفه حسب المرسوم التنفيذي رقم 10-235¹ ثم إلى تمييزه عن بعض العقود المشابهة له، وذكر خصائصه طبقا للقواعد العامة وخصائصه التقنية والمالية ، وفي المبحث الثاني تطرقت فيه إلى تكوين عقد السكن الترقوي المدعم بذكر أركانه العامة ، حيث قمت بتطبيق القواعد العامة على العقد، وهي التراضي والمحل والسبب والشكلية، وإلى الأركان الخاصة التي يتميز بها العقد أما في الفصل الثاني تطرقت في المبحث الأول إلى آثار عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ 26 شوال عام 1431هـ الموافق لـ 2010/10/05 ، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ، الجريدة الرسمية العدد 58.

،وفي المبحث الثاني إلى الضمانات الموجودة فيه والتي تميزه، وفي الأخير الخاتمة التي تمثل الإجابة على الإشكالية المطروحة ونتيجة عامة إلى ما تم ذكره والتطرق إليه في مجمل البحث.

الفصل الأول

الفصل الأول: ماهية السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري.

مقدمة:

تعددت أشكال السكن الموجه للفئات المحدودة و المتوسطة الدخل في ظل التغيرات الإقتصادية التي تعرفها البلاد، فكان السكن الترقوي المدعم أحد أهم هذه الصيغ إلى جانب صيغ أخرى مثل السكن الإجتماعي التساهمي، والبيع بالإيجار، الموجهة للشريحة المتوسطة من المجتمع، إعتدته الدولة لأجل مساعدة المواطن للحصول على مسكن لائق بمنحه مساعدات مالية، دعمت هذه العملية بمجموعة من القوانين و الإجراءات لتشجيعها، مما جعلها تعرف إقبالا واسعا من السكان والمرقنين العقاريين، وهذا راجع إلى الدعم الذي تقدمه الدولة. ومنه تمحورت الدراسة في هذا الفصل حول العناصر التالية:

ماهية السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري (المبحث الأول) وتكوين عقد السكن الترقوي المدعم(المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري.

تمهيد:

إتجهت الدولة نحو سياسة تهدف إلى تمكين الفئة المتوسطة من إمتلاك مسكن، إعتماذا على نظام تمويل مركب من إعانات و قروض عقارية، موازاة مع إنسحابها التدريجي من عملية إنتاج السكن بفتح المجال للمبادرة الخاصة، تشجيعا للإستثمار وتحقيقا للمنافسة التي تنتج تنوعا للعرض السكني وتلبية للطلب المتزايد، ولكون السكن الترقوي المدعم أحد الخيارات التي أدرجتها الدولة لتحقيق ذلك، فهو يجمع بين إمكانية إمتلاك مسكن و مشاركة القطاع الخاص في الإنجاز، ولمعرفة آليات تنفيذ هذه الصيغة الجديدة، أهدافها وخصائصها سيتم التطرق في هذا المبحث إلى:

المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له.

المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم.

المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له.

الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم.

تعريف السكن الترقوي المدعم حسب المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة.

إرتبط مفهوم السكن الترقوي المدعم بمفهوم الترقية العقارية، التي تهدف بدورها إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية التي تتمثل في بناء مجمعات عقارية للإستعمال السكني في الأساس، يمكن أن توجه هذه المجمعات إلى تلبية حاجيات العائلات إلى السكن سواءا عن طريق البيع أو الإيجار.

وعليه تتمثل الترقية العقارية بنوعها في البناء أو تهيئة الأراضي للبناء، من أحد نشاطات تنمية إنتاج السكن من جهة، وإنتاج عقار المؤسسات من مكاتب ومحلات ذات إستعمال مهني من جهة أخرى¹. حيث أن تركيز الدولة على السكن الترقوي المدعم الذي حاول المشرع الجزائري أن يعرفه من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 بأنه: "السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين، للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

¹ - أحمد خيرات ، الصيغ الحديثة لعرض السكن وإحتواء أزمة السكن في الجزائر ، مداخلة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - معهد العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، يومي 09 و 10 ماي 2012 ، صفحة 09 .

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم، طبقاً لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية".

من هذه المادة نستنتج أن السكن الترقوي المدعم هو ذلك السكن المنجز من طرف شخص يسمى المرقى العقاري الخاص، حيث يبادر هذا الأخير ببناء مشاريع عقارية تتضمن سكنات بصفة أصلية أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات فردية أو جماعية قصد بيعها أو تأجيرها.

ويتم الاستفادة من هذه الصيغة وفقاً للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفاً من طرف الدولة، ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة، بحيث تستهدف هذه الصيغة الأفراد ذوي الدخل المتوسط، وترتكز أساساً على المساهمة الشخصية للمكاتب، وقرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة في فائدة المرقى العقاري الخاص، وتتراوح المساحة السكنية الصالحة للسكن للترقوي المدعم بـ 70 متر مربع مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من ثلاثة (03%) بالمائة¹ (أي زائد أو ناقص 4.3 أمتار)، مما يعني أن مساحة السكن الترقوي المدعم تتراوح ما بين 65.7 متر مربع إلى 74.3 متر مربع، ويتكون من ثلاث غرف، وتحتسب المساحة الصالحة للسكن من داخل الغرف، المطبخ، وغرفة الجلوس والحمام والمرحاض بإستثناء الشرفات والمناشر² ولا تتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة.

الفرع الثاني: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض العقود المشابهة له.

بما أن السكن الترقوي المدعم هو نوع من السكنات الموجهة للأفراد من أجل الحصول على سكن ذاتي ومستقل، وبمساهمة شخصية ومالية من المكاتب، ولكن يختلف في بعض الجزئيات عن باقي أنواع السكنات الأخرى ولكن سوف أركز على تمييز السكن الترقوي المدعم عن السكن التساهمي

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 هـ الموافق لـ 14 مايو لسنة 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

² - القرار الوزاري، السابق الذكر.

وعن البيع بالإيجار، بإعتبار أنهما الصيغتان الأكثر طلبا على المستوى الوطني وتمييزه عن بيع السلم في الشريعة الإسلامية نظرا لوجود تشابه بين الصيغتين أيضا.

أولا: تميزه عن السكن التساهمي.

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع إجتماعي موجه للتمليك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن بدون مساعدة، تتراوح مساحته السكنية بمعدل 70متر مربع ويتكون من غرفتين فأكثر لا تتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار وأشغال التهيئة، يتم إنجازه في شكل برامج سكن جماعي ونصف جماعي وفردى ويقصر الإنجاز في حدود الجدران والسقف مع إستكمال كل المظاهر الخارجية للبناءة في النمط الجماعي.¹ والفردى وتتميز صيغة السكن التساهمي بما يلي:

- 1- دعم متنوع بين إعانات مالية لصالح المستفيد، ودعم في عمليات التهيئة، وتخفيض في سعر الأرض والضرائب.
- 2- تستفيد منه الأسر التي تثبت دخلا لا يتجاوز خمس مرات الدخل الوطني المضمون الأدنى، أي أنه يمكن أن يستفيد منه حتى من لهم دخل أقل من الدخل الوطني المضمون الأدنى.
- 3- إنجاز سكنات ترقوية جاهزة بمختلف الأنماط عكس ما كانت عليه السكنات التطورية التي ضلت ورشات مفتوحة بكلفة تتناسب مع الإمكانيات المالية للمستفيد، بحيث لا تتجاوز أربع مرات القيمة القصوى للإعانة المالية، عن طريق مرقي عقاري عمومي أو خاص بحيث يكون صاحب المشروع ومالك الأرض يعمل على إختيار زبائن تتوفر فيهم الشروط المحددة في القانون.
- 4- تركيبة مالية مشتركة بهدف تنويع مصادر تمويل قطاع السكن يساهم فيها كل من:
أ- الدولة بمنح إعانات للمرقي العقاري بإسم المستفيد.

¹ - لمياء بولجر ، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، صفحة 15 .

ب- البنوك عن طريق قروض عقارية طويلة المدى تستفيد منها هذه الفئة من المجتمع أن كانت تقتصر على ذوي الدخل المرتفع.

ج- المستفيد بالمساهمة في تمويل مسكنه بنسبة 20 بالمائة على الأقل من تكلفته¹.

وهنا نلاحظ عدم وجود إختلاف بين السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم بإعتبار أن السكن الترقوي المدعم هو إمتداد للسكن التساهمي، ولكن هناك إختلاف وحيد يتمثل في أن المرقى العقاري الخاص يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي، أما في السكن الترقوي المدعم تكون الأرضية معينة مسبقا من طرف مصالح أملاك الدولة وإبلاغها لدى المرقين العقاريين.

ثانيا: تمييزه عن البيع بالإيجار.

لقد ظهرت صيغة البيع بالإيجار كتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105²، بحيث تسمح هذه الصيغة بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية ثابتة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب، وأصبح للمستفيد من هذه الصيغة دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة النسبية الأولية في تمويل هذا المشروع والمقدر بـ 140.000 دج لسكن من نوع ثلاث غرف، و 170.000 دج لسكن من نوع أربع غرف وقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين كما أنها تسهل لهم الإستفادة من السكنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة.

ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة والضعيفة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخلهم خمس مرات الأجر الوطني المضمون، ويتم تحديد مساحة الشقة بـ 70 متر مربع فيما يخص الشقق ذات ثلاث (03) غرف و 85 متر مربع فيما يخص الشقق ذات أربع (04) غرف كما حددت ثمن المتر الواحد بـ 20.000 دج وبناءا على ذلك قدر سعر البيع لشقة ذات 03

¹ - لمياء بولجر ، مرجع ذاته ، صفحة 40 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيان ذلك، الجريدة الرسمية العدد 04.

غرف — 1.400.000 دج وأما سعر البيع لشقة ذات أربع غرف حدد بـ 1.700.000 دج، كما قدرت مدة الإنجاز لهذا النوع من السكنات بمدة تتراوح بين 18 إلى 24 شهر.

يتم تقديم طلب شراء سكن وفق صيغة البيع بالإيجار لدى وكالة تحسين السكن وتطويره، وعلى الطالب أن يقدم دفعة مالية أولية تقدر بـ 10 بالمائة على الأقل في البداية من ثمن السكن، ثم 05 بالمائة كل سنة من السنوات الثلاث الأولى من الإستفادة، أما الباقي فسيتم تسديده عن طريق دفعات شهرية لا تتعدى 20 سنة¹.

من خلال تحديد مفهوم صيغة البيع بالإيجار يتضح أن هناك إختلاف بين العقدين، فعقد السكن الترقوي المدعم هو عقد تام منتج لآثاره يقوم على البيع، بخلاف عقد البيع بالإيجار الذي يقوم على البيع والإيجار.

- في عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم تنتقل ملكية البناء من لحظة تسجيل العقد الرسمي وشهره فهو ينقل ملكية لعقار لم يشيد بعد، أما البيع بالإيجار فإنه يقوم على إنجاز المساكن ثم إيجارها وتأجيل بيعها إلى حين الوفاء بكامل الأقساط.

- الأقساط التي تدفع في عقد السكن الترقوي المدعم تعتبر جزءا من الثمن، أما في عقد البيع بالإيجار فتعتبر أجرة عن الإنتفاع بالعين المبيعة، فإذا تخلف عن دفع أي مبلغ دوري عند إستحقاقه وجب رد العين المبيعة، ويعتبر ما دفع من أجرة مقابل للإنتفاع طوال المدة التي بقي فيها المبيع تحت يده².

¹- احمد خيرات، مرجع سابق الذكر، صفحة 13.

²-مسكر سهام ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي ، جامعة الدكتور سعد دحلب بالبلدية ، أبريل 2007 ، صفحة 22 .

ثالثاً: تمييزه عن بيع السلم في الشريعة الإسلامية.

- إن بيع السلم هو بيع شيء غير موجود، ولكنه ممكن الوجود¹. كذلك يمكن تعريفه أنه بيع مال مؤجل التسليم بثمن معجل.

ويستخدم هذا النوع من البيوع من قبل المنتجين الزراعيين لحاجتهم إلى النقود في عملية الإنتاج، مثاله كأن يبيع صاحب المصنع منتجاته قبل إكمال عملية الإنتاج، على أن يتم التسليم عند الإنتهاء من الصنع ومن الواضح أن المحل في هذا المثال معدوم وقت التعاقد، ولكنه قابل للوجود مستقبلاً ولهذا يقترب عقد البيع في السكن الترقوي المدعم من بيع السلم، لأنه هو الآخر بيع لعقار لم ينجز بعد².

ولقد عرفت المادة 532 من القانون المدني الأردني بيع السلم، على أنه "بيع مال مؤجل التسليم بثمن معجل"³، كما قد عرفه فقهاء الشريعة الإسلامية أنه بيع موصوف في الذمة بثمن معجل، ويسمى كذلك "بيع المحاويج"، لأنه بيع غائب تدعو إليه ضرورة كل واحد من المتبايعين، ويسمى المشتري "المسلم" أو "رب السلم" ويسمى البائع "المسلم إليه"، والمبيع المسلم فيه والتمن "رأس مال السلم"⁴.

ولكي يكون بيع السلم صحيحاً، لا بد من أن تتوافر شروط في المبيع من جهة وفي رأس المال من جهة أخرى:

- فيجب أن يكون المبيع معلوم الجنس والصفة والوصف.

- يجب كذلك أن يتضمن العقد بيان جنس المبيع ونوعه وصفته ومقداره وزمان إبقاءه.

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (الجزء الرابع)، البيع والمقايضة، د. ط. منشأة المعارف، مصر 2004، صفحة 189.

²- علي هادي العبيدي، عقدي البيع والإيجار، الطبعة الأولى، المركز القومي للنشر، عمان 2006، صفحة 198.

³- محمود جلال حمزة، التبسيط في شرح القانون المدني (البيع والإيجار)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، جمعية عمال المطابع التعاونية، الأردن 2005، صفحة 203.

⁴- الشيخ أحمد محمد عساف، الأحكام الفقهية في المذاهب الإسلامية الأربعة، المجلد الثاني، د. ط. دار إحياء العلوم، بيروت 1987.

- إذا لم يعين في العقد مكان التسليم لزم تسليم المبيع في مكان العقد¹.

- يجب أن يكون المبيع مما يتوافر وجوده عادة وقت التسليم.

كما يشترط في الثمن أو رأس مال السلم:

- أن يكون هو الآخر معلوم قدرًا ونوعًا سواء نقداً أو عيناً، كما يجب أن يكون الثمن مؤجلاً لأكثر من بضع أيام، وهذا حسب رأي المشرع الأردني، أي لمدة لا تزيد عن تسعة أيام، وذلك على سبيل الإستثناء من أجل تيسير التعامل².

- ولعل هدفي من تمييز عقد البيع في السكن الترقوي المدعم عن بيع السلم في الشريعة الإسلامية هو ما إذا كان عقد البيع في السكن الترقوي المدعم جائزاً في الشريعة الإسلامية أم لا؟.

فبإجراء قياس بين بيع السلم في الشريعة الإسلامية وهذا العقد، نجد أن بيع السلم هو بيع شيء غير موجود لكنه ممكن الوجود في المستقبل، مع ذلك أجازته الشريعة الإسلامية، وقياساً عليه في أن البيع في السكن الترقوي المدعم هو أيضاً بيع لعقار غير موجود، أو لم ينشأ بعد ولكنه ممكن الوجود في المستقبل، لأن المشرع الجزائري قد ضمن هذا العقد الضمانات القانونية الكافية التي تجعل منه ممكن الوجود، لكن هناك قاعدة في الشريعة الإسلامية تقول: "أن الشاذ لا يقاس عليه" وباعتبار أن بيع السلم هو بيع شاذ فإنه لا يمكننا القياس عليه، ولذلك فإنه من الواجب على المفتين أن يفتوا في هذه المسألة وهذا لإرتياح المواطن عند إقدامه على مثل هذه المعاملة.

المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم.

باعتبار أن عقد السكن الترقوي المدعم هو نوع من عقود البيع لذلك فهو يمتاز بنفس صفات عقد البيع التي نستشفها من القواعد العامة، عملاً بالأمر 75—58³، كما أن له خصائص تقنية وشروط مالية تميزه طبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011.

¹- آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة (البيع والإيجار)، د.ط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع مصر 1999، صفحة 85 و86.

²- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، صفحة 174 إلى 176.

³- الأمر 75 - 58 المؤرخ في 16/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 78.

الفرع الأول: خصائص عقد السكن الترقوي المدعم طبقاً للقواعد العامة.

أولاً: هو من العقود المسماة.

وهي تلك العقود التي نضمها المشرع بتشريع خاص بها، وقد نظم المشرع الجزائري السكن الترقوي المدعم في المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2010¹، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة.

ثانياً: هو من العقود البسيطة وليس من العقود المركبة أو المختلطة.

كونه يشمل أحكام عقد واحد منظمة في المرسوم التنفيذي 10-235 السابق الذكر، إلا أنه يجب الإشارة إلى أن هناك من يعتبره عقد مختلط، فهو عقد مقاوله من فترة ما بين إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار، تنطبق عليه أحكام عقد المقاوله، أما بعد التسليم فهو عقد بيع تنطبق عليه أحكام عقد البيع، كونه يقوم على الإنجاز وفي نفس الوقت على البيع، وهناك من يرى أنه يندرج تحت عقد البيع فقط.

ثالثاً: هو من عقود المعوضة.

طبقاً للمادة 58 من الأمر 75-58، فهو العقد الذي يأخذ فيه كل متعاقد مقابلاً لما يعطيه، فالبايع يأخذ ثمن بيع العقار، والمشتري يستفيد من العقار المنجز.

رابعاً: هو من العقود الملزمة لجانبين.

فهو يرتب إلتزامات متقابلة بين الطرفين، حيث يلتزم البائع بالقيام بما هو لازم لكتابة العقد وشهره، والإلتزام بحسن الإنجاز ومطابقته وبالضمان وتسليم المبيع محل الإنجاز للمشتري، ويلتزم هذا الأخير بدفع الثمن وتسليم العقار محل الإنجاز، وفي حالة الإخلال بالإلتزام يتحمل البائع تبعه الهالك بإعتباره الملزم بالإنجاز، لأن العقد الملزم لجانبين يطبق مبدأ أن الطرف الذي أخل بالإلتزام هو الذي يتحمل تبعه الهالك.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

خامسا: هو من العقود التي يحدد فيها كلا المتعاقدين ماله من حقوق وما عليه من إلتزامات.

حيث يلتزم البائع ببناء البناية وفق الأجل والمواصفات المحددة في العقد الذي يقابله حقه في قبض الثمن من المشتري.¹ كما يحدد البائع الثمن التقديري مع إمكانية تحديد نسبة الزيادة في حالة مراجعة الثمن.

سادسا: هو من العقود الزمنية.

لأن عنصر الزمن جوهري في العقد بحيث يعد معيارا لتنفيذ إلتزامات الأطراف المتعاقدة، بحيث يمتلك المشتري العقار في طور الإنجاز، لأجل هذا يلتزم البائع بإتمام إنجاز العقار في الأجل المحددة في العقد وبتسليمه في المدة المتفق عليها، كما يجب على المشتري أن يلتزم بدفع أقساط الثمن عن كل جزء من البناء الذي تم إنجازه.²

الفرع الثاني: خصائص عقد السكن الترقوي المدعم التقنية العامة والخاصة وشروطه المالية.

أولا: مميزاته وخصائصه التقنية العامة والخاصة.

يكتسي السكن الترقوي المدعم الطابع الترقوي والإجتماعي في آن واحد، فهو يكتسي الطابع الترقوي لأن المرقين العقاريين بادروا به لحاسبهم الخاص أو لحساب الهيئات العمومية، حسب الأنماط المختلفة طبقا لقواعد التعمير والبناء، ويكتسي الطابع الاجتماعي لأنه يستفيد من دعم الدولة في شكل إعانات مباشرة أو غير مباشرة.

يرمي هذا الدعم إلى مساعدة الأسر والطبقة المتوسطة عموما من المواطنين ماليا، لحياسة سكن لدى المرقين العقاريين أو عند المؤسسات المالية عند اللجوء إلى القروض المالية، وبالتالي السكن الترقوي المدعم هو سكن مدعم من طرف الدولة بإعانات مباشرة أو غير مباشرة،

¹-علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري ، بدون رقم طبعة ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر صفحة 21 .

²- علي علي سليمان ، مرجع ذاته، صفحة 21.

- فالسكن الترقوي المدعم هو ذلك السكن المحدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السابق الذكر وخصائصه التقنية التي يجب أن ينجز بها وهي: 1- ينجز السكن الترقوي المدعم وفقا للخصائص التقنية العامة المحددة في الملحق 1¹ لهذا القرار والمتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- 2- ينجز السكن الترقوي المدعم وفقا للخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق 2² لهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري الخاص للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة والشروط المالية وكذا شروط تنفيذ مشروع سكن ترقوي مدعم.
- 3- تعتبر المواصفات التقنية العامة مؤشرات مرجعية يستعملها المرقى العقاري الخاص لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به.
- 4- وتعتمد المواصفات التقنية العامة على ما يأتي: أ- مساحة المسكن، ب- تصميم المسكن وترتيباته الفضائية، ج- التهيئة الخارجية للمسكن.
- 5- تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم بـ 70 متر مربع قابلا للسكن مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من ثلاثة (03) بالمائة.
- 6- يجب أن يتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للمسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي.
- 7- يجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات أثاث ملائم ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

1- الملحق الأول: هو عبارة عن دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز برامج السكن الترقوي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / عدد 51- الصفحة 20 حتى 28.

2- الملحق الثاني: هو عبارة عن دفتر شروط نموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية و شروط تنفيذ المشروع السكنات الترقوية المدعمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / عدد 51، الصفحة 28 حتى 32

ثانيا: الخصائص والشروط المالية للسكن الترقوي المدعم.¹

- 1- يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقي عقاري في إطار إجراء الدعوة للمشاركة كما هو محدد في التنظيم المعمول به.
- 2- في إطار الدعوة للمشاركة ينبغي على المرقيين العقاريين إقتراح سعر التنازل الذي لا يمكن في جميع الأحوال تجاوز **40.000 دج /متر مربع** قابل للسكن دون إحتساب سعر الأرضية.
- 3- يجب أن يعبر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بإحتساب جميع الرسوم بإستثناء إستحقاقات الموثق كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منتهيا تماما في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- 4- يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- 5- ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون إحتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقي العقاري بزيادة سعر إقتناء الأرضية موزع على المساحة القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الإستعمال السكني والمحلات الأخرى عند الإقتضاء، بإعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية تطبيقا للتنظيم المعمول به².
- 6- يتميز السكن الترقوي المدعم من تخفيضات في سعر العقار المخصص تصل إلى:
 - ولايات الجزائر و وهران و عنابة و قسنطينة **80%**.
 - البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا و الجنوب **95%**.
 - الولايات الأخرى **90%**.

¹ - القرار الوزاري المشترك، السابق الذكر.

² - قرار وزاري مشترك ، السابق الذكر .

غير أنه عندما يتضمن المشروع جزئياً إنجاز محلات ذات الإستعمال غير السكني يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط ¹.

ومنه ومن خلال هذه الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم قد جعل منها المشرع نصوص وإجراءات أمره موجهة للمرقين العقاريين المكلفين ببرنامج السكنات الترقوية المدعمة من خلال دفتر شروط يتعهد المرقى العقاري باحترام أي إجراء أو نص موضوع في محتواه. ومادام أن هذا النوع من السكنات يحظى بمساعدة كبيرة من طرف الدولة سواء لطالبي هذه السكنات أو المرقين العقاريين منجزو هذا البرنامج، فإن الدولة تدخلت بتوفير الأرضيات الملائمة لهذه البرنامج مع جعل تخفيضات كبيرة من السعر الحقيقي للسوق ، ومنه فإن وزارة السكن والعمران توجه هذا البرنامج للمديريات الولائية المكلفة بالسكن **DLEP** بمتابعة سير الأشغال من أول مرحلة إلى آخرها.

المبحث الثاني: تكوين عقد السكن الترقوي المدعم.

إن المتعامل في الترقية العقارية هو الشخص الوحيد الذي يسمح له القانون بممارسة عقد بيع السكن الترقوي المدعم، فهو المكلف بإنجاز البناء وجميع الأعمال إلى غاية تسليمها إلى المكتبتين، فتجتمع في هذا الأخير أحكام البائع والمقاول في نفس الوقت، كما يمكن أن يكون المرقى العقاري عبارة عن وسيط بين مقاولات البناء التي تقوم بإنجاز البناية والمكتبتين وهي الحالة الشائعة اليوم.

يقوم المرقى العقاري بإبرام عدة عقود مع المتدخلين في عملية الإنجاز، حيث تكون هذه الأخيرة إما عقود مدنية أو عقود إدارية بحسب نوع المؤسسة، فإذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصاً من أشخاص القانون الخاص، فهو يلجأ إلى إبرام عقود مدنية مثل عقود المقاوله وعقود العمل، أما إذا كان شخصاً من أشخاص القانون العام مثل البلدية فهو يلجأ إلى إبرام العقود الإدارية وذلك عن طريق الإعلان عن التعاقد، إما بطريقة المناقصات أو التراضي ²، والطريقة الشائعة لإبرام هذه الصفقات هي المناقصة، فيتقدم الراغبون في المشاركة لتقديم عطاءاتهم، فيقوم المرقى العام بفحص هذه العطاءات واختيار صاحب أحسن عرض للتعاقد معه.

¹-التعليمة رقم 01 المؤرخة 2011/05/30 ، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة .

²-محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية د. ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر 2005 ، صفحة 30 .

أستهدف بالدراسة في المبحث الثاني إلى تكوين عقد السكن الترقوي المدعم وهذا بالتعرض إلى أركانه العامة من جهة في (المطلب الأول)، وإلى أركانه الخاصة في المطلب الثاني، والإجراءات الإدارية والمالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الأركان العامة لعقد بيع السكن الترقوي المدعم.

بعد التطرق إلى مفهوم السكن الترقوي المدعم وخصائصه و عما يميزه عن باقي العقود الأخرى، وجب أن نتعرف من خلال هذا المطلب إلى أركانه العامة، وهذه الأخيرة لا تخرج عن القواعد العامة، بحيث لا ينعقد العقد إلا بتوافر أركانه، وإن كان هذا العقد يختلف عن البيع العادي للعقار، وتبقى هذه الأركان منظمة في عدة جوانب منها بالقواعد العامة للقانون المدني، ولقد نظم القانون المدني أركان العقد في الفصل الأول منه في القسم الثاني تحت عنوان "شروط العقد" ونص عليها من المواد 59 إلى 98¹ منه، وبالتالي سوف يقسم هذا المطلب إلى التراضي في الفرع الأول، والمحل في الفرع الثاني، وإلى السبب في الفرع الثالث.

الفرع الأول: التراضي.

التراضي هو أساس العقد وقوامه، فلا يقوم بغير توافره، ويقصد بالتراضي إتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني المطلوب، ولكي يقوم الرضا بالعقد لا بد من وجود إرادة شخص محددة تتجه إلى إحداث أثر قانوني معين وأن تخرج هذه الإرادة إلى العالم الخارجي بالتعبير عنها وأن تتطابق مع إرادة أخرى،² وككل عقد لا بد أن ينعقد بوجود طرفين هما المرقي العقاري والمكاتب.

¹ - أنظر القانون المدني الجزائري .

² - محمد صبري السعدي، مصادر الالتزام، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، 2003، صفحة 88.

أولاً: المرفقي العقاري الخاص (البائع).

1- تعريف المرفقي العقاري الخاص:

ظهر المرفقي العقاري الخاص والذي كان يسمى بالمتعامل الخاص، لأول مرة في الجزائر من خلال صدور الأمر 192/76¹، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية، والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي²، لذا كان يكتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للإشتراك³.

وبصدور القانون رقم 07/86 وجد في ضله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص⁴، كما يتمثل المتعامل الخاص، في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منظمين إلى تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص.

أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93، فقد ظهر المتعامل العقاري في المادة 03، أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار، أو لتلبية حاجاته الخاصة⁵، وقد وسع المشرع بموجب المادة الثانية الفقرة الثانية من ذات المرسوم في نشاط الترقية العقارية مقارنة بالقانون السابق 07/86، من محلات ذات الاستعمال السكني إلى محلات مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، ويتولى عملية البناء أو التجديد في مجال العقار ما أطلق عليهم القانون المتعاملين في الترقية العقارية أو المرفقي العقاري، يتمثل نشاطهم على الخصوص فيما يلي:

كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، و

1- الأمر رقم 76-92، المؤرخ في 29 شوال عام 1396 هـ الموافق لـ 23 أكتوبر سنة 1976، والمتعلق بتنظيم التعاونية العقارية.

2- انظر المادة 02 من نفس الأمر.

3- انظر المادة 13 من نفس الأمر.

4- انظر المادة 08 من قانون 07-86.

5- انظر المادة 03 من المرسوم التشريعي 03-93، السابق الذكر.

نشاطات الإقتناء والتهيئة لأوعية عقارية لبيعها وتأجيرها، كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

كما تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المذكور أعلاه أعمال الشركات المدنية في مجال الترقية العقارية متى كانت هذه الشركات لا تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة لأعضاء هذه الشركات، وتعد الأعمال في مجال الترقية العقارية إذا لم تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة من قبل الأعمال التجارية، ويعد تاجرا كل من يمارس نشاطا في الترقية العقارية.

وأما بصدور قانون 04/11 ، فقد أعتبر المرقى العقاري كما جاء في نص المادة 03 فقرة 14 ، أنه 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 و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وهذا على عكس المرسوم 03/93 الذي عرف المتعامل العقاري في المادة 03 أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة ، فالملاحظ أن المشرع قد زاد في صلاحيات المرقى العقاري، كما أواه مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث و تعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، وكما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام هذا القانون ، وإضافة إلى ذلك فرض الحصول على الإعتقاد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران.

2- الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري:¹

وبما أن موضوعنا هذا يتمحور أساسا على الجانب المهني للترقية العقارية، فلا بد وقبل الشروع في أي عمل متعلق بالنشاط الحصول على الإعتقاد للمهنة وفق الشروط التي جاء بها قانون 04/11 في الفصل الثاني المتعلق بمهنة المرقى العقاري في الفرع الثاني منه ،المواد من 17 إلى 23 ، التي بينت الشروط المفروضة على أي مرقى عقاري لممارسة المهنة ، وكذا كفايات الحصول على الإعتقاد ، ويتطلب منح الإعتقاد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني

¹ -بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر 2 ، تخصص القانون العقاري ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2012-2013 .

للمرقيين العقاريين و يعد ترخيصا لممارسة المهنة ، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه.

ويمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني، وتحدد كفيات مسكه عن طريق التنظيم وزيادة إلى ذلك أي بعد الحصول على الإعتماد والتسجيل ضمن الجدول الوطني للمرقيين العقاريين أضاف ذات القانون بعض الشروط المتعلقة بالمرقي العقاري ، حيث أنه لا يمكن أن يكونوا مرقيين عقاريين ، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا ، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط ، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون ، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقة و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة و التفليس و إبتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- النصب و إصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية ، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.
- زيادة على هذا يجب التمتع بالحقوق المدنية كما أنه لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الإعتماد أو تحويله ، ويؤدي إلى بطلان الإعتماد بحكم القانون كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال مزاوله النشاط وكذا تغيير المسير، ويفرض ضرورة تجديدها حسب الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

وإضافة لهذه الشروط التي فرضها المشرع بموجب قانون 04/11 ، فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 184/12¹ ، الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في الفصل الأول، بعنوان إعتماد المرقي العقاري

¹- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 هـ الموافق لـ 20 فبراير سنة 2012 ، الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، الجريدة الرسمية العدد 11.

المواد من 5 إلى 23 ، يفرض على كل من يريد الإنتساب لسلك المرقين العقاريين، وعلاوة على الشروط المذكورة آنفاً، أن يكون حاملاً لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط الترقية العقارية، كما يلزمه بإكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته. ويذكر أن مهنة الترقية العقارية كانت تمارس دون إعتقاد قبل مرسوم فيفري 2012، ومنذ ذلك ما فتئ أصحاب المهنة يطالبون بإلغاء الشروط التي تضمنها لاسيما الشهادة العليا و الإكتتاب، مما دفع وزارة السكن إلى الشروع منذ نهاية العام المنصرم في مراجعة المرسوم.

وجاء بيان صادر عن وزارة السكن وال عمران، أن الوزارة قررت تخفيف الشروط المطلوبة للحصول على الإعتقاد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وذلك من خلال إسقاط شرطي حيازة شهادة جامعية و إكتتاب عقد تأمين على عواقب النشاط.

وفعلا كان ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 13-96¹، قد حصر شروط الحصول على الإعتقاد في تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط بالنسبة لطالب الإعتقاد، وإثبات توفره على الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، بالإضافة إلى أن يكون من جنسية جزائرية، يتمتع بحقوقه المدنية، وألا يقل عمره عن 25 سنة، وأن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.

وبإلغاء هذين الشرطين تكون الوزارة قد إستجابت لتطلعات المئات من الراغبين في مزاولة هذه المهنة، وأزالت العقبة عن طريق أولئك الذين كانوا قد حرموا من الإستفادة من رخصة البناء والقروض البنكية وبيع السكنات، ممن لم يتمكنوا من الحصول على الإعتقاد.

ومن المنتظر أن تعيد التسهيلات المقررة مؤخرا الإعتبار لمهنة المرقى العقاري، وأن تؤدي إلى تشجيع المهنيين الحقيقيين، وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة.

ومنه قد أصبح ملف طلب الحصول على إعتقاد مرقى عقاري:

¹-المرسوم التنفيذي رقم 13-96 ، مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 هـ الموافق 26 فبراير سنة 2013 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 ، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، الجريدة الرسمية العدد 13 .

3- كيفية الحصول على الاعتماد من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري:

أ- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:¹

- إستمارة طلب الإعتماد محملة على الموقع الإلكتروني www.mhu.gov.dz²

باب: إعتماد المرقي العقاري لملئها والمصادقة عليها.

- دفتر الشروط المحدد للإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، محمل على الموقع

الإلكتروني المذكور أعلاه، لملئه والمصادقة عليه.

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية : النشرة رقم 03 (لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة

03) أشهر بتاريخ تقديم الطلب).

- شهادة الجنسية.

- شهادة الإقامة.

بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، يجب أن يشمل الملف أيضا:

- إما (01-الشهادة الجامعية)

- إما (02- إثبات خمس (05) سنوات خدمة إلى غاية تاريخ 26 فيفري 2012)

- وإما (03- توظيف مساعدين دائمين)

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من "الشهادة العليا" (في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو

القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي

العقاري).

- نسخة طبق الأصل من السجل التجاري (نشاط : الترقية العقارية، رمز : 109218) مصادق

عليها.

- نسخة من شهادة المطابقة مسلمة من طرف المجالس الشعبية البلدية المعنية أو شهادات

الإنجازات الفعلية للمشاريع (الترقية العقارية) مسلمة من طرف مديريات السكن الولائية المعنية.

¹-محتويات الملف بناء على ما تشترطه وزارة السكن والعمران.

²-الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران.

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد العمل المحرر أمام الموثق أو التعهد أمام الموثق، بتوظيف مساعدين دائمين.
- الملف الإداري للمساعدين الدائمين وفيه:
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من شهادة السوابق القضائية: النشرة رقم 03 (لا يزيد تاريخ صدوره عن (03) أشهر بتاريخ تقديم الطلب)
- شهادة الجنسية.
- شهادة الإقامة.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من "الشهادة العليا" (في مجال الهندسة المعمارية، أو البناء، أو القانون، أو الاقتصاد، أو المالية، أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر، يسمح بالقيام بنشاط المرفقي العقاري).

ب- بالنسبة للأشخاص المغنويين:

- إستمارة طلب الإعتماد محملة على الموقع الإلكتروني www.Mhu.gov.dz باب: إعتما
- المرفقي العقاري لملاها والمصادقة عليها.
- دفتر الشروط المحدد للإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرفقي العقاري، محمل على الموقع الإلكتروني المذكور أعلاه، لملاها والمصادقة عليه.
- نسخة من القانون الأساسي للشركة.
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (B.O.A.L) المتضمن إنشاء الشركة شهادة.
- نسخة من المداوالات التي تم خلالها تعيين الرئيس أو عند الإقتضاء المدير العام أو المسير غير المؤسسين.
- الملف الإداري للمالك أو الملاك ويتكون من:
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- شهادة الإقامة.

بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، يجب أن يشمل الملف أيضا:

- إما (01- الشهادة الجامعية للمسير)
 - وإما (02- إثبات خمس (05) سنوات خدمة إلى غاية تاريخ 26 فيفري 2012)
 - وإما (03- توظيف مساعدين دائمين).
 - نسخة من "الشهادة العليا" (في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري).
 - نسخة طبق الأصل مصادق عليها من السجل التجاري (نشاط: الترقية العقاري، رمز: 109218).
 - نسخة من الشهادة المطابقة مسلمة من طرف المجالس الشعبية البلدية المعنية أو شهادات الإنجازات الفعلية للمشاريع (الترقية العقارية) المسلمة من طرف مديريات السكن الولائية المعنية.
 - نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد العمل المحرر أمام الموثق أو التعهد أمام الموثق بتوظيف مساعدين دائمين.
- الملف الإداري للمساعدين الدائمين. ويتكون من:
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
 - شهادة الإقامة.
 - نسخة طبق الأصل مصادق عليها من "الشهادة العليا" (في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري).
- وأما للمتصلين على شهادات خارج الوطن ، يجب إرفاق شهادة المعادلة ، وكذلك بعد موافقة اللجنة، يجب تقديم وثيقة تثبت حيازة محل.
- ومنه وبعد ماوضحنا كيفية الحصول على الإعتماد والتسجيل ضمن الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، والذي يكون بمثابة ترخيص لممارسة المهنة من طرف وزير السكن والعمران ، ومن هذا المنطلق يبدأ المرقى العقاري في مزاولة المهنة ، ولكن قبل الشروع في أي عمل أو نشاط لا

بد من الحصول على قيد في السجل التجاري طبقا للمادة 04 فقرة 1 من قانون 104/11¹ يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، وهذا يشير إلى أنه بعد الحصول على الإعتماد ، يجب الإنتساب أو القيد في السجل التجاري (رمز النشاط: 109218) و هذا للإعتراف له بالصفة التجارية وإتباع جملة من الإجراءات الإدارية والقانونية ، فيكون ملف الحصول على القيد في سجل تجاري كآآتي:

4- كيفية الحصول على القيد في السجل التجاري:²

أ بالنسبة للشخص الطبيعي:

- الإعتماد أو الرخصة اللذان تسلمهما الإدارات المختصة، عندما يتعلق الأمر بممارسة نشاطات أو مهن مقننة.
- طلب محرر على إستثمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري.
- مستخرج من عقد الميلاد.
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 03.
- وصل دفع حقوق القيد في السجل التجاري كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

- القانون الأساسي.
 - عقد إيجار توثيقي بإسم الشركة.
 - شهادة ميلاد للمسير .
 - مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 03 للمسير.
 - الإعلانات القانونية (B.O.A.L).
 - نسخة من شهادة التسمية.
- إذن وبعدها بينا كافة الشروط والإجراءات القبلية للبدأ في الممارسة الفعلية للمهنة ، الخاصة بالحصول على الإعتماد والقيد في السجل التجاري ، هنا ستكون الإنطلاقة الفعلية للمرقي العقاري

¹- القانون رقم 11-04، المرجع السابق الذكر.

² - بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص في القانون الجزائري ، مرجع سابق الذكر ، صفحة 08 وما يليها .

لإنجاز المشاريع العقارية في إطار الترقية العقارية ، وأن أول مرحلة يبتدئ بها هي وضع اليد على الوعاء العقاري الذي سيكون محل المشروع المراد إنجازه .

ثانيا: المكتب (المشتري).

المشتري هو الطرف الآخر في العلاقة التعاقدية في عقد بيع السكن الترقوي المدعم، بحيث يستفيد من الضمانات القانونية الممنوحة من تسهيل دفع الثمن عن طريق الأقساط بما يتناسب مع قدرته الشرائية كما يساهم في المسكن الذي سوف يتسلمه.

وإشترط المشرع في المكتب(المشتري) أن يكون بالغاً راشداً حتى يمكنه التصرف في أمواله، أما إذا كان ناقص الأهلية فطبقاً للمادة 83 من القانون 84-11¹ المتضمن قانون الأسرة تتوقف تصرفاته على إجازة الوالي أو الوصي أو على إذن من المحكمة.

كما يجب أن لا يصيب المكتب(المشتري) عارض الأهلية كالجنون أو العته أو السفه أو عيب من عيوب الإرادة كالغلط أو الإستغلال أو التدليس أو الإكراه.

بعد أن تعرفنا على أطراف عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم وهما البائع بصفته المرقي العقاري والمشتري(المكتب) الراغب في الحصول على المسكن، فإنه يشترط تطابق الإيجاب مع القبول حتى ينعقد العقد وبارتكابه كافة آثاره القانونية². ووفقاً لنص المادة 59 من القانون المدني "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية". فيتم التراضي بمجرد أن يتطابق الإيجاب والقبول اللذان يتجهان لإحداث أثر قانوني ويعتبر كاملاً إذا عينت مشتملات والعناصر الجوهرية للعقد المراد إبرامه، أما إذا كان مصحوباً بتحفظ فهو غير بات أو مجرد دعوة للتعاقد وإذا إقترن الإيجاب بأجل للقبول إلترزم الموجب على البقاء على إيجابه إلى إنقضاء هذا الأجل حسب المادة 63 من القانون المدني.

¹- قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09/07/1984 المتضمن قانون الأسرة ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 24 .

²- سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 36.

وما نلاحظه في عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم أن المرقى العقاري (البائع) هو الذي يحدد مسبقا شروط العقد والتمن التقديري، فإذا تطابقت إرادة كل من البائع والمشتري على الشروط المحددة إنعقد العقد بعد إفراغه في العقد النموذجي وتسجيله وشهره.

ولما كانت الإرادة هي النية الكامنة في نفس الشخص فكان لزاما عليه أن يعبر عنها ويخرجها للعالم الخارجي وفي هذا نجد نص المادة 59 من القانون المدني التي تنص: "يتم العقد بمجرد التعبير، على أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"¹.

ويكون التعبير عن الإيجاب والقبول بشكل صريح سواء كان باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا حسب المادة 60 من القانون المدني².

كما يجب أن تصدر هذه الإرادة من ذي أهلية، أي أنه لا تعترى إرادة الطرفين عوارض الأهلية من جنون أو عته أو سفه أو غفلة طبقا للمادة 42 من القانون المدني، ولا عيب من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط والتدليس والإكراه والإستغلال.

في الأخير نستنتج أن عقد السكن الترقوي المدعم ينعقد متى تطابق الإيجاب مع القبول أي متى قبل المشتري بشروط المرقى العقاري وأتفقا على العقار محل الإنجاز والتمن وطريقة الدفع، وكذا آجال تسليم العقار محل الإنجاز وذلك بعد إفراغ كل هذه الشروط في عقد رسمي محرر وموثق.

الفرع الثاني: المحل.

إن محل الإلتزام هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به، فيقوم إما بنقل حق عيني أو بعمل أو بالامتناع عن عمل³. وباعتبار أن عقد البيع هو عقد ملزم لجانبين فهو يرتب إلتزامات على كل من

¹ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق الذكر، صفحة 84.

² - الواسعة الصالحي، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، - الواقع والافاق - جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012، صفحة 281.

³ - الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الإلتزام، المجلد الاول، ط 3، منشورات الحلبي، الحقوقية بيروت لبنان 2000، صفحة 308.

البائع والمشتري ولعل من أهم هذه الإلتزامات هو نقل ملكية المبيع إلى المشتري وهذا المبيع هو المحل في عقد البيع كما يلتزم بالمقابل المشتري بدفع الثمن، ويعتبر أيضا الثمن محلا في عقد البيع، ومنه فالمحل في عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم هو العقار محل الإنجاز والثمن. ويشترط في محل الإلتزام أن يكون :

أولا: أن يكون موجودا أو قابلا للوجود.

إذا كان محل الإلتزام نقل حق عيني فالشيء الذي تعلق به هذا الحق يجب أن يكون موجودا، ومعنى هذا أن يكون موجودا وقت نشوء العقد أو إمكانية وجوده مستقبلا¹ وهذا ما تقضي به المادة 92 من القانون المدني: "يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا". وبالتالي في عقد بيع الأشياء المستقبلية يكون معلقا على شرط واقف هو تحقق وجود الشيء المبيع، فإذا وجد يعتبر المبيع منعقد بأثر رجعي، أي من تاريخ إبرامه، وهو الحال بالنسبة لعقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم، ويشترط لصحة عقد البيع أن يكون البائع مالكا للشيء المبيع، إلا أن محل عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم هو غير موجود عند التعاقد، فهل بإمكاننا نقل ملكية لمحل غير موجود وقت إبرام العقد؟.

من المنطقي أن نؤجل نقل الملكية إلى حين تواجد المحل، بإتفاق المتعاقدين حسب المادة 92 من القانون المدني، إلا أنه لا يمكن نقل ملكية لمحل غير موجود وغير مملوك للبائع، وإلا أعتبر بيع ملك الغير طبقا للقواعد العامة، غير أن عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم ورغم عدم ملكية البائع لبناء محل الإنجاز وقت التعاقد، إلا أنه يشهر وقت إنعقاده، ومن الآثار المترتبة على ذلك نقل ملكية المبيع، وبالتالي فالمشرع الجزائري في هذه الحالة قد خرج عن القواعد العامة، نظرا للضمانات القانونية الخاصة التي ينفرد بها عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم، فهو من جهة يسمح للبائع بإنجاز البناء بالتدريج لصالح المكتب (المشتري)، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع أقساط الثمن بالتقسيط، تستحق على كل جزء منجز بحسب الإتفاق. وقد إعتبره المشرع عقد

¹-الدكتور عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق الذكر ، صفحة 309 .

صحيح منتج لآثاره القانونية، لا يرتب البطلان لعدم وجود محل العقد، أو لعدم تملك البائع للبناء الملزم بإنجازه وقت التعاقد مادام أنه ملزم بتنفيذ التزامه.¹

ثانياً: أن يكون معيناً أو قابلاً للتعين.

إذا كان الإلتزام محله نقل حق عيني وجب ان يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعين، فيجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة فيوصف الشيء وصفاً يكون مانعاً للجهالة²، حسب ما جاءت به المادة 94 من القانون المدني بنصها: "إذا لم يكن محل الإلتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً".

وتطبيقاً لهذا على عقد السكن الترقوي المدعم يجب أن يكون المبيع محددًا تحديداً ينفي الجهالة عنه من قبل المكتب (المشتري) وعقد البيع لبناء ما، يجب أن يحدد فيه موقع البناء وبيان أوصافه ومساحته وحدوده ومشمولاته، حتى يتميز عن باقي البنائيات المجاورة، ونظراً لخصوصية عقد بيع السكن الترقوي المدعم فإنه يحدد من خلال التصميم المبرمج، بحيث يطلع عليه المكتب ليوضح له كل المسائل المتعلقة بالعقار محل الإنجاز من مواصفات ومشمولات وحقوق، وتفرغ هذه البيانات في العقد النموذجي بحيث يصف العقار وصفاً مانعاً للجهالة.

ثالثاً: أن يكون مشروعاً.

يجوز أن يرد البيع على أي شيء بشرط أن لا يتعارض ذلك مع طبيعته أو مع الغاية منه، أو مقتضيات النظام العام أو مع الآداب العامة، وإلا كان العقد باطلاً طبقاً للمادة 93 من القانون المدني، كأن يقيد البائع المشتري من استعمال حقه من التصرف فيما يملك فشرط عدم التصرف باطلاً، إلا إذا كان سببه مشروع ومقصود على مدة معينة ومعقولة³، أو أن تكون هذه الأرض

¹ - سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 42.

² - الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق الذكر صفحة 422.

³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق الذكر، صفحة 231.

محل الإنجاز عقار موقوف أو تابع للأملاك العمومية التي لا يجوز التصرف فيها وبالتالي فإن العقار محل الإنجاز غير مشروع¹.

الفرع الثالث: السبب.

يقصد بالسبب الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول اليه وراء رضائه بتحمل الإلتزام، أو هو الغاية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة إلتزامه، ففي عقد البيع يرتضي البائع تحمل إلتزام نقل ملكية المبيع إلى المشتري، وبتسليمه إياه بهدف الحصول على الثمن الذي يلتزم المشتري بدفعه، ومن ناحية أخرى يرضى المشتري بتحمل دفع الثمن رغبة منه في الحصول على المبيع²، وتنص المادة 98 من القانون المدني على أنه: "كل إلتزام مفترض أن له سببا مشروعاً، مالم يقدّم الدليل على صورية السبب، فعلى من يدعي أن للإلتزام سبب آخر غير مشروع أن يثبت ما يدعيه".

وبما أن عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم هو من العقود الملزمة لجانبين، ويكون سبب إلتزام البائع (المركبي العقاري) هو إنجاز العقار وفق الشروط المنصوص عليها في العقد، وأيضاً إرتقاب الحصول على الثمن من المشتري (المكاتب)، وسبب إلتزام المشتري بدفع الثمن هو إرتقاب الحصول على العقار محل الإنجاز. وفي كل الأحوال يشترط في السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة طبقاً للمادة 97 من القانون المدني، فإذا كان باعث كلا المتعاقدين غير مشروع كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً.

¹ - سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 42.

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق الذكر، صفحة 234.

الفرع الرابع: الشكلية.

لكي ينشأ العقد صحيحا يجب أن تتوفر فيه الأسس اللازمة لوجوده أي أركانه وهي: التراضي، والمحل، والسبب، ولكن قد يضيف القانون لهذه الأركان الثلاث ركنا رابعا وهو الشكل، وقد ألزما المشرع الجزائري البيوع العقارية على سبيل المثال، بصيغتها في قالب رسمي، وهذا إعمالا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني¹.

كما عرفت الشريعة الإسلامية هي الأخرى الكتابة في إثبات بعض التصرفات كالديون والرهن والوصايا على سبيل المثال، بحيث إستند الفقهاء على ما جاء في مصادر الشريعة الإسلامية، لاسيما الحكم القرآني الوارد في سورة البقرة²، والتي نصت على الأصل العام في الإثبات، وهو الكتابة في المعاملات المدنية³.

كما يمكن تعريف الرسمية على أنها: "تلك التي تصدر عن أشخاص لهم صفة الضابط العمومي، والذي يستمد من القانون مهمة المعاينة والتحقيق، بصفة رسمية عن وقائع معينة".

وهكذا تكون رسمية العقود الإدارية والسياسية الصادرة عن السلطة التشريعية والتنفيذية، عقود الأحكام القضائية والعقود الشبه القضائية، وعليه فإن العقد الرسمي هو الذي يتلقاه الضابط العمومي ويحرره بمراعاة المراسيم والشكليات الواجبة⁴.

وتحتل مكاتب التوثيق مركزا هاما في المجال العقاري وخاصة ما تعلق بمجال بالترقية العقارية، فهي تعتبر بمثابة جهاز تحكم في التسيير العقاري من حيث الطابع الرسمي الذي تضيفه على العمليات العقارية سواء في تحرير العقود المنشئة للملكية أو الناقله لها، هذه الأخيرة التي تتطلبها عمليات البيع للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم، والبيع بعقد حفظ الحق باعتبارها أحدث تقنيات البيع للأموال العقارية المنجزة في ظل الترقية العقارية، بحيث

¹- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر 2000، صفحة 100.

²- الآية الكريمة 282 من سورة البقرة .

³- حسين بطيمي، الكتابة الرسمية كوسيلة اثبات، المجلة الدورية للموثق، العدد 01، الجزائر جوان 2001، صفحة 15 .

⁴- سباح محمد، التوثيق والعقود الرسمية، المجلة الدورية للموثق، العدد 05، الجزائر ديسمبر 1998، صفحة 20 .

أن قانون 04/11 أضاف وجوب الرسمية على عقود البيع في إطار الترقية العقارية، وهذا من خلال الفصل الثالث (بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان) في الفرع الأول (كيفية البيع) بموجب المادة 25 وما يليها.

حيث أنه يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء كعقد السكن الترقوي المدعم ، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، وعقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يخول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المكتب ، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، وزيادة على ذلك فقد خص المشرع عقدي البيع على التصاميم الذي باع على أساسه السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا، وحفظ الحق وجوب إنعقادها أمام موثق ، فبالنسبة لعقد حفظ الحق فقد ذكره المشرع في المادتين 31 و 34 من قانون 04/11 حيث أنه يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، و يجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به، و يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الإستلام المؤقت للبناء أو لجزء من البناية بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام موثق مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق. وأما عن عقد البيع على التصاميم الذي يباع به السكن الترقوي المدعم جاء ذكره في المادة 34 والذي يتم إعداده في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء ، والذي يتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق ، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.

ومن خلال هذا نلاحظ أن المشرع إشتراط ضرورة إفراغ العقود المتعلقة بالترقية العقارية في شكل الرسمية¹، ويعد ذلك شرط ضروري لصحة عقد البيع، وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد. ويقصد بالعقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو

¹ - انظر المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.

وباعتبار أن العقد يرد على عقار بالنسبة لهذا البيع المتعلق بالترقية العقارية فإنه كعقد السكن الترقوي المدعم يجب تحريره في الشكل الرسمي، وهذا بمقتضى المادة **324** مكرر **1** من القانون المدني التي تنص على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، ويتولى الموثق بإعتباره ضابط عمومي بتحريرها في شكلها الرسمي بما فيها عقد البيع بناء على التصاميم، والذي يستكمل بمحضر محرر حضورياً في نفس مكتب الموثق الذي حرره، وكذا عقد حفظ الحق الذي يلزم تحريره هو الآخر لدى مكتب موثق، حيث ينتج آثاره القانونية بين المرقي العقاري والمستفيد في الترقية العقارية.

باعتبار أن العقد التوثيقي قوة إثبات تنفيذية ينجم عن ذلك أنه إثر تقديمه أمام القضاء، فالقاضي لا يمتنع من أمر تنفيذه مهما كانت شكوكه في صحة العقد حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه، كما أنه يعتبر حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الأجراء¹ لكن بالنسبة لعقد حفظ الحق فإن المشرع ألزم الموثق، أن يحرره وفق نموذج خاص به مبينا شروط العقد والتزامات أطرافه وأما بالنسبة لأي عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني كالسكن الترقوي المدعم، أو مهني وتشمل إلزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان شكل عقد البيع على التصاميم، إذن نفهم من خلال هذا، أن عقود نقل الملكية في إطار الترقية العقارية يتم في نموذجين، إما أن يكون في نموذج خاص ويتعلق بحفظ الحق، وإما أن يكون نموذج البيع على تصاميم ويخص هذا النوع من البيوع وسائر الأنواع الأخرى التي تشبهه في دفع التسبيقات قبل إتمام إنجاز المشروع كعقد السكن الترقوي المدعم، وطبقاً للمادة **326** مكرر **2** فإن إنعدام هذا النموذج أو الشكل يسقط عنه الصبغة

¹ - طبقاً للمادة **324** مكرر **7** من القانون المدني الجزائري.

الرسمية، لذا يلتزم الموثق بهذين النموذجين عند تحريره لهذين العقدين. وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة للعقود المتعلقة بالترقية العقارية في:

- إتمام ركن من أركان العقد المتمثل في الشكلية وإلا كان باطلا طبقا للمادة **324** مكرر **1** من القانون المدني الجزائري.

- تمكين المرقى العقاري والمتعهد بالترقية العقارية والمستفيد من السكن، كالسكن الترقوي المدعم من سند تنفيذي يضمن الالتزامات التعاقدية بينهما طبقا لما هو منصوص عليه في القانون المدني الجزائري لا سيما المواد **324** مكرر **05**، **324** مكرر **6**، **324** مكرر **7** منه.¹

- يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة، وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء، وبالنتيجة فإنه ومما سبق ذكره يتضح مدى أهمية تدخل مكاتب التوثيق في مجال الترقية العقارية، حالها كحال باقي العمليات العقارية الأخرى التي تسند في إنجازها وعملها إلى هذه المكاتب لإضفاء الصبغة الرسمية لأعمالها خاصة فيما يتعلق بنقل الملكية للسكنات المنجزة في إطارها، وتظهر أيضا أهمية الرسمية التي تتحلى بها مكاتب التوثيق في ترقية المعاملات القانونية، وضمان إستقرارها، كما أنها تضمن إشهار المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها .

المطلب الثاني: الأركان الخاصة في عقد السكن الترقوي المدعم.

في عقد السكن الترقوي المدعم على المرقى العقاري أن يتبع عددا من الإجراءات، وهي البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم(الفرع الأول)، إجراءات التسجيل(الفرع الثاني)، إجراءات الشهر العقاري(الفرع الثالث).

الفرع الأول: البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم.

لا يستطيع المرقى العقاري أن يباشر عملية البناء، إذا لم يكن متحصلا على مختلف الرخص، والشهادات التي يستخرجها من الجهات الإدارية المختصة ومن أهم هذه الرخص والشهادات:

¹ - القانون المدني الجزائري.

أولاً: رخصة البناء.

عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة "وزير المكلف بالتعمير¹ أو الوالي² أو رئيس البلدية" كل في نطاق إختصاصه، يتم بموجبه الإذن في إقامة بناء جديد أو ترميمه أو هدمه أو تقسيمه وتجزئته و إصلاحه بعد أن تتحقق من إحترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة".

والغرض منه ليس تقييد الحق في البناء، وإنما تنظم إستعماله بما لا يضر بالصالح العام، بأن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وبإستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك، طبقاً لنص المادة 50 من قانون 90-29³ والمراسيم المطبقة له والتي تنص على أن:

"حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض". وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمانها الدستوري، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى إحترام المعني للقواعد القانونية والتنظيمية، وهو ما يتم التثبت منه بموجب رخصة البناء⁴.

ومن ثم فإن رخصة البناء تكيف بأنها من رخص الضبط الإداري التي تستهدف حماية النظام العام بالأساليب الوقائية المتمثلة في التأكد من مدى توافر الشروط ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية.

ومدى إحترام المقاييس الفنية والتقنية والتنظيمات الواردة في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية وكذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية. إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع وقائي في إطار الرقابة القبلية وليست عملاً تحكيمياً وإنما هي إختصاص مقيد فلا يمكن رفض طلب

¹- تنص المادة 67 من القانون 90-29 " تسلم رخصة البناء أو التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

²- تنص المادة 66 من القانون 90-29 على مايلي " تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .

-اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة من المناطق المشار إليها في المواد 44 ، 45 ، 46 ، 48 ، 49 .

³- قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق ل 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد

52.

⁴- الدكتور الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة الاجتهاد القضائي ، العدد السادس ، صفحة 34 .

رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، وأن يكون القرار بالرفض الذي إتخذه الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً وكافياً¹.

ومن هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون ولا يجوز لها من أحكام هذه القوانين والتنظيمات طبقاً لنص المادة 62 من قانون 90-29²، كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي 91-175 و 91-176 والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سبباً موضوعياً في رفض رخصة البناء. وبالنظر لخصوصية عقد السكن الترقوي المدعم، فهو يشترط إرفاق العقد برخصة البناء، إضافة إلى التصاميم حتى يكون البناء مشروع، ولتمكين المشتري من الإطلاع عليها وتحديد حقوقه والتكاليف المفروضة عليه.

ثانياً: وصف البناية ومشتملاتها.

يتمثل في تحديد مواصفات البناية من مكونات وخصائص تقنية، وتتمثل هذه الأخيرة في طبيعة البناية والمواد المستعملة، وهذا من خلال التصميم الذي يكون معداً من قبل المهندس المعماري لذلك ويرفق بالعقد الذي يشمل هو الآخر على وصف البناية بدقة أو لجزء منها، ومشتملات هذا الملك من تجهيزات خاصة يتم تعدادها، يضاف إليها جميع الأجزاء المشتركة مع البيان الوصفي للملكية المشتركة في حالة البناية الجماعية، كما يضاف إلى البناية الفردية وصف مجموعة القطع الأرضية التي بنيت عليها البناية من تحديد لمساحتها، وترقيم لكل جزء وفق القرار المتضمن رخصة التجزئة.

¹ - الدكتور صليح سعد ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، كلية العلوم والعلوم الإنسانية ، جامعة سكيكدة ، العدد 6 ، نوفمبر 2010 ، صفحة 303 .

² - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق الذكر.

ثالثا: آجال التسليم وعقوبات التأخير.

فالمركبي العقاري يلتزم بمواصلة البناء وإنهاءه في الآجال القانونية المقررة في العقد، كي يتسنى له تسليم الملك المبيع في التاريخ المتفق عليه، وإلا رتب على ذلك دفع مبالغ مالية كغرامة على التأخير أو التوقف عن الإنجاز.

وأهمية تحديد آجال التسليم والعقوبات المقررة لها، لوضع حد لتماطل البائع في عملية الإنجاز والتسليم مما قد يفوت الفرصة على المشتري للحصول على سكن يليق به، كما أن حاجته لا تحتل التأخير لمدة طويلة. إلا أن الواقع العملي يسجل تأخير مبالغ فيه بالرغم من أهمية إحترام هذه الآجال في تحديد تاريخ بداية سريان مدة الضمان السنوي والعشري ورفع قيد عدم التصرف على المشتري وتمكينه من الحياة والانتفاع بالملك المباع(السكن الترقوي المدعم).

رابعا: السعر التقديري وكيفية مراجعة الثمن.

بالرجوع إلى القانون 11-04 السابق الذكر نجد أن المشرع قد ألزم المتعاقدين بإدراج بند في عقد البيع، يحدد فيه تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع المتفق عليها والمدرجة ضمن دفتر الشروط، ويرتبط تسديد الدفعات بنسبة تقدم الأشغال، وبالتالي فإن ربط المشرع لآجال دفع الثمن مع تقدم الأشغال، فيه تحقيق للعدالة بين الطرفين، وحيث أن تخلف هذا الارتباط يشكل إجحاف في حق المكتتب الذي يلتزم بدفع الثمن وفقا للمواعيد المتفق عليها، دون التحقق فيما إذا كان المرقبي قد بدأ العمل، أو التحقق فيما إذا كان قد وصل به إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة¹ وأضاف الفقرة الثانية من المادة 37 من نفس القانون على ضرورة أن يوضح العقد طريقة أداء الأقساط في حالة ما إذا جزء المبلغ.

وبالرجوع إلى المادة 38 من القانون 11-04، التي ألزمت كلا المتعاقدين بموجب عقد البيع على التصاميم على ضرورة التنصيص فيما إذا كان الثمن قابلا للمراجعة أم لا، فإذا كان قابلا لذلك

¹ - أ. صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء قانون 11-04، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق - يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، صفحة 05.

وجب ذكر كفيات المراجعة، حيث يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغييرات سعر التكلفة ويعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة¹.

وقد تطرق المشرع الجزائري من خلال هذا القانون إلى نظرية الظروف الطارئة، وعلى خلاف ما كان عليه المرسوم التشريعي 03-93، فقد نصت المادة 38 من القانون 04-11. بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع".² كما أنه لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرون بالمئة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، ونصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431³ على: " يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم إعتماها مسبقا، وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه".

وفي كل الأحوال يجب تبرير تغييرات السعر وهذا حسب نص المادة 38 من القانون 04-11.

خامسا: شروط الدفع وكيفياته.

إن عقد البيع في السكن الترقوي المدعم هو من العقود التي يلعب فيها الزمن دورا هاما في تنفيذ الإلتزامات، لذلك يجب أن يتفق الطرفان على شروط الدفع، مثل طريقة الدفع أو كيفية الدفع، إلا أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تقول أن الثمن كأصل عام يدفع كاملا أمام الموثق، إلا أنه إبتداءا من صدور قانون 02/97 المؤرخ في 01/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 أصبح خمس الثمن فقط يدفع أمام الموثق، أما فيما يتعلق بعقد البيع في السكن الترقوي المدعم، فإن كل من القسط الأول والأخير يدفع أمام الموثق. وجاء في القانون 04-11 السابق

¹ - أنظر المادة 38 من القانون 04-11.

² - انظر المادة السابقة الذكر.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 15 صفر عام 1435 هـ الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفيات دفعها.

الذكر أنه يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم الذي يباع على أساسه عقد السكن الترقوي المدعم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. ويترتب على المكتب عند عدم تسديده لدفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد توجيه إعدارين له، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما وفي حالة عدم رده يبلغان عن طريق محضر قضائي، وأكد على هذا في المرسوم التنفيذي رقم 13—431.¹

سادسا: الضمانات القانونية ودعم الإلتزامات التعاقدية.

لابد على المرقى العقاري من تقديم جميع التأمينات التي قام بإكتتابها أمام الموثق، مثل تقديمه شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وشهادة التأمين على المسؤولية العشرية.

يطلع المكتب (المشتري) على ملف إنجاز التجمع العقاري وعلى التصاميم وعلى العقار محل الإنجاز، ويعلن صراحة قبوله للشراء، ودفع التكاليف المترتبة على ذلك دون أي تحفظ، بالمقابل يصرح المرقى العقاري (البائع) من جهته ببيعه للبنائية، مع إلتزامه بالضمانات القانونية في هذا المجال لاسيما الواردة في هذا العقد.

وعلى الموثق أن يتأكد من أن الأملاك العقارية المباعة ليست محل أي منازعة، أو أنها ليست مثقلة بقيد أو إمتياز أو رهن، ويلزم المرقى العقاري (البائع) أن يضمن للمكتب (المشتري) أي نزع لما يكون تحت يده.

وفي الأخير يوقع الطرفان المتعاقدان والشهود والموثق على العقد بعد قراءته وتفسيره لهما، ويتم تحريره باللغة العربية طبقا لنص المادة 2/18 من قانون التوثيق.²

¹ - انظر المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

² - مسكر سهام، المرجع السابق صفحة 52 و 53.

الفرع الثاني: تسجيل عقد بيع السكن الترقوي المدعم.

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل. كما أن التسجيل يحقق وظيفتين وهما مراقبة الإدارة للعقود، وقبض الرسوم القانونية المفروضة على العقد. ونص القانون 04-11 على ضرورة أن يخضع العقد المتضمن بيع عقار على التصاميم الذي يباع على أساسه السكن الترقوي المدعم، إلى الإجراءات الشكلية الخاصة بعملية التسجيل.¹ حيث يكون التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة، وهذا ما نص عليه الأمر 105-76، المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، حيث يتم تسجيل العقد المحرر من طرف الموثق في أجل شهر ابتداء من تاريخ تحريرها.² حيث أن التأكيد على ضرورة التسجيل راجع لأهميته، وهذا من خلال إعطاء العقد تاريخ ثابت، ويمكن لإدارة الضرائب من خلاله مراقبة جميع التحولات في الملكية العقارية الخاصة، وهذا لأن عدم التسجيل يعرض الموثق إلى عقوبات تأخيرية، أما فيما يخص صحة العقود وحجيتها، فإن عدم التسجيل لا يؤثر فيها وهذا ما تضمنته المادة 28 من الأمر 105-76 المذكور أعلاه.³

الفرع الثالث/ إجراءات شهر عقد بيع السكن الترقوي المدعم:

يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات، ويهدف إلى إعلام الغير عن الوضعيات القانونية للعقارات، وقد أخذ المشرع الجزائري بنظام السجل العقاري بمقتضى الأمر رقم 74/75⁴ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976.⁵

¹ - انظر المادة 34 من القانون 04-11.

² - انظر المادة 81 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 المتضمن قانون التسجيل الصادر الرسمية العدد 81 .

³ - مسكر سهام، المرجع السابق، صفحة 50.

⁴ - الأمر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.

⁵ - محمد بوركى، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق الدورية (الملتقى الوطني الأول للعشرية الأولى للتوثيق)، العدد 06 أبريل 1966، صفحة 28 .

ولقد نصت المادة 793 من القانون المدني "أن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل بين المتعاقدين ولا في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص تلك التي تديرها مصلحة الشهر العقاري".¹

ويفهم من هذا النص أن القيد هو شرط لنقل الملكية وأكدت على هذا المبدأ المادة 16 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، والمتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على ما يلي: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية". ويفهم من هذين النصين أنه وبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة الشخص أو الجهة التي أصدرته، وسواء كان كاشفاً أو منشئاً للحق فإنه لا وجود له إلا بقيدته بمصلحة الشهر.²

وفي عقد السكن الترقوي المدعم وبما أن المحل غير موجود وقت التعاقد، فهذا يعد خروجاً على القواعد العامة، ولكن وجب شهر العقد قبل إتمام الانجاز بخلاف القواعد العامة، ولكن بما أن المحل محقق الوجود مستقبلاً وبالنظر إلى الضمانات الممنوحة في هذا العقد، فيما يخص التزامات البائع لتشجيع المشتريين على إقتناء مساكن في إطار السكن الترقوي المدعم، بدون تخوف من جهة ولتخفيف العبء على الدولة من جهة أخرى، لاسيما أمام كثرة الطلب على السكن.

وينبغي على الموثق القيام بإجراءات شهر العقد مثل باقي عقود البيع، طبقاً للمادة 99 من المرسوم 63/76³ خلال شهرين يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد طبقاً للمادة 99 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

¹- عبد الحميد ابن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د. ط. دار هومة، الجزائر 2003، صفحة 59.

²- زروقي ليلي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة عن القيد، مجلة الموثق الدورية، العدد 05، ديسمبر 1998، صفحة 13.

³- المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30.

المطلب الثالث: الإجراءات الإدارية والمالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

بالإضافة إلى الأركان الأربعة (التراضي، المحل، السبب، الشكلية) والتي يجب توفرها في عقد بيع السكن الترقوي المدعم، لابد من مراعاة بعض الإجراءات الإدارية مثل تحصل البائع على شهادة التعمير، ورخصة البناء ورخصة التجزئة، والوثائق المتطلبة لتحضير ملف المكتب (المشتري) المتعلق بشراء العقار، كما أنه لابد من توافر إجراءات مالية مثل ضرورة إكتتاب المرقي العقاري تأمينات، إضافة إلى الإجراءات اللازمة لتمويل المشروع و إستفادة المرقي العقاري (البائع) من الإعانات الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، ودعمها المالي للمشتري، ومن مبلغ القرض الممنوح لهذا الأخير، فما هو إذن مضمون كل من الإجراءات الإدارية (الفرع الأول) والمالية (الفرع الثاني) المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة في السكن الترقوي المدعم؟.

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

يجب على البائع أن يقوم بإستخراج بعض الوثائق الإدارية الضرورية، وهذا قبل اكتتاب العقد وشهره لدى المحافظة العقارية، وإلا تعرض للمساءلة القانونية ، كما يمكن للمشتري هو الآخر إستخراج بعض الوثائق للإستفادة من الدعم المالي وتكوين ملفه الخاص بالسكن الترقوي المدعم. وعليه سوف نتعرض أولاً إلى الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المرقي العقاري (البائع) وثانياً إلى الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المكتب (المشتري).

أولاً: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المرقى العقارى (البائع).

1- الوثائق الإدارية الخاصة بتوفير الوعاء العقارى للسكن الترقوى المدعم:

بموجب القرار الوزارى المشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية، و وزير المالية و وزير السكن والعمران ، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.¹ والذي يوضح كيفية التنازل ومنح الأوعية العقارية في متناول المرقين العقاريين، لإنشاء والتجسيد الفعلي لهذه البرامج وهذا في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91² والذي أفحم المرقين العقاريين في إطار أحكام هذا القرار، كما هو محدد في التشريع المعمول به. ومنه وكما جاء في المادة 03 من القرار المذكور أنه يجب أن تعين مسبقا الأراضي التي يلتمس شراؤها من طرف مصالح الدولة، وإبلاغها لدى المرقين العقاريين، وبعد التعيين المسبق لهذه الأراضي والذي يكون وفق الشروط القانونية المعمول بها، فإن المدير الولائي المكلف بالسكن يقوم بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين، على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملك الدولة المعنية وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في ذات القرار الوزارى المشترك³. ومن خلال هذا فيتعين على المرقين العقاريين، إرسال طلب إقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملك الدولة المعنية، إلى الوالى المختص إقليميا، مصحوبا بملف معد في عشرة (10) نسخ يتضمن ما يأتي:

- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن .
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا طبقا للنموذج المنصوص عليه في ذات القرار الوزارى المشترك، والذي يجب أن يحدد تحت طائلة الرفض آجال الإنجاز، ومخطط التمويل

¹-راجع المادة الأولى من القرار الوزارى المشترك، المؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 هـ الموافق 14 ماي سنة 2011 ، صفحة 30 وما يليها .

²- أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 نوفمبر لسنة 1991م الذي يحدد شروط إدارة أملك الدولة الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفيات ذلك .

³- راجع المادة 5 من نفس القرار السابق الذكر .

و الوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى، وكذا تفصيلا عن مجمل الخدمات المتوقعة.

- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (03) الأخيرة.

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.¹

ويتم إخضاع طلب الاقتناء خلال 15 يوما للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية، والتي تتكون من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوالي أو ممثله - رئيسا.

- مدير أملاك الدولة.

- مدير السكن والتجهيزات العمومية.

- مدير التعمير والبناء.

- مدير التخطيط و تهيئة الإقليم.

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير الأشغال العمومية.

- مدير الري.

- مدير المناجم و الصناعة.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يمكن الإستعانة بأي شخص يمكنه مساعدة اللجنة في أشغالها، ويتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة².

فحيث تقترح اللجنة المرقي أو المرقين العقاريين، على الوالي المختص إقليميا وهذا على أساس تصنيفهم طبقا للمعايير وجدول التنقيط وكذا دراسة دفتر الشروط للمشروع ، ويتعين على الوالي

¹- راجع المادة 6، من نفس القرار السابق الذكر.

²- راجع المادة 8، من القرار السابق الذكر.

موافقة المرقبين العقاريين المعنيين في أجل لا يتعدى 30 يوماً على الأكثر، إبتداءً من تاريخ إيداع الملف الكامل برد يوضح حسب الحالة أن طلبه:

- تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع.

- تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية، نظراً لطبيعتها وأهميتها.

- تم رفضه مع شرح الأسباب¹.

يبلغ الوالي في أجل 15 يوماً قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني، وكذا الهياكل المعنية²، وعلى أساس هذا القرار يتعين على المرقي العقاري أن يسلم في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب الأهمية للمشروع دون أن يتجاوز 5 أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ملف تنفيذ المشروع مصحوباً بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة المراقبة التقنية للبناء³.

إستناداً إلى دفتر شروط المشروع والمصحوب بملف تنفيذ المشروع الممهور بالرأي التقني، للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة، يعد ويسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل 30 يوماً⁴.

يرفق به دفتر شروط الذي يحدد شروط إستعمال العقارات من قبل المشتريين، وكذلك كفيات فسخ البيوع في حالة عدم التقيد بالتزامهم عن طريق الإجراء المنظم لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، وكذا دفتر شروط الذي يلحق نموذجاً بهذا بذات القرار⁵.

وبعد الحصول على أحسن عرض من المتنافسين، يتم بعد ذلك إختيار مقاول البناء المناسبة لإبرام عقد المقاوله معها، وهذه الأخيرة تلتزم بإتمام عملية إنجاز العقار المبرمج من طرف المهندس المعماري.

1- راجع المادة 9 من القرار السابق الذكر

2- راجع المادة 10 من نفس القرار السابق الذكر.

3- راجع المادة 11 من نفس القرار السابق الذكر.

4- راجع المادة 12 من القرار السابق الذكر.

5- راجع المادة 04 من نفس القرار السابق الذكر.

تقوم مقاولات البناء المتنافسة بعد ذلك بالإتصال بالمرقي العقاري، من أجل الحصول على دفتر الشروط وتعطى لها أجل كافي للإطلاع على هذه الصفقة، ونظامها لتحديد كخطوة أولى المعلومات الكافية حول الأسعار المبدئية للإنجاز، والمواد الأولية المستخدمة ومدة الإنجاز.

ويجب على المقاول أن يقدم تقرير عند نهاية كل مرحلة من أشغال البناء للمرقي العقاري، الذي يعتبر المسؤول الأول عن ضمان حسن سير المشروع وتطوره، أو على التأخر في الإنجاز بصفته مسير الصفقة ومتولي الرقابة والإنجاز والإشراف، والملزم بالضمان طبقا لإلتزاماته التعاقدية مع المكتب(المشتري) في إطار الإستفادة من السكن الترقوي المدعم.

وبما أن العقد يقوم على الإنجاز فإنه يستوجب إستخراج الرخص والشهادات قبل الشروع في عملية الإنجاز والبناء تتمثل في:

2- شهادة التعمير:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية¹.

يعد هذا الإجراء الذي يقرره هذا النص، إجراء مستحدث لشهادة التعمير، قرره المشرع الجزائري بموجب قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. إن قوانين التعمير والبناء قد تشعبت وتغيرت بشكل كبير إلى حد أنها قد تتسم في بعض الأحيان بعدم الوضوح، ولعل شهادة التعمير تساعد بدرجة كبيرة في دفع الغموض الظاهر في تلك التشريعات، وعلى هذا الأساس فإن شهادة التعمير تستهدف تحقيق غرضين هما: الأول إعلامي والثاني توفير الحماية القانونية لصاحبها².

غالبا لا يلجأ البائع لإستخراج شهادة التعمير، كون الأرض محل الإنجاز يشملها مخطط شغل الأراضي، الذي يحدد بالتفصيل حقوق إستخدام الأرض والبناء والمظهر الخارجي للبنية

¹- المادة 51 من قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 04 أوت 2004 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 51.

²- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، جامعة الجزائر ، 2001-2002 ، صفحة 22 و 23 .

والإرتفاقات (المادة 31 و ما بعدها من قانون 29/90)، خصوصا في المناطق الحضرية، لكنه قد يحتاج لإستخراجها في المناطق غير الموضحة في مخطط شغل الأراضي¹.
يجب أن يشمل طلب شهادة التعمير على البيانات التالية: موضوع الطلب، هوية مالك الأرض، الموقع، المساحة كما أن هذا الطلب يودع في البلدية مقابل وصل إيداع، وتسلم الشهادة بعد دراسة الطلب خلال شهرين من إيداع الطلب (المادة 3، 1/4 من المرسوم التنفيذي 176/91)².
كما أن شهادة التعمير تبين أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية، و الإرتفاقات المدخلة عليها، وخدمتها بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة (المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر). إن مدة صلاحية هذه الشهادة هي سنة واحدة إبتداء من تاريخ التبليغ³.

كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91: "يمكن لصاحب شهادة التعمير عند عدم إقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".
وعملا بنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 03/06⁴ فإنه تم إنشاء لجنة مراقبة على مستوى كل وزارة وولاية وبلدية مكلفة بدراسة طلبات عقود التعمير والإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطة المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير.

¹ - مسكر سهام ، المرجع السابق الذكر ، صفحة 60 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، السابق الذكر .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ، ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 01 .

3- رخصة التجزئة:

في الحالة التي يكون فيها المرقي العقاري (البائع) يملك الوعاء العقاري ويريد تجزئته إلى أجزاء، لكي يشيد بناء على جزء ويترك الآخر فضاء، فإن رخصة التجزئة تعد إجبارية بالنسبة لكل قسمة، وهذا وفقا للمادة 57 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض غير المبنية إلى قطعتين أو أكثر، قصد تشييد البناية.¹ ورخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء، تحتوي على ملف يغلب عليه الطابع التقني الذي يرسل في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 السابق الذكر، وذلك بعد التحقق من الوثائق المطلوبة في الملف ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم لطالب الرخصة عند إرسال طلبه، ويتم دراسة طلب رخصة التجزئة ومدى مطابقته لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر، بحيث تفصل في الطلب إما مصلحة التعمير التابعة للبلدية أو مديرية التعمير والبناء بالولاية LADUC وذلك بعد عرض الملف على المهندسين التابعين لمصلحة مراقبة المواصفات والشروط، ثم تعيد الملف إلى البلدية مرفقة برأيها خلال الآجال المحددة قانونا². وبعد الإنتهاء من كل هذه الإجراءات، تصدر الهيئة المختصة القرار المتعلق برخصة التجزئة، فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في حالة ما إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ الإيداع ويكون تحضير الملف هنا من قبل المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية، أما إذا كان العقار لا يغطيه مخطط شغل الأراضي يسلم الترخيص من طرف رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة، بعد الإطلاع على رأي الوالي، ويرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لإبداء الرأي بالموافقة في أجل ثمانية (08) أيام موائية لتاريخ إيداع الملف، ويجب على

¹- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، بدون رقم طبعة ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر 2009 ، صفحة 91 .

²- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، السابق الذكر .

رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة تحضير ملف لها، أجل مدته شهران (02) لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها من تاريخ إستلام هذا الملف، وهذا حسب نص المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر.

أما في حالة إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة، فإن تحضير الطلب يتم بنفس الأشكال السابقة، حيث ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية، وفي هذه الحالة عقب تحضير الملف حسب الشروط والآجال المنصوص عليها في المادة 14 في أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

وقد حصر المشرع الجزائري إختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة، وكذا المواد الإستراتيجية.
- إقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المادة 45 و46 و48 و49 من القانون رقم 129/90¹ والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

أما حالات إختصاص الوزير المكلف بالتعمير حددتها المادة 67 من القانون رقم 29/90 بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

ويختلف إصدار رخصة التجزئة بحسب إختصاص كل جهة، فإذا كان تسليم قرار التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية يبلغ قرار صاحب الطلب خلال ثلاثة (03) أشهر موائية لتاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تسليم القرار يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، غير أن هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن

¹- انظر المواد من 45 إلى 49 من القانون 90-29 ، السابق الذكر.

يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فيتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ إستلام هذه الوثائق، أو تلك المعلومات أو بعد إجراء تحقيق عمومي¹. وحسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن القرار المتضمن لرخصة التجزئة، ينقضي إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث (03) سنوات، ابتداءً من تاريخ الإعلان عن هذا القرار. وتعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار، والذي يجب أن لا يتجاوز ثلاث (03) سنوات كحد أقصى.

4- رخصة البناء:

يعرف الفقه رخصة البناء بوجه عام، بأنها عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلّق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، كما يمكن تعريفها بأنها تصرف إداري إنفرادي غايته الأصلية أن تتأكد الإدارة من أن المشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية، والأنظمة الموضوعة للبناء والتعمير، وتأسيساً على ذلك تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط.² أمّا المشرع فقد إكتفى في المادة 52 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بالقول أنها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه، بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلّق بالمظهر الخارجي.

ولمنح هذه الرخصة الإدارية حدّد المشرع جملة من الشروط، منها ما يتعلّق بالطالب، ومنها ما يتعلّق بالجهة التي تمنح هذه الرخصة، وشروط تتعلّق بنوع البناء وما يجب أن يحتوي عليه الملف التقني الذي يقدم للإدارة³.

¹ - كلثوم حجوج ، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، 2010 ، صفحة 54 و 55 .

² - محمد سبتي، رخصة البناء، المرجع السابق الذكر.

³ - حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 08، صفحة 31.

أ- الشروط الخاصة بالطالب بالبناء:

- يجب أن يكون طالب الرخصة مالكا للبناء أو الأرض حسب الأحوال أو موكلا عن المالك¹ ويجب أن يستظهر عندئذ الوثائق التالية لدعم طلبه:
- إمّا نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينصّ على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.
- حصر المشرع أعمال البناء التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على الرخصة، في المادة 52 من القانون 29/90 دون إعطاء تفسير للمصطلحات التي استعملها النص، فقد أورد مصطلحات هي:

التشييد، التمديد، التغيير، التدعيم، و التسييج.

- التشييد: وهو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.
- التمديد: ويكون ذلك بالزيادة في حجم البناء القائمة عن طريق التوسيع عرضا أو طولاً أو بالتعليق.

- التغيير: ويقصد بها للتعديل، أي التغيير في بعض معالم البناء القائم.
- التدعيم: وهو تقوية المبنى، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.
- التسييج: وهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.

ب - الشروط المتعلقة بكيفية منح رخصة البناء:

حوّل القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير حسب أهمية الإنجاز المراد تشييده وهي كالتالي:

¹ - المادة 50 من قانون 90-29 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر .

1- صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والتي لا تصنّف ضمن خانة المشاريع الكبرى، حيث أنّه يسلمها بإعتباره ممثلاً للبلدية، وهذا بشرط وجود مخطط شغل الأراضي كما أنّه يصدرها بإعتباره ممثلاً للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي، وهذا في حالة إنعدام مخطط شغل الأراضي.

2- صدور الرخصة من طرف الوالي:

يختص الوالي بإصدار الرخصة في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهيكلها العمومية.
- البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتوزيع الطاقة وتخزينها وكذا المواد الإستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 45 من قانون 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبنايات الواقعة في المناطق السياحية.
- البنايات الواقعة في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

3- صدور رخصة البناء من طرف وزير التهيئة والتعمير:

يختص الوزير المكلف بالتعمير والبناء بإصدار رخصة البناء في حالة المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية، وفي هذه الحالة يجب أن يبلغ الردّ للطالب خلال مهلة أربعة أشهر. كما أنه قد أجازت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر إمكانية إرجاء الفصل في طلب رخصة البناء لمدة لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة. وكثيرا ما تعرض على مستوى جداول الجهات القضائية منازعات تتعلّق برخصة البناء سواء بين الأفراد، عندما يتعلّق الأمر بعدم إحترام رخصة البناء، أو بين الإدارة والأفراد في حالة رفض منح هذه الرخصة ويقنسم الإختصاص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري حسب طبيعة المنازعة¹

¹ - حمدي باشا عمر، رخصة البناء المرجع السابق، صفحة 31 و 32.

ثانيا: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المكتب (المشتري).

المكتب الراغب في الاستفادة من السكن الترقوي المدعم عليه أن يقدم طلب خطي كتابي يعبر فيه عن رغبته في الحصول على سكن ترقوي مدعم وإرفاقه بالوثائق التالية:

- طلب خطي.
- صورتين (2) شمسييتين.
- نسختين من بطاقة التعريف أو رخصة القيادة مصادق عليهما.
- نسختين من شهادة الميلاد الأصلية رقم 12.
- نسختين من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين.
- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء.
- آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل - نسختين -
- نسختين من شهادة العمل.
- نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية : هذه الوثيقة لم تعد تطلب ابتداءا من سنة 2011.
- إستمارة الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها في نسختين.
- زوج صاحب الطلب معني بتقديم الوثائق التالية:
- نسختين من بطاقة التعريف أو رخصة القيادة مصادق عليهما.
- نسختين من شهادة الميلاد الأصلية رقم 12.
- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء.
- نسختين من آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل(في حالة عملها).
- نسختين من شهادة العمل(في حالة عملها).
- نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية : هذه الوثيقة لم تعد تطلب ابتداءا من سنة 2011.

الصندوق الوطني للسكن لم يعد يطلب شهادة السلبية عند تقديم طلب الإستفادة من الإعانة المالية الممنوحة من قبل الدولة للمواطنين الراغبين في شراء سكن ترقوي مدعم. وبالنسبة لغير الأجراء أي التجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة، تستبدل شهادة العمل وقسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل بما يلي:

- نسخة مصادق عليها من السجل التجاري.

- نسخة من التصريح الضريبي.

يودع الملف في مقر الدائرة أين سيقام مشروع السكن الترقوي المدعم، وتقوم الإدارة المحلية (البلدية والدائرة) بإختيار قائمة المستفيدين المترشحين للملكية والاحتياطيين، في حالة ما إذا تخلف أحد المترشحين للملكية من القائمة الأصلية.

ثم تقوم الهيئة بإستدعاء المترشحين للملكية، وإطلاعهم على المخططات والتصاميم المبرمجة، وعلى شروط وكيفية دفع الثمن التقديري، وآجال دفع كل قسط مستحق كجزء من الثمن وطريقته ومكان دفعه، مع إمكانية تحديد نسبة مراجعة الثمن وعلى آجال الإنجاز والتسليم والتسلم¹.

الفرع الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

نتناول في هذا الفرع، الحديث عن الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة، حيث تعتبر الإجراءات المالية المطبقة على السكن الترقوي المدعم مرجعا للمرقي العقاري، ويجب على هذا الأخير تجميع مبلغ مالي كافي للشروع في عملية الإنجاز، وإكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، عند بداية الأشغال إضافة إلى تحصيل الأقساط المدفوعة من قبل المكنتب(المشتري)، والتي تساهم في تدعيم عملية البناء. ومن جهة أخرى يقوم المشتري بدفع الثمن المقسم إلى أقساط، ويقوم من أجل ذلك بطلب إعانة من الصندوق الوطني للسكن متى توافرت فيه الشروط اللازمة لهذه الإعانة.

أولاً: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقي العقاري(البائع).

يتبع المرقي العقاري العديد من الإجراءات في تمويل أشغال البناء للشروع في عملية الإنجاز، كما أنه يجب عليه إكتتاب عقود التامين.

¹ - سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 61.

1- إجراءات تمويل أشغال البناء للمشروع في عملية الإنجاز:

تعتبر مرحلة إنجاز المشروع مرحلة صعبة لأن المرقى العقاري يحتاج إلى أموال ضخمة من أجل تمويل مشروعه، ولأجل ذلك قد يستغل أمواله الخاصة أو الأرباح المحققة من هذه النشاطات لتمويل العملية، وقد يلجأ لإبرام عقود صفقات عمومية مع مقاولات البناء عن طريق مناقصة، ليختار أحسن عرض بأقل تكلفة، وبعد دراسة متطلبات المشروع فقد يكون للمرقى العقاري (البائع) المبلغ الكافي للمشروع في عملية الإنجاز، أو يحتاج للمزيد كي يغطي ما يستلزم لتنفيذ أشغال البناء، فيلجأ لطلب قرض عقاري، ما يستفيد من الثمن المجرأ على شكل أقساط والتي تساهم في تمويل المشروع والتي تقدم من قبل المشتري، أو يستفيد من القروض الممنوحة للمشتري بإعتباره دائناً بهذا المبلغ، الذي يعتبر جزءاً من الثمن، لهذا فإن البنك غالباً ما يدفع مبالغ القرض المخصصة لفائدة كل مشتري مقترض في حساب المرقى العقاري¹.

2- وجوب إكتتاب عقود التأمين:

ينبغي على المرقى العقاري قبل بدأ الأشغال، الحصول على شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، الذي نشأ في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، وأكد عليه من خلال القانون رقم 11-04 وذلك في المادة 55 منه التي تنص: "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم رقم 01-93 المؤرخ في 19/01/1993 الذي يدعى في صلب النص(صندوق الضمان)، توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريين عند الاكتتاب". وبالتالي أصبح على كل مرقى عقاري متحصل على إعتقاد ومسجل لدى الصندوق الوطني للمرقين العقاريين، لابد أن ينتسب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وهذا يعتبر ضماناً كبيرة للمكاتبين في إطار نشاط الترقية العقارية ولقد رتب المشرع الجزائري

¹- سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 61 و 62.

في ظل القانون 11-04 عقوبات جزائية يتعرض لها المرقي العقاري، إذا لم يسجل في الصندوق موجودة في المادة 74 من القانون 11-04 السالف الذكر¹.

وفي حالة ما إذا سحب الإعتماد من المرقي العقاري للأسباب الموجودة في المادة 64 من القانون 11-04، يحل صندوق الضمان قانونا محل المكتتبين، ويكون له حق متابعة عمليات إتمام الإنجاز من قبل مرقي عقاري آخر، على حساب المرقي الأصلي طبعاً في حدود الأموال المدفوعة له. وإذا حكم بالإفلاس على المرقي العقاري قام بمشروع بيع، فإن القانون جعل حقوق المكتتبين تتمتع بإمتياز ويتم تحصيلها بتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي يحل محلهم، ويستفيد بإمتياز الصنف الأول في حدود ما دفعه المكتتبون للمرقي العقاري محل التصفية القضائية². بعد إختيار المرقي العقاري الذي سوف يتولى مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم، وكذا بعد تحويل القطعة الأرضية لصالحه يستوجب على هذا الأخير أن يودع ملف لدى الصندوق الوطني للسكن يحتوي على:

- نسخة من السجل التجاري.

- نسخة من عقد الملكية وفي حالة غيابها موافقة اللجنة الولائية الخاصة.

- نسخة من شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء.

- البطاقة التقنية للمشروع مصادق عليها من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية.

- كشف الهوية البنكية.

بعد قبول الملف يتم إمضاء إتفاقية المشروع، التي تبين للمرقي العقاري ماله من حقوق وما عليه، إلى جانب المبلغ الإجمالي للإعانة و كفييات دفعها، كما عليه أيضا إيداع ملف تسخير المساعدة لدى الصندوق الوطني للسكن ويحتوي على:

- القائمة الجزئية أو الكاملة لأسماء المرشحين(المكتتبين)، مؤشر عليها من طرف رئيس الدائرة أو ممثله.

¹-آسيا دوة ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة سعد دحلب ، البلدة 2012 ، صفحة 95 و 96.

²- ربيعة صالح، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04 ، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر - الواقع والأفاق - المنظم بجامعة قاصدي مرباح ، ورقة ، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، صفحة 75 .

- طلب تسخير المساعدة من أجل الحصول على السكن.
- الملفات الفردية للمكثبين.

ثانياً/ الإجراءات المالية المتبعة من قبل المكتب في السكن الترقوي المدعم:

بما أن السكن الترقوي المدعم موجه إلى الفئات ذات الدخل المحدود، فإن المكتب يستفيد من الإعانة المالية الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن وقد يحتاج أيضاً إلى الاستفادة من القرض العقاري.

1- طلب الإعانة الممنوحة من الصندوق الوطني للسكن:

الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية وزارة السكن، نشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991، الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن وتتمثل مهامه الرئيسية في:

- تطبيق سياسة المساهمة المالية للدولة، فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.
- يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن¹.
- يتكفل بدراسة طلبات الإعانة والتحقق من توفر الشروط المتمثلة في:
- التحقق من عدم إستفادة طالب الإعانة من قبل بمسكن، أو ملكية عقارية عامة، أو دعم من طرف الدولة لشراء مسكن.
- أن لا يملك الطالب أي ملكية ذات إستعمال سكني.
- أن لا يتجاوز دخل الزوج والزوجة معا ستة (06) أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

وعلى من تتوفر فيهم كل هذه الشروط، أن يقدم طلبه بواسطة المرقي العقاري الذي يجمع طلبات جماعة المكثبين ليقدمها للصندوق الوطني للسكن مرفقا بهذا الملف:

- طلب الإعانة محرر وفق نموذج من الصندوق الوطني للسكن.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مصادق عليها.

¹- لمياء بولجر ، مرجع سابق الذكر ، صفحة 24 .

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 مستخرجة من مصالح بلدية مكان الإزدياد.
 - شهادة عمل لا تفوق مدتها ستة (06) أشهر.
 - شهادة إقامة أو إيواء للمرشح.
 - شهادة عائلية أو شهادة الحالة المدنية.
 - شهادة سلبية مسلمة من المحافظة العقارية لمكان الإقامة.
 - ظرفين بطابع بريدي مع عنوان المرشح.
 - وثائق إثبات الدخل الشهري حسب الحالات الآتية:
 - كشف الراتب لـ ستة (06) أشهر الأخيرة.
 - بيان كشف الراتب (لأجراء القطاع العام يحتوي على مبالغ الأجرة الخاضعة للضريبة).
 - آخر تصريح ضريبي على الدخل.
 - أو شهادة إعفاء من الضريبة. وفي حالة زواج المرشح يستكمل ملفه بالوثائق المتعلقة بالزوجة:
 - شهادة ميلاد رقم 12.
 - شهادة عمل لا تفوق ستة (06) أشهر (في حالة العمل).
 - وثائق إثبات الدخل. وفي حالة التصريح بعدم تقاضي دخل شهري بالنسبة للمرشح أو لزوجته، يرفق الملف بعدم الإنضمام إلى الصندوق الوطني للعمال الأجراء.
- وعند إيداع الملفات يقوم الصندوق بدراستها، وتقدير الدعم لكل مكتب من قائمة جماعة المالكين للعقار، مع إمضاء إتفاقية مع المرقي العقاري حول المبلغ المقدر دفعه على شكل دعم مالي. ويقسم إلى أربع (04) أقساط كلما تقدمت الأشغال كالاتي:
- نسبة تقدم أشغال المشروع تصل إلى 10% أي الأسس والأشغال السفلية، تقدر نسبة الإعانة بـ 35%.
 - نسبة تقدم أشغال المشروع تصل إلى 60% أي الأشغال الكبرى، تقدر نسبة الإعانة بـ 50%.

¹- انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، السابق الذكر .

- نسبة تقدم الأشغال تصل إلى 100%، أي الأشغال الثانوية والطرق والشبكات المختلفة، تقدر نسبة الإعانة بـ 10%.

- وعند إستلام المكتتبين لسكناتهم تقدم الـ 5% الأخيرة من مبلغ الإعانة.

وتقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن، برصد الأشغال لتسوية دفعات الإعانة، وتوضح هذه المراقبة حقيقة الأشغال ومطابقتها مع رخصة البناء، وتتوج بمحضر رصد الأشغال. ويعد هذا المحضر في أربع (04) نسخ، ويمضى من طرف الموظف المؤهل من المديرية الولائية المكلفة بالسكن، ويجب تسليمه في الآجال المحددة لزيارة الموقع للمرقي العقاري، لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن. ويعتبر هذا المحضر مبررا للمرقي العقاري لمطالبة المكتتبين بالدفعات¹، (الأقساط)، ويختلف مبلغ الدعم الممنوح للمكتتبين لجماعة المالكين للعقار حسب دخلهم الشهري، بعد مقارنته بالحد الأدنى للأجر الوطني المضمون الذي أصبح يقدر بـ 18.000 دج، فإذا تجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجر الوطني ويكون أقل أو يساوي أربعة (04) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني، فتكون إعانة الدولة تقدر بـ 700.000 دج.

وعندما يتجاوز الدخل أربع مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من أو يساوي ستة (06) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني فتكون إذن إعانة الدولة تقدر بـ 400.000 دج.

2- لجوء المكتب إلى القروض العقارية:

تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والمتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 2009/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 والمرسوم التنفيذي رقم 10-87²، إستحدثت المشرع الجزائري دعما للأسر ذات الدخل المحدود في إطار النشاطات الترقية والسكنات المدعمة، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات المقرضة، الأمر الذي شجع المواطن على الإقبال على هذا النوع من السكنات المدعمة. وتم تحديد شروط الإستفادة من هذا القرض بموجب التعليمات رقم 01

¹- أنظر القرار الوزاري المشترك ، السابق الذكر .

²- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض في نسبة الفوائد والقروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية لاقتناء سكن ريفي من قبل المستخدمين ، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2010 .

المؤرخة في 28/04/2010 للمديرية العامة للخزينة العمومية التي صدرت تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 حيث:

- إذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي مدعم، فيجب أن يكون جماعيا وأن يكون جديدا، أي منجز عن طريق البيع على التصاميم من طرف مرقي عقاري معتمد.
 - عدم الإستفادة من مختلف أشكال وضع الدعم، المقدمة من قبل الدولة سابقا، مع عدم تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم الحصول على قرض.
 - القروض المسيرة لإقتناء سكن ترقوي جماعي يمتلكه المرقي العقاري، بشرط أن لا يتعدى سقف القرض 12 مليون دينار، أي مليار و 200 مليون سنتيم وشقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع.
 - تحدد معدلات نسبة الفوائد في القروض المسيرة بالنسبة للسكن الترقيوي الجماعي حسب دخل الفرد بما يلي:
- 1%** في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني المضمون **18.000 دج** وأقل أو يساوي ستة (06) مرات الأجر الوطني المضمون، أي أكثر من **18** ألف دينار جزائري وأقل أو يساوي **108** ألف دينار جزائري.
- 3%** في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر من ستة (06) مرات الأجر الوطني المضمون، وأقل من **12** مرة الأجر الوطني المضمون أو يساوي، أي أكثر من **108** ألف دينار جزائري وأقل من أو يساوي **216** ألف دينار جزائري¹.
- ومن أهم الأهداف التي ينتهجها البنك أن القروض العقارية توجه إلى تمويل:
- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، سكن نصف جماعي، سكن فردي).
 - شراء سكن قديم لدى الخواص.
 - بناء ذاتي.
 - توسيع السكن.
 - إعادة الترميم والتهيئة.

¹- سهام مسكر ، دور نشاطات الترقية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن ، محاضرة أقيمت ضمن المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق - جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، صفحة 95 .

وهناك معايير يجب أن تتوفر في المستفيدين للحصول على قرض عقاري وهي:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية.
 - أن يكون بلغ سن الرشد 19 سنة.
 - أن لا يتجاوز 70 سنة.
 - أن يكون مقيما في الجزائر بصفة مستقرة.
 - أن يكون دخله ثابتا ومنتظما على شكل أجر، يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني المضمون.
- ويقوم المكنتب بتكوين ملف يخص القرض العقاري يتكون من:
- إستمارة طلب قرض عقاري يستلمها من قبل الوكالة القريبة من مقر إقامته .
 - شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء.
 - شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الأجراء.
 - كشف الرواتب الثلاثة الأخيرة بالنسبة للأجراء.
 - شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء من مصالح الضرائب.
 - شهادة الإقامة- تصريح بالضريبة- شهادة الميلاد- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.¹

مع منح رخصة سحب من الرصيد بواسطة فتح حساب في البنك لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. بالإضافة إلى هذه الوثائق هناك وثائق خاصة، تتمثل في نسخة من عقد البيع موثق مع بيان شروط دفع الثمن، وفي حالة عدم إتمام إجراءات إكتتاب العقد، يقدم مقرر الإستفادة من السكن المحرر من طرف المرقي العقاري مع حرص الصندوق على إلزام الأطراف لإكتتاب العقد وتسجيله وشهره، وكذا إرفاق شهادة الضمان المسجلة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مع وجوب إكتتاب عقد التأمين على الحياة والكوارث الطبيعية لدى إحدى شركات التأمين، كما يرفق بشهادة تثبت عدم وجود أي قيد أو رهن على العقار، لإمكانية رهن هذا العقار لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. وفي حالة إتخاذ القرار بالموافقة أو الرفض، فإن مدير الصندوق يبلغه للمرقي العقاري، فإذا كان بالموافقة يتسلم المرقي العقاري عقد القرض لصالح المستفيدين، ليتم دفع القرض طبقا لما هو في عقد البيع وحسب تقدم مراحل الإنجاز، مباشرة في حساب المرقي العقاري

¹- بوزيدي الياس ، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية ، محاضرة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والأفاق - ، جامعة قاصدي ورقلة ، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، صفحة 187 .

لفائدة مالكي العقار بناء على التصاميم، بصفتهم مدينين له بهذا المبلغ، على أن يتم تسديد مستحقات القرض والفوائد لصالح الصندوق كل ثلاثة (03) أشهر، أو كل ستة (06) أشهر، أو كل تسعة (09) أشهر، أو كل سنة، مع إمكانية تقليص مدة التسديد مسبقا بدفع اثنا عشرة (12) دفعة على الأقل، للحصول على تأجيل قد يصل إلى أربعة وعشرون (24) شهرا.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آثار عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.

تمهيد:

من خصائص عقد بيع السكن الترقوي المدعم أنه عقد ملزم لجانبين، مما يترتب إلتزامات متبادلة في ذمة البائع (المركي العقاري) والمكاتب (المشترى) ————— المقنتي)، حيث يلتزم البائع في هذا العقد زيادة عن إلتزاماته الناشئة في عقد البيع العادي المتمثلة في نقل الملكية والتسليم والضمان، إلتزامات إضافية والتي جعلت هذا العقد من نوع خاص كما أن هذه الإلتزامات هي في حقيقة الأمر ضمانات قانونية في جانب المكاتب.

لاشك أن البحث في موضوع آثار عقد بيع السكن الترقوي المدعم، يقودنا إلى معالجة إلتزامات الأطراف من جهة ومن جهة أخرى جزاء الإخلال بها، ونضرا لكثرة إلتزامات الأطراف في هذا العقد، إرتأيت الجمع في المبحث الأول بين إلتزامات الأطراف وجزاء الإخلال بها، بينما خصصت المبحث الثاني للضمانات المدعمة المفروضة في السكن الترقوي المدعم.

نتناول بالدراسة في هذا الفصل كل من إلتزامات الأطراف والمسؤولية الناشئة عن الإخلال بهذه الإلتزامات (المبحث الأول)، والضمانات القانونية المدعمة لهذا العقد (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إلتزامات أطراف عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.

يتميز عقد السكن الترقوي المدعم بخصوصية تجعله يختلف عن عقد البيع العادي، وبخاصة في الإلتزامات الناشئة عنه، ومن هذه الإلتزامات الإلتزام بمواصلة الإنجاز طبقا لقواعد البناء والتعمير، وأيضا الإلتزام بمطابقة البناء للتصميم الذي بفضلله تحصل المركي العقاري على رخصة البناء، وبذلك فالإلتزامات المركي العقاري (البائع) في عقد البيع في السكن الترقوي المدعم، تختلف نوعا ما عن إلتزامات البائع في عقود البيع في القواعد العامة.

أما إلتزامات المكاتب (المشترى) فهي نفسها المنصوص عليها في القواعد العامة، فيلتزم المكاتب بدفع الثمن وتسلم العقار المنجز، وكذلك دفع تكاليف العقد المفروضة، وبالتالي سوف نتطرق في هذا المبحث إلى إلتزامات المركي العقاري وجزاء الإخلال بها في المطلب الأول، وإلى إلتزامات المكاتب (المشترى) وجزاء الإخلال بها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقارى (البائع).

فى إطار الحماية المتكافئة بين أطراف العقد فى المعاملات العقارية ، أزم المشرع كل من المرقى العقارى والمكاتب فى الترقية العقارية، بتنفيذ الإلتزامات الواقعة عليهم ضمانا لإستقاء حقوقهم الثابتة لهم بمقتضى العقد المبرم بينهما، أو بموجب النص القانونى الذى يكفل لهم هذه الحقوق ، وهذه الإلتزامات لا تختلف عن باقى الأنشطة العقارية الأخرى، مادامت بعنوان الترقية العقارية فى تحصيل الضمانات المنصوص عليها بموجب النصوص القانونية لهذا النشاط، أو تلك المنصوص عليها فى القواعد العامة ، ومن بين الضمانات التى جاء بها المشرع والمشار إليها فى نص المادة 26، والمواد من 42 إلى 53 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية، التى تفر بالإلتزامات المرقى العقارى والمكاتب، وإضافة لما جاء فى أحكام المرسوم التنفيذى رقم 431/13 ، مبينة بذلك النقاط الهامة التى لا يمكن مخالفتها، وأكدت إلتزام المرقى العقارى فى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وحسن إنجاز البناية وسير عناصر التجهيز خلال سنة واحدة من التسليم النهائى للمشروع العقارى، إضافة لإستحداثه ضمانا جديدا بموجب نص المادة 62 من نفس القانون، حيث لم يكن معروفا فى إطار التشريعات العقارية القديمة، مفاده ضمان إدارة الأملاك المنجزة المسلمة نهائيا لمدة سنتين، إبتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من العقار المراد بيعه.

لقد إستحدث المشرع الجزائرى بموجب قانون 04/11 الذى يحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية، عدة إلتزامات مفروضة على كلا طرفى العقد المبرم فى إطار هذا النشاط، لا سيما المادة 3/26 و المادة 62 ، إضافة إلى تخصيص فرعين لذلك ، فى الفرع الثانى من الفصل الأول بعنوان إلتزامات المرقى، والفرع الثالث من نفس الفصل بعنوان إلتزامات المكاتب وصاحب حفظ الحق، واضعا بذلك ضمانات خاصة يلتزم بتنفيذها الطرفين وغير المعروفة فى أحكام القواعد العامة ، و كما أضاف كذلك بعض الإلتزامات يتعهد بها المرقى العقارى، والتى تبين حدود تسديد سعر بيع الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، الذى يباع على أساسه السكن الترقوى المدعم حسب المشرع الجزائرى، ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، وهذا من خلال المرسوم التنفيذى 431-13.

ولو نتمعن جيدا في النصوص القانونية التي جاء بها قانون 04/11 ، والمرسوم 13-431، نجد أن بعض من إلتزامات المرقى العقارى تكون قبل البدء فى إنجاز المشروع ، وأخرى تكون بعد تسليمه ومنه سأتناول فى هذا الجانب أنواع الضمانات التي يتعهد بها المرقى العقارى ، و يكون لدينا :

- الفرع الأول: إلتزامات المرقى قبل البدء فى إنجاز المشروع العقارى.

- الفرع الثانى: إلتزامات المرقى العقارى بعد تسليم المشروع العقارى.

الفرع الأول: إلتزامات المرقى قبل البدء فى إنجاز المشروع العقارى.

قبل الشروع فى الإنجاز، كان للمشرع وضع بعض الإلتزامات التي يتعهد بها المرقى العقارى ، منها ما يخص أخلاقيات المهنة، ومنها ما يخص وضع تدابير تقنية وقانونية ، وكذلك إلتزامات مالية ، والتي يمكن حصرها فى ما يلى :

- يجب على المرقى العقارى أن يساهم بصفة فعالة فى الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والإحترام الصارم لها، ويجب عليه على وجه الخصوص:

الوفاء فى كل الحالات، بـإلتزاماته.

- عدم قبول أى دفع أو أى تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة.

- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو الإستغلال بأى شكل من الأشكال حسن النية أو ثقة المكتتب، والسهر على إعلام حقيقى وكامل لشركائه.

- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة، والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المكتتبين المستقبليين.

كما أنه يجب أن تكون الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى، موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.¹

- لا يمكن للمرقى العقارى أن يطالب ولا أن يقبل أى تسبيق، أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها ، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم _____ الذى يندرج تحته

¹- أنظر المادة 47 من قانون 04-11.

عقد بيع السكن الترقوي المدعم _____ أو قبل إستحقاق الدين، ويشترط عليه كذلك وقبل توقيع العقد ، الإكتتاب المسبق للضمان وهذا بالإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.¹ وكما يؤدي كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم _____ الذي يندرج تحته عقد بيع السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا _____ ، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري وتحدد مبالغها وآجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم².

حيث أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم ، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية :

- عند التوقيع عشرون(20) بالمئة من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من الأساسات خمسة عشرة(15) بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون(35) بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية خمسة وعشرون(25) بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي، عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة(05) بالمائة من سعر البيع المتفق عليه³ ويجب أن يتضمن العقد صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة⁴ ، وعند إنقضاء هذه الأخيرة يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري من طرف محضر قضائي، طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به⁵ وكما أنه يؤدي عدم إحترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير بإستثناء حالات القوة القاهرة، ويتحملها المرقى العقاري ، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها، ويتم إقتطاعه من سعر البيع عند دفع

¹- أنظر المادة 42 من نفس القانون.

²- أنظر المادة 43 من القانون 11-04.

³- أنظر من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

⁴- انظر المادة 04 من نفس المرسوم.

⁵- انظر المادة 05 من نفس المرسوم.

الرصيد المتبقي ، وحيث أنه لا يمكن ان يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف، عشرة بالمائة من سعر البيع المتفق عليه¹.

وكما أنه يجب أن ينص العقد في حالة مراجعة السعر المتفق عليه يجب أن تخضع هذه المراجعة لما يلي:²

- يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة ، بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الإستثنائية، التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصادي للمشروع ، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين (20%) بالمئة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية وفي كل الأحوال ، يجب تبرير تغيرات السعر، وزيادة على ذلك ، يجب أن يتضمن في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار³.

وفي حالة ما ظهرت أي عيوب في البناء أو في عناصر تجهيزات البناية، فيجب أن تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاحها بموجب العقد الرسمي المنشئ لهذا الالتزام.

ويعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها ، سواء بإستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري⁴.

- يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه⁵ ، وكما يجب عليه كذلك أن يلتزم بمسئوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات

1- نظر إلى المادة 06 من نفس المرسوم السابق الذكر.

2- انظر إلى المادة 07 من نفس المرسوم .

3- أنظر إلى المادة 38 من القانون 11-04 السابق الذكر.

4- أنظر إلى المادة 45 من نفس القانون السابق الذكر .

5- انظر إلى المادة 48 من نفس القانون .

والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة ، والتي يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية¹.

والملاحظ من هذه الإلتزامات المذكورة أنها قد وردت في شكل توصيات يتعهد المرقى العقاري بالتزامها والتي لا يمكن الإلتفاق على مخالفتها.

الفرع الثاني: إلتزامات المرقى العقاري بعد تسليم المشروع.

بطبيعة الحال أنه لا تنتهي ضمانات المرقى العقاري عند تسليم العقار للمكاتب، في عقد بيع السكن الترقوي المدعم فحسب ، بل تبقى مسؤوليته قائمة حتى بعد التسليم ، وقد وضع المشرع هذه الضمانات التي يتعهد بها المرقى العقاري والتي هي كالآتي :

أولاً: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

قرر المشرع الجزائري إعتقاد هذا النوع من الضمانات بموجب المادة **03/26** من قانون

04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بقولها: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة

لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

نلاحظ بأن ضمان حسن إنجاز البناية أو المنشأة العقارية لا وجود له في القانون المدني الجزائري

، بينما نجد المرسوم التشريعي **03/93** الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري قد نص عليه، وذلك بصدد حديثه عن المسؤولية المدنية للمتعاقل العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم حيث جاء في نص المادة **14** منه بقوله: "... غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي

من مسؤولية المدنية المستحقة، ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعاقل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة"، ويعتبر ضمان حسن الإنجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، بالمقارنة مع الضمان العشري، ويطلق عليه كذلك "بضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل.

وقد أشار القانون **04/11**، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى ذلك الضمان، تحت إسم "ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز"، من خلال المادة **03/26** منه، لكن نجد بأن

¹ - أنظر المادة 49 من نفس القانون.

المشرع الجزائري بموجب هذا النص قد ألزم المرقى العقارى بذلك الضمان دون غيره من المتدخلين الآخرين، وفي خلال مدة سنة واحدة إبتداء من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقارى، والملاحظ أن المشرع يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية المبنية، وهي محل البيع من طرف المرقى العقارى، سواء بيعت كبنية جاهزة، أو بيعت كجزء من بناية مقرر بناؤها، أو في طور البناء، في إطار صيغة عقد البيع بناء على التصاميم، حيث يمتد هذا الضمان ليشمل كل عقد بيع لعقار مبني، أو عقد مقاوله أبرمه المرقى العقارى، ويستفيد منه كل مقتني أو شاغل لذلك العقار المبني محل الضمان في أجل سنة واحدة، وموضوعه هو إصلاح أي عيب يظهر على البناء في تلك المدة، ولو لم يكن يهدد سلامة البناء ومتانته، بل المعيار في ذلك هو مراعاة قواعد حسن الإنجاز، بما يؤكد الإنهاء الكامل لأشغال البناء وتمام الأعمال.

ثانيا: ضمان إدارة الأملاك وسير عناصر تجهيزاتها.

نص المشرع العقارى الجزائري على هذا الصنف من الضمانات، بمقتضى المادة 62 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قائلة: "يلتزم المرقى العقارى بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين، إبتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويعمل المرقى العقارى خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المكتتبين أو الأشخاص المعنيين من طرفهم".

نلاحظ بأن هذا الضمان هو الآخر غير معروف في القواعد العامة المنظمة لعقد المقاوله بموجب نصوص القانون المدني، بينما أشار المشرع العقارى إليه من خلال المرسوم التشريعي 03/93، الملغى بصورة غير واضحة، في سياق حديثه عن كيفية تحديد الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة، أو المكتشفة أثناء شغل المبني المنجز بعد الإستلام النهائي، فأشار أيضا إلى كيفية تسوية تلك العيوب الماسة بحسن سير عناصر تجهيزات البناية، بالرغم من أن المشرع هنا لم يعتمده صراحة ضمن ضمانات الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي السابق، فلم يحدد قواعده ولا شروطه ولا حتى إعطاء مفهوم بسيط له، بإعتباره ضمانا مستحدثا في التشريع الجزائري، فبقي الأمر على ما هو عليه إلى أن تدخل المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 62 من قانون 04/11 المشار إليه أعلاه.

إن ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، هو ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقي العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية، في الإلتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وتحمل عبئ نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية، لا سيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية التي تقبل الانفصال عن البناء، بحيث تبقى صالحة للإستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البناية، أو أي جزء منها، خلال مدة الضمان المقدرة بسنتين (02)، بموجب نص المادة 62 من قانون 04/11، كالمسهر على الإعداد والإشراف على نظام الملكية المشتركة ومراقبتها بإستمرار، وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك، كالمسالم والمصاعد، وإصلاح شبكات الإنارة المشتركة، وتجهيز مسكن البواب، والمساهمة في توفير المساعدات التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة، ويبدأ إحتساب مدة الضمان هنا إبتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية. كما يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضا إلتزاما آخر، ومقتضاه قيام المرقي العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو إنتقال سلطة إدارة عناصر تجهيزات البناية محل الضمان إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة من الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنايات، وذلك خلال مدة الضمان، المشار إليها أعلاه، عملا بنص الفقرة الثانية من المادة 62 من قانون 04/11 المذكور أعلاه.

ثالثا: الإلتزام بنقل الملكية.

تعرف الملكية لغة: "أنها إحتواء الشيء والقدرة على الإستبداد به".

وتعرف الملكية اصطلاحا: "هي قدرة يثبتها الشارع إبتداءً على التصرف إلا لمانع".¹

ويستفاد من هذا التعريف، أن الملك هو عبارة عن إختصاص الإنسان بالشيء والتصرف فيه، والإنتفاع به منفردا ومنع الغير عنه على الوجه الذي أذن فيه الشارع، إلا إذا منع مانع من التصرف والإنتفاع به، كما في المحجور عليهم والقصر.²

أما المشرع الجزائري بموجب تنظيمه لقانون التوجيه العقاري، فقد عرف الملكية العقارية على أنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق

¹—أريد بكلمة ابتداء الواردة في التعريف ، إخراج الوكيل لأنه وإن كان له حق التصرف إلا أنه لا يتصرف ابتداء وإصالة من ذات نفسه ، وإنما يتصرف بتوكيل المالك وبتفويض منه .

²—أحمد فراج حسين، الملكي ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د.ط، دار الجامعة الجديدة مصر، 2005، صفحة 31.

طبيعتها أو غرضها.¹ وعليه فإن المالك يجمع في يده كل السلطات القانونية، فله سلطة استعمال الشيء في الغرض المخصص له، وسلطة إستغلاله، وسلطة التصرف فيه تصرف مادي أو تصرف قانوني.²

الإلتزام بنقل الملكية يعتبر من أهم الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع، وهي من الإلتزامات الملقاة على عاتق البائع والبيع الوارد على عقار لا ينعقد إنعقادا صحيحا، إلا إذا أستوفى ركن الشكلية بالإضافة إلى الأركان الأخرى (المحل، السبب، الرضا)، فهو ليس عقدا رضائيا كما هو الحال في بيع المنقولات، بل هو عقد شكلي (المادة: 324 ق.م) وهذه الشكلية تتمثل في التوثيق، إذ يجب أن يحرر البيع العقاري في وثيقة رسمية من طرف محرر العقود (الموثق)، ويتم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وأخير شهره في مجموعة البطاقات العقارية لكي يترتب أثره العيني وهو نقل الملكية.³

وفي عقد السكن الترقوي المدعم الذي هو نوع من عقود البيع على التصاميم، نجد المادة 28 من القانون 04-11 التي تنص: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض، وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز." وهنا نلاحظ في هذا العقد حسب هذه المادة من القانون 04-11، أن المشتري مالكا من لحظة التوقيع على العقد بخلاف القواعد العامة، التي تستوجب في نقل الملكية العقارية شهر العقد بقوة القانون وليس بمجرد العقد.⁴ ولخصوصية عقد بيع السكن الترقوي الدعم الذي يباع بصيغة البيع على التصاميم، فإن نقل الملكية لا يكون دفعة واحدة، إنما يتم بمرحلتين، أولها تبدأ من يوم التوقيع على العقد حيث ينتقل للمكتب (المشتري) حق الرقبة دون أن يكون له حق التمتع والتصرف في الأرض والبناء محل الإنجاز، ومرحلة ما بعد إتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من

¹- أنظر المادة 27 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 49.

²- الدكتور رضا عبد الحليم عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، صفحة 12.

³- زهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر 2000، صفحة 86 و87.

⁴- سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 78.

الثن وتحريره في محضر التسليم النهائي المشهر، الذي يخول حق الإنتفاع بالملكية، وهذا خلافا لما عليه نقل الملكية في أحكام القواعد العامة الذي يكون دفعة واحدة.¹ ونستنتج من هذا أن المشتري حسب المشرع الجزائري يعتبر مالكا للعقار محل الإنجاز، بمجرد شهر العقد بقوة القانون، إلا أنه ليس له حق الإنتفاع والتصرف، إلا بعد إتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من الثمن، وتحرير محضر التسليم النهائي، وبمجرد شهره يصبح للمشتري حق الإستعمال والتمتع والتصرف.²

رابعا: الإلتزام بتسليم العقار.

بصفة عامة يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري، والتسليم هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يمكنه من وضع يده عليه والإنتفاع به، ويشترط كذلك إعلام المشتري بذلك.³ وفي عقد السكن الترقوي المدعم تنص المادة 39 من القانون رقم 11-04 على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008". وأيضاً نص المادة 43: "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي العقاري، يحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكذا كفيات دفعها عن طريق التنظيم". ونجد المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431⁴ المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 تنص: "يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ التأخير، في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة".

¹- علال قاسري، مرجع سابق الذكر، صفحة 285.

²- سهام مسكر، مرجع سابق الذكر، صفحة 79 و 80.

³- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد البيع، ط 5، المنشورات الحقوقية الصادرة، بيروت لبنان، صفحة 377.

⁴- مرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و آجالها وكفيات دفعها.

والمادة 05 من نفس المرسوم تنص: "يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم عند إنقضاء أجل التسليم المذكور في المادة 04 أعلاه من طرف محضر قضائي طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به".

ونجد المادة 06 من نفس المرسوم تنص: "باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدية إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقى العقاري حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم إقطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي. لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف (10%) من سعر البيع المتفق عليه". ومن هذه النصوص القانونية، نرى أن المشرع الجزائري يرى أنه عند تسليم العقار محل الإنجاز، لا بد من توفر شروط هي:

- 1- يجب أن يتم الإنجاز خلال المدة المحددة مع مطابقته للمواصفات المتفق عليها في العقد.
- 2- مطابقة الإنجاز للمواصفات التقنية والوظيفية التي ينص عليها قانون التعمير، والمبينة بواسطة شهادة المطابقة.¹
- 3- إثبات التسليم بمحضر يعد حضورياً لدى نفس مكتب التوثيق.²
- 4- مبلغ عقوبة التأخير في تسليم العقار المبيع في السكن الترقوي المدعم لا يتجاوز 10% من سعر البيع المتفق عليه.
- 5- معاينة التأخير تتم بمحضر قضائي.

الفرع الثالث: جزاء إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.

إن المتمعن في نصوص قانون 04/11، يرى بأن المشرع قد خصص فصل بعنوان العقوبات، ومن خلاله فرض عقوبات إدارية وجزائية على المرقى العقاري عند إرتكابه بعض الأفعال، ساعياً بذلك توفير حماية أكبر للراغبين في إقتناء سكنات من المرقين العقاريين، وحفاظاً على

¹- انظر المادة 26 من القانون رقم 04-11.

²- انظر المادة 34 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

النظام العام ، وبعث الإطمئنان أكثر على المعاملات الواردة في ميدان الترقية العقارية عموماً، ومنها صيغة بيع السكن الترقوي المدعم الذي يباع على أساس عقد البيع على التصاميم حسب المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 14 مايو 2011، وسأتناول دراستها كالاتي:

أولاً- العقوبات الإدارية.

ثانياً- العقوبات الجزائية.

أولاً: العقوبات الإدارية.

تعرف العقوبة الإدارية بأنها "تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصددها ممارستها بشكل عام - لسلطتها العامة تجاه الفرد، بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح"¹. يعتبر الجزاء الإداري أحد بدائل السياسة الجنائية المعاصرة، وجدت فيه التشريعات بديلاً عن عقوبة الحبس قصير المدة خصوصاً الذي أصبح يرهق كاهل ميزانيات الدول دون جدوى. وقد إعتد المشرع الجزائري في القانون 04/11، الجزاء الإداري إلى جوار الجزاء الجنائي، يظهر من خلال المواد التي نظم فيها المشرع الجزاء الإداري أنه ينصب على رخصة الإعتماد لأنها الوسيلة الوحيدة التي يتوقف عليها ممارسة المرقى العقاري لنشاط الترقية العقارية، و يتبين من المواد 63 و ما يليها من القانون 04-11 أن المشرع قرر ثلاث حالات لإعمال جزاء سحب الإعتماد وهي:

1- السحب المؤقت للإعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر يكون في الحالات التالية:²

- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لإلتزاماته تجاه المكتتبين.
- في حالة عدم إحترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.
- في حالة تقصير المرقى العقاري في إلتزاماته كما هي محددة بموجب القانون 04/11 وما يتعلق به من نصوص تطبيقية له. وقد تولت المواد من 42 إلى 49 والمواد من 54 إلى 62 بيان إلتزامات المرقى العقاري.

¹- أمين مصطفى محمد، النظرية العامة لقانون العقوبات الإدارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1996، صفحة 227.

²- انظر المادة 64 من القانون 04-11.

2- السحب النهائي للإعتماد يكون في الحالات التالية:¹

- في حالة عدم إستيفاء المرقى العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الإعتماد.
- في حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد.
- إذا قصر المرقى العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها إتجاه الدولة والمكنتيين وشركائه.

3- السحب التلقائي للإعتماد ويكون كالاتي:²

- في حالة وفاة المرقى العقاري.
 - إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالإلتزاماته.
 - إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
 - إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.
- أما عن الجهة الإدارية التي لها حق توقيع الجزاء الإداري حسب المشرع الجزائري، فهو من إختصاص لجنة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، ولا يمكن توقيعه إلا بعد دراسة الملفات من طرف هذه اللجنة.
- كما نصت المادة **65** على حق المرقين في الطعن، في قرارات هذه اللجنة أمام وزير السكن والعمران.
- أما عن معاينة المخالفات، فقد بينت المادة **66** الأشخاص الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري، وهم كالتالي:
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
 - المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن والعمران.
 - المهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران.

¹- أنظر نفس المادة من القانون 04-11، السابق الذكر.

²- أنظر نفس المادة من القانون 04-11، السابق الذكر.

تستلزم معاينة المخالفة، تحرير محضر من طرف العون المؤهل قانونا، يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع المحضر من طرف العون ومن طرف المرقى العقاري مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف توقيع المحضر يعتد بالمحضر كما هو إلا إذا تم إثبات عكس ما يتضمنه المحضر، ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى 07 أيام، ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة¹.

والمخالفات المعاينة إذا كانت تشكل فعلا معاقب عليه جنائيا، فإنها تكون موضوع متابعة جنائية، وإذا كانت مخالفة مستوجبة للجزاء الإداري، فإنها تكون موضوع جزاء إداري.

ثانيا: العقوبة الجزائية.

جاء ذكرها في المواد من 69 إلى 78 من القانون 04/11، وقد قسمتها حسب ما أوردها المشرع الجزائري إلى:

1- الجرائم المرتبطة بشخص المرقى العقاري:

أ- ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد:

نصت المادة 77 من القانون 04/11 على هذه الجريمة، وخصتها بالعقوبة المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات الجزائري، وبالعودة إلى نص المادة 243 التي أوردها المشرع الجزائري تحت عنوان: "انتحال الوظائف والألقاب أو الأسماء وإساءة إستعمالها"، وتدخل الجريمة هنا تحت وصف إستعمال صفة لم يستوف الشروط المفروضة لحملها، والعقوبة المقررة بنص المادة 243، هي الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية من 500 إلى 5000 دج. وعندما تؤدي الممارسة دون اعتماد إلى النصب، فتسري أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي تقرر في حقه عقوبة الحبس من سنة إلى 05 سنوات على الأكثر، وبغرامة مالية من 500 إلى 20.000 دج.

ب- القيام بعمليات الترميم العقاري، أو إعادة تأهيل، أو تجديد عمراني، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم دون ترخيص إداري مسبق، أو الشروع في هذه الأعمال دون الترخيص الإداري المسبق، والعقوبة

¹- أنظر المادة 68 من نفس القانون السابق الذكر.

المقررة هنا بنص المادة 69 من القانون 04/11 هي الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ج- عدم إكتتاب التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 04/11، والمتمثلة في الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والعقوبة المقررة هنا بنص المادة 74 من القانون 04/11 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

د- كل عرض لبيع أموال مشروع عقاري، أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04/11، وهي المواد التي تبين الصيغ التي وفقها كيفيات البيع: عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم، وشروط إبرامها، والعقوبة المقررة لمخالفة أحكام هذه المواد بناء على نص المادة 70 من القانون 04/11 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

2- الجرائم المرتكبة من المرقى العقاري بمناسبة تعامله مع المكتتبين أو الغير:

أ- المطالبة أو قبول تسبيق، أو إيداع أو إكتتاب أو سند تجاري، قبل توقيع العقد، العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71 من القانون 04/11 هي الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ب- عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمكتتب، قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في العقد، هذا النظام المنصوص عليه في المادة 61 من هذا القانون، العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71 من القانون 04/11 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ج- مخالفة أحكام آجال تحويل الملكية المنصوص عليها في المادة 33 من القانون 04/11، العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71 من القانون 04/11، هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

د- عدم إعلام المكتتب بالبيانات والمعلومات الخاصة بأصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة وتاريخ ورقم رخصة البناء، العقوبة المقررة بناء على

نص المادة 71 من القانون 04/11، هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

وجريمة أخرى قد يرتكبها المرقي العقاري أو غيره نصت عليها المادة 75 من القانون 04/11، التي تعاقب كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو مناسبة عملية ترقية عقارية، والعقوبة المقررة بناء على نص المادة 75 من القانون 04/11 هي الحبس من شهر إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المطلب الثاني: إلتزامات المکتب (المشتري).

لما كان عقد البيع من العقود الملزمة لجانبين، فإن المشتري يلتزم تجاه البائع بعدة إلتزامات، تعد المقابل لما يقع على البائع من إلتزامات، وقد بين المشرع الجزائري إلتزامات المشتري، في المواد من 387 إلى 396 من القانون المدني.

أما عن إلتزامات المکتب (المشتري) في عقد السكن الترقوي المدعم، فهي لا تختلف كثيرا عن إلتزامات المشتري في البيع العادي، فالمشتري يبقى ملزما بالتزامين هامين هما: الإلتزام بدفع الثمن (الفرع الأول)، والإلتزام بتسلم المبيع (الفرع الثاني)، غير أن هناك نوعا من الخصوصية تميز هذين الإلتزامين في عقد السكن الترقوي المدعم تحديدا، بينما إلتزام المشتري بدفع التكاليف المفروضة في العقد (الفرع الثالث)، والالتزام بتحمل الإرتفاقات (الفرع الخامس)، هما إلتزامان جديان ودخيلان عن عقد البيع العادي. ونتيجة لإلزام المشرع الجزائري (المکتب) المشتري بهذه الإلتزامات، فرض عليه بالمقابل جزاءات في حالة إخلاله بها (الفرع الخامس).

الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن.

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتبايعان، ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد.¹

¹ - رمضان ابو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، صفحة 370.

والثمن أيضا هو مبلغ من النقود يلتزم المشتري بدفعه إلى البائع، في مقابل نقل ملكية المبيع، ويجب أن يتفق الطرفان على الثمن في العقد، بتعيينه على الأقل، ببيان الأسس التي تؤدي إلى تعيينه على وجه لا يثير النزاع في مقداره مستقبلا، فلا بد أن يكون الثمن في العقد معين أو قابلا للتقدير، على الأقل فيما بعد¹. وفي عقد السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا يسمح للمشتري بدفع الثمن على أقساط مجزأة حسب الإتفاق وحسب تقدم الأشغال، وهذا الثمن التقديري قابل للمراجعة. وقد نص عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 في المادة 28 منه: "عقد البيع على التصاميم لبنائية أو جزء من بناية مقرر بناءها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز". وسأتناول بالدراسة في هذا الفرع أولا تحديد الثمن ومراجعته وثانيا كيفية الدفع.

أولا: تحديد الثمن ومراجعته.

يلتزم (المكتتب) المشتري طبقا للقواعد العامة، بدفع الثمن المتفق عليه في العقد، أو الذي يتم تحديده فيما بعد، فالإتفاق على الثمن وجعله قابلا للتحديد، من الأركان الجوهرية لعقد البيع عموما.²

وفي عقد السكن الترقوي المدعم، نجد المشرع الجزائري جعله تقديريا، أي أنه غير نهائي.³ وهو ما ذهبت إليه المادة 38 من القانون 11-04 التي تنص: "...كما يجب ذكر إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب ذكر كفيات المراجعة، يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر التقديري المتفق عليه في البداية، وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر".

¹- سليمان مرقص الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد البيع، ط 5، المنشورات الحقوقية الصادرة، بيروت لبنان، صفحة 218 و 219.

²- ذواوي وفاء وضيف الله نجاح، عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15،

2004 - 2007.

³- ذواوي وفاء، المرجع السابق الذكر، صفحة 45.

وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري، أكد على أن نسبة المراجعة، لا يمكن أن تتجاوز 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه، ولم يتركها لتعسف البائع (المركبي العقاري)، كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه في العقد، تحديد كيفية ذلك.

ثانياً: طريقة دفع الثمن.

يدفع المكتب الثمن على شكل أقساط، بحيث كل قسط مستحق على كل جزء تم إنجازها، وهذا حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431¹ حيث جاء فيها: "أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- عند التوقيع عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه.
- عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه.
- يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي، عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه".

أو يتفق الأطراف إلى تقسيمه إلى ثلاث (03) دفعات، القسط الأول يعتبر دفع مسبق، ثم القسط الثاني من الثمن، هو مبلغ الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، والقسط الأخير هو يمثل المبلغ الواجب دفعه من المكتب (المشترى) أثناء التسليم، وإن كانت قدرته المالية لا تسمح له بالدفع، فبإمكانه طلب قرض عقاري يدفع مباشرة في حساب المركبي العقاري. وعموماً في عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر عقد السكن الترقوي المدعم أحد أنواعه، فإن مبلغ الدفع المسبق والقسط الأخير يدفع أمام الموثق، ولا يدفع الثمن دفعة واحدة.

¹ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

الفرع الثاني: الإلتزام بتسليم المبيع(العقار).

إن مثل هذا الإلتزام، يقابل إلتزام البائع بالتسليم، حيث ينفذ المرقى العقاري(البائع) الإلتزامه بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المكتب(المشتري)، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، أما الإلتزام بالتسليم، وهو أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع ويحوزه حيازة حقيقية.¹ ويعرف الدكتور خليل أحمد حسن قدارة التسليم بأنه: " الاستيلاء الفعلي من قبل المشتري، ويختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان عقار، فإن الإستلاء الفعلي له، يتم عن طريق دخول المشتري العقار وحيازته حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك."²

ويشترط لتسليم العقار في عقد السكن الترقوي المدعم، أن يكون تام الإنجاز، ومطابق لرخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، والمثبتة بشهادة المطابقة، ويتم إثبات التسليم بمحضر التسليم الذي يحرر لدى نفس مكتب الموثق، وهذا لإثبات الحيازة الفعلية للملكية من طرف المكتب(المشتري)، وتسليم البناية التي أنجزها المرقى العقاري وفقا للإلتزامات التعاقدية، وهذا حسب المادة 34 من القانون 11-04.

إلا أن لتسليم العقار من طرف المكتب (المشتري) آثارا وهي:

- إستحقاق الباقي من الأجر حيث يكون المكتب(المشتري) ملزما بدفع ما تبقى من أجر في ذمته عند حصول التسليم على أكمل وجه.

- بدأ سريان مدة الضمان العشري المقدر بعشر سنوات، وكذا مهلة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناية، وسير عناصر التجهيز.

- إنتقال عبء تبعة هلاك العقار إلى المشتري، بعد تسلم العقار المنجز أو لجماعة المالكين له، إلا فيما يتعلق بعيوب البناء الظاهرة خلال عشرة سنوات من التسليم النهائي.³

¹- زاهية يوسف، المرجع السابق، صفحة 205.

²- وفاء ذواوي، مرجع سابق الذكر، صفحة 108.

³- مسكر سهام، المرجع السابق، صفحة 108.

- يصبح للمكاتب (المشتري) حق التصرف والتمتع بال عقار، حيث لكي يرفع القيد على التصرف،
وجب أن يفي بكامل الأقساط، ويحضر محضر التسليم وشهره، ويصبح بذلك المكاتب (المشتري)
مالكا ملكية تامة.¹

الفرع الثالث: الإلتزام بالتكاليف المفروضة في عقد السكن الترقوي المدعم.

حيث تنص المادة 393 من القانون المدني، على أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان
العقاري والتوثيق وغيرها، تكون على عاتق المشتري، مالم تكن هناك نصوص تقضي بغير
ذلك.² بالإضافة إلى دفع الثمن وتسلم المبنى المنجز، يقوم المكاتب (المشتري) بالإلتزام بالتكاليف
المفروضة في حالة البناية الجماعية، ونجد هذا الإلتزام في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي
رقم 13-431³ بعنوان تصريح المكاتب الذي جاء فيه: "يقبل البيع وينضم حينئذ دون أي تحفظ إلى
مجل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به، والمحددة بموجب القانون
رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد
القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية" وهي تحديدا في المادة 50 من القانون 11-04.

الفرع الرابع: تحمل الإرتفاقات.

جاء في الملحق الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432،
الموافق لـ 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة
للأملاك الخاصة للدولة، وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، في دفتر
الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين
عقاريين لأراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من
طرف الدولة في الباب الأول، وفي أحكامه العامة، عن الإرتفاقات، أن المكاتب (المشتري) يتحمل
الإرتفاقات التي تنقل العقار المكتسب على إختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

¹- مسكر سهام، صفحة 108.

²- محمد حسنين، مرجع سابق الذكر، صفحة 179.

³- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 سابق الذكر.

وتعرف المادة 867 من القانون المدني حق الارتفاق بأنه: "الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال، إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال".

إن على المكتب في حالة وجود حقوق إرتفاق، أن يخضع للقواعد العامة فيما يخص هذا الحق، لاسيما إحترام القيود الذي يفرضها هذا الحق (المادة 870 ق.م)، وكذا القيام بالأعمال الضرورية لإستعمال هذا الحق والمحافظة عليه، وإقامة المنشآت اللازمة لهذا الإستعمال على نفقته (المادة من 872 إلى 876 ق.م)، وفي حالة عدم إستعمال حق الإرتفاق لمدة 10 سنوات فإنه ينتهي، وهذا عملا بنص المادة 879 من القانون المدني.

الفرع الخامس: جزاء إخلال المكتب (المشتري) بالتزاماته.

إذا لم يتم المكتب (المشتري) بتنفيذ ما جاء في الإتفاق، بدفع الثمن وتسلم المبيع، فإنه يكون بذلك مخلا بالتزاماته، وبالتالي يترتب على هذا الإخلال مجموعة من الجزاءات. إن المكتب لعقار بناءً على التصاميم، الذي يعتبر عقد السكن الترقوي المدعم نوعا من أنواعه، يلتزم بتسديد المستحقات التي تقع على عاتقه، وفي الآجال المتفق عليها بموجب العقد، ففي حالة عدم تنفيذه لهذا الالتزام أي عدم دفعه للثمن، فقد أعطى القانون الحق للمرقي العقاري، أن يوقع عقوبة على المبلغ المستحق¹. أما في حالة عدم قيام المكتب بتسديد دفعتين متتاليتين، يقوم المرقي بإعذاره مرتين، تحدد مدة كل إعذار بخمسة عشر (15) يوما، ويبلغا عن طريق محضر قضائي، وفي حالة تعنت المكتب عن تنفيذ إلتزامه وعدم الرد عليهما، يفسخ العقد بقوة القانون.² أما عن إخلال المكتب (المشتري) بإلتزامه في تسلم العقار، فإن المشرع الجزائي لم يتطرق إليه بموجب القانون رقم 04-11، وعليه يتم الرجوع إلى القواعد العامة، وبالتالي إذا لم يتسلم المكتب (المشتري) العقار تماطلا، أو إرهاقا منه للبايع في الزمان والمكان المتفق عليهما في العقد، وهذا بالرغم من إعذاره،

¹ - انظر المادة 53 من القانون 04-11.

² - انظر المادة 53 السابقة الذكر.

ففي هذه الحالة، يعتبر المكتب(المشتري) متسلما للعقار محل المبيع قانونا حتى وإن لم يتسلمه فعلا.¹

المبحث الثاني: الضمانات الموجودة في عقد السكن الترقوي المدعم.

يستلزم المشرع الجزائري عدة ضمانات في مشاريع الترقية العقارية، لمصلحة المكتتبين منها، وفي مواجهة كل من المرقى العقاري، ومكاتب الدراسات، والمقاولين المكلفين بإنجاز المشاريع العقارية، وكل المتدخلين في العملية العقارية، وهذا في إطار تحقيق أهداف السياسة الوطنية العقارية وتطوير نشاطات الترقية العقارية في الجزائر، وضبط العلاقة ما بين المكتب والمرقى العقاري من جهة، وبين هذا الأخير وشركائه في إنجاز المشروع العقاري من جهة أخرى، بما يخدم المصلحتين العامة والخاصة.

وسوف أتطرق بالدراسة إلى الضمانات الموجودة في عقد السكن الترقوي المدعم، حيث سأتطرق إلى ضمان جد مهم، ألا وهو إلزامية إكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة(المطلب الأول)، وكذا إلزامية الضمان العشري(المطلب الثاني).

المطلب الأول: إلزامية إكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

يستحدث المشرع الجزائري آلية تعمل على ضمان السير الحسن لنشاط الترقية العقارية عموما، والتي من بينها موضوع بحثنا السكن الترقوي المدعم ، حيث أنها تحمي من جهة الطرف الضعيف، أي المكتب للسكن والذي يلتزم بتسديد الدفعات في شكل تسبيقات، وهذا ما جاء به قانون 04/11 في المواد من 54 إلى 59 ، والذي أوكلت له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات، التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الإكتتاب .

يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري، من أجل بيعه قبل إنهائه ، وهنا إشارة لعقد السكن الترقوي المدعم الذي يباع على أساس البيع على التصاميم، حسب المشرع الجزائري وإكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.
- إتمام الأشغال.

¹- أنظر المادة 558 من الأمر 75- 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

ولقد فرض المشرع الجزائري على المرققين العقاريين المعتمدين، والمسجلين في الجدول الوطني للمرققين العقاريين، الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بشكل إجباري، وكما يتعين عليهم كذلك تسديد إشتراكاتهم والدفعات الإلجبارية الأخرى، المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

إذن فما المقصود بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة؟ وكيف نظم المشرع الجزائري أحكامه؟.

الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان ومهامه.

أولاً: إنشاء الصندوق.¹

عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 39-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 03/03/1993 أحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، وهو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، لها طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، موضوع تحت وصاية وزارة السكن، ونشير أنه لم يتم تنصيب هذا الصندوق فعليا إلا في سنة 2000، وقبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المرققي العقاري.

ثانياً: أهداف إنشاء هذا الصندوق.

- 1- يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المكاتبون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية، على أساس عقد البيع بناء على التصاميم.
- 2- يجبر الصندوق المرققي العقاري المنخرط في الصندوق، أن يكتتب هذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع.
- 3- يترتب عن تنفيذ الصندوق الضمان المذكور:

أ- حلول محل المكاتب عند كل سحب للإعتماد من المرققي العقاري، لأي سبب من الأسباب المشار إليها في القانون، ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات، بموجب إلتزام مرققي عقاري آخر على حساب المرققي الأصلي وبدلاً منه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة .

¹- بريكي محمد، تنظيم مهنة المرققي العقاري الخاص في القانون الجزائري، مرجع سابق الذكر. صفحة 38.

ب- في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمركبي عقاري قام بالبيع على التصاميم ، يستفيد صندوق الضمان الحلول محل المكتبتين، بإمتمياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المكتبتين، والأموال المدفوعة للمركبي العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس ، كما يترتب على سحب الإعتماد من المركبي العقاري شطبه من صندوق الضمان.

الفرع الثاني: حالات تدخل صندوق الضمان.¹

أولاً: الحالات التي يضمن فيها الصندوق المكتتب.

يضمن الصندوق حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز، أو عدم إمكانية تعويض المكتتب عن التسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن، وذلك لأسباب تختلف باختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المركبي العقاري هل هو شخص طبيعي أو معنوي؟.

1- حالة المركبي العقاري شخص طبيعي:

في هذه الحالة الصندوق يضمن للمكتتب في الحالات التالية:

- حالة وفاة المركبي العقاري، بدون إكمال مراحل الإنجاز المتبقية من طرف ورثته.
- حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة تثبت ذلك.
- حالة إكتشاف إحتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

2- حالة المركبي العقاري شخص معنوي:

في هذه الحالة الصندوق يضمن ما يلي:

- إفلاس شركة المركبي العقاري.
- تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيتها.
- إثبات مخالفة المركبي العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه.
- إكتشاف إحتياله و نصبه من طرف السلطة القضائية.

ثانياً: الحالات التي لا يمكن أن يضمنها الصندوق.

الصندوق لا يمكن أن يطلب منه ضمان ما يلي:

¹- بريكي محمد ، تنظيم مهنة المركبي العقاري الخاص في القانون الجزائري ، المرجع السابق الذكر ، صفحة 39 وما يليها.

- ضمان حسن الإنجاز لأن هذا ما يضمنه تأمين خاص، وهو الضمان السنوي المحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 434/91 المؤرخ في 09 نوفمبر 1991.
 - التأخير في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المكتب، والمنجزة بناء على التصميم المتفق عليه.
 - الزيادة في الثمن في حالة مراجعته.
 - الغرامات المالية بمختلف أنواعها.
 - التعويضات الإتفاقية والقضائية.
 - التعويض عن الكوارث الطبيعية، كونها تخضع للأمر 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية، والتعويض على الضحايا.
 - الحرائق والإنفجارات، والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء، والمؤمن عليها طبقا للمادتين 176/175 من الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات.
 - حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم الذي يباع السكن الترقوي المدعم على أساسه.
 - كل هذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق، ويحتمل كل من البائع (المركبي العقاري) والمكتب ضمانها بطرق أخرى، وذلك بإكتتاب لدى شركات التأمين المختلفة.
- الفرع الثالث: كيفية حساب آجال الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.¹**
- إن بداية حساب الضمان من قبل الصندوق، تبدأ من أول دفع مسبق من طرف المكتب، كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المركبي العقاري، الذي يثبت حيازة المكتب للعقار محل الإنجاز.
- لذلك كل تأجيل في مدة الانجاز يجب إعلام الصندوق بها، وذلك حتى يكون عن دراية كاملة لمراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع، لأن هذا التأجيل يزيد من قسط التأمين بالنسبة للمركبي العقاري، لكل تجاوز يقدر ب: 10% من مدة الإنجاز المحددة في العقد.
- وإن تقاعس المركبي العقاري في دفع هذا القسط إلى صندوق الضمان، يعرض المركبي العقاري إلى دفع غرامة مالية للصندوق تقدر ب: 100% من الزيادة في قسط التأمين، تضاف إلى القسط الواجب

¹ - بريكي محمد ، تنظيم مهنة المركبي العقاري الخاص في القانون الجزائري ، مرجع سابق الذكر ، صفحة 40 وما يليها .

دفعه، الصندوق يضمن فقط المبالغ المدفوعة من قبل المشتري، أثناء مراحل الإنجاز، وهو لا يضمن المبالغ المدفوعة عن التسليم أو بعده.¹

الفرع الرابع: إستفادة المرقى العقارى بصفته بائعا من هذا التأمين.

يجب على المرقى العقارى أن يدفع مبلغ الضمان مقسما إلى قسمين:

- 20% كقسط أولي عند تسليم شهادة الضمان.

- 80% خلال 03 أشهر من منح شهادة الضمان.

الفرع الخامس: الإجراءات الإدارية للتأمين فى الصندوق.

يكون بتقديم طلب مكتوب مرفق بملف يتضمن الوثائق القانونية التي تثبت الطبيعة القانونية للمرقى العقارى:

أولاً: إذا كان المرقى العقارى عبارة عن شخص طبيعى.

شهادة السوابق العدلية، ونسخة من السجل التجارى، نسخة من تصاميم الإنجاز المبرمجة والمتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء مصادق عليها، ونسخة من عقد الملكية للأراضي مشهر، وشهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية لصندوق الضمان الإجتماعي، وكل وثيقة يراها الصندوق ضرورية وتتعلق بالصفقة.

ثانياً: إذا كان المرقى العقارى شخصا معنوياً.

لابد أن يرفق بالطلب القانون الأساسى للشركة المحدد لنوعها، ونسخة من السجل التجارى، وبيان مالى يثبت ميزانيتها خلال ثلاث سنوات الأخيرة ، أما بالنسبة إلى الشركات المنشأة منذ مدة لأقل من ثلاث سنوات ، فإنها تقدم ميزانيتها منذ تاريخ إنشائها ، مع تصاميم الإنجاز المبرمجة والمتفق عليها، مرفقة بنسخة البناء المصادق عليها، ونسخة من عقد الملكية المشهر، وشهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية، وصندوق الضمان الاجتماعى، وكل وثائق أخرى يتطلبها الصندوق ويعتبرها ضرورية للصفقة.

كما أن على المرقى العقارى إتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلتزامات تتمثل فى:

¹- مسكر سهام، مرجع سابق الذكر.

إعلام الصندوق كل ثلاثة أشهر، بواسطة خطاب مكتوب محرر في نسختين، موقعتين من قبله، ومصادق عليهما، يحدد فيهما مراحل تطور الإنجاز، وكل تصريح كاذب يعرض المرقي إلى سحب حقوقه من الصندوق، مع إمكانية اللجوء إلى القضاء لملاحقته، بتقديم شكوى تتضمن تصريحا كاذبا، مع إبقاء حق الضمان فقط للمكتب كونه حسن النية.

كما أن لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة حقوقا إتجاه المرقي العقاري، لكون الصندوق وبصفته المؤمن، له الحق في مراقبة دون سابق إعلام المرقي العقاري ، وكل رفض لهذه الرقابة يعرض المرقي العقاري للمطالبة بالزيادة في قسط التأمين لدى الصندوق.¹

وإذا ثبت لدى المصالح التابعة للصندوق، بعد نقلها إلى مكان الأشغال للتحقيق ميدانيا، من مدى مطابقتها مع جدول التصريحات المقدم من طرف البائع(المرقي العقاري) ، فإن تبين أن الواقع مخالف للتصريح.

مثلا: تصريح المرقي العقاري أقر أن تقدم الأشغال كان بـ **50%**، ومعاينة الصندوق أثبتت تقدم الأشغال كان بـ **30%**، والمشتري دفع الأقساط **70%**، على أساس تصريح المرقي العقاري فإنه:

- يمكن للصندوق أن يستدعي المشتري، ويعلمه بحقيقة وضعية تطور الأشغال حتى يمتنع عن دفع

باقي الأقساط، وإذا دفعها رغم إعداره من قبل الصندوق، فإن هذا الأخير لا يضمن له هذا الدفع في حالة وجود طارئ.

غير أنه إذا إقتنع المشتري بهذا الإعدار ، من حقه طلب تعويضه الدفعات المقدمة للمرقي العقاري، إذا أثبت أحد الأسباب الموجبة للضمان، وللمبالغ المدفوعة بواسطة وصولات أو شيكات، وبعد دراسة هذا الطلب من قبل الصندوق يسترد ما دفعه، ويمضي على إيصال بذلك.

المطلب الثاني: إلزامية الضمان العشري.

من بين الضمانات المشار إليها سابقا، هي تلك الضمانات المقرر تنفيذها بعد الإستلام النهائي

للمشاريع العقارية، وبعد الإتمام الكامل للأشغال، وما جاء في نصوص مواد القانون **04/11**

¹- بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص في القانون الجزائري، مرجع سابق الذكر ، صفحة 41 و 42 .

المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. وسأتناول بالدراسة المقصود بالضمان العشري(الفرع الأول)ونطاق الضمان العشري(الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بالضمان العشري.

إن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاول والمهندس، بموجب عقد المقولة، إلا أن هذا العقد يشمل المرفقي العقاري في إطار عقد البيع بناءً على التصاميم، الذي يبيع السكن الترقوي المدعم على أساسه وهذا لكونه رب العمل المكلف بالرقابة، حيث يلتزم المقاولين والمهندسين والمتدخلين في عملية التشييد بإككتاب عقد تأمين على هذه المسؤولية، لدى شركة من شركات التأمين، وهذا لضمان العيوب الخفية،¹ حيث يجب أن تكون هذه الأخيرة من شأنها أن تهدد سلامة ومتانة البناء، خلال فترة الضمان المقررة بعشرة سنوات، ولا يشترط أن يهدد البناء بأكمله، بل يمكن أن يقتصر الأمر على جزء منه.

وحتى يتم التنفيذ الصحيح لأحكام الضمان العشري، يجب على المكلفين بالضمان إبرام إتفاقية الرقابة التقنية من عمليات البناء، مع أي شخص طبيعي أو معنوي مؤهل، معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء.

الفرع الثاني: نطاق الضمان العشري.

سنتناول في هذا الفرع نطاق الضمان العشري، من حيث الأشخاص، ومن حيث الأضرار. أولاً: من حيث الأشخاص.

1- الملزمون بالضمان:

ألزم المشرع الجزائري بموجب القانون المدني، كل من المهندس المعماري والمقاول دون غيرهما بالضمان العشري²، في حين نجد أن الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات وسع من مجال الضمان الناشئ عن تغطية المسؤولية المدنية والمهنية، المرتبطة بإنجاز أشغال البناء، وتجديد البناءات، أو ترميمها، ليشمل ذلك الضمان بالإضافة إلى المهندسين المعماريين والمقاولين، كل من

¹- مسكر سهام ، المرجع السابق الذكر ، صفحة 95 .

²- انظر المادة 554 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، السابق الذكر .

المراقبين التقنيين، إضافة إلى كل متدخل في العملية العقارية، وكل مشارك في المشروع العقاري شخصا طبيعيا كان أو معنويا.¹

وبالرجوع إلى القانون 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي حدد الملزمين الأصليين بالضمان العشري، المتمثلين في مكاتب الدراسات والمقاولين، والمتدخلين الآخرين، الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد².

وعليه نستنتج أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الضمان العشري، من خلال إضافته إلى كل من مكاتب الدراسات والمتدخلين في المشروع العقاري، الذين لهم صلة بصاحب المشروع، إضافة إلى المرقى العقاري الذي قد يتعرض لتبعات المسؤولية المدنية العشرية، من جراء عدم إحترامه لواجباته المهنية المقررة بموجب القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي إعتبر المرقى العقاري مسؤولا مسؤولية تضامنية مع المقاولين، حتى الثانويين منهم.³ وتقع هذه المسؤولية على عاتق المرقى العقاري بإعتباره المسؤول الأول أمام المكتب في السكن الترقوي المدعم.

2- المستفيدون من الضمان:

- رب العمل (صاحب المشروع):

- إن الضمان العشري مقرر لمصلحة رب العمل، فهو المتعاقد مع المقاول أو المهندس الذي تعينت مسؤوليته، حيث يعد مستفيدا وهذا بصفته مرقيا عقاريا وطرفا رئيسيا في عقد المقاول، وقد نص الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، أن المستفيد من الضمان هو صاحب المشروع.

- الخلف الخاص (المكتب):

- هو كل من إكتسب قانونا ملكية المشروع العقاري بعد إنجازه، أو تحصل عليه بصفته مستفيدا أو شاغلا شرعيا له، حيث حدد المشرع الجزائري المستفيدين من هذا الضمان، وهذا بنصه على أنه ".يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية."⁴ وهذا ما تضمنه الأمر

¹- انظر المادة 175 من الأمر 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم .

²-انظر المادة46 من القانون 11-04، السابق الذكر.

³- أنظر المادة 45 من القانون السابق الذكر.

⁴- أنظر المادة 49 من القانون 11-04 السابق الذكر.

95-07 المتعلق بالتأمينات. ويعتبر المستفيد الأهم في السكن الترقوي المدعم هو المكتب (المشتري)، بإعتباره سوف يستفيد من السكن، ولهذا ينقل الحق في الضمان العشري إليه مباشرة. وقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في نص المادة **178** الفقرة **02** من القانون رقم **95-07** السابق الذكر، والتي تنص: "يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو الملاك المتتالون إلى غاية إنقضاء أجل الضمان". وبما أن مسؤولية الضمان العشري هي مسؤولية تضامنية، في هذه الحالة يستطيع المكتب أن يرفع الدعوى على أي طرف من أطراف الضمان العشري، وإن كان من السهل له أن يرفعها على المرقى العقاري، بإعتبار أن المكتب تعاقد معه ولم تكن له علاقة مع باقي الأطراف الأخرى، وبالتالي يلتزم المرقى العقاري (البائع) بالضمان العشري إذا تحقق سببه خلال مدة عشر سنوات، يبدأ حسابها من تاريخ التسليم النهائي للمشروع، حسب المادة **554** من القانون المدني.

ثانيا: من حيث الأضرار.

لا يتحقق الضمان العشري طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، إلا إذا تحققت الشروط المتعلقة بطبيعة الأضرار الناجمة عن عيوب إنجاز المشروع العقاري، والتي تتمثل في أن يكون التهدم كلي أو جزئي للبناء، وأن يكون العيب من شأنه أن يهدد سلامة ومتانة البناء، إضافة إلى أن يقع هذا العيب خلال مدة عشر سنوات.¹

1- تهدم البناء:

يقصد بتهدم البناء تفككه وإنفصاله عن الأرض، وقد يصيب البناء بأكمله أو جزءا منه، أي أن التهدم قد يكون كليا أو جزئيا. حيث أن التهدم المقصود أو الموجب للضمان، يكون راجعا لسوء الصنع، أو سوء المواد المستعملة أو ناشئ عن عيب في الأرض.

¹ - انظر المادة **454** من الامر **75-58** المتمضن القانون المدني المعدل والمتمم ، السابق الذكر.

وعليه يكون من حق المالك تبعا لذلك الرجوع على كل من المهندس، أو المقاول، وعلى البائع بالضمان معهم، دون أن يلتزم بإثبات الخطأ، لأنهم ملزمون بتحقيق نتيجة معينة، وهي بقاء المبنى سليما ومتينا خلال عشر سنوات من وقت تسليمه، ولا سبيل من إعفائهم من هذه المسؤولية .

2- تعيب البناء (تهديد سلامة و متانة البناء):

إن العيب المقصود في هاته الحالة والذي يكون موجب للضمان، هو ذلك الضمان الذي من شأنه أن يؤدي إلى خلل في متانة البناء، وأن يكون خفيا بحيث لا يستطيع المكتتب إكتشافه وقت التسليم. حيث أن مسالة خفاء العيب هي مسالة واقع، وهي بذلك متروكة للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع.

3- أن تمس الأضرار صلابة عناصر التجهيز:

كما يضاف إلى ما سبق ذكره من الأضرار الموجبة للمسؤولية العشرية، الأضرار المخلة بعناصر التجهيز غير قابلة للانفصال ، ويقصد بها هي كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه ،أو تفكيكه ،أو إستبداله دون تلف ،أو حذف مادة من مواد الانجاز.¹

ثالثا: من حيث الأعمال.

إذا تصفحنا قانون 04/11، لاسيما نص المادة 46 منه، نجد بأن المشرع الجزائري في هذا القانون أشار للمباني فقط من حيث إعتبارها محلا للضمان العشري، دون غيرها من المشاريع العقارية الأخرى، من خلال عبارة النص الأخير، حيث جاء فيه: "...تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين... في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"، لكن بالرجوع لنص المادة 554 من القانون المدني بإعتبارها قاعدة عامة في الضمان العشري، نجد بأن المشرع المدني قد وسع من نطاق الضمان من حيث الأعمال، ليشمل بذلك المباني ، وغيرها من المنشآت العقارية الثابتة الأخرى، إستنادا لعبارة النص الأخير ، الذي ورد فيه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول

¹¹-انظر الى المادة 181 من الامر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 15 .

متضامنين ما يحدث... من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ويشمل الضمان المنصوص عليه... ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب...".
ولو أن الأمر ليس على إطلاقه، حينما تدخل المشرع الجزائري ضمن نصوص قانونية أخرى،
وقيد من نطاق الضمان العشري الملزم من حيث الأعمال مرة أخرى، تطبيقاً لنص المادة 182 من
قانون التأمينات 07/95 السابق الذكر.

حيث إستنتجت مشاريع الدولة والجماعات المحلية، الأشخاص الطبيعيين عند بنائهم لمساكنهم العائلية
الخاصة، إضافة لمشاريع الأشغال العقارية الكبرى، سواء عند بنائها أو تجديدها أو ترميمها،
المشار إليها بمقتضى النص الأخير، والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 149/96، من خلال
نص المادة 02 منه، بقولها: "تحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية التأمين المذكورة في
المادة الأولى السابقة كما يلي:

1- الجسور، 2- الأنفاق، 3- السدود، 4- القنوات، 5- الطرق، 6- الطرق السريعة، 7- الحواجز
المائية التلية، 8- المكاسر، 9- الموانئ والمرافئ ومباني الحماية، 10- قنوات نقل المياه، 11-
خطوط السكك الحديدية، 12- مدرجات هبوط الطائرات.

الفرع الثالث: 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 الإستلام النهائي للمشروع العقاري، وهذا ما تضمنته أحكام
القانون المدني. إلا أنه بالرجوع إلى القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية
العقارية، نجد أن نصوصه قد خلت من تحديد تاريخ بداية سريان مهلة الضمان المقدر بعشرة
سنوات. فهي لم تتعرض حتى لمجرد الإشارة إلى نصوص القانون المدني أو نصوص قانون
التأمينات، المتضمنة لتلك القواعد الغير موجودة في نصوص قانون 04/11، ولم تنقيد بقواعد
الإحالة المعتادة لدى التشريعات، عندما تعالج موضوعاً هاماً تتناوله عدة نصوص قانونية، لكن
بالرجوع للقانون المدني وقانون التأمينات لاسيما نص المادتين 2/554 مدني و 1/178 تأمينات،

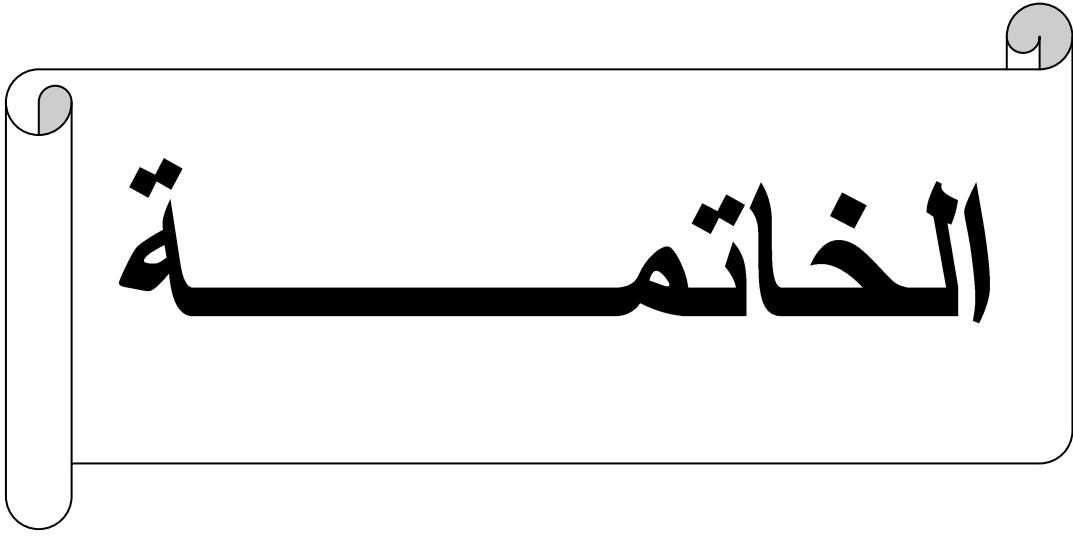
¹¹ - المرسوم التنفيذي رقم 96 - 49 المؤرخ في 17/01/1996، المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية
والمسؤولية العشرية .

نجد بأن أجل الضمان العشري المقدر بعشر (10) سنوات يسري مفعوله ابتداء من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقاري.

وأخيرا نستنتج أن أحكام الضمان العشري هي من النظام العام، بحيث لا يجوز الإتفاق على الإعفاء، أو الإنقاص، أو إقصاء عنصر التضامن بين المتدخلين في عمليات البناء.¹ لأن المشرع ألزمهم بالتضامن مع المرقى العقاري، ولقيام هذا التضامن يشترط أن يطلب المرقى العقاري من هؤلاء الضمانات والتأمينات، التي تغطي مسؤوليتهم في الضمان العشري، طبقا لقانون التأمينات. على أن يبلغ نسخة من هذا التأمين إلى المكتتبين يوم حيازتهم للملكية.²

¹ - انظر المادة 45 من القانون 11-04 السابق الذكر.

² - انظر المادة 49 من القانون السابق الذكر.



الخاتمة:

يعتبر السكن الترقوي المدعم أحدث صيغة في الترقية العقارية، والتي تبنتها الدولة منذ العام 2010 لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، أملا منها للقضاء على أزمة السكن، ولكن المشرع الجزائري لم ينظم موضوع السكن الترقوي المدعم في إطار قانوني خاص، فهناك فقط المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفيات منح هذه المساعدة. والتي جاء فيها أن السكن الترقوي المدعم هو سكن يتم إنجازه من طرف المرقى العقاري، ويستهدف هذا النوع من السكنات الفئة ذات الدخل المتوسط، وترتكز على المساهمة الشخصية للمكاتب، وبمساعدة من الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، مع إمكانية حصول المكاتب على قرض من البنك.

وعقد السكن الترقوي المدعم هو كغيره من عقود البيع، تسري عليه الأحكام نفسها المنصوص عليها في القواعد العامة، من تراضي ومحل وسبب وشكلية خاصة ينعقد بها، حيث يخضع العقد إلى التسجيل والشهر. ويلتزم المرقى العقاري الذي يعتبر هو البائع، بالإلتزام بالشروط المالية والخصائص التقنية التي تخص هذا النوع من السكنات، والتي إشتراطها المشرع الجزائري في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

وفي إطار هذا العقد، هناك إلتزامات يلتزم بها طرفي العقد، بإعتبار أن هذا العقد هو من العقود الملزمة للجانبين، فيلتزم المرقى العقاري بإنجاز العقار محل التعاقد وفقا للمواصفات التي تم الإلتفاق عليها، ووفقا للتصاميم، ويلتزم بنقل الملكية للمكاتب، كما يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن ويكون على أقساط وحسب تقدم الأشغال.

ويتميز السكن الترقوي المدعم، بضمانات إشتراطها المشرع الجزائري في هذا النوع من السكنات، أهمها إلزامية إكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وضمان آخر يتمثل في الضمان العشري، و يجب التنويه أن النصوص التنظيمية المنظمة لهذا النوع من السكنات، لم

تصدر لحد الآن، مما نتج عنه الكثير من الخلط وعدم الفهم، خاصة في الشق الخاص بطريقة إنتقاء المكتتبين، التتقيط والشروط. والملاحظ على أرض الواقع وأخص بالذكر ولاية الجلفة التي تم إنجاز العديد من المشاريع بها بصيغة السكن الترقوي المدعم، في الولاية وفي دوائرها مثل دائرة مسعد ودائرة وسارة حيث تم إنجاز 1180 سكن ترقوي مدعم في بلدية الجلفة، و 50 سكن بدائرة مسعد و 50 سكن بدائرة البييين و 370 سكن بدائرة عين وسارة، أي أن مجموع كل السكنات المنجزة بصيغة السكن الترقوي المدعم في ولاية الجلفة ككل هو 1650 سكن. إلا أن المكتتبين في هذا النوع من السكنات إشتكوا العديد من المشاكل، أهمها تجاوز المرقين العقاريين للآجال المحددة في دفتر الشروط وفي العقد، حتى وصل بعضهم إلى أربعة سنوات مع أن المدة تتراوح ما بين ثمانية عشرة (18) شهر أو أربعة وعشرين (24) شهرا كحد أقصى ولا يجب تجاوزها حسب المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04، ضف إلى ذلك إلى أن بعض المشاريع توقفت عن العمل بها، بالرغم من أن المكتتبين دفعوا الأقساط الأولى في المشروع الذي يخص سكناتهم، في صيغة السكن الترقوي المدعم، وتوقفت المشاريع بها. ولهذا وجب على السلطات وضع حد لهذا الإهمال الواضح من قبل المرقين العقاريين، ووجوب إلزامهم بالإنجاز وفي الآجال المحددة، وإلزامهم بالالتزام بالشروط التقنية والمعمارية التي جاء بها القرار الوزاري المشترك الذي يحدد الشروط التقنية والمالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم، لأن العديد من المشاريع التي تخص هذا النوع لاحظ بها المكتتبون، أن أنواع الأبواب والنوافذ والبلاط، هي من النوع الرديء الذي لا يتناسب مع هذا النوع من السكنات الجديدة المدعمة، التي تخضع لشروط تقنية صارمة كما أنه يجب أن يكون المشروع على مقربة من المرافق الحيوية، وأن لا يقع في مناطق معزولة عن الحياة الإجتماعية، والقضاء على البيروقراطية في الإدارات التي تخص هذا النوع من السكنات لحصول المكتتب على سكنه وفق هذه الصيغة في الآجال المحددة، للقضاء تدريجيا على مشكل السكن أو التقليل من حدته في الجزائر.

لذا وجب فيما يخص المسؤولية المدنية للمركبي العقاري سواءا المهنية أو العشرية يجب الإحالة على المواد التي تنظمها في قانون التأمينات رقم 95-07 وتشديد الرقابة على المرقين العقاريين، في تنفيذ إلتزاماتهم القانونية، لاسيما في ضل التجاوزات الموجودة في أرض الواقع. بمعنى الحرص على التطبيق الفعلي لأحكام القانون 11-04.

لهذا أقترح تشكيل لجان تختص بالرقابة الميدانية بشكل دائم ودوري ومفاجئ.
وفي الأخير نرى بأن المشرع الجزائري قد خطا خطوة كبيرة في ميدان التشريع العقاري، بتنظيمه لعقد البيع في السكن الترقوي المدعم، والذي ساهم في التقليل من أزمة السكن، رغم غموض النصوص وعدم كفايتها. وعموماً فإن هذا العقد يبقى الأكثر ضماناً من باقي التقنيات والصيغ الأخرى، وهذا لوجود صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الذي يضمن تسديدات المكنتب عبر مراحل الإنجاز وكذلك ضمان إتمام الإنجاز.

المراجع

قائمة المراجع:

أولا/ شواهد من القرآن الكريم:

سورة البقرة، الآية 282.

ثانيا/ الكتب:

- 1 - أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د.ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005.
- 2 - الشيخ أحمد محمد عساف، الأحكام الفقهية في المذاهب الإسلامية الأربعة، المجلد الثاني، د.ط، دار إحياء العلوم، بيروت 1987.
- 3 - آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة(البيع والإيجار)، د.ط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، مصر، 1999.
- 4 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(الجزء الرابع)، البيع والمقايضة، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 5 - علي هادي العبيدي، عقدي البيع والإيجار، الطبعة الأولى، المركز القومي للنشر، عمان، 2006.
- 6 - محمود جلال حمزة، التبسيط في شرح القانون المدني(البيع والإيجار)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، جمعية عمال المطابع التعاونية، الأردن، 2005.
- 7 - علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.
- 8 - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 9 - محمد صبري السعدي، مصادر الإلتزام، النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، 2009.
- 10 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.

- 11 - عبد الحميد بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 12 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، بدون رقم طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009.
- 13 - د/رضا عبد الحلیم الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية.
- 14 - زهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر، 2000.
- 15 - سليمان مرقس الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد البيع، ط5، المنشورات الحقوقية الصادرة، بيروت، لبنان.
- 16 - أمين مصطفى محمد، النظرية العامة لقانون العقوبات الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1996.
- 17 - رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
- ثالثا/ المقالات المتخصصة:
- 1 - حسين بطيمي، الكتابة الرسمية كوسيلة إثبات، المجلة الدورية للموثق، العدد 1، الجزائر، جوان 2001.
- 2 - تتباغ محمد، التوثيق والعقود الرسمية، المجلة الدورية للموثق، العدد 5، الجزائر، ديسمبر 1998.
- 3 - د/الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 06.
- 4 - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، كلية العلوم والعلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010.
- 5 - محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق الدورية، العدد 06، أبريل 1999.
- 6 - زروقي ليلي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة عن القيد، مجلة الموثق الدورية، العدد 5، ديسمبر 1998.
- 7 - حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 8، 2002.

رابعاً/ الملتقيات العلمية:

- 1 -أحمد خيرات، الصيغ الحديثة لعرض السكن وإحتواء أزمة السكن في الجزائر، مداخلة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق -،معهد العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير،جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، يومي 9 و10 ماي 2012.
- 2 -الواسعة الصالحي، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر،-واقع وآفاق- جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري،2012.
- 3 /أ صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء قانون 11-04، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر،-واقع وآفاق- يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- 4 -سهام مسكر، دور نشاطات الترقية في دفع عجلة الإستثمار في قطاع السكن، محاضرة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر،-واقع وآفاق- ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012.
- 5 بوزيدي إلياس، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، محاضرة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر،-واقع وآفاق- جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012.

خامساً/ الرسائل والأطروحات الأكاديمية:

- 1 -لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية،جامعة منتوري، قسنطينة، 2005-2006.
- 2 -سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص، القانون العقاري والزراعي، جامعة الدكتور سعد دحلب، البليدة، أبريل 2007.
- 3 -محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، 2001-2002.

4 - كلثوم حجوج، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.

5 - آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012.

6 - بريكي محمد، تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر2، تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2012-2013.

سادسا/المواقع الإلكترونية:

الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران www.mhu.gov.dz

سابعا/ النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 16/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78.

2 - الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 92.

3 - الأمر رقم 76-92، المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976، المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 12.

4 - الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 81.

5 - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/07/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 24.

6 - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1986.

- 7 -القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49.
- 8 -القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.
- 9 -التعليمية رقم 1 المؤرخة في 30/05/2011 ، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة ، الجريدة الرسمية العدد 10 .
- ب- النصوص التنظيمية:**
- 1 -المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30.
- 2 للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المتضمن كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26.
- 3 للمرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991، الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.
- 4 -المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14.
- 5 للمرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17/01/1996، المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية.
- 6 -المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 04.
- 7 -المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07/01/2006، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 01.

- 8 - المرسوم التنفيذي رقم 10-87، المؤرخ في 10/03/2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض في نسبة الفوائد والقروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية لإقتناء سكن ريفي من قبل المستخدمين، الجريدة الرسمية العدد 17.
- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 58.
- 10 - المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11.
- 11 - المرسوم التنفيذي رقم 13-96، المؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق 26 فبراير سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 13.
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر لسنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66. الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.
- 13 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 هـ — الموافق 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

الملاحق

Ville....., Le / / 2011

Votre Nom et prénom

Votre adresse

Votre N° de téléphone

Monsieur le Président de l'APC de

Ou Monsieur le Chef de daïra de.....

Adresse

Objet : demande d'acquisition d'un logement social participatif / LPA .

P . J : un dossier

Monsieur,

J'ai l'honneur de venir par la présente vous demander de bien vouloir
accepter ma demande d'acquisition d'un logement social participatif / LPA.

Je porte à votre connaissance que je rempli toutes les conditions
réglementaires pour postuler à ce type de logement.

Dans l'attente d'une suite favorable, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes
respectueuses salutations .

Signature

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :

.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

.....

12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

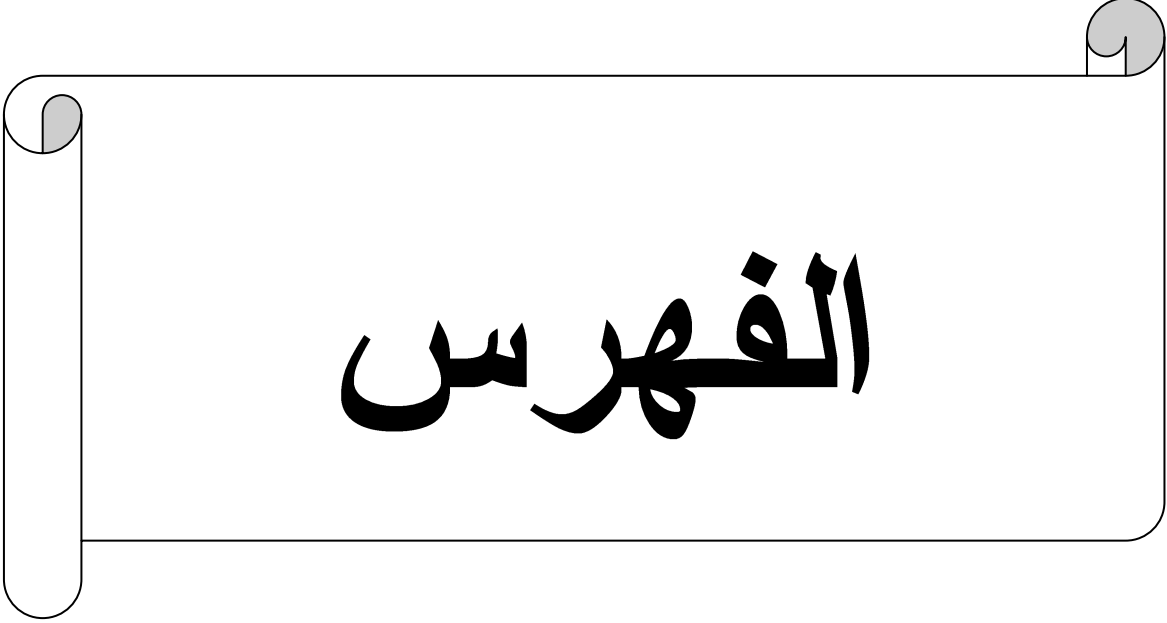
ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
 - 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
 - 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :
- حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب



الفهرس

الفهرس		
الرقم	العنوان	الصفحة
01	شكر وتقدير	/
02	الإهداء	/
03	مقدمة عامة	أ
04	الفصل الأول: ماهية السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري.	02
05	مقدمة.	02
06	تمهيد	02
07	المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري.	02
08	المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له.	03
09	الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم.	03
10	الفرع الثاني: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض العقود المشابهة له.	04
11	أولا: تمييزه عن السكن التساهمي.	05
12	ثانيا: تمييزه عن البيع بالإيجار.	06
13	ثالثا: تمييزه عن بيع السلم في الشريعة الإسلامية.	07
14	المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم.	09
15	الفرع الأول: خصائص عقد السكن الترقوي المدعم طبقا للقواعد العامة.	09
16	أولا: هو من العقود المسماة.	09
17	ثانيا: هو من العقود البسيطة أو المختلطة.	10
18	ثالثا: هو من عقود المعاوضة.	10
19	رابعا: هو من العقود الملزمة لجانبين.	10
20	خامسا: هو من العقود التي يحدد فيها كلا المتعاقدين ماله من حقوق وما عليه من التزامات.	10
21	سادسا: هو من العقود الزمنية .	11
22	الفرع الثاني: خصائص عقد السكن الترقوي المدعم التقنية العامة والخاص وشروطه المالية.	11
23	أولا: مميزاته وخصائصه التقنية العامة والخاصة.	11
24	ثانيا: الخصائص والشروط المالية للسكن الترقوي المدعم.	12
25	المبحث الثاني: تكوين عقد السكن الترقوي المدعم.	14
26	المطلب الأول: الأركان العامة لعقد بيع السكن الترقوي المدعم.	15
27	الفرع الأول: التراضي.	15
28	أولا: المرقي العقاري الخاص(البائع).	16
29	1- تعريف المرقي العقاري الخاص.	16

17	2— الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري.	30
20	3— كيفية الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.	31
20	أ— بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.	32
21	ب — بالنسبة للأشخاص المعنويين.	33
23	4— كيفية الحصول على القيد في السجل التجاري.	34
23	أ— بالنسبة للشخص الطبيعي.	35
23	ب — بالنسبة للشخص المعنوي.	36
23	ثانياً: المكتب (المشتري).	37
25	الفرع الثاني: المحل.	38
26	أولاً: أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود.	39
27	ثانياً: أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.	40
27	ثالثاً: أن يكون مشروعاً.	41
28	الفرع الثالث: السبب.	42
28	الفرع الرابع: الشكلية.	43
32	المطلب الثاني: الأركان الخاصة في عقد السكن الترقوي المدعم.	44
32	الفرع الأول: البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم.	45
32	أولاً: رخصة البناء.	46
34	ثانياً: وصف البناية و مشتملاتها.	47
34	ثالثاً: آجال التسليم وعقوبات التأخير.	48
35	رابعاً: السعر التقديري وكيفية مراجعة الثمن.	49
36	خامساً: شروط الدفع وكيفياته.	50
36	سادساً: الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية.	51
37	الفرع الثاني: تسجيل عقد بيع السكن الترقوي المدعم.	52
38	الفرع الثالث: إجراءات شهر عقد بيع السكن الترقوي المدعم.	53
39	المطلب الثالث: الإجراءات الإدارية والمالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.	54
39	الفرع الأول: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.	55
40	أولاً: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المرقي العقاري (البائع).	56
40	1 — الوثائق الإدارية الخاصة بتوفير الوعاء العقاري للسكن الترقوي المدعم.	57
43	2 — شهادة التعمير.	58
45	3 — رخصة التجزئة.	59
47	4 — رخصة البناء.	60

47	أ- الشروط الخاصة بالطالب والبنائة.	61
48	ب - الشروط المتعلقة بكيفية منح رخصة البناء.	62
48	1 - صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.	63
49	2- صدور الرخصة من طرف الوالي.	64
49	3- - صدور رخصة البناء من طرف وزير التهيئة والتعمير.	65
49	ثانيا: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المكتب (المشتري).	66
51	الفرع الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.	67
51	أولا: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقي العقاري (البائع)	68
51	1-إجراءات تمويل أشغال البناء للشروع في عملية الانجاز.	69
52	2-وجوب اكتتاب عقود التامين.	70
53	ثانيا: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المكتب في السكن الترقوي المدعم .	71
54	1-طلب الإعانة الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن.	72
56	2-لجوء المكتب إلى القروض العقارية.	73
60	الفصل الثاني: آثار عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.	74
60	تمهيد.	75
60	المبحث الأول: التزامات أطراف عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.	76
61	المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري (البائع).	77
62	الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري قبل البدء في انجاز المشروع العقاري.	78
65	الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري بعد تسليم المشروع.	79
65	أولا: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز.	80
66	ثانيا: ضمان إدارة الأملاك وسير عناصر تجهيزاتها.	81
67	ثالثا: الالتزام بنقل الملكية.	82
69	رابعا: الالتزام بتسليم العقار.	83
70	الفرع الثالث: جزاء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته.	84
70	أولا: العقوبات الإدارية.	85
71	1- السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 اشهر.	86
71	2- السحب النهائي للاعتماد .	87
71	3- السحب التلقائي للاعتماد .	88
73	ثانيا: العقوبات الجزائية.	89
73	1- الجرائم المرتبطة بشخص المرقي العقاري.	90
73	أ- ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على الاعتماد.	91

74	2- الجرائم المرتكبة من المرقى العقارى بمناسبة تعامله مع المكتتبين أو الغير.	92
75	المطلب الثاني: التزامات المكتتب (المشتري).	93
75	الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن.	94
76	أولاً: تحديد الثمن ومراجعتة.	95
76	ثانياً: طريقة دفع الثمن.	96
77	الفرع الثاني: الالتزام بتسليم المبيع (العقار).	97
78	الفرع الثالث: الالتزام بدفع التكاليف المفروضة في عقد السكن الترقوي المدعم.	98
79	الفرع الرابع: تحمل الإرتفاقات.	99
79	الفرع الخامس: جزاء إخلال المكتتب (المشتري) بالتزاماته.	100
80	المبحث الثاني: الضمانات المدعمة لعقد السكن الترقوي المدعم.	101
81	المطلب الأول: إلزامية اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.	102
81	الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان ومهامه.	103
81	أولاً: إنشاء الصندوق.	104
82	ثانياً: أهداف إنشاء هذا الصندوق.	105
82	الفرع الثاني: حالات تدخل صندوق الضمان.	106
82	أولاً: الحالات التي يضمن فيها الصندوق المكتتب.	107
83	1- حالة المرقى العقارى شخص طبيعى.	108
83	2- حالة المرقى العقارى شخص معنوي.	109
83	ثانياً: الحالات التي لا يمكن أن يضمنها الصندوق.	110
84	الفرع الثالث: كيفية حساب آجال الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.	111
84	الفرع الرابع: استفادة المرقى العقارى بصفته بائعاً من هذا التامين.	112
85	الفرع الخامس: الإجراءات الإدارية للتامين في الصندوق.	113
85	أولاً: إذا كان المرقى العقارى عبارة عن شخص طبيعى.	114
85	ثانياً: إذا كان المرقى العقارى شخصاً معنوياً.	115
86	المطلب الثاني: إلزامية الضمان العشري.	116
86	الفرع الأول: المقصود بالضمان العشري.	117
87	الفرع الثاني: نطاق الضمان العشري.	118
87	أولاً: من حيث الأشخاص.	119
87	1- الملزمون بالضمان.	120
88	2- المستفيدون من الضمان.	121
88	أ- رب العمل (صاحب المشروع).	122

88	ب – الخلف الخاص(المكتب).	123
89	ثانياً: من حيث الأضرار.	124
89	1- تهدم البناء.	125
89	2- تعيب البناء (تهديد سلامة ومتانة البناء).	126
89	3- أن تمس الأضرار صلابة عناصر التجهيز.	127
90	ثالثاً: من حيث الأعمال.	128
91	الفرع الرابع: مدة الضمان العشري.	129
93	الخاتمة.	130
96	المراجع.	131
103	الملاحق.	132
125	الفهرس	133