



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بسكرة-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق

تخصص قانون الأعمال

إشراف:

الأستاذ الدكتور: عزري الزين

إعداد الطالبة:

بوسته إيمان

لجنة المناقشة:

أ.د. شهب حورية	أستاذة التعليم العالي	رئيسا	جامعة بسكرة
أ.د. عزري الزين	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة
أ.د. زارة صالح الواسعة	أستاذة التعليم العالي	ممتحنا	جامعة باتنة
د. قريمس عبد الحق	أستاذ محاضرا	ممتحنا	جامعة جيجل
د. حسونة عبد الغني	أستاذ محاضرا	ممتحنا	جامعة بسكرة
د. هوام علاوة	أستاذ محاضرا	ممتحنا	جامعة باتنة

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَهُمْ سَتْرٌ كُفُونٍ إِلَى
عَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ﴾

الآية 105 من سورة التوبة

شكر:

قال تعالى: ﴿لِيُنْ شَكَرْتَهُ لِأَزِيدَنَّكُمْ﴾ أشكر الله تعالى أن منّ علي ووفقني طيلة مشواري، فالحمد لله على نعمه.

أتوجه بالشكر الجزيل والتقدير الكبير لأستاذي المشرف الأستاذ الدكتور **عزري الزين** الذي رافقني إشرافاً منذ الماجستير، وأشكره على حسن توجيهه وإشرافه الذي لم يخلو من التشجيع الدائم، ورفع المعنويات للبحث العلمي.

كما أتوجه بالشكر والامتنان إلى كل أساتذتي الذين تكونت على أيديهم في جامعة بسكرة.

وفي الأخير أوجه شكري و تقديري لأعضاء لجنة المناقشة على مجهودهم ووقتهم الذي سيخصصونه لتصويب هذا العمل.

إهداء:

إلى من تشقى في سبيل رقينا ، و تسعد بعلينا ، عرفانا مني بواسع كرمها
أمي أسعدها الله وأمدتها بالصحة و العافية.

إلى من خلق لإسعاد الآخرين ، إلى صاحب العطاء اللامتاهي ، أطلال الله في عمره و حفظه لنا
والدي الغالي.

إلى شريكي في الحياة ، على صبره و تشجيعه المستمر ، زوجي حفظه الله.

إلى فلذات كبدي و نور عيوني ، رسالتي في الحياة. أبنائي رعاهم الله.

إلى من أدعو الله أن يجعلهم يدا واحدة ، إخوتي الأحباء.

إلى كل من ساعدني وشجعني بإخلاص و صدق لإتمام هذا العمل ، صديقاتي العزيزات
أتمنى لهن التوفيق و السداد.

دون أن أنسى أن أهدي هذا العمل إلى من ضحى بنفسه لنحظى بمستقبل مشرق
جدي الشهيد بوسته عبد الحفيظ

والى والد زوجي المجاهد محمد الشريف عبد السلام من أبطال ليلة أول نوفمبر المجيدة

مقدمة

"عندما يسير قطاع السكن فالكل يسير" يعبر هذا المثل عن شدة حساسية وأهمية قطاع السكن في أي دولة، هذا القطاع الذي يعتبر المحرك الأساسي والمركز الذي تدور حوله كل القطاعات الأخرى، وعاملا من أهم عوامل النمو والاستقرار الاقتصادي والسياسي والاجتماعي للدول.

إن إنعاش قطاع السكن يؤدي من الناحية الاقتصادية إلى زيادة النمو الاقتصادي للدولة من خلال نمو الصناعة والتجارة، كما أن هذا القطاع يستقطب نسبة معتبرة من اليد العاملة. أما من الناحية السياسية فإن السكن يعتبر قطاعا ضاغطا، لأن أي اختلال فيه قد يتسبب في احتقان الأوضاع لدى المواطنين، بشكل ينطوي على إمكانية تعرض الدولة لأزمة سياسية خطيرة وذات عواقب وخيمة. أما من الناحية الاجتماعية فإن السكن يعتبر من أبرز أعمدة الاستقرار الاجتماعي بما يحققه من رفاهية اجتماعية، وما تحققه هذه الأخيرة من زيادة في مردودية وإنتاجية الفرد وتحسين في سلوكه، خاصة وأن السكن يعتبر من الحاجات الأساسية للإنسان، ومن مقومات الحياة الكريمة، وأساس الاستقرار والأمن لدى الفرد، وهو ما جعل المواثيق الدولية تكرسه كحق من حقوق الإنسان، حيث تعتبر أن الحق في السكن اللائق هو من العناصر المكونة للحق في مستوى معيشي ملائم.

نظرا للدور الهام والحساس الذي يلعبه قطاع السكن فإن أزمة السكن تعتبر من أعقد المشكلات والأزمات التي يمكن أن تواجهها الدول، خاصة وأن حلول هذه الأزمة غالبا ما تكون صعبة ومستعصية، وتستغرق عقودا من الزمن، لذلك يتصدر قطاع السكن قائمة الأولويات في مختلف الدول بما فيها الجزائر.

إن أزمة السكن ليست حديثة في الجزائر، وإنما هي أزمة موروثية عن الاستعمار الفرنسي حيث أنه عشية استقلال الجزائر، لم تكن سوى نسبة قليلة جدا من الجزائريين الذين يملكون سكنا لائقا، لذلك بذلت الدولة ولا تزال تبذل جهودا جبارة، وتتفق مبالغ ضخمة في سبيل القضاء على هذه الأزمة التي تكاد تكون مزمنة.

لقد عملت الدولة الجزائرية على حل مشكلة السكن منذ الاستقلال، وكان ذلك بالاعتماد على الدولة كمتدخل وحيد في قطاع السكن، من حيث الإنجاز والتمويل والتوزيع وحتى التسيير، كما اعتمدت الدولة على صيغة واحدة من صيغ السكن وهي السكن الاجتماعي، يتم توزيعها على كل فئات المجتمع باختلاف مداخيلها، على أساس مبدأ المساواة بين المواطنين، الذي يعتبر من أهم مبادئ النظام الاشتراكي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال.

غير أن احتكار الدولة لقطاع السكن تم في فترة لم تكن الجزائر تتوفر على الوسائل التقنية والتنظيمية، التي تؤهلها للقيام بإنجاز وتسيير مشاريع السكن، إلى جانب محدودية مواردها المالية، كما تزامن ذلك مع تفاقم العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، فمن ناحية عرفت الجزائر تضاعفا في عدد السكان، واختلالا في توزيعهم على مختلف مناطق الوطن، إلى جانب النزوح الريفي الذي تزايد فيما بعد بسبب الأزمات التي مرت بها البلاد، حيث تعرضت الجزائر إلى أزمة اقتصادية في منتصف الثمانينات، تبعتها الأزمة الأمنية خلال التسعينات، كل ذلك جعل وتيرة إنتاج السكن تتسم بالضعف، وأحيانا كثيرة بالعجز مما أحدث فارقا كبيرا بين عرض السكن والطلب عليه، وبالتالي زادت شدة أزمة السكن في الجزائر.

إن السبب الأساسي لأزمة السكن الحادة في الجزائر، يتمحور حول الاحتكار التام لقطاع السكن، حيث نتج عن احتكار الإنجاز والتمويل عجز مؤسسات الدولة وميزانيتها عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، وإلغاء أية مشاركة للمواطن في تمويل سكنه، مما خلق لديه ذهنية المسعف أو الشخص الذي يتلقى المساعدة من الدولة. أما احتكار التسيير فقد أدى إلى تدهور الحظيرة السكنية أمام رداءة الخدمات العمومية، وأدى بدوره إلى تعزيز الشعور بإعفاء المواطن من أي التزام بالتسيير والصيانة، وإلقاء المسؤولية كاملة في تسيير الأملاك المشتركة على عاتق الدولة وحدها رغم أنها ملكية خاصة بالمواطن.

أمام هذه الأوضاع وجدت الدولة أنه من الضروري إشراك الخواص في هذا القطاع وتقليص دورها حتى تتوصل إلى زيادة عرض السكن، وكان ذلك بضرورة اعتماد الترقية العقارية التي تعتبر من أهم نشاطات تنمية إنجاز السكن وتمويله، وفعلا صدر أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر وهو القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية،⁽¹⁾ وقد كان هذا القانون هو أول نص فتح الباب للمبادرات الخاصة في

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 05/03/1986.

مجال الترقية العقارية، إلا أنه ولأسباب عديدة جاء بأحكام قانونية شكلت عقبات أمام القطاع الخاص ميدانيا، كما أنه لم يتخلص من هيمنة السلطات العمومية على قطاع السكن بما في ذلك الترقية العقارية، وهو ما جعله يخفق في تحقيق أهدافه، وبالتالي استمرت الأزمة وتزايدت حدتها.

لقد صدر القانون رقم 07/86 في فترة عرفت الجزائر خلالها تغييرات جذرية في النظام الاقتصادي حيث أنه بصدور دستور 1989⁽¹⁾ تخلت الجزائر عن النظام الاشتراكي وتبنت نظام اقتصاد السوق، فأصبح القانون رقم 07/86 الذي صدر متأثرا بمبادئ النظام الاشتراكي، لا يتماشى مع التحولات الجديدة للدولة، هذه الأخيرة التي أصبحت تحمّلها مسؤولية السكن تجاه مواطنيها لا يعني تكفّلها بتوفير سكن مجاني لكل المواطنين، وإنما بضمان تمكين كل فئات المجتمع من الحصول على سكن لائق، بتكلفة تتناسب مع قدرات كل فئة. لذلك كان من الضروري وضع إطار قانوني جديد ينظم الترقية العقارية، وبالفعل أُلغي القانون رقم 07/86 بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾، وابتداءً من تاريخ صدور هذا الأخير أصبح يمكن الحديث عن نشاط الترقية العقارية الخاصة في الجزائر، كنشاط يساهم في القضاء على أزمة سكن أصبحت تشكل ضغطا كبيرا على الدولة.

عرف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بعض العراقيل في بداية فترة سريانه، لكن مع ذلك أحدث تطبيقه تطورا كبيرا في نشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحديد، ورغم أنه لا يعتبر أول نص ينظم الترقية العقارية، إلا أنه يعتبر أول نص أحدث قفزة نوعية في النشاط، حيث تم إنجاز العديد من المشاريع السكنية التي ساهمت في التخفيف من الأزمة التي بلغت قمة حدتها قبل صدوره.

(1) بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09، مؤرخة في 1989/03/01.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 1993/03/03. حيث نصت المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولا سيما القانون رقم 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 والمذكور أعلاه، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 29 أعلاه».

رغم سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ورغم النتائج الإيجابية التي تم تحقيقها، إلا أنه احتوى على العديد من النقائص، مرددا إلى غياب سياسة واضحة متكاملة الجوانب والأبعاد عند صياغته، وكذلك حداثة هذا النشاط في الجزائر.

تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بعد ثمانية عشر سنة من صدوره، بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،⁽¹⁾ هذا الأخير الذي صدر أساسا من أجل تطهير وتطوير نشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحديد، من خلال محاولة تنظيم النشاط وضبطه بشكل أدق تفياديا للنقائص المسجلة قبله.

مما سبق فإن التطرق إلى موضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن يكتسي أهمية بالغة من الناحيتين النظرية والعملية، فمن الناحية النظرية نبرز أهميته من خلال النقاط التالية:

- إن اعتماد نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى مساهمة المرقين العقاريين الخواص كمتدخلين في إنجاز السكن إلى جانب المؤسسات العمومية، وبالتالي رفع احتكار الدولة التي أصبح دورها يتحدد في تشجيع النشاط وضبطه، وينصب تدخلها على الفئات الاجتماعية المحرومة من خلال التكفل التام بإنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري المخصص لهذه الفئة، والتي يستحيل عليها الحصول على سكن وفق قواعد السوق مهما تمت مساعدتها، كما أن دور الدولة يقتصر بالنسبة للفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل على دعمها للحصول على سكن. وقد أكد المشرع ذلك في المادة 67 من دستور سنة 2016⁽²⁾ بنصها: «تشجع الدولة على إنجاز المساكن.

تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن».

- يتم في إطار نشاط الترقية العقارية إشراك البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن، إلى جانب الدولة التي أصبح تدخلها في التمويل محصورا في فئات محددة وبمستويات معينة. حيث تقوم البنوك كمتدخل مباشر في التمويل بتقديم قروض عقارية موجهة إما لتمويل إنجاز المشروع العقاري، أو لتمويل شراء السكن، أما المؤسسات المالية المتخصصة فتدخلها غير مباشر، حيث تهدف إلى تحفيز البنوك على تقديم قروض عقارية

⁽¹⁾ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2011/03/06.

⁽²⁾ الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2016/03/07.

رهنية طويلة الأجل، في إطار نشاط الترقية العقارية، وهو ما يضمن استمرارية التمويل وتفادي العجز المالي للخزينة العمومية، ويخفف العبء عليها بعدما كانت المتدخل الوحيد في تمويل السكن.

- تنوع صيغ عرض السكن في إطار الترقية العقارية، يسمح بإتاحة فرص متكافئة للجميع بتمكين كل فئات المجتمع من الحصول على سكن يتناسب مع إمكانياتها وقدراتها ومستويات دخلها، فمنها صيغ ذات طابع اجتماعي تستفيد منها الفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، حيث تتدخل الدولة في تنظيم هذه الصيغ وفي تقديم مساعدات مالية للمستفيدين من السكن، مع اختلاف مستوى تلك المساعدات، ومنها صيغ ذات طابع تجاري وهي موجهة إلى الفئات الاجتماعية التي ترى الدولة أن مستوى مداخيلها يؤهلها للحصول على سكن وفق قواعد السوق، دون الحاجة إلى مساعدة مالية، خاصة إذا ما استعانت بالتمويل البنكي.

أما من الناحية العملية فإن أهمية الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن تكمن فيما يلي:

- إشراك الخواص في مجال السكن، إلى جانب مؤسسات الدولة على أساس المنافسة الحرة يؤدي إلى زيادة عرض السكن، ويحسن في مستوى المعروض منها، مما يقلص الفجوة بين عرض السكن والطلب عليه، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن إن لم نقل القضاء عليها على المدى المتوسط، وما ينطوي عليه ذلك من تحقيق للتنمية الاجتماعية والاقتصادية وللاستقرار السياسي في الدولة.

- في إطار نشاط الترقية العقارية دون غيرها يمكن للمواطن أن يشتري سكنه قبل بنائه أو في طور البناء، وهو ما يحقق فائدة مزدوجة بالنسبة للمشتري الذي لا يتمكن من دفع ثمن سكنه دفعة واحدة، حيث يتم تقسيط الثمن على دفعات بحسب تقدم مراحل إنجاز المشروع. وبالنسبة للمرقي العقاري الخاص حيث تعتبر تلك الدفعات مصدرا من مصادر تمويل مشروعه العقاري.

- تسعى القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الخاصة إلى إرساء جملة من الضمانات القانونية التي تحمي مشتري السكن بمختلف صيغه، كما تتضمن نصوصا تهدف إلى تنظيم تسيير الأملاك المشتركة بعد بيعها، وهو ما يضمن الحفاظ على الحظيرة المبنية وصيانتها.

إن نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن يعتبر ضرورة في الجزائر، أملت أزمة السكن الخانقة التي عرفتها البلاد، وقد نظم المشرع نشاط الترقية العقارية منذ تكريسها بموجب ثلاث نصوص قانونية أساسية، اختلفت بينها فيما يتعلق بتنظيم النشاط، إلا أنها اتفقت من حيث المبدأ وهو ضرورة إشراك الخواص في إنجاز السكن و البنوك في تمويله بغرض تخفيف العبء على الدولة وجعل عرض السكن في مستوى الطلب عليه، بشكل يضمن الحماية القانونية للمستفيدين، لذلك جاء طرحنا للإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في إرساء قواعد لتنظيم نشاط الترقية العقارية الخاصة تضمن تكامل أدوار مختلف المتدخلين الفاعلين فيه، بما يضمن تمكين كل فئات المجتمع من الحصول على سكن، مع توفير الحماية القانونية الكافية للمستفيدين؟

ونهدف من خلال دراسة الموضوع ومعالجة الإشكالية المطروحة إلى تحقيق جملة من الأهداف التي تتمثل فيما يلي:

- التوصل إلى توضيح المبادئ الأساسية التي تحكم نشاط الترقية العقارية الخاصة، وتبيان مختلف التطورات التي عرفها النشاط في الجزائر.
- دراسة كيفية تنظيم وضبط مهنة المرقى العقاري الخاص، وتأثير ذلك على دوره في مجال السكن.
- تحديد أدوار مختلف المتدخلين في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة بدقة، بإبراز دور البنوك والمؤسسات المالية في عملية التمويل، ودور الدولة في دعم مختلف الفئات الاجتماعية.
- عرض الإطار القانوني المنظم لمختلف العقود المبرمة في إطار عملية تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة، مع إبراز مدى فعاليتها.
- التحليل المعمق للنصوص التي تنظم مختلف العقود المستحدثة في إطار نشاط الترقية العقارية الواردة على السكن المقرر بناؤه أو الذي هو في طور البناء.
- بحث مختلف الضمانات القانونية الخاصة التي قررها المشرع بغرض حماية المشتريين، في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة، والوقوف على جدواها وتقييم مدى كفايتها.
- الوقوف على النقائص التي تكتنف مختلف القوانين التي نظمت نشاط الترقية العقارية وخاصة القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الساري المفعول إلى غاية تاريخ إيداع الأطروحة للمناقشة، ومحاولة تقديم جملة من البدائل.

إن التوصل إلى تحقيق أهداف الدراسة المشار إليها، وإلى الإجابة على الإشكالية المطروحة يتطلب إتباع منهج علمي يتناسب مع طبيعة موضوع البحث، وقد رأينا ضرورة الاعتماد على المنهج التحليلي وهو المنهج الذي ساعدنا على التحليل الموضوعي الدقيق، لمختلف النصوص القانونية التي تنظم نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، بتفكيكها وإزالة الغموض عنها، والوقوف على جوانب النقص فيها. كما تطلبت دراسة التأصيل التاريخي للقوانين التي تناولت تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، الاستعانة بالمنهج التاريخي.

لقد سبق لنا وأن تناولنا موضوع "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر" كبحث في مستوى الماجستير، وهو ما سمح لنا بتشكيل خلفية عن الموضوع، وساعدنا على اختيار "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن- في التشريع الجزائري-"، كموضوع لأطروحة الدكتوراه، بغرض التوسع والتعمق في نشاط الخواص الذي يعتبر السبب الأساسي لاعتماد الترقية العقارية في الجزائر.

كما أن هذا الموضوع، تتجاذبه العديد من الدراسات في مختلف التخصصات وتجعله موضوع أبحاث علمية كالدراسات الاجتماعية، الاقتصادية، السياسية والتقنية، ونعتقد أن الدراسة القانونية لا تقل أهمية عن تلك الدراسات، بل يمكن القول أنها هي التي تعبر عنها من خلال التطرق إلى التنظيم القانوني لمختلف جوانب نشاط الترقية العقارية الخاصة، وهو من أسباب اختيارنا له كموضوع لأطروحتنا، رغبة منا في التوصل إلى نتائج وتقديم اقتراحات جادة نابعة عن دراسة معمقة لهذا الموضوع الحساس، علماً تكون إضافة للمكتبة الجامعية.

ويمكن القول أن موضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن هو موضوع متشعب ومتنوع تتشابه فيه عدة موضوعات، وهو ما يجعل البحث فيه ممتعاً على الصعيد الشخصي كما أن ارتباطه بالسكن الذي يعتبر حاجة أساسية من حاجات الإنسان ومحل اهتمام كل فئات المجتمع يجعلنا شغوفين للبحث فيه باستمرار.

لقد رأينا تحديد هذه الدراسة زمنياً بشكل أساسي في إطار القوانين السارية المفعول حالياً، وتتمثل في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومختلف النصوص القانونية التي صدرت تطبيقاً له، وذلك بغرض الوقوف على آخر الأحكام التي تنظم النشاط، ولكن ذلك لا يمنعنا من الرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، كلما تطلب الأمر ذلك، ليس من باب المقارنة، وإنما من باب ضرورة التسلسل في التنظيم القانوني لبعض المسائل. كما يتحدد مكان دراستنا في الجزائر

وذلك راجع إلى الخصوصية الشديدة للموضوع وارتباط تنظيم النشاط في الجزائر بظروف وأوضاع خاصة.

كما حددنا موضوع دراستنا في الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن بالتحديد مستبعدين بذلك الترقية العقارية العمومية، وإن كان تنظيمها يتفق مع تنظيم الترقية العقارية الخاصة في الكثير من الجوانب، إلا أنها تتفرد ببعض القواعد الخاصة في بعض جوانبها الأخرى، وهي التي لم تكن محل دراسة في هذه الأطروحة، كما حددنا دراستنا للموضوع في إطار القواعد الخاصة التي تحكم نشاط الترقية العقارية، دون التعمق في القواعد العامة التي نرى مجال دراستها غير هذا المقام، وإن كان ذلك لا يتعارض مع التطرق إلى القواعد العامة فقط متى استدعت ضرورة البحث ذلك، لكن دون الإسهاب فيها.

ونعتبر أن موضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، من الموضوعات ذات الصلة بقانون الأعمال، على أساس أن المشرع اعتبر الترقية العقارية نشاطا تجاريا، ابتداء من تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وهو ما أكدته في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وخلال إعداد الأطروحة واجهتنا بعض الصعوبات، تتمثل أساسا في تأخر صدور النصوص التنظيمية للقانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، باعتباره القانون الأساسي والمحوري للدراسة، وهو ما أثر على انطلاقة البحث، خاصة وأن هذا القانون جاء بأحكام جديدة تتطلب إلى جانب تحليل النصوص، الاعتماد على أبحاث ودراسات قانونية حديثة، وهو ما لم يكن متاحا في بداية البحث، ولكن ذلك رفع الإصرار لدينا لبحث هذا الموضوع.

ويتميز موضوع دراستنا بتدخل عدة جهات مختلفة في تنظيمه، كما يتميز بكثرة التشريعات التي تنظم مختلف جوانبه، مع كثرة التعديلات وتعاقبها أحيانا في فترات زمنية قصيرة، وهو ما يجعل مسألة تصنيفها وترتيبها وحتى البحث عنها شاقة نوعا ما بالنسبة لأي باحث، وتستغرق بحد ذاتها وقتا معتبرا.

كما أن هذا الموضوع يفتقر إلى القرارات القضائية المتعلقة بالترقية العقارية بالتحديد باستثناء قرارين فقط أحدهما في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، و الآخر في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ولا يمكننا الجزم أن ذلك

راجع إلى عدم وجود نزاعات تتعلق بالترقية العقارية، وإنما إلى عدم وجود قرارات منشورة، أما غير المنشور من تلك القرارات وأمام ندرته فلم نتمكن من الحصول عليه.

إلى جانب ذلك سجلنا من خلال بحثنا عن المادة العلمية غياب المؤلفات الفقهية التي تتولى دراسة الموضوع من الناحية القانونية في الجزائر باستثناء المؤلف الذي قمنا بنشره بعنوان "النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية - " في سنة 2011، وفي غير الجانب القانوني تعتبر المؤلفات الفقهية قليلة لدرجة الندرة حيث أننا حصلنا على مؤلف واحد لكاتبه "خوجة نور الدين عمار" والمعنون بـ: "الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية" المنشور في سنة 2016، وقد تناول هذا المؤلف موضوع الترقية العقارية من الوجهة التقنية، حيث كان يهدف إلى الوصول إلى آلية فعالة لإنتاج السكن، بشكل يُمكن من الاقتصاد في كلفته عبر مختلف مراحل إنتاجه، دون المساس برضا الشاغلين له، ودرس ذلك في ستة أبواب. أما من الناحية الاقتصادية فقد حصلنا أيضا على مؤلف وحيد للكاتب "عبد القادر بلطاس" المعنون بـ: "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر" المنشور في سنة 2005، وهو مؤلف قيم استفدنا منه كثيرا عند دراسة الشق المتعلق بتمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، حيث أنه احتوى على اثني عشرة فصلا، يهدف الكاتب من خلالها إلى الإجابة على سؤال طرحه هو: كيف يمكن للبنوك التجارية العامة والخاصة أن تساهم في تطوير سوق تمويل السكن؟.

رغم ندرة المؤلفات الفقهية إلا أن البحث لم يخلو من وجود العديد من الدراسات الأكاديمية من مذكرات ماجستير وأطروحات دكتوراه سبقت دراستنا للموضوع، وتناولت عدة جوانب منه وفي فترات زمنية مختلفة، ونذكر منها باعتبار المعيار الزمني: رسالة الماجستير للباحث "ويس فتحي" المعنونة بـ "الضمانات الخاصة في عقد بيع المباني في طور الإنجاز" بدون سنة، وتعتبر هذه الرسالة من أوائل الدراسات الأكاديمية -التي تحصلنا عليها- التي تطرقت إلى موضوع مرتبط بالترقية العقارية، وقد اعتدَّت بها معظم الدراسات الأكاديمية التالية لها، حيث تطرق الباحث في فصل تمهيدي إلى الترقية العقارية بوجه عام أما في الباب الأول فقد قام ببحث المسؤولية المدنية في بيع العقار قبل الإنجاز، ألقى فيه الباحث نظرة عامة عن العقار قبل الإنجاز وحدد التزامات أطرافه، أما في الباب الثاني فدرس الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز والتي حددها بضمان العيوب الظاهرة و الخفية (الضمان العشري) من جهة وفي ضمان حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز من جهة أخرى، ورغم أنه لم يظهر في عنوان الرسالة أن الدراسة مقارنة، إلا أننا لاحظنا أن دراسة الباحث كانت مقارنة مع التشريع الفرنسي، لذلك فهي تختلف عن الدراسة التي بين أيدينا

هذه الأخيرة التي تعتبر أعم وأشمل وفي التشريع الجزائري، كما أنها في تمت في إطار القانون رقم 04/11 الذي جاء بأحكام مغايرة في العديد من المسائل، منها أن الضمانات التي قام الباحث بدراستها مقررّة في كل البيوع التي تبرم في إطار نشاط الترقية العقارية، ولا يختص بها عقد البيع على التصاميم كما كان في السابق.

ونذكر أيضا أطروحة الدكتوراه للباحث "عياشي شعبان" المعنونة بـ "عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي- " في السنة الجامعية (2012/2011)، التي قام الباحث بتقسيمها إلى بابين عثون الأول بالطبيعة القانونية لعقد البيع بناء على التصاميم وإبرامه، وعنون الثاني بآثار عقد البيع بناء على التصاميم، وقد ضَمَّنَ الباحث دراسته مختلف الأحكام التي جاء بها القانون رقم 04/11، إلا أننا لاحظنا تأثر الباحث بالتشريع الفرنسي في الكثير من المواقع، وتختلف هذه الدراسة عما نحن بصدد بحثه بأنها دراسة مقارنة لأحد العقود تشكل جزءاً من موضوعنا، كما تختلف من حيث الإطار الزمني باعتبارنا ندرس الموضوع بعد صدور النصوص التطبيقية للقانون، إلى جانب الاختلاف حول الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، الذي اعتبره الباحث عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم، في حين درسناه على أساس أنه يُمهدّ لعقد بيع نهائي.

في 2013/01/06 تمت مناقشة رسالة الماجستير للباحثة "كتولامية" بعنوان "عقد البيع على التصاميم - في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية- " وقد قسمت الباحثة هذه الدراسة فصلين الأول بعنوان ماهية عقد البيع على التصاميم حددت فيه فكرة البيع على التصاميم وتطرقت إلى إبرامه، أما الفصل الثاني فهو بعنوان آثار عقد البيع على التصاميم حددت فيه التزامات أطراف العقد، والضمانات المقررة لعقد البيع على التصاميم، ورغم أن هذه الدراسة جاءت على ضوء القانون رقم 04/11، إلا أن الباحثة اضطرت إلى الاعتماد على نموذج عقد البيع على التصاميم الذي كان معمولا به في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، نظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية التي تحدد نمودجه الحالي، وهي نقطة الاختلاف الأساسية بين الدراستين.

أما الرسالة التي اقترب عنوانها من عنوان بحثنا فهي للباحث "لكرون سيد أحمد" المعنونة بـ "تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011" في السنة الجامعية (2014/2013) وقد قسم الباحث دراسته إلى فصلين عنون الأول بالتنظيم القانوني للترقية العقارية الخاصة، حيث حدد فيه مفهوم الترقية العقارية الخاصة، و تطرق إلى تنظيم علاقة المرقى العقاري بالمتدخلين في المشروع، أما الفصل الثاني فعنونه الباحث

بآليات تمويل وضمان مشاريع الترقية العقارية الخاصة، حدد فيه الوسائل والصيغ المعتمدة في تمويل الترقية العقارية، وتطرق إلى دور القروض العقارية المدعمة في تمويل الترقية العقارية كما تطرق إلى الوسائل القانونية المعتمدة لضمان مشاريع الترقية العقارية، وقد كانت هذه الدراسة وصفية لم تعتمد على التحليل، لذلك جاءت مختصرة ضمن 142 صفحة، كما أن طريقة التقسيم التي اعتمدها الباحث اختلفت كلياً عما اعتمدها في بحثنا.

إن الدراسات السابقة وإن تقاطعت مع موضوع بحثنا إلا أنها في مجملها تختلف عنه خاصة من حيث أنه جاء في إطار القانون رقم 04/11 الذي يتضمن أحدث الأحكام القانونية التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وبعد صدور معظم النصوص التطبيقية له، كما أنه يتناول موضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن بأكمله، ولا يقتصر على شق أو جزئية منه فقط، هذا إلى جانب الاختلاف في طريقة الطرح التي تعكس وجهة نظر كل باحث للموضوع، حيث رأينا وبغرض الإلمام بموضوع بحثنا تقسيمه إلى بابين:

نتطرق في الباب الأول إلى المتدخلين الفاعلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، الذين يتمثلون من جهة في المرقى العقاري الخاص كمتدخل فاعل في إنجاز مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن ندرسه في الفصل الأول، ومن جهة أخرى في المتدخلين الفاعلين في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ندرسه في الفصل الثاني. أما الباب الثاني من الأطروحة فقد خصصناه للعقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، والذي قسمناه إلى فصلين تضمن الفصل الأول العقود المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أما الفصل الثاني فتضمن العقود المتعلقة بملكية السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة.

وقد اختتمنا الأطروحة بخاتمة ضمَّناها جملة من النتائج والاقتراحات التي توصلنا إليها خلال إعداد البحث، وأتبعناها بمجموعة من الملاحق، التي رأينا أنها تلعب دوراً توضيحياً في بعض النقاط.

الباب الأول:

المتدخلون الفاعلون

في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

تتطلب مشاريع الترقية العقارية الخاصة تضافر عدة جهود، و ذلك لتعلق النشاط أساسا بقطاع حساس وضخم وهو قطاع السكن، لذلك يتعدد الأطراف المتدخلون في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مختلف المراحل، سواء فيما يتعلق بالتخطيط، الإنجاز، الرقابة، التمويل أو التسيير، و يتنوع المتدخلون في النشاط بين أشخاص مهنيين كالمهندسين المعماريين و المقاولين وبين عدة جهات إدارية تتولى التخطيط و الرقابة و الإشراف على المشاريع العقارية.

وتعتبر أدوار كل المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن على درجة كبيرة من الأهمية، بحيث لا يمكن إلغاء أهمية أي منها في المشروع العقاري، غير أن من هؤلاء المتدخلين من تعتبر أدوارهم فاعلة في النشاط، وبما أن نشاط الترقية العقارية جاء بهدف إشراك المتدخلين الخواص في إنجاز المشاريع السكنية، و بهدف تنويع مصادر تمويل السكن، فقد حددنا المتدخلين الفاعلين في النشاط بالمركبي العقاري الخاص باعتباره مت دخلا فاعلا في إنجاز المشاريع العقارية، و الأطراف الممولون باعتبارهم متدخلون فاعلون في عملية تمويل المشاريع العقارية، معتمدين في هذا التحديد على معيار الهدف من اعتماد نشاط الترقية العقارية من الأساس.

ومنه قسمنا هذا الباب إلى فصلين عنونا الفصل الأول بالمركبي العقاري الخاص كمتدخل فاعل في الإنجاز و الفصل الثاني بالمتدخلون الفاعلون في التمويل.

الفصل الأول:

المركبي العقاري الخاص كمتدخل فاعل في الإنجاز

نعتبر أن المركبي العقاري طرفا فاعلا في نشاط الترقية العقارية الخاصة على أساس أنه صاحب المبادرة بإنجاز المشروع العقاري ويتولى الإشراف على إنجازه، فالمركبي العقاري الخاص يعتبر طرفا فاعلا في إنجاز المشاريع العقارية، ومهنته تكتسي أهمية بالغة نظرا لحساسية قطاع السكن، الذي يمارس نشاطه في مجاله، حيث أنه من الأهداف الأساسية لاعتماد نشاط الترقية العقارية هو إشراك الخواص في إنجاز السكن في إطار قانوني منظم و لأشخاص لهم صفة يعترف بها القانون، و هم المرقون العقاريون الخواص.

وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في الأول ماهية المركبي العقاري الخاص لتحديد مفهوم نشاطه ومفهومه بدقة، والثاني خصصناه للإطار القانوني لمهنة المركبي العقاري الخاص.

المبحث الأول:

ماهية المرقى العقارى الخاص

نص المشرع على مهنة المرقى العقارى الخاص في القوانين المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية أي ابتداء من سنة 1986، وقبل هذا التاريخ لا وجود لهذه المهنة في الجزائر التي ترتبط وجودا و عدما بوجود نشاط الترقية العقارية، لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم نشاط المرقى العقارى المتمثل في نشاط الترقية العقارية و كذا تأصيله التاريخي في الجزائر، ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى مفهوم المرقى العقارى، وذلك فيما يلي:

المطلب الأول:

مفهوم نشاط المرقى العقارى وتأصيله التاريخي في الجزائر

يمارس المرقى العقارى مهنته في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة الذي يعتبر نشاطا حديثا في الجزائر لم يعرف إلا في سنة 1986 بصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وبالرغم من ذلك لم ينتج آثارا ملموسة على أرض الواقع إلا بعد سنة 1993، أي بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقارى، الذي ألغى مؤخرا بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد أتى كل نص قانوني من النصوص الثلاثة المتعاقبة بتنظيم مختلف لنشاط الترقية العقارية انعكس على تنظيم مهنة المرقى العقارى لذلك ارتأينا التطرق إلى مفهوم نشاط الترقية العقارية في الفرع الأول، و كذا التأصيل التاريخي لتنظيمه في الجزائر في الفرع الثاني، كما يلي:

الفرع الأول:

مفهوم نشاط الترقية العقارية

حاول المشرع من خلال النصوص القانونية المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية تنظيمها بدقة حتى لا يفتح مجال التأويل، نظرا لخصوصية هذا النشاط وارتباطه بقطاع حساس هو قطاع السكن، لذلك سنحاول على ضوء النصوص القانونية تحديد تعريف لنشاط الترقية العقارية (أولا) ثم تحديد موضوعه (ثانيا)، وأخيرا تحديد أنواعه (ثالثا) فيما يلي:

أولاً: تعريف نشاط الترقية العقارية

تولى المشرع مسألة تعريف نشاط الترقية العقارية في كل النصوص القانونية التي صدرت لتنظيم هذا النشاط من القانون رقم 07/86 المؤرخ في المتعلق بالترقية العقارية، ثم المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى أحكام القانون 07/86، وأخيراً في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي بدوره ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 باستثناء نص المادة 27 منه⁽¹⁾، لذلك سنتعرض إلى التعريفات التشريعية لنشاط الترقية العقارية، بعدها سنقوم بتحليل تلك التعريفات واستخلاص تعريف لنشاط الترقية العقارية فيما يلي:

1- التعريفات التشريعية لنشاط الترقية العقارية:

نستهل التعريفات التشريعية الواردة في القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية بالقانون الساري المفعول حالياً وهو القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد قام المشرع بتعريف نشاط الترقية العقارية في موقعين من هذا القانون الأول هو نص المادة 10/3 منه الواردة ضمن الفصل الأول الذي يتضمن الأحكام العامة وبالتحديد الفرع الأول منه المتضمن التعاريف،⁽²⁾ والموقع الثاني هو نص المادة 14 منه ضمن الفصل الثاني المعنون بمهنة المرقى العقاري في الفرع الأول منه بعنوان نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة 10/3 على: «الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية»، أما المادة 14 فتتص على: «يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حريفي أو تجاري»

والتعريف الذي أورده المشرع ضمن نصوص القانون رقم 04/11 كان محاولة لتفادي النقائص التي شابته التعريف الوارد في نص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق

(1) تنص المادة 80 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، باستثناء المادة 27 منه...»

(2) قام المشرع بتحديد مجموعة من التعريفات للعديد من المصطلحات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، والواردة في نصوص القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

بالنشاط العقاري الملقى، التي نصت على: «يشمل النشاط العقاري⁽¹⁾ على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حربي أو صناعي أو تجاري». هذا التعريف الذي جاء بدوره من أجل إعطاء مفهوم جديد ومغاير لما كان معروفا في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي نصت المادة 2 منه على: «تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون».

2- تحليل التعريفات التشريعية لنشاط الترقية العقارية:

من خلال استقراء نصوص المواد المعروضة أعلاه يمكن استنتاج العديد من النتائج، أولها أن نشاط الترقية العقارية منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح له بعدا اقتصاديا إلى جانب البعد الاجتماعي، وهو ما يستشف من كلمة: «النشاط» الواردة في نص المادة 2/2 منه، وكذلك الأمر في نص المادة 1/14 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أي اعتبار الترقية العقارية نشاطا تجاريا يدخل في

(1) ما يلاحظ على نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، هو أنها تختلف من حيث الصياغة بين النص باللغة العربية والنص باللغة الفرنسية، ففي النص العربي استخدم المشرع مصطلح النشاط العقاري، أما النص الفرنسي فقد استخدم مصطلح نشاط الترقية العقارية (L'activité de promotion immobilière) رغم ما يوجد بين الاصطلاحين من اختلاف جوهري. وفي معرض الترجيح بين النصين فإن النص الفرنسي هو الأصح والأرجح لأنه ينسجم مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص تفيد بما لا يدع مجالاً للشك أن المقصود هو (نشاط الترقية العقارية) مثلما ورد في النص الفرنسي وليس (النشاط العقاري).

النظام العام للاقتصاد.⁽¹⁾ وذلك بعدما كان لها بعدا اجتماعيا بحثا في ظل أحكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.⁽²⁾

نلاحظ أيضا أن نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كان يشمل إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني كأساس، أما إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري فيكون بشكل ثانوي فقط. حيث أن نشاط الترقية العقارية في ذلك الوقت كان يستهدف قطاع السكن كأصل،⁽³⁾ وبصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني، وكذا المحال ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري على حد سواء. أما القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد أعطى الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، وعرضيا سمح أن تكون المحلات معدة لأغراض حرفية وتجارية. فالمشروع في ظل القانون رقم 04/11 أعطى أهمية واضحة لقطاع السكن، كما أن المشرع أولى اهتماما للمحلات المعدة لأغراض مهنية، لا بل أنه ساواها مع المحلات المعدة للسكن، على حساب المحلات المعدة للأغراض التجارية والحرفية.

وإن كنا نرحب بمنح الأولوية للمحلات السكنية نظرا لاعتبار نشاط الترقية العقارية يستهدف أساسا قطاع السكن، إلا أننا لا نفهم غرض المشرع من إعطاء نفس الأولوية للمحلات ذات الاستعمال المهني، وكان يفترض أن يساويها مع المحلات المعدة للاستعمال الحرفي أو التجاري! لأنه إذا ما أتينا إلى تفسير و تأويل عبارة «عرضيا» الواردة في الفقرة الثانية من نص المادة 14 من القانون رقم 04/11، فإنه تفسر بوجود احتواء المشروع العقاري على المحلات السكنية والمهنية، مع إمكانية احتوائه على محلات معدة للاستعمال الحرفي أو التجاري، على أن تكون المساحة الأكبر مخصصة للمحلات السكنية و المهنية. لكننا نتحفظ على المحلات المهنية و نرى أنه على المشرع أن يتدارك ذلك بأن يمنح المحلات المعدة لأغراض سكنية أولوية على

(1) وزارة العدل، «الترقية العقارية»، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و16/12/1993، زرالدة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص.137.

(2) وهو ما يستشف من العبارة الواردة في نص المادة 2/2 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية: «تشمل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن».

(3) حيث تنص المادة 5 من نفس القانون السابق على: «يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن...».

كل المحلات المعدة لباقي الأغراض بما فيها المهنية، وذلك بالنظر إلى الأزمة التي يعاني منها قطاع السكن الذي من وجهة نظرنا لاتساويه الحاجة إلى محلات مهنية.

تجدر الإشارة كذلك إلى أن المشرع في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لم يتكلم عن المحلات ذات الاستعمال الصناعي بعد أن نص عليها في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.⁽¹⁾ و نؤيد توجه المشرع في ذلك لأن الطبيعة الصناعية لتلك المحلات لا تتفق مع المواقع السكنية.

الملاحظ كذلك أن نشاط الترقية العقارية كان يشمل عمليات بناء الجديد في ظل القانون رقم 07/86، ثم أصبح يشمل الإنجاز والتجديد في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93، ولم يحدد المشرع مفهوم كل منها في أي من النصين القانونيين السابقين، أما في ظل القانون رقم 04/11 فإن نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية، وقد حدد القانون المقصود بالمشروع العقاري في نص المادة 9/3 منه كما يلي: «المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات» فنشاط الترقية العقارية أصبح أكثر اتساعا في ظل القانون 04/11 إذ لم يعد يقتصر على الإنجاز والتجديد فقط، و إنما أصبح يشمل كل النشاطات المتعلقة بالبناء، التهيئة الإصلاح، الترميم، التجديد، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة وتدعيم البنايات.

رغم أن القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جاء من أجل تفادي نقائص وسلبيات المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه في نص المادة 14 عند تعريف نشاط الترقية العقارية لم يتلافى عبارة «مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز» والتي وردت عليها انتقادات كبيرة، حيث أن المشرع نص على الأعمال التي تساهم في إنجاز المشروع العقاري، دون استثناء للأعمال الثانوية، ودون التركيز على الأعمال التي تقوم على أخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز،⁽²⁾ حيث أنه بإعمال حرفية النص فإن أي

(1) حيث تنص الفقرة الثانية من نص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 09/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية بحال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري».

(2) سهام مسكر، «دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق-، يومي 27 و 28/02/2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، ص.93.

شخص سواءً كان طبيعياً أو مغنوياً، يقوم بنفسه أو بواسطة الغير، بعمل يساهم فقط في عملية الإنجاز أو التجديد، مهما قلت قيمة هذا العمل يعتبر مرقياً عقارياً، كالمهندس المعماري الذي يصمم البناء، والمقاول الذي يشرف على تنفيذه، والمراقب التقني الذي يراقب مطابقة البناء للتصميم، وحتى العمال الذين يعملون تحت إشراف المقاول يصبحون كلهم مرقين عقاريين، وهو أمر غير مستساغ لا من الناحية القانونية ولا من الناحية المنطقية. لأن كل هؤلاء لا تتوفر فيهم شروط المرقى العقاري ولا يحصلون على الاعتماد كما أن العديد منهم لا يكتسبون صفة التاجر.

كما أنه بالنظر إلى نص المادة 14 من القانون رقم 04/11 نجده كمنص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، يخلو من أهم ما يميز نشاط الترقية العقارية عن غيره من النشاطات العقارية، وهو تولي المرقى العقاري زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية، حيث أنه بدون معيار المبادرة لا يمكن التمييز بين نشاط الترقية العقارية والمقولة، هذه الأخيرة التي لا يلزم فيها أن يقوم المقاول بأخذ زمام المبادرة، بل يقوم بالأعمال بناء على طلب من رب العمل، وهو أمر ناتج دائماً عن استخدام المشرع لعبارة «الأعمال التي تساهم»، فكان على المشرع أن ينص على الأعمال الرئيسية لا الأعمال المساهمة، لأن الأولى تعتبر الشرط الأساسي لاعتبار الشخص مرقياً عقارياً خلافاً للأعمال المساهمة بالرغم من أهميتها.⁽¹⁾

هناك ملاحظة هامة أخرى هي أن المشرع قدم تعريفاً للترقية العقارية في نص المادة 10/3 من القانون رقم 04/11، وتعريف آخر لنشاط الترقية العقارية في نص المادة 14 من نفس القانون وكأن المشرع يفرق بين الترقية العقارية ونشاط الترقية العقارية، وهنا نتساءل حول سبب إدراجه لتعريفين كلاهما يعرف الترقية العقارية من زاوية، مع العلم أن التعريف المقدم في نص المادة 9/3 يتضح منه أخذ المرقى العقاري زمام المبادرة في المشاريع العقارية حيث تنص على: «الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية» فلم يتكلم القانون عن الأعمال المساهمة في هذا النص، بل ويتضح أن المشرع أعطى بعداً آخر لنشاط الترقية العقارية وهو وجوب توفر موارد عقارية ومالية، وقدرة المرقى العقاري على تعبئة تلك الموارد وقدرته أيضاً على إدارة المشاريع العقارية، مما يجعلنا نقول أن أخذ المرقى العقاري زمام المبادرة هو شرط ضمني ناتج عن اشتراط توفيره للموارد العقارية والمالية، وقدرته على تعبئتها وإدارة

(1) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، بدون سنة، ص. 25.

المشروع العقاري، الذي لا يتحقق إلا بأخذ المرقى العقاري زمام المبادرة. كما أنه بالرجوع إلى نصوص المواد التي تلت نص المادة 14 من القانون رقم 04/11 نجد أن المشرع استخدم عبارة المبادرة أكثر من مرة فمثلا جاء في نص المادة 16 منه: «كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري...»، و ورد في نص المادة 20: «لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين... للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات...» وهنا يتضح بما لا يدع مجالا للشك أن المشرع الجزائري قصد أن نشاط الترقية العقارية يقوم على اتخاذ زمام المبادرة لإنجاز المشاريع العقارية من طرف المرقى العقاري.

في الأخير نرى أنه كان على المشرع أن يدمج التعريفين الواردين في نصي المادتين 10/3 و14 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مع الأخذ بعين الاعتبار مسألة المبادرة التي أشار إليها في نصوص أخرى وإدراجها ضمن التعريف صراحة حتى يكون تعريف نشاط الترقية العقارية دقيقا، لذلك نقترح التعريف التالي: نشاط الترقية العقارية هو مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية للمبادرة بإنجاز وإدارة المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، من طرف مرقى عقاري تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون. تكون هذه المشاريع العقارية في الأساس محلات ذات استعمال سكني ويمكن أن تتضمن محلات ذات استعمال مهني أو تجاري أو حريفي.

ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية

حسب تعريف المشرع لنشاط الترقية العقارية في نصي المادتين 10/3 و14 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإن موضوع نشاط الترقية العقارية يتمثل في إنجاز المشاريع العقارية، التي يكون محلها أملاك عقارية، يتم إنجازها للأهداف التي حددها القانون، وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- إنجاز المشاريع العقارية

بالرجوع إلى نص المادة 9/3 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإنها تعرف المشروع العقاري كما يلي: «المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات»

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع في موضوع نشاط الترقية العقارية بعدما كان مقتصرًا على إنجاز وتجديد البناءات، ليشمل مختلف النشاطات وقد حدد مفهوم كل منها في منظور قانون الترقية العقارية في نص المادة 3 من القانون رقم 04/11 كما يلي:

- البناء: هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

- التهيئة: هي كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية. والجدير بالملاحظة هو أن المشرع قد اعتبر نشاط الترقية العقارية يشمل عمليات تهيئة الأرضيات من أجل بناء المشاريع العقارية، بينما في السابق أي في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد أشار إليها فقط في نص المادة 1/4 منه لإضفاء الصفة التجارية عليها باعتبارها من الأعمال المرتبطة بالترقية العقارية، ولم يعتبرها المشرع من الأعمال التي يشملها نشاط الترقية العقارية،⁽¹⁾ فاعتبر التجديد والإنجاز فقط هي الأعمال التي يشملها النشاط. غير أن المشرع نص على أعمال التهيئة في القانون رقم 04/11 وذلك نظراً لأهميتها حيث أن تهيئة أراضي البناء تلعب دوراً هاماً في تنشيط نشاط الترقية العقارية وتشجيعها، لأنه في الجزائر تتكفل الجماعات المحلية بتهيئة أراضي البناء رغم قلة الأدوات والوسائل التي تمكنها من القيام بمهامها باعتبارها المهية العقاري على أحسن وأكمل وجه، وهو ما يؤثر سلباً على تطور نشاط الترقية العقارية، كما أنه يؤدي إلى تثبيط المختصين في التهيئة، لذلك يعتبر إدراجها ضمن نشاط الترقية العقارية من الإجراءات التحفيزية لتحسين عرض أراضي البناء.⁽²⁾

- الإصلاح: هو استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتنوع بالأشغال الثانوية.

- الترميم العقاري: هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافى.

(1) تنص المادة 1/4 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «فضلاً عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالاً تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية: - كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها».

(2) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995، ص.53.

- التجديد العمراني: هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.
- إعادة التأهيل: هو كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.
- إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات. ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها، وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.
- التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

2- الأملاك العقارية محل المشاريع العقارية

بما أن نشاط الترقية العقارية يهدف أساسا لتغطية العجز في مجال السكن، فقد أعطى المشرع الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني، كما أن المشرع أعطى أهمية للمحلات ذات الطابع المهني وجعلها في نفس رتبة المحلات ذات الاستعمال السكني، وعرضيا يمكن أن تكون المحلات ذات استعمال تجاري أو حرفي،⁽¹⁾ لكن لا يمكن بأي حال أن يشمل محلات ذات استعمال صناعي.

و قد سبق و أن انتقدنا مسألة التساوي في الأولوية بين المحلات ذات الاستعمال السكني وتلك ذات الاستعمال المهني، و نرى ضرورة تعديل نص المادة 2/14 من القانون رقم 04/11 لتمنح الأولوية للمحلات السكنية على حساب بقية المحلات.

(1) نص المادة 2/14 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3- الهدف من إنجاز المشاريع العقارية

تنص المادة 1/14 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة» فإنجاز المشاريع العقارية يكون لأحد الأهداف الثلاثة التالية: البيع، الإيجار، تلبية الحاجات الخاصة، نتاولها فيما يلي:

أ- **البيع:** عرفت المادة 351 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني⁽¹⁾ المعدل و المتمم، البيع كما يلي: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي». والبيع يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة وأهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة وذلك بالنظر إلى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين، كما يعتبر البيع أهم هدف وغرض للترقية العقارية منذ بدايتها.

وقد استحدثت المشرع صورا جديدة من البيوع التي تبرم في إطار نشاط الترقية العقارية إلى جانب البيع المعروف في القواعد العامة و هي عقد البيع على التصاميم الذي نظمته المشرع ضمن أحكام القانون رقم 04/11 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها.⁽²⁾ واستحدثت المشرع كذلك عقد البيع بالإيجار وحدد إطاره القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك.⁽³⁾

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، مؤرخة في 1975/09/30.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، مؤرخة في 2013/12/25.

ب- **الإيجار**: وفقا لنص المادة 1/14 من القانون رقم 04/11 فإن الترقية العقارية تشمل أيضا إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للإيجار، وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حدد المشرع نموذج عقد الإيجار المبرم في إطار الترقية العقارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93.⁽¹⁾ حيث نظم فيه التزامات المرقى العقاري بصفته مؤجرا وكذا التزامات المستأجر. ومن أجل فتح مجال الإيجار وتشجيع المرقين العقاريين للخوض فيه؛ قام المشرع بإلغاء القيود التي كانت واردة على الإيجار في القانون المدني وأحاطه بالعديد من الضمانات.⁽²⁾ إلا أنه بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري باستثناء المادة 27 منه بموجب أحكام القانون رقم 04/11، فإن هذا القانون لم ينص على أحكام الإيجار وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في القانون المدني، حيث أن آخر تعديل للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الذي صدر في سنة 2007،⁽³⁾ تضمن أحكاما تتعلق بالإيجار في نفس اتجاه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وبالتالي لم تعد لدينا أحكاما خاصة تحكم الإيجار في مجال نشاط الترقية العقارية وإنما تطبق عليه القواعد العامة الواردة في القانون المدني.

إلا أنه ميدانيا لا يقبل المرقون العقاريون الخواص على الإيجار، لأن عملية الإنجاز من أجل الإيجار في نظرهم طويلة وغير مربحة على المدى القريب.⁽⁴⁾ لذلك فإن وجدت بعض البرامج الترقية التي تهدف إلى الإيجار فهي ترجع إلى مبادرة المرقين العموميين.⁽⁵⁾ لذلك نجد أن تقارير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تنادي بضرورة تشجيع سوق الإيجار، من خلال تطوير طرق تمويل السكنات الموجهة للإيجار، بأسلوب يشجع المرقين العقاريين على إنجاز سكنات

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 18، مؤرخة في 1994/03/30.

(2) في الفصل الثالث من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعنوان: علاقة المؤجر بالمستأجر، المواد من 20 إلى 23.

(3) بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31، مؤرخة في 13/05/2008.

(4) نصيرة تواتي، نظام التعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

2002/2001، ص.79.

(5) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.36.

مخصصة للإيجار، قد يكون ذلك في شكل تقديم مساعدة مباشرة للمرقيين أو بتقليص الضرائب... أو غيرها من التدابير.⁽¹⁾

ت- تلبية الحاجات الخاصة: ورد في نص المادة 1/14 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية العبارة التالية: «تلبية حاجات خاصة»، والمقصود باصطلاح "حاجات خاصة" هو الحاجات الخاصة للمرقي العقاري، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالمشروع العقاري الذي تم إنجازه لنفسه.⁽²⁾ وأهم أشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة هو التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن التعاون العقاري،⁽³⁾ غير أن الترقية العقارية الرابحة أي التي تعتمد على فكرة الربح والمضاربة هي السائدة.⁽⁴⁾

ثالثا: أنواع نشاط الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي...» فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو شخص معنوي، ويعرف هذا الأخير بأنه: «مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض»⁽⁵⁾ والأشخاص المعنوية نوعان أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة،⁽⁶⁾ وتبعا لذلك فالترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة، نتناولها بإيجاز فيما يلي:

1- الترقية العقارية العامة (Promotion immobilière publique): الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة -

⁽¹⁾ Rapport de conseil national économique et social, **Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000**, Août 1996 , p.20.

⁽²⁾ نصيرة تواتي، مرجع سابق، ص.81.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، مؤرخة في 1977/02/09.

⁽⁴⁾ فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.36.37.

⁽⁵⁾ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص.236.

⁽⁶⁾ نفس المرجع، ص.239.

المرقون العقاريون العموميون - وهذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ.

2- الترقية العقارية الخاصة (Promotion immobilière privée): الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة -المرقون العقاريون الخواص- الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

التأصيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر

لم ينظم المشرع نشاط الترقية العقارية إلى غاية سنة 1986 بصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، و قد كانت الدولة هي المحتكر الوحيد لقطاع السكن قبل اعتماد النشاط، لذلك لا يمكننا أن نتكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر قبل سنة 1989، لكننا رأينا أنه من الضروري التطرق إلى تنظيم قطاع السكن قبل صدور قوانين الترقية العقارية، ثم التطرق إلى النصوص القانونية الثلاثة المتعاقبة التي تولت تنظيم نشاط الترقية العقارية و هي القانون رقم 07/86، و المرسوم التشريعي رقم 03/93، و أخيرا القانون رقم 04/11، فيما يلي:

أولاً: تنظيم قطاع السكن قبل صدور قوانين الترقية العقارية (1962 - 1986)

إن أزمة السكن التي عرفتها الجزائر و لا زالت تعاني منها تعتبر أزمة موروثه عن الفترة الاستعمارية، ناتجة عن السياسة الاستعمارية التي كانت متبعة في قطاع السكن، حيث كانت تستبعد أي اهتمام بالجزائريين، وكل الاهتمام كان ينصب على المستوطنين الأوروبيين، و حتى في السنوات الأخيرة للاستعمار (من سنة 1945 إلى غاية 1962)، أنجزت مشاريع كبرى لفائدة

(1) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.38.

الآلف من الجزائريين تحت شعار الإدماج بين السكان الأصليين و الأوروبيين، لكن الهدف من وراء ذلك كان كسر الكفاح المسلح من أجل الاستقلال.⁽¹⁾

أما بعد الاستقلال فقد كان اهتمام الدولة الجزائرية الفتية موجها للقطاع الصناعي، و إلى إنجاز المنشآت و المركبات الصناعية الكبرى، و لم تولي اهتماما كبيرا بقطاع السكن، وقد أدى ذلك الاهتمام بالقطاع الصناعي، إلى هجرة سكان الأرياف إلى المدن الكبرى، بهدف الحصول على فرص العمل، وهو ما جعل بوادر أزمة السكن تظهر.⁽²⁾

إن اعتماد الجزائر على النظام الاشتراكي بعد الاستقلال انعكس على كل القطاعات بما فيها قطاع السكن، حيث أن مجمل النصوص التي صدرت ما بين الاستقلال (1962) و صدور أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر (1986)، تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن.⁽³⁾

لقد اعتمدت الدولة سياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،⁽⁴⁾ الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة والتنازل لها عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأملاك العمومية، واحتكارها بيع أراضي البناء.⁽⁵⁾ أي أنه تم تجميد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية.⁽⁶⁾ حيث تعرف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها: «العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل (5 سنوات فما فوق) فالمبدأ في هذه السياسة يكمن في التدخل مبكرا للجماعات العمومية في السوق العقارية (سوق العقار الحضري غير المبني) لتفادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ بالظهور مع ظهور عمليات التعمير».⁽⁷⁾

(1) نور الدين عمار خوجة، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، الطبعة الأولى، دار علي بن زيد للطباعة و النشر، بسكرة، 2016، ص.38.

(2) نفس المرجع، ص.42.

(3) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003، ص.267.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، مؤرخة في 1974/03/05.

(5) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.22.

(6) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004، ص.128.

(7) نفس المرجع، ص.ص.119. 120.

أما بالنسبة لقطاع السكن فقد كان حكرا على المؤسسات العمومية المؤهلة والمتمثلة في دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي، التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية.⁽¹⁾ باستثناء الطابع التعاوني للسكنات التي كان يسمح للمواطنين بإنجازها، حيث صدر الأمر رقم 92/76 المؤرخ 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وقد كان الهدف من إصدار الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هو مشاركة الرأسمال الخاص في البناء،⁽²⁾ مما يؤدي إلى تخفيض مقدار لا بأس به من الجهد المالي العمومي في ميدان السكن.⁽³⁾ غير أن الواقع بين أن نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت البلديات تحتكر منحها.⁽⁴⁾

و قد صدر القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/08 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.⁽⁵⁾ غير أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل يركز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل.⁽⁶⁾

غير أن احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن، تم في وقت لم تكن الدولة تملك الوسائل التقنية والتنظيمية التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع، وهو ما خلف صعوبات أثناء الإنجاز بسبب التحضير غير الناضج للملفات وعدم التلاؤم بين البرامج المسجلة وقدرات التمويل العمومي، إلى جانب التسيير السطحي للمشاريع من ناحية المتابعة المادية والمالية، واستعمال الإدارة للسلطة التي تخولها لها صلاحياتها باعتبارها السلطة العمومية بشكل

(1) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص.267.

(2) حيث أنه حسب نص المادة 1 من الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري فإن هذا الأمر يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة. إذ يسمح لمجموعة أشخاص طبيعيين إنشاء شركة مدنية تسمى "تعاونية عقارية" هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها، حسب نص المادة 2 من نفس الأمر.

(3) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.136.

(4) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص. 24.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06، مؤرخة في 1981/02/10.

(6) أحمد مرابط، «إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)»، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية، 16 و 17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، ص.52.

مفرد، فالدولة هي مالكة المشروع وهي التي تشرف عليه.⁽¹⁾ كما أنه في تلك الفترة كانت مؤسسات الإنجاز التي تعتبر الأداة العمومية للإنجاز قليلة بالمقارنة مع برامج السكن التي تبرمجها الدولة،⁽²⁾ مما جعل البرامج التمويلية لا توضع حيز التنفيذ في الكثير من الأحيان.⁽³⁾

إن تولي الدولة مهمة الإشراف على دراسة المشاريع المبرمجة أدى إلى العديد من النتائج السلبية أهمها غياب المنافسة بين مكاتب الدراسات فيما يتعلق بتصميم المباني، وضعف الشروط المفروضة على الدراسات والتصاميم، بسبب الانشغال بعدد السكنات التي يجب أن تسلم أكثر من الاهتمام بنوعية الانجاز، وإطار الحياة الذي يجب توفيره للمواطن، إلى جانب غياب الرقابة التنظيمية في مجال تطبيق معايير التعمير والبناء، و هو ما أدى بالدولة إلى مراجعة أهدافها بتخفيض عدد السكنات التي تمت برمجتها من قبل.⁽⁴⁾

و من جهة أخرى فإن احتكار الدولة لإنتاج وتوزيع مواد البناء وملحقاتها وإشرافها على تسويقها، أدى إلى عجز مؤسسات الإنتاج والتوزيع عن تلبية الطلب المتزايد، الشيء الذي تسبب في الكثير من الأحيان إلى ظهور أزمات متقطعة وندرة في مواد البناء، وقد نتج عن ذلك تعطيل الكثير من المشاريع.⁽⁵⁾ حيث أن الاختلال بين العرض والطلب على مواد البناء الذي عرفته الجزائر في بداية عشرية الثمانينيات⁽⁶⁾ كان نتيجة عدم التحكم في طرق التسويق والتبذير في كثير من الأحيان.⁽⁷⁾

و إذا ما نظرنا إلى احتكار البلديات بيع أراضي البناء، أمام انعدام الوسائل الملائمة، والسوء في التأطير فنجد قد أدى إلى تسيير عقاري غير محكم وغامض، مما نتج عنه غياب سوق عقارية شرعية، نظرا لانتقال ملكية الأراضي بطريقة غير شرعية دون تسجيل أو إشهار قانوني، وهو ما خلق العديد من النزاعات. كما أدى ذلك الاحتكار إلى تبديد أملاك نادرة وغير قابلة للتجديد

(1) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.ص.24. 28.

(2) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.ص.24. 25.

(3) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص. 10.

(4) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.ص.26. 27.

(5) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص. 10.

(6) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص. 28.

(7) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص. 10.

نتيجة بيعها بأسعار ضعيفة جدا.⁽¹⁾ أو نتيجة خضوعها إلى ممارسات المضاربة. وهو ما اقتضى ضرورة تنظيم العرض العقاري بإنشاء سوق تلبى متطلبات التعمير، وفقا للتخطيط العقلاني لمنح أراضي البناء لأن غياب إستراتيجية خاصة بالأراضي الحضرية يشكل نقطة ضعف كبيرة وعائقا أمام التنمية الاقتصادية والاجتماعية على السواء.⁽²⁾

وكخلاصة لما سبق فإن تولي الدولة مهمة الوصاية على كل الوظائف جعل قطاع السكن يتسم بتوجهات ثقيلة خلال هذه الفترة. فتهميش المبادرة الخاصة في ذلك الوقت حرم قطاع السكن من فوائد كثيرة. وبالتالي يمكن اعتبار أن السبب الرئيسي في فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة هو الطابع العمومي الذي كان يتسم به النشاط في ميدان السكن.

ثانيا: القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

أمام زيادة الطلب على السكن و عجز مؤسسات الدولة عن تلبيةه استوجب الأمر ضرورة تدخل المشرع باعتماد وتنظيم الترقية العقارية صراحة من أجل التخلص من السلبيات التي أدت إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر في مجال السكن سابقا، وقد كان ذلك بإصدار القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، لذلك سنتناول تحديد مضمونه، ثم تبيان أسباب فشله فيما يلي:

1- مضمون قانون الترقية العقارية رقم 07/86

صدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية،⁽³⁾ ليُعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية حيث تنص المادة الأولى منه على: «يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ويضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها» فهذا القانون جاء أساسا لتشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه

(1) Rapport de conseil national économique et social, Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, opcit, p.13.

(2) ملخص مشروع تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، شكل العقار في الجزائر: عائق أمام التنمية الاقتصادية، جوان 2004، ص.8.

(3) نشير إلى أنه عند صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كان الأمر 26/74 المتضمن تنظيم الاحتياطات العقارية لا يزال ساري المفعول.

الجماعي في الوسط الحضري، إذ تنص المادة 05 منه على: «يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي لاسيما في الوسط الحضري».⁽¹⁾

ونظرا للسلبات الناتجة عن السياسة المتبعة في الجزائر سابقا حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 07/86 تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها؛ بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، حيث تنص المادة 4/6 على: «تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم: ...

- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه».

إذا فالقانون رقم 07/86 يعتبر قفزة نوعية فيما يتعلق بفتح المجال أمام المبادرات الخاصة تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات في الجزائر.⁽²⁾ المتمثلة أساسا في ضرورة إعادة تحديد دور الدولة، ووضع حد لهيمنتها على الساحة الوطنية.⁽³⁾ فاعتماد القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، تم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، وهو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن. فكان القانون رقم 07/86 يهدف إلى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من أجل تمويل برامج السكن، وكان هذا التفتح مشمولاً ومدعماً بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات حالت دون تطور الترقية العقارية.⁽⁴⁾ فسرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق القانون رقم 07/86 وبالتالي محدودية النتائج المحصل عليها للتخفيف من أزمة السكن.

(1) وتعد مساكن من النمط الجماعي: المساكن المجموعة في عدة مستويات في قطعة أرض مشتركة وتؤدي إليها ممرات مشتركة وتحتوي على محال مشتركة، أما المقصود بالمساكن شبه الجماعية: فهي تلك المساكن المجموعة في مستوى واحد أو في مستويين اثنين بمداخل منفصل بعضها عن الآخر وتقع في قطعة أرض مشتركة وتؤدي إليها ممرات مشتركة. نص المادة 24 من المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 1986/03/05.

(2) سماعتين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هوم، الجزائر، 2003، ص.125.

(3) نفس المرجع، ص.22.

(4) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.11.

2- أسباب فشل قانون الترقية العقارية رقم 07/86:

تتمثل الأسباب التي أدت إلى فشل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فيما يلي:

أ- لم يجعل هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا،⁽¹⁾ وهو ما ترتب عنه ما يلي:

- اعتبرت أعمال الترقية العقارية أعمالا مدنية محضة وليست أعمالا تجارية، فمنع القانون أشخاص القانون الخاص الموصوفين بأنهم تجارا شكلا (الشركات التجارية) من الاكتتاب في عمليات الترقية العقارية،⁽²⁾ الشيء الذي نتج عنه إخراج الشركات التجارية من مجال الترقية العقارية رغم كونها من الناحية المادية والمنطقية هي الوحيدة القادرة على تجميع رؤوس أموال كافية للخوض في المشاريع الضخمة.⁽³⁾

- لم يكرس الترقية العقارية كمهنة ذات آفاق نمو حقيقية، حيث أن القانون رقم 07/86 لم يفتح المجال للاعتراف في إطار الترقية العقارية، والمرقي العقاري يسمى المكتتب ولا وجود له إلا لفترة عملية واحدة.⁽⁴⁾

ب- كانت عمليات الترقية العقارية تستهدف إنجاز المساكن وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، بالتالي كان يمنع على المكتتب (المرقي العقاري) إنجاز بناءات لتلبية أغراض غير السكن أساسا. مما فتح باب التحايل على أحكام القانون رقم 07/86، حيث لجأ البعض وأحيانا بمساهمة من السلطات العمومية إلى تحويل البناءات التي تم تشييدها أساسا للسكن إلى بناءات معدة لأغراض أخرى، لذلك كان من الأفضل فتح المجال أمامها كي يتم إنجازها دون أن تتحمل الخزينة العمومية أتعابها.⁽⁵⁾

ت- نص المشرع على أن عمليات الترقية العقارية تشمل البيع والإيجار، غير أنه أعطى الأولوية للبناء من أجل البيع، عملا بسياسة "فسح المجال لكل جزائري كي يصبح مالكا لمسكنه" وهو

(1) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.25.

(2) نص المادة 13 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

(3) سماعين شامة، مرجع سابق، ص. 126.

(4) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص. 25.

(5) سماعين شامة، مرجع سابق، ص.126.

ما انعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات، أمام نقص إقبال المواطن الجزائري على التوفير وكذا نقص عرض السكنات للإيجار في تلك الفترة.⁽¹⁾

ث- أوجب القانون رقم 07/86 على الجماعات المحلية تخطيط وبرمجة المشاريع، وكذا ضرورة الإشهار الواسع لهذه البرامج، بهدف وضع كل المعطيات المرتبطة بالعملية في متناول المترشحين للاكتتاب في عمليات الترقية العقارية، إلا أن الجماعات المحلية لم تكن لها الوسائل والكفاءات التقنية اللازمة لذلك.⁽²⁾

ج- كان تنظيم عمليات الترقية العقارية يتم بمبادرة المجلس الشعبي البلدي، الذي يقوم بتحضير دفتر شروط يحدد فيه تركيبة المشروع من جميع الجوانب الفنية، ويبقى على المقاول تقديم ترشيحه فقط وذلك بدفع مبلغ كفالة. وأمام نقص خبرة البلديات وتأطيرها، وكذا المصاعب المالية التي تعاني منها؛ فكثيرا ما كان يصعب عليها وضع دفتر الشروط الذي اشترطه القانون مع أنه يعتبر الخطوة الأولى في عملية الترقية العقارية، الشيء الذي شكل عائقا أمام تقدم وتطور عمليات الترقية العقارية، هذا إضافة إلى أن وجود دفتر الشروط في حد ذاته كان يشكل عائقا بسيكولوجيا، وأحيانا ماديا أمام المترشحين التابعين للقطاع الخاص في التقدم للاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية.⁽³⁾ لذلك اتسم تنفيذ إجراءات عمليات الترقية العقارية بالثقل وأحيانا تكون الإجراءات صعبة التنفيذ على الإطلاق.⁽⁴⁾

ح- رغم أن المشرع فتح المجال أمام المبادرات الخاصة إلا أنه أقام تمييزا واضحا بين المكتتب في عمليات الترقية العقارية العمومي والخاص، حيث يفرض على المكتتب الخاص التزامات خاصة إجبارية منها الوفرة المالية الكبيرة، والزامية الاكتتاب في دفتر الشروط بمبادرة البلدية... وغيرها.⁽⁵⁾ وهو ما شكل حاجزا أمام الخواص في مجال الترقية العقارية. إضافة إلى أن القانون رقم 07/86 يفرض على المكتتب أن يقوم ببيع ما تم تشييده من عمارات أو أجزاء من عمارات التي لم يتم بيعها في مدة لا تتجاوز ستة أشهر على الأكثر، تحسب من تاريخ إتمام

(1) سماعين شامة، مرجع سابق، ص.ص. 125. 126.

(2) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص.ص. 133. 134.

- نص المادة 7 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

(3) سماعين شامة، مرجع سابق، ص. 127.

(4) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص. 134.

(5) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص. 25.

الأشغال المثبت قانونا، وإلا أمكن للإدارة المختصة(البلدية) أن تحل محل المكتتب في بيع تلك السكنات، كما يمكن لها الاستيلاء عليها إن اقتضى الأمر وفقا للشروط القانونية،⁽¹⁾ وهو ما شكل تهديدا واضحا وحاجزا في وجه المكتتبين في عمليات الترقية العقارية، خاصة أمام قصر المدة المحددة للبيع.

خ- إن تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 07/86 أدى إلى عرقلة المكتتبين في عمليات الترقية العقارية خاصة الخواص وذلك من خلال ما يلي:

- المساهمة الشخصية للمكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ثقيلة، حيث تقدر بـ 50% من قيمة المشروع، وفي المقابل يمنع المكتتب من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين(المبالغ المدفوعة من قبل المشتريين)،⁽²⁾ ولا يمكنه الانتفاع من القروض التي تمنحها المؤسسات المالية المختصة، إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما قدمه، وهي نسبة الخمسين بالمائة من قيمة المشروع.⁽³⁾ الشيء الذي أدى إلى عرقلة نشاط المكتتبين ودفعهم إلى خرق القانون.

- نسب الفوائد على القروض الممنوحة مرتفعة، وهذا ما أدى إلى ارتفاع قيمة السكن.⁽⁴⁾

- المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية لا وجود له بعد نهاية عملية الترقية العقارية (أي المشروع)، ومع ذلك يفرض عليه القانون ضمانا لمدة ثلاثة (03) سنوات. وهو ما يوقع المكتتب في مشكلة قانونية، وهي أنه ملزم بالضمان رغم أنه لا وجود له في فترة ذلك الضمان وهذا تناقض في النصوص القانونية.⁽⁵⁾

د- أصبحت أحكام القانون رقم 07/86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر حيث أن دستور سنة 1989 جاء بنظام جديد، أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات

(1) نص المادة 44 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

(2) نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص. 8.

(3) نص المادة 22 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

(4) نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص. 8.

(5) نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص. 8.

- ضمان الثلاث سنوات مقرر بموجب نص المادة 40 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

العمومية بتقليص مجالات تدخلها ليفتح المجال أمام القطاع الخاص، على أساس المنافسة الحرة وتحريم المعاملات العقارية، ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية.⁽¹⁾

بصدور دستور سنة 1989 وتكريسه للملكية الخاصة، كما جاء في نص المادة 01/49 منه: «الملكية الخاصة مضمونة» أصبح من الضروري تكييف المنظومة القانونية بما يتماشى مع التوجه الجديد. وبالفعل فقد أصدر المشرع القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري،⁽²⁾ وألغى بموجبه أحكام الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وذلك بتحريم المعاملات التجارية العقارية التي كانت تحتكرها البلديات بشكل شبه كلي، الشيء الذي انعكس على أحكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، من حيث كون عمليات الترقية العقارية لا تتم إلا بمبادرة من البلديات التي تقوم بتحضير وتأطير المشاريع المراد إنجازها.⁽³⁾

كما قام المشرع بإصدار القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض.⁽⁴⁾ وتطبيقه أصبحت البنوك مستقلة ذاتيا فيما يتعلق بالقروض. لذلك أصبحت نصوص القانون رقم 07/86 متناقضة مع أحكام القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، فالدولة تحدد مبلغ القرض الذي يمكن منحه للمكاتب في إحدى عمليات الترقية العقارية تلقائيا، في الوقت الذي أصبحت فيه البنوك تتصرف حسب الضمانات التي يقدمها العميل من أجل الحصول على القرض وقابليته على التسديد. كما أن قيمة القرض تتم مناقشتها بين البنك والعميل، بدون أي تحديد مسبق من الدولة. لذلك يمكن القول أن القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية لم يعد يتماشى مع التوجهات الجديدة، وأصبح غير منسجم مع النصوص القانونية التي جاءت لتكريس التوجه الجديد.⁽⁵⁾ ومنه ضرورة وضع أحكام قانونية جديدة تستجيب للتوجهات الجديدة وتتسجم مع النصوص التي جاءت تكريسا لها.

ونتيجة للسلبات التي سبق ذكرها فقد كانت النتائج المسجلة في ظل القانون رقم 07/86 جد هزيلة، ولم تسد الطلب المتزايد على السكن، إذ أن عدد المشاريع المتوقفة والمشاريع التي لم

(1) سماعين شامة، مرجع سابق، ص.ص. 25. 65.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 1990/11/18.

(3) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص. 135.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، مؤرخة في 1990/04/18.

(5) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص. 135.

يتم الانطلاق فيها، يفوق بكثير عدد المشاريع التي انطلقت أو تقدمت فيها الأشغال، وحتى هذه الأخيرة لم تحقق الهدف المرجو منها لا من حيث الكم ولا من حيث النوعية والجودة.⁽¹⁾

ثالثا: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

إن التحولات الجذرية التي عرفتها الجزائر، والتي لم يعد يسايرها القانون رقم 07/86 إلى جانب السلبات التي نتجت عن تطبيقه وحالت دون تحقيق أهدافه، جعلت من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية، وهو ما تم فعلا حيث تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن تنظيم النشاط العقاري، الذي ألغى صراحة بموجب نص المادة 30 منه أحكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.⁽²⁾ ويتعلق المرسوم التشريعي رقم 03/93 بالنشاط العقاري ككل، وليس فقط بالترقية العقارية التي تعتبر صورة من صور، لذلك سنتناول مضمونه ثم أسباب فشله فيما يلي:

1- مضمون المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري:

جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بالعديد من الأحكام القانونية فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر، كما تناول أحكاما أخرى تتعلق بالأموال الشاغرة.⁽³⁾ غير أن الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي الذي نظمه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي يعتبر إطارا قانونيا جديدا وأداة هامة لضمان إعادة بعث النشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية، آخذا بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات الاقتصادية المعتمدة خلال السنوات الأخيرة.⁽⁴⁾

(1) فتحى ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.13.

(2) تنص المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولاسيما القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986...».

(3) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص.267. 268.

(4) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص.132.

إن المرسوم التشريعي رقم 03/93 صدر من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية، وبصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبيات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية. لذلك جاء بصياغة مخالفة له وبأحكام مختلفة، حيث نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وبأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل القانون رقم 07/86 وذلك كما يلي:

أ- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص على السواء.⁽¹⁾ بعد أن كان في السابق من احتكار القطاع العام، وهو ما يستتشف من نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93: «...كل شخص طبيعي أو معنوي...» حيث سمح المشرع للأشخاص الطبيعية ممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك للأشخاص المعنوية الخاصة دون أن يقتصر على الأشخاص المعنوية العامة.

ب- بصور المرسوم التشريعي رقم 03/93 أدمج نشاط الترقية العقارية في النظام العام للاقتصاد.⁽²⁾ من خلال ما يلي:

- إضفاء الصفة التجارية على القائم بعمليات الترقية العقارية، سواءً كان المتعامل⁽³⁾ عاما أو خاصا، باستثناء الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة وأحاجات المشاركين تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية.⁽⁴⁾ وبالتالي يخضع المتعاملون في الترقية العقارية التجار للقيود في السجل التجاري، وللأحكام الصارمة التي تضمنها القانون التجاري، كالعلاقات مع الزبائن والشركاء وغيرها من الأحكام.⁽⁵⁾
- فتح نشاط الترقية العقارية أمام الشركات التجارية.⁽⁶⁾

(1) سماعين شامة، مرجع سابق، ص. 127.

(2) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص. 137.

(3) نشير إلى أن المرقى العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كان يطلق عليه اسم "المتعامل في الترقية العقارية".

(4) نص المادة 2/3 من نفس المرسوم التشريعي السابق.

(5) وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص. 137.

(6) نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص. 9.

ت- إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية، الذي كان يشكل عائقا ماديا وبسيكولوجيا أمام المکتتبين في عمليات الترقية العقارية، وذلك بهدف تحرير وتشجيع المبادرات الخاصة.

ث- توسيع مجال الترقية العقارية، وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها أن تحد من تنميته وتطوره العادي كما كان قبل صدوره،⁽¹⁾ وذلك كما يلي:

- منذ صدوره لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على إنجاز الجديد فقط، بل أصبح يشمل على عمليات الإنجاز والتجديد، كما أصبح يشمل الخدمات في المجال العقاري، حيث أن نشاط الترقية العقارية يمكن أن ينصب على إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية حاجات خاصة للقائمين بعمليات الترقية العقارية أو أحد المشاركين فيها.⁽²⁾

- بموجبه أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل البيع والإيجار على حد السواء، حيث جاء في نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، التي تعرف نشاط الترقية العقارية العبارة التالية: «الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار».

- في ظلّه لم يعد نشاط الترقية العقارية منحصرًا في إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني فقط، بل أصبح يشمل إلى جانبه المحال المخصصة للنشاط الحرفي أو التجاري أو الصناعي.⁽³⁾

ج- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يفتح المجال إلى بروز المهنيين في نشاط الترقية العقارية مقارنة مع القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية؛

ح- إعطاء الأولوية للبيع على التصاميم أي بيع العقار قبل الإنجاز عكس القانون رقم 07/86 الذي كان يعطى الأولوية للبيع النهائي للسكنات.⁽⁴⁾

(1) سماعين شامة، مرجع سابق، ص. 128.

وزارة العدل، الترقية العقارية، مرجع سابق، ص. 136.

(2) نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

(3) نص المادة 2/2 من نفس المرسوم التشريعي السابق.

(4) سماعين شامة، مرجع سابق، ص. 128.

د- دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية، المتعلقة بإنجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي من أجل تشجيع المبادرات الرامية لإنجازها، وكى تستفيد منها كل شرائح المجتمع.⁽¹⁾

2- أسباب فشل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري:

لم يخلو المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، من النقائص والغموض والتعارض في بعض الأحيان، كما نتج عن تطبيقه العديد من السلبيات رغم الأهداف التي جاء لتحقيقها، ويمكن إجمال ذلك فيما يلي:

- نص المشرع الجزائي على مهنة المتعامل في الترقية العقارية (المركبي العقاري حالياً)، ضمن نصوص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه لم يحم بتنظيمها بنص قانوني يتضمن القانون الأساسي الخاص بها، رغم أن هذه المهنة تعتبر من أهم ركائز نشاط الترقية العقارية، ولا تكفي مجرد إشارة بنصوص غامضة دون تحديد واضح لحقوق وواجبات المتعاملين في الترقية العقارية، ومجالات وكيفيات تدخلهم، ومختلف الضمانات التي يتمتعون بها. كما أنه بقراءة المواد المتعلقة بالمتعامل في الترقية العقارية، يظهر لنا أن المشرع يركز على الشخص الذي يملك السيولة الكافية للقيام بالنشاط، ولا يتضح تركيز المشرع على اتخاذ المتعامل شكل شركة تجارية - رغم الإشارة إلى ذلك - مع أنها تمثل الواقع الحقيقي لمهنة التعامل في الترقية العقارية.⁽²⁾ وهو ما نتج عنه عدة نزاعات قانونية بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم، ونصبهم واحتيالهم على المواطن الذي هو في حاجة ماسة إلى السكن من خلال الشركات الوهمية.⁽³⁾

(1) نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص.ص. 9. 10.

(2) بالرجوع إلى نصوص مواد المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لا نجد أن المشرع قد تطرق إلى المسؤولية والعقوبات الجزائية للمتعامل في الترقية العقارية، بل تطرق فقط إلى التعريف به وتحديد صفته التجارية.

(3) سهام مسكر، «دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن»، مرجع سابق، ص. 91.

- استحدثت المشرع عقد البيع بناء على التصاميم⁽¹⁾ بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري،⁽²⁾ وحدد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم بمرسوم تنفيذي⁽³⁾ وأحاط هذا العقد بالعديد من الضمانات القانونية الخاصة، التي تختلف عن الضمانات المعروفة في القواعد العامة، غير أنه لم يفصل في تلك الضمانات مما جعلها غامضة، إلى جانب أنه لم يوضح بدقة الالتزامات الملقاة على عاتق الطرفين. خلافا للقواعد العامة التي تنظم الالتزامات بشكل مفصل ودقيق. مما جعل بعض المسائل التي يختص بها عقد البيع بناء على التصاميم غامضة خاصة أمام حداثة وخصوصية هذا العقد المهم، فمن ناحية لا يمكن تطبيق القواعد العامة لعقد البيع لكونه يختلف عنه في العديد من المبادئ، ومن ناحية أخرى لا توجد نصوص قانونية واضحة تتولى تفصيل العديد من جوانبه التي يختص بها.

- استحدثت المشرع كذلك عقد البيع بالإيجار بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه تم تسجيل بعض القصور فيه، خاصة فيما يتعلق بضرورة تحديد التزامات أطراف العقد بشكل واضح، ووضع أسس ومعايير واضحة للاستفادة من السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، إلى جانب كثرة التعديلات التي طرأت على النصوص القانونية التي تنظم هذا العقد في فترات متقاربة دون وضوح خلفية وأسباب التعديل، مما جعل الأمور تختلط على المعنيين بتلك النصوص، وحتى على الباحثين في المجال.⁽⁴⁾

- تأخر إنشاء الهيئات المالية المدعومة لتمويل الترقية العقارية، جعل نشاط الترقية العقارية يعاني من فراغ قانوني كامل، فلا يمكن تطبيق أحكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية لأنه ملغى، كما لا يمكن تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93 لعدم استكمال آلياته، وعند إنشاء كلا من شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري

(1) تغيرت تسمية هذا العقد بصدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، من عقد البيع بناء على التصاميم لتصبح عقد البيع على التصاميم.

(2) نص المادة 8 وما بعدها من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

(3) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 الذي يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 09/03/1994.

(4) ما تجدر ملاحظته هو أن عقد البيع بالإيجار تم استحداثه بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

(SGCI)⁽¹⁾ لم يتم إصدار نص قانوني يتضمن قانونهما الأساسي الذي يحدد أهدافها ومهامها مما جعلها تتسم بالغموض التام.

- تعقيد إجراءات وشروط الاستفادة من القروض العقارية، يجعل الاستفادة يمل من تلك الإجراءات ويتضرر من ضياع الوقت والمال، جراء المصاريف التي تتطلبها تلك الإجراءات، وذلك نتيجة عدم التنسيق بين الهيئات المالية.

- التأخر في إصدار بعض النصوص القانونية وغياب بعضها الآخر، فكثيرا ما أحالت النصوص القانونية إلى التنظيم، إلا أنه يتأخر إصدارها أو لم يتم أساسا، وكمثال عن القرارات التي تأخر صدورها تلك المتعلقة بتحديد كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وغيرها وهو ما أدى إلى عرقلة تطور نشاط الترقية العقارية، أمام أزمة سكن لا تحتمل التأخير.

رابعا: القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري حاليا

أمام النقائص والسلبيات التي أفرزها تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ألغي بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية باستثناء المادة 27 منه التي تتعلق بالأملك الشاغرة،⁽²⁾ وقد جاء القانون رقم 04/11 لتفادي نقائص المرسوم التشريعي رقم 03/93 وتقليص النزاعات الناشئة أثناء فترة تطبيقه ويهدف القانون رقم 04/11 في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية؛
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها؛
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني؛
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.⁽³⁾

(1) تم إنشاء الشركتين في سنة 1997، للتفصيل حول الشركتين راجع المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من هذه الأطروحة.

(2) تنص المادة 1/27 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «العقود الإدارية لمنح الأملك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملك كأملك شاغرة»

(3) نص المادة 2 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أما بالنسبة لمضمون القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فيمكن تلخيص أهم ما جاء به في النقاط التالية:

- أول ملاحظة تسجل هي أن المشرع بصدور القانون رقم 04/11، قد تفادى أو بالأحرى صحح الخطأ الذي ورد في تسمية المرسوم التشريعي رقم 03/93 في نصه العربي الذي جاء يتعلق بالنشاط العقاري، بينما النص الفرنسي جاء فيه أنه يتعلق بالترقية العقارية، أما القانون رقم 04/11 فهو يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- حدد المشرع العديد من المفاهيم التي لم يتطرق إليها في السابق، وضبط نشاط الترقية العقارية من حيث الموضوع والمجال.

- تضمن العديد من الأحكام القانونية التي تضبط مهنة المرقى العقاري، والملاحظ أن المشرع اعتمد تسمية "المرقى العقاري" بدلا من "المتعامل في الترقية العقارية" التي اعتمدها في ظل المرسوم التشريعي رقم 09/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد نص المشرع على شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري، واشترط ضرورة الحصول على اعتماد لممارسة هذه المهنة، كما أحدث هيئة تسهر على ضبط ممارسة مهنة المرقى العقاري بشكل محكم، وهي المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري.

- قام بضبط التزامات المرقى العقاري، وتشديد مسؤوليته في حالة إخلاله بأحد التزاماته وخصص لذلك فصلا كاملا تحت عنوان العقوبات يحتوي على 16 مادة تضمنت عقوبات إدارية وجزائية، وبين كيفية معاينة المخالفات، بحيث تصل العقوبات الإدارية إلى السحب النهائي لاعتماده كمرقى عقاري،⁽¹⁾ أما العقوبات الجزائية ففضلا عن الغرامات المتفاوتة حسب الفعل المرتكب فقد تصل العقوبة إلى الحبس لمدة خمسة سنوات،⁽²⁾ وهو ما يدل على تشديد مسؤولية المرقى العقارية في ظل القانون رقم 04/11 خلافا للمرسوم التشريعي 03/93 الذي لم يرتب جزاءات مماثلة عند إخلال المرقى العقاري بأحد التزاماته، مما أدى إلى انتشار النصب والاحتيال على المواطنين، كما أن القانون رقم 04/11 رتب عقوبات جزائية على من يمارس مهنة المرقى العقاري دون اعتماد خاصة إذا أدت ممارسة المهنة بطريقة غير قانونية إلى النصب.⁽³⁾

(1) نص المادة 64 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نص المادة 75 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 77 من نفس القانون السابق.

- نص على أحكام جديدة تتعلق بالبيع على التصاميم، كما أحدث عقد حفظ الحق، وهو عقد نص عليه من قبل في القانون رقم 07/86 المتضمن قانون الترقية العقارية لكنه نص عليه بشكل مغاير لما سبق وبأهداف مختلفة نتعرض لها في حينها.

إن النقاط التي أوردناها حول ما جاء به القانون رقم 04/11 ما هي إلا فكرة عامة عن مضمونه، ومن خلال هذه الأطروحة سنحاول الوقوف على كل الجزئيات التي جاء بها القانون والنصوص التطبيقية له، واستخلاص النتائج والاقتراحات المتعلقة بتنظيم نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، في إطار القانون رقم 04/11.

المطلب الثاني:

مفهوم المرقى العقاري الخاص

بعد تحديد مفهوم نشاط المرقى العقاري المتمثل في نشاط الترقية العقارية، والتطرق إلى تأصيله التاريخي في الجزائر، بات من الضروري تحديد مفهوم المرقى العقاري بدقة من حيث تعريفه وتحديد الطبيعة القانونية له، وتبيان أنواعه للتوصل إلى تحديد الشخص القائم بنشاط الترقية العقارية الخاصة، كما أنه لا بد من التمييز بينه وبين غيره من المتدخلين في النشاط ليعبر لنا بوضوح مدى فعالية دوره في نشاط الترقية العقارية مقارنة مع باقي المهنيين المتدخلين فيه. وسنتولى تفصيل ذلك في الفروع الثلاثة الموالية:

الفرع الأول:

تعريف المرقى العقاري وتحديد طبيعته القانونية

اختلف تعريف المرقى العقاري في التشريع الجزائري باختلاف القوانين التي نظمت نشاط الترقية العقارية، وحتى تسميته اختلفت من قانون لآخر، وكما اختلفت تسمية المرقى العقاري اختلفت أيضا طبيعته القانونية، لذلك سنتطرق إلى تعريف المرقى العقاري، ثم إلى تحديد الطبيعة القانونية له في القوانين الثلاثة المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية، كما يلي:

أولاً: تعريف المرقى العقاري

في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، كان المرقى العقاري يسمى بالمكاتب وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أطلق عليه المشرع تسمية المتعامل في الترقية العقارية، أما في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فقد أطلق عليه المشرع تسمية المرقى العقاري، لذلك سنتناول تعريف كل منهم بحسب كل نص قانوني:

1- تعريف المكتب في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية:

لم يحدد المشرع بدقة تسمية الشخص الذي يقوم بعمليات الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فكان يسميه بـ "المكتب"⁽¹⁾ وذلك في أغلب نصوصه، وأحيانا كان يطلق عليه اسم "المترشح"⁽²⁾ لعملية الترقية العقارية أو لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية. وحسب نص المادة 08 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فإن المكتب لا وجود له إلا لفترة عملية واحدة، لأن مهنة المرقي العقاري كانت تعتبر مجرد اكتتاب، وقد اكتفى المشرع وقتها بتعداد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر في القطاعين العام والخاص، فبالنسبة للقطاع العام يتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية كلا من:

- الجماعات المحلية (الولايات، والبلديات).

- المقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك.

أما بالنسبة للقطاع الخاص فيتمثل القائمون بعمليات الترقية العقارية في:

- الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية.

- بصفة عامة الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون التابعون للقانون الخاص، الذين يقومون بالعمليات العقارية من أجل البيع أو الإيجار.

لقد أضاف المشرع في ظل القانون رقم 07/86 صفة المكتب في عمليات الترقية العقارية على من يقوم بالبناء من أجل تلبية حاجاته الخاصة، غير أن سبب اعتماد نشاط الترقية العقارية هو أن يتوسط المكتب بين رجال الفن في البناء و المشتري.⁽³⁾

لذلك سرعان ما اتضح أن مهنة المرقي العقاري في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، كانت مقصاة من كل نشاط للترقية العقارية بمعناها الحقيقي "أي المبادرة لإنجاز المشاريع العقارية". لذلك سعى المشرع إلى إعادة الاعتبار لمهنة المرقي العقاري بشكل يشجع

⁽¹⁾ مثلا: نصوص المواد 8 و 12/2 و 15/2 و 19 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

⁽²⁾ نصي المادتين 1/9 و 11 من نفس القانون السابق.

⁽³⁾ Philippe Malinveaud, Philippe Jestaz, **Droit de la promotion immobilière**, 7^e édition, Dalloz, Paris, 2004, p.p.1.2.

المهنيين الحقيقيين، ويبرز ديناميكية جديدة بين الممارسين للمهنة، وفي نفس الوقت يضمن نوعية بناء تستجيب للمعايير.⁽¹⁾

2- تعريف المتعامل في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93:

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح في سنة 1986، أي بصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن مهنة المرقي العقاري لم تظهر إلا سنة 1993 بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري. الذي جاء لتنظيم نشاط الترقية العقارية ومهنة القائمين بها. غير أن هذا المرسوم التشريعي ومنذ البداية اتضح فيه عدم الدقة في المصطلحات القانونية حيث جاء ينظم النشاط العقاري في حين أن كل نصوصه تضمنت تنظيم نشاط الترقية العقارية، بالرغم من مختلف التبريرات التي قدمت في فترة سريانه، كما أطلق المشرع على القائم بعمليات الترقية العقارية اسم "المتعامل في الترقية العقارية".⁽²⁾

لم يعرف المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية صراحة في نصوص المرسوم التشريعي رقم 03/93، إلا أنه من خلال نصي المادتين 1/2، و 1/3 منه يمكن أن نستنتج المقصود بالمتعامل في الترقية العقارية. إذ تنص المادة 1/3 منه على: «يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية» أما المادة 1/2 منه فتتص على: «يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة»، وحسب ما ورد في النصين فإن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو لتلبية حاجات خاصة.

غير أن تعريف المتعامل في الترقية العقارية المستشف من خلال نصي المادتين وردت عليه العديد من الانتقادات هي:

أ - اعتبار من يقوم بأعمال تساهم في الإنجاز أو التجديد متعاملا في الترقية العقارية، يعتبر توسعا غير مطلوب، حيث أنه بإعمال حرفية النص يصبح كلا من: المقاول، المهندس المعماري التقنيين الآخرين في البناء، وحتى العمال البسطاء الذين يقومون بتنفيذ أوامر المقاول، يصبحون كلهم

(1) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.78.

(2) نص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

متعاملين في الترقية العقارية، لأن كلا منهم يمارس أعمالا تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة. وهو ما لا يستتاع من الناحية المنطقية والقانونية، إذ لا يمكن اعتبار العامل البسيط في البناء متعاملا في الترقية العقارية، ولا حتى المقاول كما أن اعتبار المهندس المعماري متعاملا في الترقية العقارية، يستدعي بالضرورة إضفاء صفة التاجر عليه، مع أنه ليس بتاجر بل هو صاحب مهنة حرة ويخضع لأحكام القانون المدني.

ب- أساس الترقية العقارية هو أن يتخذ القائم بها زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية، وهو ما يفترق إليه تعريف المتعامل في الترقية العقارية، المستشف من نصوص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

يمكن القول أنه رغم كون مهنة المتعامل في الترقية العقارية مهنة فنية في الجزائر إلا أنه طيلة السنوات الثمانية عشر التي كان فيها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ساري المفعول، لم يصدر أي نص قانوني يتولى سن قانون أساسي لتنظيمها بشكل دقيق يمكن من تميمتها على المدى المتوسط والبعيد.

والى جانب الثغرات والنقائص التي تخللت المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن عدم تنظيم النشاط بشكل دقيق، وعدم وضع قانون أساسي لتنظيم مهنة المرقى العقاري، تسبب في العديد من التجاوزات والتحايل على المواطن، وكذا المضاربة في الأسعار من جهة ونقص الاحترافية وقلة المهارات من جهة أخرى، و هي من الأسباب التي جعلت المشرع يرى ضرورة مراجعة الإطار التشريعي الذي ينظم نشاط الترقية العقارية.

3- تعريف المرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11:

صدر القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد سمى هذا القانون الشخص القائم بعمليات الترقية العقارية مرقيا عقاريا،⁽¹⁾ وعرفه صراحة في نص المادة 14/3 من القانون رقم 04/11 ضمن الفصل الأول وتحديدًا في الفرع الأول منه المتعلق بالتعاريف كما يلي: «المرقى العقاري: يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة

(1) إن استخدام المشرع لتسمية "المكتب" في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كان خلافا لما جاء في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية حيث أطلقها هذه المرة على المستفيد من السكن وليس على المرقى العقاري.

هيكله أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها» فالمشرع قام بتعريف المرقى العقاري من خلال الأعمال التي يقوم بها أي النشاطات التي يقوم بإنجازها.

نلاحظ أن المشرع الجزائري عند تعريفه للمرقى العقاري في القانون رقم 04/11 قد ركز على فكرة المبادرة خلافا لما سبق ذكره حول تعريف الترقية العقارية في نص المادة 14 منه، وهذا هو الجديد والمهم الذي يجعلنا نجزم بما لا يدع مجالا للشك بأن المشرع ذهب إلى اعتبار نشاط الترقية العقارية يرتكز على المبادرة.

لقد خصص المشرع الفصل الثاني من القانون رقم 04/11 لمهنة المرقى العقاري ونص في المادة 18 منه على: «يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها» فاعتبر المشرع الجزائري مرقى الأوعية العقارية مرقيا عقاريا يخضع لنفس التنظيم ولنفس الحقوق والواجبات التي يخضع لها المرقى العقاري وفقا للقانون رقم 04/11 والنصوص التنظيمية له.⁽¹⁾ لكن السؤال المطروح هو ما المقصود بمرقى الأوعية العقارية؟

يتضح من نص المادة 18 أعلاه أن مرقى الأوعية العقارية الموجهة حصريا للبناء و/أو التجديد العمراني بغرض بيعها، يعتبر مرقيا عقاريا بمفهوم القانون رقم 04/11، وإذا ما قمنا بفصل عبارة "الأوعية العقارية" التي هي جمع الوعاء العقاري فإنه يقصد به أرضية البناء،⁽²⁾ وبالتالي يفهم أن مرقى الأوعية العقارية هو الشخص الذي يقوم بتهيئة أراضي البناء بقصد بيعها. فالمشرع عندما نص على أعمال التهيئة في نص المادة 15 من القانون رقم 04/11 اعتبر أن مجال نشاط الترقية العقارية، يشمل اقتناء وتهيئة الأراضي من أجل البناء، فمجال نشاط المرقى العقاري العادي يشمل اقتناء أرضية البناء ثم تهيئتها ثم البناء عليها، وقد أضاف المشرع نص المادة 18 ليعتبر أن الشخص الذي يقوم بتهيئة أراضي البناء بغرض بيعها دون بنائها يعتبر أيضا مرقيا عقاريا

(1) تنص المادة 19 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون».

(2) تنص المادة 11/3 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «أرضية البناء: وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته».

بشرط أن تتصب عمليات التهيئة على أراض مخصصة للبناء و/أوالتجديد العمراني دون غيرها، ونعتقد أن هذا الشرط هو شرط منطقي يتفق مع قواعد التهيئة والتعمير.

نخلص في الأخير إلى أن تعريف المرقى العقاري حسب نص المادة 19 من القانون رقم 04/11⁽¹⁾ يتحدد بنصي المادتين 14/3 و18 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و اللتان أوردناهما أعلاه، واللتان نستنتج منهما أن المرقى العقاري هو: كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشاريع عقارية، كما يعتبر مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني بقصد بيعها مرقيا عقاريا يخضع لنفس الشروط والحقوق والالتزامات.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري جعل من أهداف القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هو تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري،⁽²⁾ وبالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،⁽³⁾ المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26/02/2013،⁽⁴⁾ كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري،⁽⁵⁾ وسنتناول مختلف الأحكام التي وردت فيه في المبحث الموالي.

(1) تنص المادة 19 من نفس القانون السابق على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون».

(2) تنص المادة 3/2 من نفس القانون السابق على: «يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي:....»

– تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقى و المقتني».

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 06/03/2013.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

اختلفت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري باختلاف تسميته في التشريعات المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية، بين اعتباره تاجرا أو شخصا مدنيا كما يلي:

1- منع التجار من الاككتاب في ظل القانون رقم 07/86:

تنص المادة 1/13 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على: «لا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم "تجارى شكلا" تطبيقا لأحكام القانون التجاري» وحسب نص المادة فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، ومنع صراحة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، والموصوفين بأنهم تجار من الاككتاب في تلك العمليات لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

2- طبيعة المتعامل تتحدد حسب الهدف في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93

بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن الطبيعة القانونية لنشاط المتعامل في الترقية العقارية تتحدد حسب الهدف من المشروع العقاري، فيعتبر المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، بغرض بيعها أو تأجيرها تاجرا وتعتبر أعماله تجارية،⁽¹⁾ حيث تنص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا...» وهو الأصل. غير أن المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك فقد أضفى عليه المشرع الصفة المدنية كاستثناء.⁽²⁾

وفي الحالات التي يعتبر فيها المتعامل في الترقية العقارية تاجرا، فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية،⁽³⁾ كما أنه يخضع لالتزامات التجار، من قيد في السجل التجاري، ومسك الدفاتر التجارية ... وغيرها.

⁽¹⁾ Chabane Benakezouh, **La promotion immobilière privée**, revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, N° 03 et 04, 1988, p.44.

⁽²⁾ تنص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: «و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك».

⁽³⁾ نص المادة 6 من نفس المرسوم التشريعي السابق.

3- السماح للتجار فقط بممارسة مهنة المرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11:

في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، اختلف الأمر حيث أن المرقى العقاري هو دائماً تاجر، لا بل تشترط صفة التاجر حتى يسمح للشخص بممارسة مهنة المرقى العقاري، وذلك بصريح نص المادة 1/4: «يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية» ونص المادة 19: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...». والمرقى العقاري ممنوع من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر.⁽¹⁾

هناك من يرى أنه كان ينبغي منذ البداية اعتبار المرقى العقاري مستثمراً، وليس فقط تاجراً، حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار، فالمرقى العقاري مقارنة مع باقي المستثمرين، على سبيل المثال هو الوحيد الذي تتكرر وكالة تشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء لبيعه، الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، لمدة خمسة (05) سنوات إلا في مجال السكن، نتيجة عدم اعتبار المرقى العقاري مستثمراً.⁽²⁾

(1) حيث تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كليات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كليات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، على: «يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسة مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر».

(2) أحمد مرابط، مرجع سابق، ص. 61.

الفرع الثاني:

أنواع المرقى العقاري

عرفنا أن الترقية العقارية نوعان عامة وخاصة، وذلك تبعا للشخص القائم بها إن كان شخصا معنويا عاما، أو شخصا من أشخاص القانون الخاص. لذلك فالمرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، ويسمى المرقى العقاري العام أو العمومي (أولا)، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقى العقاري الخاص (ثانيا)، نبين كلا منهما فيما يلي:

أولا: المرقى العقاري العام

المرقى العقاري العمومي هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، أي خاضع للقانون العام، ويتمثل المرقون العقاريون العموميون في الوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي (الديوان الوطني للترقية العقارية حاليا)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.⁽¹⁾

ثانيا: المرقى العقاري الخاص

ابتداء من سنة 1993 اعتبر المشرع الجزائري الترقية العقارية نشاطا يدخل في النظام العام الاقتصادي، وفتح المبادرات أمام الخواص للتدخل في إنجاز السكن، والمساهمة في التقليل من أزمة السكن التي تعرفها الجزائر، وأصبح عدد المرقين العقاريين الخواص في تزايد،⁽²⁾ وهو ما عكس أهمية الدور الذي يلعبه المرقى العقاري الخاص في مجال الترقية العقارية، بالرغم من السلبيات والتحديات التي عُرِفَتْ في الميدان، نتيجة عدم التنظيم الدقيق للمهنة بشكل يحمي المواطنين من المرقين العقاريين الخواص الذين يتعاملون معهم، وفي سبيل إعطاء قيمة أكبر لدور الخواص في مجال الترقية العقارية صدر القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم

(1) عائشة طيب، «عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11»، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، نوفمبر 2011، ص.71. و ما يليها.

(2) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.380.

نشاط الترقية العقارية، فعرف المرقى العقارى فى نص المادة 14/3 منه كما سبق وأن بينا، والتي يفهم منها أن نشاط الترقية العقارية لا يزال مفتوحا أمام المبادرات الخاصة، ولكن هذه المرة بشكل أكثر تنظيم وأكثر دقة، حيث حدد المشرع بدقة التزامات المرقى العقارى الخاص ومختلف الجزاءات التي يتعرض لها عند الإخلال بأحد التزاماته، من عقوبات جزائية وإدارية ومدنية.

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن مهنة المرقى العقارى هي مهنة منظمة، وممارستها مانعة لأي نشاط آخر،⁽¹⁾ وقد فرض المشرع مسك جدول وطني للمرقين العقاريين، بحيث يعتبر التسجيل في هذا الجدول شرطا لممارسة المهنة أو بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقى العقارى الخاص.⁽²⁾ إلى جانب اشتراط جملة من الشروط لممارسة المهنة نتناولها في المبحث الثاني من هذا الفصل بالتفصيل.

والمرقى العقارى الخاص هو الذي تتمحور دراستنا على نشاطاته إذ أن موضوع الأطروحة حول الترقية العقارية الخاصة، والترقية العقارية تتحدد حسب الشخص القائم بها كما سبق وأن رأينا وهو المرقى العقارى الخاص.

(1) نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

(2) نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

-نص المادة 23 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثالث:

علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية

إن اعتبارنا للمرقين العقاريين الخواص والممولين هم الأطراف الفاعلون في نشاط الترقية العقارية لا يعني أنهم المتدخلون الوحيدون فيه بل هناك العديد من المتدخلين، كل في موقعه له دور مهم في المشروع العقاري. والمتدخلون في نشاط الترقية العقارية كثيرون يتمثلون في مختلف الجهات الإدارية التي يتعامل معها المرقى العقاري الخاص، لكننا لن نفصل في العلاقة التي تربط المرقى بالجهات الإدارية لأنها لم ترد صراحة في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما أننا سوف نشير إليها أثناء التطرق لمختلف الإجراءات الإدارية التي تخص المشروع العقاري للمرقى العقاري الخاص.

وإلى جانب الجهات الإدارية هناك الأشخاص المهنيون المتدخلون في النشاط وتربطهم علاقة بالمرقى العقاري الخاص، أهمهم المقاولون والمهندسون المعماريون، حيث أن المرقى العقاري يقوم بالإشراف الكامل على المشروع العقاري، فيقوم بإبرام العقود مع المختصين بالرسومات والتصميمات، أو مع المقاولين والفنيين الذين سيتولون عملية تنفيذ المشروع العقاري باختلاف دور كل منهم، كما يتولى عملية التنسيق فيما بينهم، لذلك سنتطرق فيما يلي إلى علاقة المرقى العقاري الخاص بالأشخاص المهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية.

وللإشارة فإنه بالنسبة للعلاقة التي تربط بين المرقين العقاريين الخواص والأطراف المتدخلين في تمويل نشاط الترقية العقارية، أي علاقة الأطراف الفاعلة فيما بينها، فسوف نتطرق إليها ضمناً عند التفصيل في عنصر المتدخلون في عملية التمويل ضمن الفصل الثاني من الباب الأول من الأطروحة.

أولاً: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمقاول

تنص المادة 1/16 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة».

ومن نص المادة فإن المرقى العقاري الخاص ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا ، بحيث يربط بينهما عقد مقاوله ، لذلك سنحاول تعريف كلا من المقاول وعقد المقاوله ثم نلقي الضوء على العلاقة التي تربط بين المرقى العقاري الخاص والمقاول.

عرفت المادة 13/3 من القانون رقم 04/11 المقاول بنصها: «المقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية»، و يعرف الفقه المقاول بأنه هو: «الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه»⁽¹⁾ كما يعرف أيضا بأنه: «الشخص الذي يعهد إليه بتشبيد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة»⁽²⁾ ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع.⁽³⁾ فالمقاول إذا هو الشخص الذي يقوم بالأعمال التنفيذية طبقا للتصميمات الموضوعة وطبقا للمواصفات.⁽⁴⁾

أما عقد المقاوله فقد عرفه المشرع في نص المادة 549 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم كما يلي: «المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر»، وقد عرفه الفقه على أنه: «عقد يتعهد طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر لقاء أجر ومستقلا عن إدارته وإشرافه»⁽⁵⁾ فاستقلالية المقاول هي التي تميز عقد المقاوله عن عقد العمل.⁽⁶⁾

وبما أن طرقي عقد المقاوله هما رب العمل والمقاول، فإنه في مشاريع الترقية العقارية الخاصة يعتبر رب العمل هو المرقى العقاري الخاص، لأنه هو الشخص الذي يقوم بإبرام عقد المقاوله مع

(1) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006، ص.89.

(2) عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، 1987، ص.ص.420.421.

(3) Philippe Malinveaud, Philippe Jestaz, opcit, p.90.

(4) إبراهيم يوسف، «المسؤولية العشريه للمهندس المعماري والمقاول (طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري)»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جزء 33، رقم 3، سنة 1995، ص.686.

(5) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.84.

(6) نفس المرجع، ص.83.

المقاول، ويلتزم المقاول تجاه المرقى العقاري بنفس الالتزامات التي يلتزم بها تجاه رب العمل المحددة في القواعد العامة.⁽¹⁾

ثانيا: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري

نظم المشرع الجزائري مهنة المهندس المعماري بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،⁽²⁾ حيث أن المشرع في نص المادة 2 منه عرف الهندسة المعمارية بأنها: «الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها.

وتعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة» أما المهندس المعماري فقد أشار إليه المشرع في نص المادة 9 من نفس المرسوم التشريعي كما يلي: «يقصد بـ "صاحب العمل" في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته».

أما الفقه فقد عرف المهندس المعماري بأنه «الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول البناء»⁽³⁾ وعرفه أيضا بأنه: «المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذها»⁽⁴⁾ وعرفه الدكتور "عبد الرزاق حسين يس" كما يلي: «المهندس المعماري هو الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاييسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية».⁽⁵⁾ وممارسة

(1) راجع نصوص المواد 549 وما بعدها من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 1994/05/25. وقد صدر القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2004/08/15.

(3) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص. 413.

(4) محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص. 89.

(5) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص. 414.

مهنة المهندس المعماري تتعارض بصفة خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الانتخابية، في مصالح الدولة، أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير كما تتعارض ممارسة مهنة المهندس المعماري مع ممارسة المهنة كعامل، أو مقاول، أو متعامل في الترقية الصناعية، أو ممنون بمواد أولوازم تستعمل في البناء.⁽¹⁾

ومن الناحية القانونية فإن المرقى العقاري الخاص ملزم باللجوء إلى مهندس معماري معتمد من أجل إعداد مشروعه العقاري. حيث تنص المادة 1/4 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على: «يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير»، وتنص المادة 1/55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير،⁽²⁾ المعدل و المتمم⁽³⁾ على: «يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع».

وإذا ما أتينا إلى العلاقة التي تربط المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري، نجد أنها علاقة تعاقدية، وذلك من خلال نص المادة 46 من القانون رقم 04/11،⁽⁴⁾ إلا أن المشرع لم يحدد اسم هذا العقد، على غرار العقد الذي يحدد العلاقة بين المرقى العقاري الخاص والمقاول، لذلك وجب الرجوع للقواعد العامة التي تقضي بأن العقد الذي يربط بين رب العمل أو صاحب المشروع (و هو المرقى العقاري الخاص فيما يتعلق بمشاريع الترقية العقارية الخاصة) والمهندس المعماري هو عقد مقاول.⁽⁵⁾ وبالتالي فإن الحقوق والالتزامات بين المرقى العقاري باعتباره صاحب المشروع

(1) نص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 1990/12/02.

(3) بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2004/08/15.

(4) حيث تنص المادة 46 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب

الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد...».

(5) Brahim Youcef, **La responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat d'entreprise**, revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, n°2, 2000, P.3.

العقاري والمهندس المعماري تخضع للقواعد العامة في القانون المدني والمرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

وتجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من عدم اعتبار المهندس المعماري من الأطراف المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، إلا أنه يعتبر من المتدخلين في النشاط بصورة غير مباشرة وتدخله على درجة كبيرة من الأهمية، إذ أنه باعتباره الشخص الذي يقوم بوضع تصاميم البناءات بصفته صاحب العمل لا يمكن الانطلاق في المشروع العقاري أو في أي عملية بدون تلك التصاميم.

المبحث الثاني:

الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص

لم يحدد المشرع الإطار القانوني المنظم لمهنة المرقي العقاري في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، ولا في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وكان ذلك من أهم الانتقادات التي وجهت للنصين القانونيين، حيث أن عدم وجود إطار قانوني ينظم المهنة أدى إلى غموضها، ودخول أشخاص في مجال نشاط الترقية العقارية الخاصة، دون أن تتوفر لديهم شروط أو مؤهلات واضحة ومحددة مسبقا، ودون تحديد لالتزاماتهم وجزاءات الإخلال بها مما أدى إلى ممارسة عشوائية للمهنة.

وهو ما تفاداه المشرع بصدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية، ومجموع النصوص القانونية التطبيقية له، حيث نظم المشرع مهنة المرقي العقاري بتحديد شروط ممارستها وإنشاء المجلس الأعلى للمرقي العقاري، كما حدد التزاماته ومسؤوليته في حالة إخلاله بالتزاماته، أو في حالة ارتكابه أي فعل يرتب المسؤولية الجزائية، ومنه جاء تقسيمنا لهذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق في المطلب الأول إلى تنظيم مهنة المرقي العقاري، وفي المطلب الثاني إلى الالتزامات المهنية للمرقي العقاري وجزاء الإخلال بها.

المطلب الأول

تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص

لتنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص صدر كلا من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل، وكذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 386/13 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، لذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص، وفي الثاني نتناول إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، فيما يلي:

الفرع الأول:

شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص

بصدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حدد
المشرع بدقة شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري بعدما كان النشاط مفتوحا لمبادرات الخواص
دون شروط خاصة، وذلك سعيا من المشرع إلى وضع حد لمختلف التجاوزات والفوضى التي عرفها
النشاط وعانى منها المواطنون، وبالرجوع إلى نصوص القانون رقم 04/11 السالف الذكر
والمرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري
وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل، نجد أن المشرع حدد ثلاثة
شروط أساسية لممارسة مهنة المرقى العقاري، وهي الحصول على الاعتماد (أولا) وصفة التاجر
(ثانيا)، وأخيرا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يعد بمثابة ترخيص لممارسة
المهنة (ثالثا)، نتناولها تبعا فيما يلي:

أولاً: الحصول على الاعتماد

فرض المشرع على الأشخاص الراغبين في مزاوله مهنة المرقى العقاري حصولهم المسبق على
اعتماد يمنح لهم من قبل الوزير المكلف بالسكن،⁽¹⁾ وبهذا يكون المشرع قد أعطى قيمة أكبر
للمهنة، على غرار بعض المهن الأخرى التي يشترط لممارستها الحصول على اعتماد، وقد اشترط
المشرع للحصول على الاعتماد شروطا معينة، وبين كيفية مطابقة المتعاملين في الترقية العقارية
لشروط اعتماد المرقين العقاريين، كما أن منح أو رفض الاعتماد يخضع لإجراءات قانونية
محددة، نبين ذلك فيما يلي:

1- شروط منح الاعتماد:

حدد المشرع شروط منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري في نصي المادتين 6 و7 من
المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري
وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل، وقد اشترط المشرع ضرورة توفر

⁽¹⁾ نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني
للمرقين العقاريين، المعدل.

سبعة شروط حتى يتمكن الشخص من الحصول على الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية
نبين هذه الشروط فيما يلي:

أ- **شروط السن:** اشترط المشرع في الشخص المتقدم لطلب اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري أن لا يقل سنه عن الخمسة والعشرين (25) سنة،⁽¹⁾ ونرى أن هذا الشرط منطقي جدا بالنظر إلى حجم المشاريع التي يبادر بها ويسيرها المرقي العقاري، وبالنظر إلى حجم الالتزامات والمسؤوليات التي تقع على عاتقه، فالأمر يتطلب نضجا وعقلا ومهارات، تفوق بكثير مجرد بلوغ سن الرشد المحدد في القانون المدني بتسعة عشر (19) سنة.⁽²⁾

ب- **شروط الجنسية:** اشترط المشرع ضرورة أن يكون المتقدم لطلب الاعتماد من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري من جنسية جزائرية،⁽³⁾ سواء كانت أصلية أو مكتسبة. والملاحظ أن المشرع لم يفتح نشاط الترقية العقارية أمام المبادرات والاستثمارات الأجنبية، ونعتقد أن السبب راجع إلى حساسية قطاع السكن، وارتباطه بالمواطن ارتباطا مباشرا، وتعلقه بجوانب اجتماعية وثقافية واقتصادية وحتى سياسية خاصة بالمجتمع الجزائري.⁽⁴⁾

أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد اشترط المشرع أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،⁽⁵⁾ وقد بين المشرع في نص المادة 2/547 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري⁽⁶⁾ المعدل والمتمم، كيف يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري كما يلي: «تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري»، فموطن الشركة هو الذي تتحدد به جنسيتها، لكن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط الجنسية الجزائرية

(1) نص المادة 1/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

(2) نص المادة 40 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) نص المادة 2/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

(4) لقد أشار المهندس "خوجة نور الدين عمار" إلى أنه رغم اقتحام كبار المستثمرين الأجانب سوق العقار في الجزائر و تحمسهم لذلك بالنظر إلى ربحية العقار و كثرة الطلب عليه في الجزائر، إلا أنهم انسحبوا من السوق الجزائرية، نظرا لصعوبات حاول حصرها في وضعية العقار من الناحية القانونية الذي تملك الدولة النسبة الأكبر منه و يقابل ذلك طولا و تعقيدا في اتخاذ قرار البيع و إجراءاته، إلى جانب نقص المعلومات و عدم مرونة التشريعات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و تأخر منح التراخيص، و تعقيدات الجهاز المصرفي و حصول المستثمر الأجنبي على أقل من 50% فقط من أسهم الشركة العقارية مما يحرمه من تسيير مشروعه بنفسه. نور الدين عمار خوجة، مرجع سابق، ص.ص. 53. 56.

(5) نص المادة 1/2/6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(6) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 101، مؤرخة في 1975/12/19.

في الشركاء بعدما اشترطها بالنسبة للشخص الطبيعي، وكما هو معروف فإن جنسية الشركة مستقلة عن جنسية الشركاء، لذلك كان أحرى بالمشرع الجزائري أن يشترط الجنسية الجزائرية في أغلبية أو نصف أو ثلث الأعضاء، أو على الأقل أن يكون أحد الشركاء جزائريا، لأن الشخص الذي لا يسمح له بممارسة مهنة المرقى العقاري، بسبب جنسيته يمكنه تأسيس شركة ذات الشخص الوحيد في الجزائر، لها جنسية جزائرية وبذلك يكون شرط الجنسية بالنسبة للشخص الطبيعي بدون جدوى.

ت- شرط حسن السلوك: اشترط المشرع في نص المادة 3/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل، على الشخص الذي يتقدم لطلب الاعتماد من أجل ممارسة مهنة المرقى العقاري، أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة، أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد ورد في نص المادة 1/20 ما يلي: «لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون...»، يظهر من هذا النص وكأن المشرع ذهب إلى وجود نوعين من المرقين العقاريين، إما منشئين أو مشاركين، مع عدم وضوح الفرق بينهما، ونعتقد أن المشرع قصد هنا المرقى العقاري كشخص طبيعي، أو الشركاء في الشخص المعنوي عندما يكون المرقى العقاري شخصا معنويا، لكن مع ذلك يفترض أن يتحرى المشرع الدقة حتى لا يفتح مجالاً للتأويل.

أما في نص المادة 3/2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل، فقد نصت على: «أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 04/11...»، والملاحظ هو استعمال المشرع عبارة "المالك أو الملاك"، دون أن يوضح المقصود بهم لكن بالنظر إلى موقع الفقرة ضمن نص المادة 2/6 التي تطرقت إلى شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي يتضح أن المشرع كان يقصد الشركاء في الشخص المعنوي عندما يكون المرقى العقاري عبارة عن شخص معنوي.

ومما سبق فإنه يمكن القول أن المشرع يشترط توفر حسن السلوك في كل الشركاء في الشخص المعنوي،⁽¹⁾ كما يجب أن تتوفر تلك الشروط كذلك في مسير الشخص المعنوي.⁽²⁾

تتمثل موانع ممارسة مهنة المرقى العقاري، في تعرض الشخص لعقوبات بسبب إحدى الجرائم التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية؛
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات؛
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد؛
- رشوة موظفين عموميين؛
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي؛
- الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية، وقد تناولها المشرع في الباب الثاني من الكتاب الخامس من القانون التجاري الجزائري بعنوان الأحكام الجزائية؛
- وقد منع المشرع أيضا من ممارسة مهنة المرقى العقاري الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.⁽³⁾

غير أن الملاحظ في نص المادة 20 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أنها نصت على: «الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية»: في حين أن الأصح والأدق هو استخدام عبارة "إحدى الجرائم" بدلا من عبارة "إحدى المخالفات"، خاصة وأن من بين الأفعال التي نصت عليها المادة 20 ما يكفي في الكثير من الحالات على أنه جناية أو جنحة وليس مجرد مخالفة، لذلك كان الأدق استخدام عبارة الجرائم دون تحديد إن كانت جنحا أو جنائيات أو مخالفات.

(1) نص المادة 3/2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

(2) نص المادة 4/2/6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نص المادة 20 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

بالرجوع إلى نص المادة 20 نجد أنها تنص على منع الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى الجرائم السابقة، من ممارسة مهنة المرقى العقاري، سواء بأنفسهم مباشرة أو عن طريق وسيط، كما يمنعون من ممارسة المهنة سواء كأشخاص منشئين أو مشاركين فعليا أو قانونيا وهو ما يدل بأن المشرع قد أعطى أهمية أكبر من ذي قبل لنشاط الترقية العقارية وهذه الأهمية تعكس حقيقة حساسية نشاط الترقية العقارية وحجمه.

غير أن الدكتور "سعداوي محمد الصغير" قد طرح إشكالا حول ارتكاب المرقى العقاري الخاص أحد الأفعال المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04/11، بعد حصوله على الاعتماد لأن ارتكابه أي فعل قبل الحصول على الاعتماد لا يثير أي إشكال، حيث أن صحيفة السوابق العدلية التي تطلب في ملف طلب الاعتماد ستبين الأفعال المرتكبة، وبالتالي لا يحصل على الاعتماد، أما في حالة ارتكاب الفعل بعد الحصول على الاعتماد فهو الذي لم يتطرق له المشرع، إلا في نص المادة 3/4/64 من القانون رقم 04/11، حيث رتب على ارتكاب المرقى العقاري جريمة الغش الضريبي عقوبة إدارية تتمثل في السحب النهائي للاعتماد، أما بقية الجرائم فلم يتكلم عنها المشرع الجزائي، لا في القانون 04/11 وفي النصوص اللاحقة، وقد طرح الدكتور تساؤلا حول ما إذا ارتكب المرقى العقاري جريمة رشوة موظف عمومي مثلا، ألا يكون ذلك موضوع منع من ممارسة المهنة؟⁽¹⁾ إلا أننا نرى خلافه بأن المشرع قد تطرق إلى هذه المسألة، وذلك في نص المادة 1/3/64 من القانون رقم 04/11 كما يلي: «السحب النهائي للاعتماد:

- في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد» وبالتالي فإن النص صريح على سحب الاعتماد من المرقى العقاري في الحالة التي يصبح فيها غير مستوفيا لشروط الاعتماد، بما فيها شرط حسن السلوك، الذي يتطلب عدم التعرض لعقوبات بسبب إحدى الأفعال المبينة في نص المادة 20 من القانون رقم 04/11، أما بالنسبة لتخصيص المشرع جريمة الغش الضريبي بنص خاص، فنرى أنه كان بسبب تمييزها من حيث الجزاء المترتب عنها حيث رتب عليها القانون السحب التلقائي وليس النهائي للاعتماد، وفي جميع الحالات فإن

(1) محمد الصغير سعداوي، «المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، مرجع سابق، ص.217.

الجزء هو سحب الاعتماد من المرقى العقاري. وقد أحسن المشرع بهذا النص الذي يدل على تحري الصرامة في منح الاعتماد وفي استمراريته.

ث- إثبات وجود موارد مالية كافية: يتوجب على المرقى العقاري إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه العقاري أو مشاريعه العقارية،⁽¹⁾ وشرط الموارد المالية يعتبر شرطا في غاية الأهمية خاصة من الناحية العملية فهو يضمن ولو نسبيا إتمام المشاريع العقارية في آجالها.

في الحقيقة عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل في نص المادة 4/1/6 منه التي أحالت توضيح مسألة الموارد المالية الكافية إلى قرار وزاري مشترك بين وزيرى المالية والسكن، اعتقدنا أن المشرع سيفرض إجراءات صارمة لإثبات تلك الموارد المالية، وأن هناك لجنة أو جهة إدارية تسهر على تقدير مدى كفاية الموارد المالية.

ولكن بصدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري⁽²⁾ نصت المادة 1/1 منه على: «تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ... يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري باكتتاب تصريح شريف يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها» فمسألة إثبات الموارد المالية، تتوقف على مجرد تصريح شريف من طالب الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية لا أكثر، وبالرجوع إلى نموذج التصريح الشريف الملحق بالقرار الوزاري المشترك سجلنا الملاحظات التالية:

- عبارة عن تصريح عادي أعدته وزارة السكن والعمران.
- عنوانه: "تصريح شريف لطالب الاعتماد للمرقى العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية"، وفي آخر النموذج كتبت عبارة "المرقى العقاري" في المكان الذي يجب أن يمضي فيه طالب الاعتماد، وهو خطأ لأنه من الناحية

(1) نص المادة 12 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

-نص المادة 4/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 2، مؤرخة في 2013/01/13.

القانونية طالب الاعتماد لم يحصل بعد على صفة المرقى العقاري، وقد يُقبلُ طلبه كما قد يرفض في حالة عدم استيفاء كافة الشروط القانونية.

- حسب ما ورد في نموذج التصريح الشريف، يتضح أنه مجرد تعهد بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية، وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريعات الخاصة، وليس إثباتا للموارد المالية الكافية، فاستخدام المشرع لمصطلح "إثبات" في القانون رقم 04/11، جعلنا ننتظر إجراءات أكثر من مجرد تصريح شرعي ضعيف.

لقد سجلنا ملاحظات أيضا على نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه التي حددت المقصود بالموارد المالية الكافية بنصها: «يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار الموارد المشكلة من:

- الموارد الخاصة للمرقى العقاري،

- القروض البنكية التي يكتتبها المرقى العقاري،

- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم». فالمشرع لا يزال يتكلم عن المرقى العقاري، وليس على مجرد شخص طالب للاعتماد، كما أنه يحدد الموارد المالية الكافية وكأن طالب الاعتماد قد بدأ في مشروعه فعليا، وكان أخرى بالمشرع أن يقتصر الموارد المالية في هذه المرحلة (أي مرحلة طلب الاعتماد)، على الموارد الخاصة لطالب الاعتماد فقط، وأن يتم إثباتها بطرق أخرى غير التصريح الشريف، وأن يشترط المشرع أن تكون الموارد الخاصة كافية للانطلاق في أي مشروع عقاري فقط. مع استبعاد القروض والدفعات في هذه المرحلة، لأن طالب الاعتماد في هذه المرحلة يفترض فيه أنه لم يبادر بأي مشروع عقاري، لأن ذلك ببساطة يتطلب أن يكون معتمدا، كما أن نشاط المرقى العقاري لا يقتصر على أول مشروع فقط، وإنما باعتماده يمكنه إنجاز العديد من المشاريع المتتالية والمتفاوتة من حيث التكاليف، فمن غير المنطقي التركيز على الموارد الكافية لإنجاز مشروعه الأول فقط.

إن التسليم بفكرة اشتراط توفر صاحب الاعتماد على الموارد المالية الكافية للانطلاق في أي مشروع عقاري، يجعلنا حينها نقبل بفكرة التصريح الشريف الذي يتعهد فيه المرقى العقاري الخاص، بتوفير موارد مالية تكفي لإنجاز المشروع العقاري، ولكن على أن يتم إعداده في بداية كل مشروع عقاري، ونقبل حينها أيضا اعتبار كلا من القروض والدفعات جزءاً من هذه

الموارد(أي التي يجب أن تكون كافية لإنجاز المشروع العقاري)، وهو ما يجعل الدولة تتفادى حالات توقف المشاريع والعجز عن إتمامها.

إن النتيجة التي توصلنا إليها هي أن شرط إثبات الموارد المالية الكافية، أصبح مجرد شرط شكلي لا أكثر، حيث أن القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أظهر صرامة أكثر في هذه المسألة من النصوص التطبيقية له، هذه الأخيرة التي أفرغت هذا الشرط من أية جدوى وأية فعالية.

ج- التمتع بالحقوق المدنية: تنص المادة 1/21 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه يجب على المرقي العقاري الذي يلتمس اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدنية». وقد أكد ذلك نص المادة 5/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل.

ح- تبرير الكفاءة المهنية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية: حسب نص المادة 6/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل، فإن شرط الكفاءة المهنية المطلوبة لممارسة نشاط الترقية العقارية، يقصد به حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وهذا الشرط يجب أن يتوفر في طالب الاعتماد، وإذا تخلف هذا الشرط فإن القانون سمح له بممارسة مهنة المرقي العقاري، لكن بشرط إثبات الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شروط الكفاءة المهنية. وبالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن تتوفر شرط الكفاءة المهنية في المسير⁽¹⁾ واشتراط مثل هذا الشرط سيؤدي إلى ارتقاء مهنة المرقي العقاري، طالما يشترط مستوى علميا معيناً في القائم به، مع أننا نرى أنه كان يكفي اشتراط حيازة شهادة جامعية دون إلزامية أن تكون شهادة عليا.

⁽¹⁾ نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

خ- توفير محلات ذات استعمال تجاري: يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.⁽¹⁾

وقد نص المشرع الجزائري على شرط آخر في المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، على شرط ثامن ورد في نص المادة 6/1/6 منه إلا أنها حذفت بعد التعديل وهذا الشرط هو اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته ونرى أن سبب إلغاء هذا الشرط هو اعتباره من التزامات المرقي العقاري، وليس شرطا لمنح الاعتماد، وقد حاول المشرع بإلغائه تدارك الأمر، لأنه في الكثير من الأحيان سواء في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أو النصوص التنظيمية المتعلقة بمهنة المرقي العقاري، يخلط المشرع بين المرقي العقاري وطالب الاعتماد لممارسة المهنة.

2- مطابقة المتعاملين في الترقية العقارية لشروط اعتماد المرقي العقاري

بصدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ألغي المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وعمليا يوجد العديد من المتعاملين في الترقية العقارية الذين يمارسون النشاط، وفقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 ولا تنطبق عليهم أحكام القانون الجديد، لذلك نص المشرع على حلول تحفظ لهؤلاء الأشخاص حقهم في الاستمرار بممارسة المهنة، وتمنع وجود فجوة بين القانونين، حيث تنص المادة 97 من القانون رقم 04/11 على: «يمكن المرقيين العقاريين الممارسين نشاطهم عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون خلال ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

و بانقضاء الأجل المذكور أعلاه، وفي حالة عدم تمكن المرقي العقاري من المطابقة، فإنه يلتزم بجميع واجباته إلى غاية إتمام إنجاز مشروعه ووضع أجهزة التسيير من طرف المقتنين

⁽¹⁾ نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

أوممثلهم» والحكمة من ذلك هي عدم ترك المشاريع عالقة، وإعطاء فرصة للمتعاملين في الترقية العقارية للمطابقة مع شروط القانون الجديد.

وقد وضحت إرسالية وزير السكن و العمران رقم (1189) في نوفمبر 2012،⁽¹⁾ بأن منح أجل للمتعاملين الخواص من أجل المطابقة مع شروط الاعتماد المقررة في القانون رقم 04/11، هو من أجل تفادي أي اضطراب للبرامج الموكلة للمرقين العقاريين قبل تاريخ 2012/09/06 (الذي يعتبر تاريخ انتهاء مدة الثمانية عشر شهرا من تاريخ نشر القانون رقم 04/11 في الجريدة الرسمية) وقد ورد في الإرسالية العبارة التالية: «لا يخضعون للإلزام المنصوص عليه في المادة المعنية بالنسبة للبرامج التي سبق توكيلها و تلك الجاري إنجازها بطبيعة الحال فإن أحكام المادة 79 أعلاه، تطبق على البرامج الموكلة أو التي ستوكل للمرقين العقاريين بعد التاريخ المذكور»، إن هذه العبارة تجعلنا نرى بأن المشرع قصد منح آجال أخرى غير تلك المنصوص عليها في نص المادة 2/79 المذكورة أعلاه، حيث أنه اعتبر أن المشاريع الموكلة للمرقين العقاريين بعد تاريخ نشر القانون رقم 04/11 في الجريدة الرسمية وقبل تاريخ 2012/09/06 يخضع فيها المتعاملون في الترقية العقارية للقانون القديم، وذلك من وجهة نظرنا يخرج عن اعتبار مدة الثمانية عشر شهرا هي مهلة مطابقة المتعاملين في الترقية العقارية لشروط الاعتماد المنصوص عليها في القانون الجديد، وإنما يمكن تفسيرها على أنها تاريخ لسريان القانون رقم 04/11، أي تمديد للعمل بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري. و هو خلافا لما قصده المشرع في نص المادة 79 أعلاه رغم أن لتمديد العمل بالنص القديم ما يبرره، خاصة أمام ضخامة المشاريع السكنية.

وقد حدد المشرع شروط المطابقة كما يلي:

- بالنسبة للأشخاص الذين يمارسون مهنة المرقى العقاري لمدة خمسة سنوات فأكثر، مع إنجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، فيمكنهم طلب الاعتماد والحصول على صفة المرقى العقاري دون اشتراط توفر الشروط المنصوص عليها في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12

⁽¹⁾ أنظر: الملحق رقم 1 من هذه الأطروحة يتضمن إرسالية وزير السكن و العمران رقم (1189) المؤرخة في نوفمبر 2012.

الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين؛⁽¹⁾

- الأشخاص الذين يمارسون نشاط الترقية العقارية دون أن يتوفر فيهم الشرطين السابقين فيمكنهم طلب الاعتماد بشرط أن يثبتوا استعانتهم بمسير تتوفر فيه الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.⁽²⁾

وإن كانت الفئة الأولى قد أثبتت كفاءتها خلال مدة خمسة سنوات، بإنجاز مشاريع عقارية فإننا نرى أن المشرع قد تساهل مع الفئة الثانية، فإن كان المشرع جاء بقانون جديد حتى ينظم المهنة من جديد ويتخلص من عيوب القانون القديم، فما جدوى ذلك مع السماح لكل الأشخاص الذين كانوا يمارسون مهنة المرقى العقاري - أي المتعاملين في الترقية العقارية بمفهوم المرسوم التشريعي رقم 03/93- بالاستمرار فيها بطريقة أو بأخرى، كما أنه إذا ما استثنينا شرط الكفاءة المهنية، فإن معظم الشروط شخصية ولا يكفي توفرها في المسير، كالجسدية والسن والموارد المالية الكافية، وحسن السلوك والحقوق المدنية، والدليل على ذلك نص المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12: «اعتماد المرقى شخصي...».

كما أن الفقرة الثانية من نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، التي تنص على: «أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها فب الفقرة السابقة، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه». غير مطابقة لنص الفقرة الثانية من نص المادة 79 من القانون رقم 04/11 التي تقضي بأن من لم يطابق خلال أجل 18 شهرا، يستمر إلى غاية إتمام مشروعه العقاري فقط لا غير، ولم تنص على اعتباره مرقيا عقاريا متى توفرت الشروط القانونية في المسير، لأن هذا الأخير في هذه الحالة قد يكون الأحق بصفة المرقى العقاري، كما أن هذا الوضع يجعل المرقى العقاري مرتبطا بالمسير

(1) نص المادة 1/28 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

(2) نص المادة 2/28 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

بشكل غير مقبول من جهة، ومن جهة أخرى تصعب مسألة تحديد من يتحمل الالتزامات والمسؤوليات وكذلك الضمانات.

والملاحظ عموماً على المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، أنه جاء بأحكام أقل صرامة مما جاء في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3- إجراءات منح الاعتماد:

فرض المشرع لمنح الاعتماد إتباع عدة إجراءات قانونية أجمالناها في إجراءات أساسيين: هما طلب الاعتماد، وقبوله أو رفضه، وبما أن لجنة اعتماد المرقين العقاريين هي التي تتولى دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقى العقاري فقد رأينا تبيان دورها، كل ذلك سنتطرق إليه وفق التسلسل المشار إليه، في العناصر الموالية:

أ- **طلب الاعتماد:** يتوجب على من يريد الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، إيداع طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن،⁽¹⁾ ويكون هذا الطلب مرفقاً بملف يحتوي على الوثائق التي تثبت توفر الشروط القانونية في طالب الاعتماد، وتتمثل هذه الوثائق بالنسبة للشخص الطبيعي في:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12؛
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدورها عن ثلاثة أشهر وذلك من أجل إثبات شرط حسن السلوك الذي تطرقنا إليه سابقاً؛
- التصريح الشرعي لطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري لإثبات إمكاناته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية؛
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل التجاري الذي يسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة؛
- شهادة جنسية وشهادة إقامة للطالب؛

(1) نص المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي⁽¹⁾.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يكون طلب الاعتماد مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي؛

- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة؛

- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المدير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا؛

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي؛

- إثبات أن المدير العام أو المدير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءة المهنية⁽²⁾.

والملاحظ في الملف بالنسبة للشخص الطبيعي أنه لا يحتوي على وثائق تثبت الكفاءة المهنية لطالب الاعتماد، رغم اعتبار الكفاءة المهنية شرطا لمنح الاعتماد، فالمشروع أغفل ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 84/12 وحتى في التعديل لم يشر المشروع إلى ذلك. أما بالنسبة لملف الشخص المعنوي فقد أغفل المشروع الوثائق التي تثبت وجود الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية.

إذا تم إيداع الطلب مرفقا بالملف كاملا فإنه يتم تسليم وصل استلام⁽³⁾ ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب الاعتماد⁽⁴⁾.

ب- رفض أو قبول الاعتماد: تخضع طلبات الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري إلى تحقيق إداري تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين من تاريخ مراسلتها⁽⁵⁾ وفي حالة القبول يمنح بناء عليه الاعتماد للمرقى العقاري⁽⁶⁾ ويعتبر اعتماده شخصا وغير قابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه أو تحويله، ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار

⁽¹⁾ نص المادة 3/8 أ من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

⁽²⁾ نص المادة 3/8 ب من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽³⁾ نص المادة 2/8 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽⁴⁾ نص المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽⁵⁾ نص المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽⁶⁾ أنظر: الملحق رقم 2 من هذه الأطروحة يتضمن اعتماد مرقى عقاري خاص.

أيا كان شكله،⁽¹⁾ كما أن كل تغيير في شكل أو في تسمية أو في عنوان الشركة، وكذا تغيير المسير يؤدي إلى إلغاء الاعتماد بحكم القانون، حيث يوجب القانون في هذه الحالة ضرورة تجديد الاعتماد وفقا لنفس الشروط والإجراءات القانونية المطلوبة للحصول عليه.⁽²⁾

أما رفض الاعتماد فيكون إذا كان طالب الاعتماد لا يستوفي الشروط القانونية المطلوبة أو إذا كان قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية، أو إذا كان التحقيق الإداري لمصالح الأمن سلبيًا،⁽³⁾ وفي حالة رفض الاعتماد يتوجب تبرير قرار الرفض، وتبليغه إلى صاحبه برسالة موصى عليها مع وصل استلام، ويجوز لصاحب الطلب الطعن كتابيا في قرار الوزير المكلف بالسكن في أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه بقرار الرفض، وذلك من أجل تقديم معلومات أو إثباتات جديدة لدعم طلبه، والحصول على دراسة مكملة، ويجب على الوزير المكلف بالسكن الفصل في الطعن خلال شهر من تاريخ استلام الطعن.⁽⁴⁾

وتتولى دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري لجنة اعتماد المرقيين العقاريين نتطرق إليها فيما يلي.

ت- دور لجنة اعتماد المرقيين العقاريين: تنص المادة 1/14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، على: «تشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة"...» لذلك سنتناول كلا من تشكيلة هذه اللجنة ومهامها وكذلك انعقادها فيما يلي:

- تشكيلة لجنة اعتماد المرقيين العقاريين: يتأسس لجنة اعتماد المرقيين العقاريين ممثل عن الوزير المكلف بالسكن، وتتكون من الأعضاء التاليين:

⁽¹⁾ نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

⁽²⁾ نص المادة 22 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽³⁾ نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

⁽⁴⁾ نص المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

* ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية؛

* ممثل عن الوزير المكلف بالمالية؛

* ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة؛

* ممثل عن الوزير المكلف بالسكن؛

* المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أو ممثله؛

* ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها. (1)

ويعين الأعضاء بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، وذلك لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء يتم استخلافه وفقا لنفس الأشكال. (2) وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، مهام أمانة لجنة اعتماد المرققين العقاريين.

إن التنوع الملاحظ في تشكيلة اللجنة، يعكس مختلف الجهات المتدخلة في قطاع السكن كقطاع حساس.

- **مهام لجنة اعتماد المرققين العقاريين:** تتولى لجنة اعتماد المرققين العقاريين المهام التالية:

* دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرققي العقاري وإبداء الرأي فيها؛

* دراسة أية مسألة تتعلق بالمهنة تعرض عليها من قبل الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي فيها؛

* دراسة الطعون التي يقدمها المرققون العقاريون وإبداء الرأي فيها؛

* دراسة كل قرارات سحب الاعتمادات من المرققين العقاريين التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي فيها. (3)

إن دور لجنة اعتماد المرققين العقاريين، هو إبداء رأيها بخصوص منح الاعتمادات وسحبها وبخصوص الطعون في حالة رفض منح الاعتمادات، وكذا مختلف المواضيع المتعلقة بالاعتمادات ورأيها هو مجرد رأي استشاري، والقرار الأخير هو للوزير المكلف بالسكن. إلا أنه بالرجوع إلى

(1) نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرققي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرققين العقاريين، المعدل.

(2) نص المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نص المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، التي تنص على: «عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بقرار» نجد أن رأي اللجنة بالموافقة على منح الاعتماد يتعدى مجرد الرأي الاستشاري.

- انعقاد لجنة اعتماد المرقيين العقاريين: تجتمع لجنة الاعتماد بناء على استدعاء من رئيسها في دورات عادية، أربع مرات في السنة على الأقل ويمكن أن تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها أيضا.⁽¹⁾ بحيث ترسل استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال الذي يحدده رئيس اللجنة إلى الأعضاء قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، وفي الدورات العادية يمكن أن يكون الأجل أقل بشرط ألا يقل عن 8 أيام.⁽²⁾

لا تصح مداوالات لجنة الاعتماد إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع اللجنة في غضون الثمانية (8) أيام الموالية، وفي هذه الحالة تصح مداوالاتها مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وفي جميع الأحوال تتخذ قرارات اللجنة بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا. وآراء اللجنة تتخذ إحدى صيغيتين، إما رأي بالموافقة، أو رأي بالرفض يكون معللا.⁽³⁾

تدون مداوالات اللجنة في محاضر، وتوقع من طرف الأعضاء وتسجل في سجل خاص وترسل المحاضر إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام.⁽⁴⁾

ثانيا: صفة التاجر

بالرجوع إلى المادة 19 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...» فإنه يتضح جليا أن المشرع يشترط لممارسة مهنة المرقي العقاري أن يكون الشخص تاجرا، أي أن يكون مكتسبا صفة التاجر وفقا لما تتضمنه نصوص القانون

(1) نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل.

(2) نص المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نصي المادتين 20 و21 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(4) نص المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

التجاري الجزائري، والشخص الذي حصل على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للشروط والإجراءات التي سبق وأن بينها، يتعين عليه القيام بالشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري،⁽¹⁾ وقد ألزم المشرع المرقي العقاري صاحب الاعتماد بعد القيد في السجل التجاري موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق التالية:

- وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك والمسير؛
- نسخة من مستخرج السجل التجاري؛
- نسخة من رقم التعريف الضريبي؛
- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء؛
- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.⁽²⁾

وفي حالة عدم مراعاة ذلك يتعرض صاحب الاعتماد إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي تصل إلى السحب النهائي للاعتماد.⁽³⁾ كما أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الذي يعد بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري، يقتضي بالضرورة الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري،⁽⁴⁾ وبالتالي فإن الشخص الحاصل على الاعتماد لا يمكنه الحصول على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، إلا بعد القيد في السجل التجاري.⁽⁵⁾

والملاحظ أن المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 84/12 غير دقيق تماما في المصطلحات القانونية فتارة يستعمل عبارة "صاحب الاعتماد" في الفقرة الثانية من نص المادة 17⁽⁶⁾ وتارة

(1) نص المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

(2) نص المادة 1/23 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نص المادة 2/23 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(4) أنظر: الملحق رقم 3 من هذه الأطروحة يتضمن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، حيث أن الشهادة تحتوي على بيانات القيد في السجل التجاري.

(5) نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

(6) تنص المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السابق على: «عندما تبدي اللجنة رأياها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بقرار.

وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري»

يستعمل عبارة "طالب الاعتماد" في نص المادة 1/23،⁽¹⁾ في حين أنه يتضح جليا بأن الأصح هو نص المادة 17 التي استعملت العبارة الأولى أي "صاحب الاعتماد"، لأن منح الاعتماد لا يشترط فيه القيد في السجل التجاري من ناحية، ومن ناحية أخرى ألزم المشرع المرقى القيام بالقيد في السجل التجاري بعد الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، فالشخص يعتبر طالب اعتماد لكن بعد الموافقة عليه يصبح صاحب اعتماد. كما أن المشرع في نص المادة 23 أحال إلى العقوبات المنصوص عليها في نص المادة 64 من القانون رقم 04/11، وبالرجوع إليها نجدها في بدايتها تنص على: «يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:» ومنه نجزم أن الأصح هو عبارة "صاحب الاعتماد" وليس طالبه كما ورد في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

إلى جانب ضرورة الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري والقيد في السجل التجاري، يتطلب القانون لممارسة مهنة المرقى العقاري ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ومنحه شهادة تسجيل،⁽²⁾ ويعتبر ذلك بمثابة ترخيص له بممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص.⁽³⁾

بعد حصول الشخص على اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري والقيام بإجراءات القيد في السجل التجاري، وموافاة الوزير المكلف بالسكن بمختلف الوثائق المطلوبة، يتم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح على مستوى الوزير المكلف بالسكن، وتمنح بذلك شهادة التسجيل للمرقى العقاري.⁽⁴⁾ وفقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 2013/01/09 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري،⁽⁵⁾ حيث يجب إدراج البيانات التالية في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

(1) ورد في نص المادة 1/23 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل، ما يلي: «...يتعين على طالب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري...»
(2) أنظر: الملحق رقم 3 من هذه الأطروحة يتضمن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
(3) نص المادة 1/23 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
(4) نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2013/03/14.

- مراجع الاعتماد؛
 - تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء؛
 - هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير؛
 - أية معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي يبادر بها المرقى العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها؛
 - التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.⁽¹⁾
- ويبدو أن للجدول الوطني للمرقين العقاريين وظيفة إحصائية وتنظيمية تنظم قائمة المرقين العقاريين على المستوى الوطني.
- وبحصول الشخص على اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، والقيود في السجل التجاري والحصول على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يصبح مرقيا عقاريا معتمدا ومرخصا له بمباشرة مشاريعه العقارية.

(1) نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل.

الفرع الثاني:

المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

لتنظيم مهنة المرقى العقاري قرر القانون رقم 04/11 في مادته الرابعة والعشرون إنشاء مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري، وفيما يلي سوف نتطرق لتشكيلته (أولاً)، ومهامه (ثانياً)، ثم انعقاده (ثالثاً):

أولاً: تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

تتنوع تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري تنوعاً يعكس حساسية قطاع السكن وارتباطه بمختلف المجالات والوزارات والمؤسسات والمهن، حيث يرأس المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري الوزير المكلف بالسكن، ويحتوي على أعضاء يمثلون العديد من الجهات كما يلي:

1- ممثلي الإدارات العمومية وهم:

- ممثل عن وزير الدفاع؛
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية؛
- ممثل عن وزير العدل حافظ الأختام؛
- ممثل عن وزير المالية؛
- ممثل عن وزير التجارة؛
- ممثل عن الوزير المكلف بتهيئة الإقليم؛
- ممثل عن وزير الثقافة؛
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة؛
- أربعة ممثلين عن الوزير المكلف بالسكن مكلفين بالترقية العقارية والسكن؛

2- ممثلي المؤسسات والهيئات المكلفة بالترقية العقارية وهم:

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية؛
- المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل)؛
- المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية؛

- المدير العام للصندوق الوطني للسكن (CNL)؛
- مديران عامان للبنوك أو المؤسسات المالية يعينهما وزير المالية؛

3- ممثلي الهيئات المهنية:

- رئيس الغرفة الوطنية للموثقين؛
 - رئيس المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين؛
 - أربعة ممثلين للمرقين العقاريين، ينتخبهم نظراؤهم في الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية؛
 - مقاولان يعينان من الجمعيات المهنية المعتمدة في مجال البناء؛
- ويمكن للمجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، أن يستعين بكل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص من شأنه أن يساعده في مداولاته.⁽¹⁾

يتم تعيين أعضاء المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد، بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، ويفقد الأعضاء صفة العضوية بمجرد إنهاء مهامهم، أو عند انتهاء فترة عهدهم، وفي حالة شغور المنصب بسبب وفاة أو استقالة أو لأي سبب آخر، يتم تعيين عضو جديد خلال مدة شهر للمدة المتبقية من العهدة.⁽²⁾

ثانيا: مهام المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

- حدد المشرع مهام المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتتمثل هذه المهام في:
- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية؛
 - السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري؛
 - إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة من منه و/أو بطلب من السلطات العمومية.⁽³⁾

⁽¹⁾ حدد المشرع تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 386/13 المؤرخ في 19/11/2013 الذي

يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 61، مؤرخة في 08/12/2013.

⁽²⁾ نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽³⁾ نص المادة 24 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

والملاحظ أن المهام التي أوكلت للمجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، تتمحور حول إبداء الرأي حول ما يتعلق بمهنة المرقى العقاري ونشاط الترقية العقارية، وحتى عندما تكلم المشرع عن مهمة السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة المهنة، لم يحدد المشرع دوره بدقة إن كان دورا رقابيا أم غيره، حيث أنه لم يبين الأدوات والآليات المتاحة للمجلس للسهر على احترام أخلاقيات المهنة، ولا التدابير المتخذة في حالة الإخلال بقواعد أخلاقيات ممارسة المهنة، ونعتقد أن عدم التحديد ذلك راجع إلى أن المشرع لم يتطرق إلى مهام المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري إلا في القانون رقم 04/11 بصفة عامة، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 386/13 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، لم يتطرق المشرع إلى مهام المجلس الأعلى تماما وكان أولى تحديد طبيعة دوره بدقة وبالتفصيل في المرسوم التنفيذي، بشكل يجعل دوره أكثر وضوحا ويبرز أهمية دوره وفعاليته في تنظيم مهنة المرقى العقاري ونشاط الترقية العقارية.

وبالنظر إلى التشكيلة المتنوعة للمجلس نقترح التسريع في تنصيبه، حتى يتمكن من إبداء رأيه خاصة عند إعادة النظر في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

ثالثا: انعقاد المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

يجتمع المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري مرتين في السنة في دورتين عاديتين، بناء على استدعاء من رئيس المجلس (الوزير المكلف بالسكن)، ويمكن أن يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من الرئيس أو بناء على طلب من ثلثي الأعضاء،⁽¹⁾ ويجب أن ترسل الاستدعاءات قبل خمسة عشر يوما (15) على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع، ويمكن تقليص المدة في الدورات غير العادية بشرط ألا تقل عن الثمانية (8) أيام.⁽²⁾

وقد حدد المشرع النصاب القانوني لانعقاد دورات المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري بموجب نصي المادتين 4 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 386/13 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره، غير أن النصين متناقضان، حيث ورد في الفقرة الأولى من نص المادة 4: «يجب أن يتم عقد اجتماع المجلس الأعلى بحضور ثلثي أعضائه (3/2) على الأقل لكي تصح مداولاته»، بينما الفقرة الأولى من نص المادة 11 ورد فيها: «لا يمكن أن يجتمع

(1) نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 386/13 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره.

(2) نص المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

المجلس الأعلى إلا بحضور نصف أعضائه على الأقل» ، فهل النصاب القانوني هو ثلثي الأعضاء أم نصف الأعضاء ، أم أن المشرع قصد أن يفرق بين النصاب القانوني في الدورات العادية والدورات غير العادية؟، وكان على المشرع تحري الدقة في تحديد النصاب القانوني، حتى لا يفتح باب التأويل والتفسير.

وعلى العموم فإن المجلس الأعلى لا ينعقد في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني، ويتم عقد اجتماع ثاني خلال العشرة (10) أيام الموالية لتاريخ الاجتماع الأول، وفي هذه الحالة يصح اجتماع المجلس الأعلى مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.⁽¹⁾ وتتخذ قرارات المجلس الأعلى بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً.⁽²⁾

(1) نص المادة 2/11 من المرسوم التنفيذي رقم 386/13 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المربي العقاري وتنظيمه وسيره.

(2) نص المادة 2/4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

المطلب الثاني:

الالتزامات المهنية للمرقي العقاري الخاص وجزاء الإخلال بها

في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حدد المشرع الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الخاص بدقة، فأوردها بصفة عامة في القانون رقم 04/11 وأحال تفصيلها للتنظيم، وألزم المرقي العقاري بأن تكون التزاماته ومسؤولياته موضوع دفتر شروط يحددها بدقة وبالتفصيل،⁽¹⁾ لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري. حيث نصت المادة الأولى منه على: «... يهدف دفتر الشروط النموذجي هذا إلى تحديد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري»، ذلك سنتناول الالتزامات المهنية للمرقي العقاري في الفرع الأول، وجزاء إخلاله بالالتزامات في الفرع الثاني:

الفرع الأول:

الالتزامات المهنية للمرقي العقاري الخاص

سنتناول في هذا الفرع الالتزامات المهنية للمرقي العقاري فقط، أي الالتزامات تفرضها ممارسة مهنة المرقي العقاري، مرجئين الالتزامات التعاقدية إلى حين التطرق لكل عقد على حداً، خاصة عقد البيع على التصاميم الذي يرتب التزامات استثنائية غير معروفة في القواعد العامة.

وعلى ضوء المرسوم التنفيذي رقم 85/12 وما ورد في القانون رقم 04/11 قسمنا الالتزامات المهنية للمرقي العقاري الخاص إلى الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة (أولاً)، الالتزام باحترام قوانين العمران والبناء (ثانياً) الالتزام بالإعلام (ثالثاً)، الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (رابعاً)، نتناولها بالترتيب فيما يلي:

⁽¹⁾ تنص المادة 2/47 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم».

أولاً: الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة

يلتزم المرقى العقاري بممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 04/11 ومجموع النصوص التطبيقية له،⁽¹⁾ وعليه بذلك المساهمة بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها،⁽²⁾ والامتناع عن كل فعل يمكن أن يمس بسمعته المهنية،⁽³⁾ وحسب ما ورد في القانون رقم 04/11 ودفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ارتأينا تقسيم التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة إلى ثلاث عناصر هي: التزامه باحترام أخلاقيات المهنة في علاقته بالدولة، وفي علاقته بالزبائن، وفي ما يتعلق بالمشروع العقاري نفضلها فيما يلي:

1- التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة في علاقته بالدولة

في إطار التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة يتعين عليه الوفاء بكل التزاماته تجاه الدولة، والالتزام خاصة بما يلي:

- ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات، التي تنظم النشاط التجاري على اعتبار أن المرقى العقاري الخاص يعد تاجراً.⁽⁴⁾
- يمنع على المرقى العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب كان، وكل ما يقع خلال نشاطه من تعديلات في شكل، أو في تسمية، أو عنوان الشركة، أو تغيير المسير، يخضع إلى ترخيص مسبق، وكل مخالفة لذلك تؤدي إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، لذلك يتحمل المرقى العقاري المسؤولية الكاملة إزاء الدولة، وكذا كل المقتنين المستقبليين فيما يتعلق باستعمال الاعتماد الممنوح له.⁽⁵⁾

(1) نص المادة 1/47 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

(2) نص المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- نص المادة 47 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية.

(3) نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

(4) نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(5) نص المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- نص المادة 22 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

2- التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة في علاقته بالزبائن

يلتزم المرقى العقاري الخاص تجاه زبائنه بالعديد من الالتزامات التي حددها القانون رقم 04/11 ومختلف النصوص التطبيقية له، وفي إطار التزامه باحترام أخلاقيات المهنة يلتزم على الأخص بما يلي:

- الوفاء في كل الحالات بالتزاماته تجاه زبائنه وتجاه الدولة.⁽¹⁾
- أن تكون له محلات كافية لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين، كما يجب عليه السعي إلى تحسين راحتهم دائماً خلال ممارسته لمهنته.⁽²⁾
- عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال.⁽³⁾

3- التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة فيما يتعلق بمشروعه العقاري

نص المشرع على أخلاقيات مهنة المرقى العقاري الخاص، عليه الالتزام بها عند إعداد وأوتنفيذ مشروعه العقاري نجملها فيما يلي:

- السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبى المعايير المعمول بها، وعلى تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية، مع الالتزام بتلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء.⁽⁴⁾
- يجب على المرقى العقاري أن يوفر طوال مدة إنجازه لمشاريعه إلى غاية الانتهاء منها الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية لإتمام مشروعه، وقد ألزم المشرع المرقى العقاري الخاص أن يرفق تعهداً (تصريحاً شرفياً) بذلك في ملف اعتماده لممارسة مهنة المرقى العقاري. كما يجب أن يتوفر لدى المرقى العقاري الخاص قدر كاف من الموظفين المؤهلين الذين لهم صلة بنشاطه.⁽⁵⁾

(1) نص المادة 2/47 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

- نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

(2) نصي المادتين 7 و8 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(4) نصوص المواد 16 و17 و18 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(5) نصوص المواد 20 و21 و22 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- يلتزم المرقى العقاري الخاص بتحمل مسؤولية التنسيق في جميع العمليات، المرتبطة بالدراسات والأبحاث، وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز مشروعه العقاري.⁽¹⁾

ثانيا: الالتزام باحترام قوانين العمران والبناء

لا يعتبر احترام قوانين العمران والبناء التزاما يقع على عاتق المرقى العقاري الخاص وحسب بل يعتبر من المبادئ العامة التي لا يجوز مخالفتها، حيث بينها المشرع في القانون رقم 04/11 في الفرع الثاني من الفصل الأول تحت عنوان المبادئ العامة.⁽²⁾ ويتوجب على المرقى العقاري احترام قوانين التهيئة والتعمير، سواء تعلق الأمر بتصميم وإنجاز مشاريع جديدة، أو مختلف العمليات التي تكون موضوع نشاط الترقية العقارية وأهم تلك القواعد ما يلي:

1- الاحترام الصارم لمخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا، حيث لا يمكنه تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمونها.⁽³⁾ كما يتوجب عليه عدم إنجاز عمليات الترميم والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة والتدعيم دون الاحترام الصارم لمخططات التهيئة والعمران.⁽⁴⁾ وتتمثل هذه المخططات حسب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وهما المخططين الذين يحددان التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، ويضبطان توقعات التعمير في إقليم معين.⁽⁵⁾

2- الحصول على التراخيص الإدارية، إذ يمنع على المرقى العقاري الشروع في أي من الأشغال التي تخضع إلى ترخيص إداري مسبق دون الحصول عليه، وقد حددها المشرع في كل من عمليات الترميم العقاري، وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني، وإعادة الهيكلة أو التدعيم.⁽⁶⁾

3- فرض المشرع على المرقى العقاري ضرورة مراعاة جمال الإطار المبني ومطابقة المعايير العمرانية، وتكثيف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها، حسب

(1) نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

(2) نصوص المواد من 5 إلى 1 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

(3) نص المادة 2/5 من نفس القانون السابق.

- نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

(4) نص المادة 9 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

(5) نصي المادتين 10 و 1/11 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم.

(6) نص المادة 6 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع، وتكيفاها أيضا مع السياق العام المتواجد فيما يتعلق
بفنه المعماري وتنظيمه.⁽¹⁾

4- يجب مراعاة الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي للمجموعة العقارية الأصلية عند
تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.⁽²⁾

يلتزم إذا المرقى العقاري باحترام القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء، سواء فيما تعلق بقانون
التهيئة والتعمير، أو قانون الانتاج المعماري، أو القوانين التي تنظم التراث الثقافي، وكذا قوانين
البيئة... فالمشاريع العقارية ترتبط بالعديد من المجالات وهو ما انعكس على القوانين التي استند
إليها المشرع عند سن القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثالثا: الالتزام بالإعلام

يعرف الالتزام بالإعلام عموما أنه: «التزام يرمي إلى توير المستهلك وتمكينه من الإقدام على
اقتناء المنتج أو الخدمة عن إرادة حرة وسليمة، فهو لا يستطيع تحديد أوصاف المنتج ومكوناته
إلا بناء على البيانات التي تعطى له، وهو التزام يجد مصدره في القانون مثله في ذلك مثل
الالتزامات الأخرى التي تنشأ بنص قانوني ويكون القانون هو مصدرها المباشر»⁽³⁾ فالهدف من
هذا الالتزام هو توفير الحماية لرضا المستهلك، أي المقتني أو المشتري أو المكتتب في قانون الترقية
العقارية، لأن المرقى العقاري الخاص ملزم باعتباره تاجرا أن يمارس نشاطه التجاري في إطار
الشفافية، التي تتطلب إعلام زبائنه المستقبليين بكل المعلومات التي لا تتوفر لديهم، بشكل يعزز
قدرتهم على العلم بما سوف يقبلون عليه، ويزيل خطر التفاوت بين المرقى العقاري والمقتني في
مستوى الخبرة والدراسات التقنية المتعلقة بالبناية، مما يمكنه من اختيار السكن الذي يراه
مناسبا.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ نصي المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى
العقاري.

- نص المادة 8 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

⁽²⁾ نص المادة 10 من نفس القانون السابق.

⁽³⁾ زوبر أرزقي، «حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة»، رسالة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي
وزو، 2011، ص.117.

⁽⁴⁾ ربيعة صبايحي، «الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية
الواقع والآفاق، يومي 27 و28 فيفري 2012، مرجع سابق، ص.ص. 74. 75.

وقد حدد المشرع بدقة طريقة الإعلام عن المشاريع العقارية للمرقي العقاري الخاص، حيث أن المادة 1/41 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث نصت على: «يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع» وبالتالي فإن المرقي العقاري يعلم عن مشروعه العقاري عن طريق الإشهار، الذي يعد الوسيلة الأنسب في المشاريع العقارية.

ونظرا لأهمية المشاريع العقارية فقد ألزم المشرع المرقي العقاري أن يكون الإشهار صادقا وواسعا بمختلف وسائل الإعلام، لا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح، كما قيد المشرع المرقي العقاري بأماكن محددة يقوم فيها بالإشهار، حيث يتعين عليه الإشهار على مستوى مقره وفي موقع المشروع العقاري، وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم البلدية التي يقع في دائرتها موقع إنشاء المشروع،⁽¹⁾ وفي سبيل تحقيق إعلام كامل عن المشروع العقاري فقد فرض المشرع أن تتوفر لدى المرقي العقاري محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين.⁽²⁾

لقد منع المشرع المرقي العقاري من اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال.⁽³⁾ حيث تنص المادة 4/47 من القانون رقم 04/11 على: «عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي و كامل لشركائه» والملاحظ في هذا النص هو استخدام المشرع لمصطلح "شركائه" التي تقابلها في النص الفرنسي "ses partenaires" وهي تعود على المرقي العقاري في الوقت الذي يتكلم فيه عن ضرورة الامتناع عن الإشهار الكاذب، وعدم استغلال حسن نية وثقة المقتني، وضرورة السهر على إعلام حقيقي وكامل، فأى شركاء يقصد المشرع هنا؟ لقد استخدم المشرع مصطلح الشركاء في أكثر من موقع دون أن يحدد من المقصودين بها، و نعتقد أن المشرع هنا فرض على المرقي العقاري ضرورة الإعلام عن شركائه، أي المتدخلين الآخرين في

(1) نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

(2) نص المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

المشروع العقاري، وهم المهندس المعماري و المقاول، و لكن مع ذلك نقترح أن يوضح المشرع المقصود بالشركاء بدقة حتى لا يفتح باب التأويل في كل مرة من وجهة نظر مختلفة.

رابعاً: الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

ألزم المشرع المرقيين العقاريين المعتمدين، والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بموجب نص المادة 55 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 182/14 المؤرخ في 2014/05/05 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،⁽¹⁾ الذي فرض على المرقي العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان خلال ستة أشهر من تاريخ حصوله على الاعتماد، وإلا يتم وقف اعتماده مؤقتاً، الذي يتحول إلى سحب نهائي في حالة عدم تسوية وضعيته لدى صندوق الضمان في أجل إضافي يقدر بثلاثة أشهر.⁽²⁾

ويلتزم المرقي العقاري المنتسب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بدفع حقوق الانضمام التي تدفع مرة واحدة، وكذا بدفع الاشتراكات السنوية،⁽³⁾ وفي حالة عدم دفعه للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، يتم وقف اعتماده مؤقتاً، بعد إعدارين يرسلان إليه كل 15 يوماً دون أن يتم الرد عليهما، وفي حالة عدم تسوية الوضعية في الأجل الإضافي الذي مدته سنة، يتحول الوقف المؤقت إلى سحب نهائي للاعتماد.⁽⁴⁾

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/05/19.

(2) نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

(3) نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

– نص المادة 1/59 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

– نص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

(4) نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

الفرع الثاني:

جزء إخلال المرقي العقاري الخاص بالتزاماته المهنية

حدد المشرع في القانون رقم 04/11 مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري الخاص، وفي المقابل بين الجزاءات المترتبة عن إخلاله بالتزاماته، وتتنوع تلك الجزاءات بين جزاءات إدارية (أولا) وأخرى جزائية (ثانيا)، نتاولها تباعا فيما يلي:

أولا: العقوبات الإدارية

بين المشرع الجزاءات الإدارية التي يتعرض لها المرقي العقاري الخاص، في حالة إخلاله بالتزاماته في الفرع الأول من الفصل السادس من القانون رقم 04/11، بعنوان العقوبات الإدارية حيث بين المشرع فيه مختلف العقوبات الإدارية التي يتعرض إليها المرقي العقاري الخاص، والتي تتمثل في السحب المؤقت للاعتماد، والسحب النهائي للاعتماد، وأخيرا السحب التلقائي للاعتماد وهو ما سوف نبينه فيما يلي:

1- السحب المؤقت للاعتماد (التعليق المؤقت)⁽¹⁾

ويكون سحب الاعتماد مؤقتا لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، وهي مدة من شأنها تعطيل المرقي العقاري وعرقلة مشاريعه المختلفة، وليس فقط المشروع الذي تمت معاينة المخالفة فيه ويكون ذلك في الحالات التالية:

- تقصير المرقي العقاري غير المبرر في تنفيذ التزاماته تجاه المقتنين بشكل جزئي؛
- عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة؛
- تقصير المرقي العقاري الخاص في التزاماته المحددة في القانون رقم 04/11 والنصوص التطبيقية له.⁽²⁾

⁽¹⁾ بالرجوع إلى نص المادة 64 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجدها تقسم العقوبات الإدارية إلى سحب مؤقت الاعتماد ونهائي وتلقائي بينما النص الفرنسي للمادة 64 يقسمها إلى تعليق مؤقت للاعتماد (La suspension provisoire de l'agrément)، وسحب نهائي للاعتماد (Le retrait définitif de l'agrément)، وسحب تلقائي للاعتماد (Le retrait de l'agrément est prononcé d'office)، ونعتقد أن مصطلح "التعليق المؤقت للاعتماد" أصح من "السحب المؤقت للاعتماد" لأن الأول يوحي منذ البداية بإمكانية استرجاع الاعتماد خلافا لمصطلح السحب.

⁽²⁾ نص المادة 1/64 من نفس القانون السابق.

2- السحب النهائي للاعتماد

يسحب الاعتماد من المرقي سحبا نهائيا، نظرا لجسامة الأخطاء وذلك في الحالات التالية:

- عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد،⁽¹⁾ وقد سبق وأن أشرنا إلى هذه المسألة بصدد التطرق إلى شروط منح الاعتماد، فالشروط التي حددها القانون ليست فقط للحصول على الاعتماد، ولكنها ضرورية أيضا لاستمرار تمتع المرقي العقاري بهذا الاعتماد.

- تجاهل المرقي العقاري للالتزامات الملقاة على عاتقه عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة⁽²⁾ وترجع مسألة تحديد مدى خطورة الإخلال للسلطة التقديرية للقاضي.

- إنهاء المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.⁽³⁾

- تقصير المرقي العقاري الخاص في التزاماته كما تم الاتفاق عليها، تجاه الدولة والمقتنين وشركائه، حيث تنص المادة 4/2/64 على: «إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه» و الملاحظ على هذا النص أن المشرع استعمل مصطلح "شركائه" دون أن يحدد المقصود بهم أيضا، و من جانبنا نعتقد أن المشرع يقصد بشركاء المرقي العقاري هنا المتدخلين في نشاط الترقية، من مهندسين معماريين ومقاولين وغيرهم من المتدخلين، ولكن مع ذلك لازلنا نؤكد على ضرورة توضيح المقصود بالشركاء.

و يمكن القول أن التقصير إذا كان جزئيا تجاه المقتنين، رتب عليه المشرع التعليق أو السحب المؤقت للاعتماد. أما التقصير في كل الالتزامات تجاه المقتني والدولة وشركاء المرقي العقاري، فقد رتب عليه السحب النهائي للاعتماد من المرقي العقاري الخاص.

3- السحب التلقائي للاعتماد

في هذه الحالة فإن سحب الاعتماد يكون تلقائيا، أي بمجرد تحقق سبب سحب الاعتماد وذلك في الحالات التالية:

- وفاة المرقي العقاري الخاص؛

(1) نص المادة 1/2/64 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نص المادة 2/2/64 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 3/2/64 من نفس القانون السابق.

- إذا كان المرقي العقاري الخاص موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته؛

- إذا تعرض المرقي العقاري إلى حكم بسبب الغش الضريبي؛

- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.⁽¹⁾

تتخذ العقوبات الإدارية المتمثلة في السحب (التعليق) المؤقت للاعتماد، أو السحب النهائي أو السحب التلقائي للاعتماد، بعد دراسة الملفات من طرف لجنة اعتماد المرقيين العقاريين المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.⁽²⁾ حيث تنص المادة 4/16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين على: «تتولى اللجنة المهام التالية:

- دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي فيه»

ومنه يتضح أن دور اللجنة هو دور استشاري فيما عدا رأيها بالموافقة على منح الاعتماد، كما سبق وأن أشرنا إليه عند التطرق إلى لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، وبالتالي فإن وزير السكن هو الذي يتخذ القرارات التي تتضمن العقوبات الإدارية ضد المرقي العقاري الخاص، ويجوز للمرقي العقاري الخاص الذي تعرض لإحدى العقوبات الإدارية، الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران، وذلك دون المساس بطرق الطعن القضائية الأخرى.⁽³⁾

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع رتب على سحب الاعتماد شطب المرقي العقاري من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، و ذلك بصريح المادة 2/58 من القانون رقم 04/11 بنصها: «يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان»، إلا أننا نتساءل عن حالة السحب المؤقت للاعتماد؟ إذ لا يعقل أن يرتب عليه المشرع الشطب من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، و هو ما يؤكد أن المشرع أخطأ في ترجمة نص المادة 64 من القانون رقم 04/11، و أن الترجمة الصحيحة لعبارة " La suspension provisoire de l'agrément" الواردة في النص الفرنسي هي التعليق المؤقت للاعتماد، وليست

(1) نص المادة 3/64 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نص المادة 2/65 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 1/65 من نفس القانون السابق.

السحب المؤقت، و بناء عليه يترتب الشطب من صندوق الضمان في حالة سحب الاعتماد النهائي أو التلقائي، و لا يعني هذا الإجراء حالة التعليق المؤقت للاعتماد.

ثالثا: العقوبات الجزائية

بالنظر إلى التجارب التي سبقت صدور القانون رقم 04/11، وما أفرزته من احتيالات وتلاعبات صدرت من المرقين العقاريين أنفسهم، أو من أشخاص لا يحملون هذه الصفة، مما أدى إلى زعزعة ثقة المواطن بالمرقين العقاريين الخواص، واللجوء إلى مشاريع الترقية العقارية العمومية بحكم أنها أضمن، جاء القانون رقم 04/11 بالعديد من الأحكام والإجراءات التي تعتبر أشد مما تضمنه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وذلك بهدف حماية المستفيدين أو المكتتبين من أي تلاعب أو احتيال، حيث خصص الفرع الثالث من الفصل السادس للعقوبات الجزائية، فتضمنت عشرة مواد تطرقت إلى مختلف العقوبات الجزائية التي يتعرض لها المرقى العقاري الخاص، إذا ارتكب إحدى الأفعال المنصوص عليها في القانون رقم 04/11، إلى جانب العقوبات التي يتعرض لها الغير في حالة انتحال صفة المرقى العقاري الخاص نوردتها فيما يلي:

1- العقوبات التي يتعرض لها المرقى العقاري الخاص:

نص المشرع على الأفعال التي تُعرض المرقى العقاري الخاص لعقوبات جزائية، قد تكون عبارة عن غرامات مالية، كما قد تصل إلى الحبس مع الغرامة المالية، نبينها فيما يلي:

أ- **الأفعال الموجبة للغرامة المالية:** حدد المشرع الأفعال التي يترتب على ارتكابها من قبل المرقى العقاري الخاص عقوبة الغرامة المالية، التي تتراوح بين مائتي ألف (200.000 دج) دينار إلى مليوني (2.000.000 دج) دينار جزائري وهذه الأفعال هي:

- شروع المرقى العقاري الخاص في أحد الأشغال التالية: الترميم العقاري، أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم، دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.⁽¹⁾

- في حالة عدم تبليغ المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، للمقتني قبل تسليم البناء وفي الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.⁽²⁾

(1) نصي المادتين 6 و69 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نص المادة 72 من نفس القانون السابق.

- في حالة عدم احترام المرقى العقاري الخاص لأجل تحويل الملكية، عندما يقوم ببيع البناية أوجزء من البناية عن طريق حفظ الحق، حيث يتوجب عليه إعداد عقد البيع في الأجل التي حددها القانون رقم 04/11 في نص المادة 33 منه⁽¹⁾ وللإشارة سنتولى تفصيل كل ما يتعلق بعقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني من هذه الأطروحة.

- عدم إعلام المرقى العقاري الخاص المقتني في إطار عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم، بالبيانات والمعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرضية، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم حصة البناء.⁽²⁾

ب- الأفعال الموجبة للحبس والغرامة المالية: قرر المشرع عقوبتي الحبس والغرامة المالية معا حيث تكون مدة الحبس من شهرين إلى سنتين، أما الغرامة المالية من مائتي ألف (200.000دج) دينار إلى مليوني (2.000.000دج) دينار جزائري، وذلك على المرقى العقاري الخاص الذي يرتكب إحدى الأفعال التالية:

- في حالة عرض المرقى العقاري أملاك عقارية للبيع، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة للقواعد التي تنظم عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.⁽³⁾

- في حالة مطالبة أو قبول المرقى العقاري الخاص تسبقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.⁽⁴⁾

- في حالة عدم اكتتاب المرقى العقاري الخاص التأمينات والضمانات لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

وفي حالة إدلاء المرقى العقاري الخاص بمعلومات خاطئة أو غير كاملة، في الوثائق والعقود والصفقات المبرمة في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، يتعرض المرقى العقاري لعقوبة الحبس من شهر واحد إلى خمسة سنوات، وغرامة مالية من مائتي ألف (200.000) دينار إلى مليوني (2.000.000) دينار جزائري، أو بإحدى العقوبتين.

(1) نص المادة 73 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نصي المادتين 76 و30 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 70 من نفس القانون السابق.

(4) نص المادة 71 من نفس القانون السابق.

والملاحظ في مختلف العقوبات التي من الممكن أن يتعرض لها المرقي العقاري، أنها عقوبات مشددة، الهدف منها الحفاظ على الائتمان التجاري باعتبار المرقي العقاري الخاص تاجرا وكذا الائتمان العقاري، حيث أن الحد الأقصى لمبلغ الغرامة المالية يعتبر مبلغا جد معتبر، و بما أن المرقي العقاري الخاص يعد تاجرا كما سبق وأن بينا فإن الغرامات المالية تعتبر رادعة. كما أن تقرير العقوبة السالبة للحرية لمدة قد تصل إلى خمسة سنوات، يعد جزاء رادعا لكل من يريد التحايل على أحكام قانون الترقية العقارية، خاصة وأن المشرع قرر مضاعفة العقوبات السابقة في حالة العود.⁽¹⁾

2- العقوبات التي يتعرض لها الغير في حالة انتحال صفة المرقي العقاري الخاص:

عرفت فترة تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93 العديد من حالات انتحال صفة المرقي العقاري الخاص، والنصب والاحتيال على المواطنين بهذه الصفة، والهروب بعدها بالأموال إلى الخارج، فيجد المواطن المسكين نفسه قد أعطى كل مدخراته إلى من لا يستطيع ملاحظته باعتباره خارج الوطن، لذلك أولى المشرع أهمية بالغة لتنظيم مهنة المرقي العقاري بهدف حماية المواطن، ففرض من جهة العديد من الإجراءات التي تشترط لممارسة المهنة بينها فيما سبق، ومن جهة أخرى حدد المشرع العقوبات التي يتعرض لها الشخص الذي يمارس مهنة المرقي العقاري الخاص دون اعتماد.⁽²⁾

حيث أنه حسب نص المادة 1/77 من القانون رقم 04/11، فإن الشخص الذي يمارس مهنة المرقي العقاري الخاص دون اعتماد، يعاقب طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات،⁽³⁾ المعدل و المتمم، والتي حددت العقوبة بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية من 20.001 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين. وعندما تؤدي ممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص غير القانونية (أي بدون اعتماد)، إلى النصب أي سلب ثروة الغير كلها أو بعضها أو الشروع فيه، يعاقب القانون بالحبس من سنة (01) إلى خمسة (05) سنوات على الأكثر، وبغرامة مالية من 20.001 دج إلى

⁽¹⁾ تنص المادة 78 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على: «في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع»

⁽²⁾ نص المادة 77 من نفس القانون السابق.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 1966/06/11.

100.000 دج. أما إذا وقع النصب من شخص انتحل صفة المرقي العقاري الخاص، ولجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أية سندات مالية لمشروع عقاري، فيمكن أن تصل مدة الحبس إلى عشرة (10) سنوات والغرامة إلى مائتي ألف (200.000) ألف دينار جزائري.⁽¹⁾

وإلى جانب الحبس والغرامة المالية، يحكم على الشخص الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية أو من بعضها، وبالمنع من الإقامة وذلك لمدة سنة (01) على الأقل وخمسة (05) سنوات على الأكثر، وتسري هذه العقوبة من يوم انقضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج على المحكوم عليه.⁽²⁾ وطبقا لنص المادة 78 من القانون رقم 04/11 فإنه في حالة العود تضاعف تلك العقوبات.

والملاحظ أن المشرع فيما يتعلق بالشخص الذي ينتحل صفة المرقي العقاري الخاص، يعاقب وفقا للقواعد العامة في قانون العقوبات، ولم يقرر الجديد في القانون رقم 04/11، حيث أن القراءة الأولية للقانون يتبادر أن المشرع سيقدر عقوبات خاصة على منتحلي صفة المرقي العقاري الخاص، تختلف أو أشد من تلك الواردة في القواعد العامة، في حين أنه أحال إلى القواعد العامة لتحديد العقوبة، ولم نكن في حاجة إلى هذه الإحالة خاصة وأن نص المادة 243 من الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم نصت على: «كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة...» وباعتبار أن مهنة المرقي العقاري تعتبر مهنة منظمة، فإن كل من ينتحل صفة المرقي العقاري الخاص، يعاقب وفقاً لنص المادة 243 مباشرة ودون حاجة إلى إحالة من نص المادة 77 من القانون رقم 04/11.

ومن جهة أخرى لم ينص المشرع على النصب دون انتحال صفة، أي النصب الصادر من المرقي العقاري الخاص نفسه، حيث أن فترة تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، عرفت العديد من الحالات التي احتال فيها المرقون أنفسهم على المواطنين، فكان أولى

(1) نص المادة 2/77 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

-نصي المادتين 1/372 و 2 و 467 مكرر من الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم.

(2) نصوص المواد 3/372 و 14 و 9 مكرر 1 من نفس الأمر السابق.

بالمشروع تقرير عقوبات صارمة في مواجهتهم باعتبار جريمتهم أخطر لكونها تززع الائتمان بشكل كلي.

ثالثا: معاينة المخالفات

أورد المشروع في القانون رقم 04/11 فرعاً بعنوان معاينة المخالفات، والذي أدرجه قبل الفرع المتعلق بالعقوبات الجزائية، غير أننا نرى بأن المشروع قد أخطأ في موقع هذا الفرع الذي جاء بعد الفرع المتعلق بالعقوبات الإدارية، التي توقع على المرقى العقاري الخاص في حالة إخلاله بالتزاماته وكان يفترض أن يدرج بعد الفرع المتعلق بالعقوبات الجزائية، حتى يظهر من موقعه أنه يتعلق بمعاينة كل المخالفات سواء تلك التي يرتب عليها القانون عقوبات إدارية أم جزائية على السواء.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى نص المادة 66 من القانون رقم 04/11 فإن الأشخاص المؤهلون لمعاينة المخالفات الإدارية والجزائية التي يرتكبها المرقى العقاري الخاص هم:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
- المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران الذين تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم.

يحرر العون المؤهل قانونا الذي عين المخالفة محضرا يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها،⁽²⁾ ويوقع المحضر من طرفه هو ومرتكب المخالفة، وفي حالة امتناع هذا الأخير عن التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات عكسه، ويرسل محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة في غضون اثنين وسبعين (72) ساعة، وإلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.⁽³⁾

والملاحظ أن المشروع نص على إلزامية إرسال المحضر إلى الجهة القضائية المختصة بالنسبة لجميع المخالفات، في حين كان يفترض أن يميز المشروع بين الإجراءات في حالة معاينة مخالفات تُرتب عقوبات إدارية أو جزائية، حيث أن الأولى و تطبيقا لنص المادة 1/65 من القانون رقم

⁽¹⁾ لأن نص المادة 66 من الفرع المتعلق بمعاينة المخالفات من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ورد فيها ما يلي: «...معاينة مخالفات أحكام هذا القانون» أي كل المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 04/11 سواء كانت إدارية أم جزائية.

⁽²⁾ نص المادة 67 من نفس القانون السابق.

⁽³⁾ نص المادة 68 من نفس القانون السابق.

04/11 بيت فيها الوزير المكلف بالسكن و العمران بعد دراسة من طرف لجنة منح الاعتماد وبالتالي يتوجب إرسال محضر معاينة المخالفة إلى لجنة منح الاعتماد على مستوى وزارة السكن عندما يتعلق الأمر بمعاينة إحدى المخالفات التي تترتب عليها عقوبات إدارية، أما إذا تعلق الأمر بالمخالفات التي رتب عليها القانون عقوبات جزائية فيتم إرسال المحضر إلى الجهة القضائية المختصة

وفي الأخير يمكن القول أنه رغم النقائص الطفيفة إلا أن المشرع أولى أهمية كبيرة لضرورة احترام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقرر عقوبات صارمة في حق المرقى العقاري الذي يخالف أحكام هذا القانون، سواء بعقوبات إدارية صارمة أو بعقوبات جزائية شديدة، وهو خلافا لما سبق، أين غيب المشرع جانب الجزاء بأنواعه على مخالفتي أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

الفصل الثاني:

المتدخلون الفاعلون في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

إن تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة يتم من أطراف متنوعة، حيث أنه في إطار الإصلاحات التي عرفتها الجزائر تم فتح نشاط الترقية العقارية أمام الخواص، وتمت مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية، من خلال مساهمة جميع المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة، بداية بالمساهمة الشخصية للمستفيد من السكن، والموارد المالية الخاصة للمركبي العقاري الخاص،⁽¹⁾ وكذلك بإشراك البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن باعتبار قطاع السكن من النشاطات الاقتصادية الحيوية في البلاد، كما تتدخل بعض المؤسسات المالية المتخصصة التي تم إنشاؤها، بغرض تحفيز وتشجيع تدخل البنوك في تمويل قطاع السكن بما في ذلك نشاط الترقية العقارية بنوعها الخاصة و العامة.

ويتدخل البنوك و المؤسسات المالية المتخصصة في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية، تقلص دور الدولة في تمويل هذا النشاط، حيث أن دورها أصبح موجها إلى فئات اجتماعية معينة، وفي إطار صيغ سكن محددة، لذلك تعتبر الدولة طرفا فاعلا في تمويل نشاط الترقية العقارية من خلال دعم هذا النشاط بشكل مباشر و غير مباشر.

وعليه قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول لدراسة تدخل البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن وخصصنا المبحث الثاني لدراسة تدخل الدولة في دعم نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.

⁽¹⁾ تطرقنا في الفصل الأول إلى المرقبي العقاري الخاص بالتفصيل و بينا دوره، في المبادرة بالمشاريع العقارية، وكذا دوره في التمويل من خلال تعبئة الموارد المادية والتعهد بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه العقاري.

المبحث الأول:

تدخل البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط

الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

إن تدخل البنوك كطرف فاعل في تمويل نشاط الترقية العقارية، يعتبر حديثا في الجزائر وذلك بسبب الاعتماد الكلي على الخزينة العمومية في المراحل السابقة، ودور البنوك لا يقتصر على نشاط الترقية العقارية الخاصة فحسب، وإنما يعتبر دورها يعتبر فاعلا في مختلف القطاعات الاقتصادية، لأن التمويل يعتبر من أكبر العقبات التي تواجه عمليات التنمية الاقتصادية هذه الأخيرة التي تعتبر عمليات تنمية قطاع السكن أحد أهم أوجهها، لذلك فإنه للنهوض بأي قطاع اقتصادي لا بد من توفير نظام تمويل متكامل، يتحكم في العمل البنكي بما يتيح تخصيص موارده بشكل أفضل.

لقد ظل تدخل البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية محتشما إلى غاية إنشاء المؤسسات المالية المتخصصة، التي تم استحداثها بغرض تطوير السوق الرهنية في الجزائر، وجعل نشاط البنوك في مجال التمويل أكثر أمانا، وبالتالي تحفيزها وإضفاء فعالية أكثر لنشاطها.

ونعتبر أن تدخل البنوك في تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، هو تدخل مباشر، على أساس أنها تقوم بتقديم قروض عقارية مضمونة برهون للمستفيد من السكن أوللمرقي العقاري الخاص مباشرة. أما تدخل المؤسسات المالية المتخصصة فهو تدخل غير مباشر ونؤسس ذلك على عدم وجود علاقة مباشرة بينها وبين المستفيدين من القروض الرهنية، وإنما يكون تدخلها على مستوى البنوك المانحة للقروض الرهنية، حيث تم إنشاؤها بغرض تحفيز التمويل البنكي للنشاط، بجعله أكثر أمانا وأقل مخاطرة.

وبناء على ما سبق ولدراسة دور البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة كأطراف فاعلة في تمويل نشاط الترقية العقارية، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا المطلب الأول للتدخل المباشر للبنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، والمطلب الثاني خصصناه للتدخل غير المباشر للمؤسسات المالية المتخصصة في التمويل.

المطلب الأول:

التدخل المباشر للبنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال

السكن

إن الهدف الأساسي من إشراك البنوك في عملية تمويل قطاع السكن، بما في ذلك السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة، هو تنويع مصادر تمويل السكن، من خلال تجنيد البنوك لتقديم قروض عقارية، موجهة إما للمقرنين العقاريين الخواص لتمويل إنجاز مشاريعهم العقارية، أو موجهة للأفراد لتمويل شراء سكن يتم إنجازه في إطار نشاط الترقية العقارية.⁽¹⁾

ولا يمكن تحديد تدخل البنوك كطرف فاعل في تمويل نشاط الترقية العقارية بعيدا عن التطورات التي عرفها النظام البنكي ككل، والتي كانت لها انعكاساتها على نظام تمويل السكن، وبالتالي نظام تمويل نشاط الترقية العقارية، لذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول مفهوم البنوك، أما في الفرع الثاني فندرس فيه تطور النظام البنكي في الجزائر وانعكاساته على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن:

الفرع الأول:

مفهوم البنوك

لتحديد مفهوم البنوك لا بد من تعريفها (أولا)، ثم التطرق إلى مختلف أنواعها (ثانيا) فيما يلي:

أولا: تعريف البنوك

للبنك تعريف لغوي واقتصادي وقانوني، نحاول إبراز تلك التعريفات فيما يلي:

1- التعريف اللغوي للبنك:

يرادف كلمة بنك باللغة الفرنسية: Banque، وباللغة الإنجليزية: Bank، وهي كلمة مشتقة من الكلمة اللاتينية Banca والكلمة الإيطالية Banco، والتي تعني الطاولة حيث كان يقصد بها في البداية المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم تطور معناها بعد ذلك

⁽¹⁾ نشير هنا إلى أن القروض العقارية التي تمنحها البنوك للأفراد بغرض تملك سكن في إطار نشاط الترقية العقارية، لا تختلف بين ما إذا كان السكن في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة.

ليقصد بتلك الكلمة المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، وفي النهاية أصبحت تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجرى فيه عمليات المتاجرة بالنقود أي البنك بالمفهوم الحديث، وقد أصبحت هذه الكلمة تستعمل في معظم اللغات.⁽¹⁾

و كلمة بنك (جمع بنوك) تعني مصرف،⁽²⁾ و المصرف (جمع مصارف) هو: «مؤسسة تجارية تقدم تسهيلات مالية، تودع أموالا بفائدة و تسلف قروضا و تخضم أوراقا تجارية، و تصرف عملة بعملة، و تقوم بدور الوسيط بين زبائنها».⁽³⁾

2- التعريف الاقتصادي للبنك:

يعرف البنك بالمفهوم الاقتصادي له على أنه: «المؤسسة التي تتوسط بين طرفين لديهما إمكانات أو حاجات متقابلة مختلفة، يقوم البنك بجمعها أو توصيلها أو تميمتها بهدف تحقيق فائدة للطرفين مقابل ربح مناسب»⁽⁴⁾ كما يعرف البنك على أنه: «مؤسسة (منشأة) تجارية هدفها التعامل في النقود والائتمان، حيث تقوم بتجميع النقود الفائضة عن حاجة مختلف الأعوان الاقتصاديين بغرض إقراضها وفق أسس معينة أو استثمارها في أوجه متعددة»⁽⁵⁾ فالبنك إذا يعتبر وسيطا ماليا بين طرفين، يهدف إلى تقديم خدمة لهما وذلك مقابل تحقيق أرباح نظير تلك الوساطة أو الخدمة.⁽⁶⁾

ومن خلال التعريفين السابقين يتضح أن للبنك ثلاثة خصائص أساسية، تتمثل في خاصية الربحية؛ والتي تعني تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح، من خلال استثمار الموارد المالية المملوكة له وبدرجة كبيرة الودائع التي يتلقاها من الجمهور، هذه الأخيرة التي يحقق البنك أرباحه من الفرق الناتج عن الأرباح الناتجة عن استثمارها والفوائد المدفوعة لأصحابها. أما الخاصية الثانية فهي السيولة؛ حيث أن البنك ملزم بتوفير السيولة الكافية بشكل مستمر لتغطية طلبات السحب المتكررة، لأن معظم موارد البنك عبارة عن ودائع مستحقة الدفع بمجرد

(1) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، إعادة الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص.9.

- لزهري بلعلمي، المفيد في النظام المصرفي، دار المفيد، عين مليلة، 2011، ص.9.

(2) المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، 2001، ص.121.

(3) نفس المصدر، ص.831.

(4) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.9.

(5) لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص.10.

(6) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.9.

الطلب، وعدم توفر البنك على السيولة الكافية يزعزع ثقة المودعين مما يجعلهم يسحبون ودائعهم، وهو الأمر الذي من شأنه أن يعرض البنك لخطر الإفلاس. أما الخاصية الثالثة والأخيرة فهي الأمان؛ فالبنك يتاجر بأموال الأشخاص المودعين وهو ملزم بإعادة الحقوق لأصحابها، خاصة مع وجود وثائق تثبتتها قانونيا، وهو ما يجعل البنك يتخذ الاحتياطات اللازمة لحماية و ضمان تلك الحقوق، من خلال مختلف الضمانات التي يطلبها أثناء إقراض الأموال للغير، ويسعى البنك إلى استعادة تلك القروض لأن خلاف ذلك قد يعرضه لخطر الإفلاس.⁽¹⁾

3- التعريف القانوني للبنك:

لم يعرف المشرع البنوك لكنه تطرق إلى وظائفها في نص المادة 70 من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 الذي يتعلق بالنقد والقرض⁽²⁾ المعدل و المتمم،⁽³⁾ كما يلي: «البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية» حيث تنص المادة 66 من نفس الأمر على: «تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل».

وقد حددت المواد 67، و67، و69 من الأمر رقم 11/03 المتضمن قانون النقد والقرض مختلف العمليات التي تقوم بها البنوك، والتي تتمثل أساسا في ثلاث عمليات محورية هي: تلقي الودائع من الجمهور، ومنح القروض، وتمكين الزبائن من وسائل الدفع المختلفة وإدارة هذه الوسائل:

أ- **تلقي الودائع من الجمهور:** تعتبر أموالا متلقاة من طرف الجمهور، الأموال التي يتم تلقيها من الغير في شكل ودائع مع حق استعمالها لحساب البنك، بشرط إعادتها.⁽⁴⁾ وتعرف الوديعة على أنها: «كل ما يقوم الأفراد أو الهيئات بوضعه في البنوك بصفة مؤقتة قصيرة أو طويلة على سبيل الحفظ أو التوظيف»⁽⁵⁾ حيث تتيح البنوك الاحتفاظ بأموال الجمهور في شكل ودائع لفترات مختلفة قد تكون قصيرة أو طويلة، حيث أنه من ناحية تشكل الودائع الجزء الأكبر من موارد

(1) لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص.ص. 11. 13.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 27/08/2003.

(3) بموجب الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50، مؤرخة في 01/09/2010.

(4) نص المادة 1/67 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل و المتمم.

(5) لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص. 14.

البنك، وتتوقف عليها الكثير من العمليات البنكية كمنح القروض، ومن ناحية أخرى تصبح النقود أكثر نشاطا ويتم استغلالها بشكل أكثر فاعلية.⁽¹⁾

ب- عمليات القرض: وتعتبر من أهم العمليات التي يقوم بها البنك، وعمليات القرض في مفهوم الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، هي كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.⁽²⁾ وتقوم البنوك بمنح القروض للمؤسسات سواء كانت عمومية أو خاصة، وكذلك للحكومة والعائلات، و كذا للقطاع العام الخارجي مع اختلاف حاجات كل منهم إلى النقود من حيث المبلغ و المدة تبعا لطبيعة النشاط وحجمه حيث أن دور البنوك هو الاجتهاد في تلبية حاجاتهم تلك، بمنحهم قروضا تتلاءم مع خصائص النشاط، وتعتمد البنوك في ذلك أساسا على الودائع التي تتلقاها من الجمهور والقروض التي تمنحها البنوك تتمثل في ثلاث فئات أساسية، هي القروض قصيرة الأجل والقروض متوسطة وطويلة الأجل، وأخيرا قروض تمويل العمليات الخارجية.⁽³⁾

ت- وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل: وتعتبر وسائل دفع في منظور الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، كل الأدوات التي تمكن الشخص من تحويل أموال مهما يكن السند أو الأسلوب التقني المستعمل.⁽⁴⁾

ثانيا: أنواع البنوك

تتنوع البنوك عموما إلى عدة أنواع ووفق عدة معايير، لكننا في هذا المقام اكتفينا بالتطرق إلى بعضها فقط وإحالة التفصيل في الأنواع ومعاييرها إلى المراجع المتخصصة في النظام البنكي لذلك اخترنا التطرق ل: البنك المركزي، البنوك التجارية، البنوك المتخصصة، والبنوك الإسلامية:

1- البنك المركزي:

يعرف البنك المركزي بأنه: «مؤسسة مركزية نقدية تقوم بوظيفة بنك البنوك ووكيل مالي للحكومة ومسؤول عن إدارة النظام النقدي في الدولة»⁽⁵⁾ والبنك المركزي يعتبر الدعامة التي

(1) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص.13. 14.

(2) نص المادة 1/68 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل و المتمم.

(3) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.14.

(4) نص المادة 69 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل و المتمم.

(5) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.12.

يقوم عليها أي نظام مصرفي، كما يعتبر الأداة الرئيسية التي من خلالها تستطيع الحكومة في أي دولة تنفيذ سياستها الاقتصادية، وبقية البنوك تعمل وفقا لما تحدده البنوك المركزية من قواعد ونظم تحت طائلة مسؤوليتها أمام البنك المركزي.⁽¹⁾ لذلك فإن البنك المركزي هو مؤسسة عمومية ملك للدولة كاتجاه عام في أغلب اقتصاديات العالم، وذلك بالنظر إلى أهمية وخطورة الوظائف التي يقوم بها، وتأثيرها على السياسة الاقتصادية العامة.⁽²⁾ والوظائف الأساسية للبنك المركزي هي ثلاثة نبيها بإيجاز فيما يلي:

أ- بنك البنوك:

بحكم تواجد البنك المركزي في قمة الهرم المصرفي في أي جهاز بنكي، فإنه يمارس هيمنة على كل البنوك في الدولة، حيث يقوم البنك المركزي بالاحتفاظ لديه بأرصدة احتياطية قانونية للبنوك التجارية، بهدف حماية أموال المودعين من خطر إفلاس البنوك، ويحتفظ كذلك بحسابات جارية لتلك البنوك، للتمكن من إجراء عمليات المقاصة بين حسابات البنوك كما أن البنك المركزي يعتبر الملجأ الأخير للإقراض بالنسبة للبنوك عند حاجتها للسيولة.⁽³⁾

ب- بنك الدولة:

إن تسمية البنك المركزي ببنك الدولة ومستشارها المالي، جاءت من طبيعة العلاقة التي تربط بينه وبين الحكومة، حيث أن البنك المركزي في معظم التشريعات يضطلع بما يلي:

- مساعدة الحكومة في رسم السياسة النقدية وتنفيذها، بما يضمن سلامة النظام المصرفي وحماية العملة الوطنية التي تعتبر رمزا للسيادة الوطنية، حيث تحتفظ الدولة بودائعها المالية لدى البنك المركزي؛
- تنظيم حسابات الدولة والمشروعات العامة، وإصدار القروض العامة القصيرة والطويلة الأجل وتنظيم الدين؛
- تنظيم تمويل البنوك ومختلف المؤسسات المالية في الدولة سواء كانت خاصة أو عامة؛

(1) زينة آيت وازو، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص.9.

(2) لهر بلعلمي، مرجع سابق، ص.29.

(3) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.18.

- تمويل العمليات الخارجية وتجميع العملات، باعتباره القيم على احتياطات الدولة من العملات الأجنبية؛
- تمثيل الدولة في العلاقات المالية الخارجية، سواء مع البنوك المركزية الأخرى أو مع المؤسسات النقدية والمالية الدولية؛
- و يعتبر بنك الجزائر هو البنك المركزي الوطني الذي تمتلك الدولة رأسماله كاملا، وهو الذي يضطلع بالوظائف السابقة.⁽¹⁾

ت- بنك الإصدار:

يعتبر البنك المركزي في معظم الدول هو البنك الوحيد المخول لإصدار النقود، حيث أن اقتصار عملية إصدار النقود على بنك واحد يضمن تركيز الإصدار وتنظيمه وذلك للأسباب التالية:

- احتكار البنك المركزي اختصاص الإصدار يضمن سيطرة الدولة ورقابتها على العملة المتداولة، ويمكنها من حمايتها من عمليات الغش والتزوير؛
- تركيز الإصدار على البنك المركزي يضمن توحيد الأوراق النقدية، ويسهل تداولها ويزيد من ثقة الجمهور فيها؛
- تمكين البنك المركزي من الرقابة على البنوك التجارية؛
- تمكين البنك المركزي من القيام بوظيفته المتمثلة في وضع وتنفيذ السياسة النقدية، التي من أهم أهدافها الحفاظ على استقرار الأسعار وحماية سعر صرف العملة.⁽²⁾

(1) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.18.
 - زينة آيت وازو، مرجع سابق، ص.17.18.
 - لزه بلعلمي، مرجع سابق، ص.31.32.
 (2) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.16.
 - زينة آيت وازو، مرجع سابق، ص.12.13.

2- البنوك التجارية:

تعرف البنوك التجارية بأنها: «مشروعات رأسمالية هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح بأقل تكلفة ممكنة من خلال جمع الأموال من الجمهور وإقراضها»⁽¹⁾ فالبنوك التجارية تعد مؤسسات ائتمانية غير متخصصة، مهمتها الأساسية تلقي الودائع من الأفراد أو الهيئات، هذه الودائع تكون قابلة للسحب عند الطلب أو بعد أجل قصير، وتقوم بمنح القروض قصيرة الأجل أو التجارية، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارتها، فالبنوك التجارية تتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل.⁽²⁾

وتتمثل موارد البنوك التجارية في رأسمالها والودائع والديون الناتجة عن القروض،⁽³⁾ غير أن رأسمال البنوك التجارية لا يشكل إلا نسبة بسيطة مقارنة بالودائع، وهي لا تعتمد على رأسمالها في عمليات القرض وإنما تعتمد بشكل أساسي على الودائع المتلقاة من الغير، وهو ما جعلها تقوم أساسا بتقديم قروض قصيرة الأجل، ولكن نظرا للتطور وتغير النظرة إلى التمويل أصبح بإمكان البنوك التجارية منح قروض متوسطة وطويلة الأجل.⁽⁴⁾

3- البنوك المتخصصة:

تعرف البنوك المتخصصة بأنها: «المصارف (البنوك) التي يتخصص كل واحد منها في نشاط مصري معين، حيث يختص البعض منها في تقديم القروض للنشاط الصناعي، أو يختص في تقديم القروض للنشاط الزراعي، أو يختص في تقديم القروض العقارية، حيث يقوم كل مصرف (بنك) منها بتقديم قروض تتناسب مع طبيعة النشاط الإنتاجي للقطاعات التي تقوم بإقراضها»⁽⁵⁾ والبنوك المتخصصة تعتبر حديثة النشأة نسبيًا، وتسمى كذلك بنوك التنمية، حيث تختص بتمويل قطاع معين، نظرا لكون بعض القطاعات تعمل على الاستثمار طويل الأجل، وكذلك نظرا للمخاطرة التي تتميز بها بعض القطاعات، التي يصعب معها على البنوك غير المتخصصة تمويلها

(1) لزهري بلمامي، مرجع سابق، ص.33.

(2) نفس المرجع، ص.32.33.

- سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.20.

- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.12.

(3) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.20.

(4) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.12.

(5) فارس فضيل، التقنيات البنكية محاضرات و تطبيقات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مطبعة ألو ساك رشيد، القبة، 2013، ص.43.44.

بكفاءة إلى جانب تمويل القطاعات الأخرى، وغالبا ما تكون هذه البنوك مملوكة للدولة أو مدعومة منها، رغم أنها تمويل المشاريع العمومية والخاصة معا.⁽¹⁾

و تعتمد البنوك المتخصصة أساسا على الموارد الذاتية كمصدر للتمويل، ولا تعتمد على جمع و قبول الودائع، فمصدر التمويل الأساسي لها هو رؤوس أموالها، إضافة إلى الاقتراض من المؤسسات المالية الأخرى.⁽²⁾

تتنوع البنوك المتخصصة إلى عدة أنواع كالبنوك الزراعية، البنوك الصناعية بنوك الاستثمار، بنوك الادخار، بنوك التجارة الخارجية... و تعتبر البنوك العقارية من بينها حيث تعرف على أنها: «تلك البنوك التي تخصص في منح قروض طويلة الأجل قد تتراوح مدتها على المستوى الدولي من عشرين سنة إلى مدة ثلاثين سنة من أجل تمكين زبائنها من اقتناء أراضي للبناء، ومن أجل بناء سكنات أو ترميمها أو اقتناء سكنات جاهزة».⁽³⁾

4- البنوك الإسلامية:

يقصد البنوك الإسلامية: «تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة، وعدم التعامل بالفائدة أخذا و عطاء»⁽⁴⁾ وذلك لأن الشريعة الإسلامية تعتبر ذلك ربا محرما، فالبنوك التقليدية تعتمد نظام القروض بفائدة، وبذلك فإن البنك تربطه علاقة دائن ومدين بمودعيه وعملائه، أما البنوك الإسلامية فتعتمد على نظام المشاركة في الربح والخسارة، وبالتالي فالعلاقة بينها وبين مودعيها هي علاقة شريك بشريكه.⁽⁵⁾ ومن الخصائص التي تتميز بها البنوك الإسلامية عن غيرها هي:

- استبعاد التعامل بالفائدة قطعيا أخذا أو عطاء، وهي الخاصية الأساسية التي تميز البنوك الإسلامية؛

(1) لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص.34.

- سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.ص.26. 27.

(2) فارس فضيل، مرجع سابق، ص.43.

- سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.26.

(3) فارس فضيل، مرجع سابق، ص.ص.44. 45.

(4) فارس مسدور، التمويل الإسلامي (من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية)، دار هومة، الجزائر، 2007، ص.80.

(5) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.155.

- الالتزام بالحلال الذي أباحته أحكام الشريعة الإسلامية، وتجنب المجالات المحرمة والمشكوك فيها؛
 - المزاوجة بين التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية، على اعتبار أنه بتحقيق الثانية يكون للأولى جدوى؛
 - التقليل من الاكتناز نتيجة تهرب الكثير من المسلمين من إيداع أموالهم لدى البنوك التقليدية، وبالتالي اكتنازها بطرقهم الخاصة، مما يعطل هذه الأموال عن أداء دورها التتموي من خلال تمويل المشاريع المختلفة؛
 - إحياء نظام الزكاة باعتبارها أداة رئيسية في النظام المالي الإسلامي، لتحقيق العدالة في توزيع المداخل وتقليل التفاوت بين طبقات المجتمع.⁽¹⁾
- لقد تطرقنا إلى البنوك الإسلامية كنوع من البنوك، ولكن دون الخوض فيما إذا كان في الجزائر بنوكا إسلامية من عدمه فهذا النقاش له أهله، ولكننا اخترنا التطرق إليها دوننا عن الأنواع الأخرى المتعددة، لأننا في إطار دراسة موضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن هذا المجال الحساس الذي يتعلق بحاجة من الحاجات الأساسية للإنسان، ونأمل أن تكون لدينا بنوكا إسلامية يتم إشراكها في تمويل نشاط الترقية العقارية، ووفق أحكام الشريعة الإسلامية، بهدف تمكين شريحة معتبرة من المواطنين من أجل شراء سكن، ونقصد بهم أولئك الذين هم مضطرون للاستعانة بالتمويل البنكي نظرا عدم كفاية مواردهم المالية، لكنهم في نفس الوقت يرغبون أن يتم ذلك التمويل وفق أحكام الشريعة الإسلامية بعيدا عن أي شكل من أشكال الربا المحرم.

(1) للتفصيل راجع: فارس مسدور، مرجع سابق، ص. 97 وما يليها.

الفرع الثاني:

تطور النظام البنكي الجزائري وانعكاساته على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة

في مجال السكن

إن دراسة دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن سيصعب استيعابه بشكل كامل إذا ما أغفلنا تطور النظام البنكي في الجزائر، حيث أننا حاولنا جاهدين التوصل إلى صورة متكاملة عن تمويل البنوك لقطاع السكن ونشاط الترقية العقارية الخاصة، لكن ذلك لم يكن بالاتجاه السليم، إذ أنه وبإلقاء نظرة بسيطة على تطور النظام البنكي الجزائري وجدنا أنه قد عرف عدة تغييرات منها الطفيفة ومنها الجذرية، أثرت على مدى تدخل البنوك ومساهمتها في تمويل التنمية الاقتصادية التي يعتبر قطاع السكن من أهم أوجهها، حينها أدركنا ضرورة ربط تمويل البنوك في موضوعنا بإطاره العام دون التفصيل أو الاختصار اللذين يمكن أن يبعدانا عن الهدف من هذه الدراسة.

أولاً: تطور النظام البنكي الجزائري

منذ الاستقلال إلى غاية اليوم عرف النظام البنكي العديد من التحولات في مراحل مختلفة ارتبطت بالعديد من الإصلاحات المالية للنظام البنكي الجزائري، و قد قسمنا مراحل تطور النظام البنكي الجزائري إلى مرحلتين أساسيتين، المرحلة الأولى هي المرحلة التي سبقت الإصلاحات المالية لسنة 1986، والثانية هي المرحلة التي بعدها، و قد اخترنا إصلاحات سنة 1986، كفاصل بين المرحلتين نظراً لأنه في هذه السنة صدر أول قانون يوحد الإطار القانوني الذي يتعلق بالنظام البنكي و هو القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 الذي يتعلق بنظام البنوك و القرض،⁽¹⁾ وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- النظام البنكي الجزائري قبل الإصلاحات المالية لسنة 1986 (من 1962 إلى 1986):

بعد الاستقلال ورثت الجزائر نظامها البنكي عن النظام الفرنسي، وبما أن الجزائر تبنت النظام الاشتراكي فقد قررت تأمين البنوك الأجنبية، كما أدخلت الدولة عدة إصلاحات في

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، مؤرخة في 1986/08/20.

سنوات السبعينات، حتى تتماشى المنظومة البنكية مع التوجهات الاشتراكية للدولة الجزائرية نتعرض لكل ذلك فيما يلي:

أ- وضعية النظام البنكي الجزائري عشية الاستقلال(1962):

خلال الفترة الاستعمارية نشأ النظام البنكي الجزائري كامتداد للنظام الفرنسي، وكان النظام البنكي الجزائري يعتبر امتيازاً للجزائر خلافاً للمستعمرات الفرنسية الأخرى، وذلك نظراً لاعتبار الجزائر موطناً دائماً وقد كانت وظيفة هذا النظام البنكي هي خدمة المصالح الاستعمارية، حيث أن أغلب البنوك خصصت لتمويل نشاطات التنقيب على البترول، ومناجم الفحم، والحديد، وإلى تمويل قطاعي الفلاحة والتجارة الخارجية، وفي المقابل أهملت الفلاحة التقليدية المملوكة للفلاحين الجزائريين وعشية الاستقلال ورثت الجزائر نظاماً مصرفياً واسعاً إلا أنه كان تابعاً للنظام الفرنسي القائم على أساس الاقتصاد الليبرالي. وقد حدثت بعض التغيرات في النظام البنكي عشية الاستقلال أدت إلى التأخر في انطلاق الاقتصاد الجزائري تمثلت هذه التغيرات في:

- هجرة المعمرين الفرنسيين الذين كانوا يسيطرون على النشاط الاقتصادي، وما استتبعه من سحب الودائع، وهجرة رؤوس الأموال الكبيرة، وهجرة الإطارات المؤهلة لتسيير البنوك؛
 - تغيير مقررات البنوك وتوقفها عن العمل، وهو ما أفرز نقصاً في الفروع المصرفية وتوقفاً للقروض المبرمجة؛
 - هذا إلى جانب مخلفات الحرب التحريرية الكبرى.⁽¹⁾
- وبغرض استرجاع السيادة الوطنية قامت الدولة الجزائرية باتخاذ العديد من التدابير تمثلت فيما يلي:

(1) لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص.ص. 43، 44.

-علي بودلال، محمد سعيداني، «فعالية النظام المصرفي الجزائري بين النظرية والتطبيق»، الملتقى الوطني الأول حول إصلاح المنظومة المصرفية، ماي 2005، المركز الجامعي جيجل، ص.3.

- تأسيس البنك المركزي الجزائري⁽¹⁾ وتأسيس الخزينة العمومية الجزائرية خلال شهر ديسمبر من سنة 1962 اللذين كان لهما الدور الأكبر في تمويل القطاعات الاقتصادية الحساسة.⁽²⁾

- تأسيس الصندوق الجزائري للتنمية في سنة 1963 الذي تحول فيما بعد إلى البنك الجزائري للتنمية، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1964 الذي تحول فيما بعد إلى بنك للسكن يسمى بـ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، وذلك من أجل تمويل التنمية الاقتصادية التي تتطلب رؤوس أموال كبيرة، وقد كان ذلك بمثابة الخطوات الأولى لبناء نظام بنكي جزائري يهدف إلى تمويل التنمية الاقتصادية بغرض بناء اقتصاد مستقل ومتين.⁽³⁾

- إصدار عملة وطنية هي الدينار الجزائري خلال سنة 1964 غير قابلة للتحويل ومطابقة لقيمة الفرنك الفرنسي، وإصدار العملة الوطنية هو من أكثر الإجراءات المتخذة أهمية في ذلك الوقت.⁽⁴⁾

وبهذه الإجراءات نجد أنه أصبح لدينا ازدواجية في النظام البنكي، حيث ورثت الجزائر نظاما بنكيا لبيرا ليا يتجاوز العشرين (20) بنكا عن النظام الاستعماري، إلى جانب النظام البنكي الاشتراكي التابع للدولة. وقد كان من الأهداف الرئيسية للجزائر هو تأميم النظام البنكي الموروث، وتأسيس نظام بنكي وطني تسيطر عليه الدولة ويتولى تمويل التنمية الوطنية وذلك على النحو الذي سنبينه في العنصر الموالي.⁽⁵⁾

(1) تم إنشاء البنك المركزي الجزائري بموجب القانون رقم 144/62 المؤرخ في 1962/12/13 المتضمن إحداث البنك المركزي الجزائري و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 1962/12/28.

(2) لزه بلعلمي، مرجع سابق، ص. 45.

-علي بطار، إصلاحات النظام المصرفي الجزائري وآثارها على تعبئة المدخرات وتمويل التنمية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص. 29.

(3) نوال جمعون، دور التمويل المصرفي في التنمية الاقتصادية - حالة الجزائر -، رسالة ماجستير في علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص. 69. 70.

(4) نفس المرجع، ص. 29.

-علي بودلال، محمد سعيداني، مرجع سابق، ص. 4.

(5) لزه بلعلمي، مرجع سابق، ص. 45.

- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص. 178.

ب- تأميم البنوك الأجنبية (1966):

استدعى اختيار الجزائر للنظام الاشتراكي التدخل الواسع للدولة في الحياة الاقتصادية، وقد تجسد ذلك من خلال إنشاء مؤسسات عمومية تعمل على تحقيق التنمية الاقتصادية في الجزائر وترتب عن ذلك ضرورة تمويل هذه المؤسسات حتى تحقق أهدافها، وبالتالي ضرورة التفكير في تنظيم قطاع مالي شامل يستجيب لاحتياجاتها ويتماشى مع توجهات الدولة في تلك الفترة، وأول خطوة كانت القيام بعملية تأميم البنوك الأجنبية الموروثة.⁽¹⁾

وما كرس هذا التوجه وسرعه كان رفض تلك البنوك الأجنبية لتمويل المشاريع الاستثمارية التي تقوم بها المؤسسات الوطنية، وتفضيلها لتمويل المؤسسات المالية التي تتمتع فقط بملاءة مالية جيدة وتمويل التجارة الخارجية، وفي غالب الأحيان وجد البنك المركزي نفسه عاجزا عن التحكم فيها وإلزامها بتمويل الاقتصاد الوطني.⁽²⁾ فشكل ذلك ضغطا على الاقتصاد الوطني مما اضطر الخزينة العمومية الجزائرية للقيام بدور الممول للاقتصاد الوطني، بالاعتماد على تسبيقات البنك المركزي، الذي بدوره كان مجبرا على الدخول في علاقات تمويل مباشرة للأنشطة الإنتاجية، فكان من غير المنطقي استمرار البنك المركزي في أداء مهام ليست من صلب اختصاصه، وكما سبق وأن أشرنا أدى ذلك إلى ازدواجية النظام المصرفي الأمر الذي خلق تناقضا في أداء النظام البنكي، كل تلك الأسباب مجتمعة استدعت ضرورة تأميم البنوك الأجنبية.⁽³⁾

وقد تقرر تأميم البنوك الأجنبية سنة 1966 حيث اعتبر قرار التأميم بمثابة بداية لإعادة تشكيل النظام البنكي الجزائري، وقد نتج عنه ميلاد ثلاث بنوك وطنية تملك رأسمالها كليا الدولة الجزائرية،⁽⁴⁾ وهي: البنك الوطني الجزائري (BNA)،⁽⁵⁾ القرض الشعبي

(1) جلال محرز، نحو تطوير وعصرنة القطاع المصرفي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2002، ص.42.

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.178. 179.

(3) جلال محرز، مرجع سابق، ص.42.

- علي بطار، مرجع سابق، ص.30.

(4) علي بطاهر، مرجع سابق، ص.30. 31.

- لزه بلعلمي، مرجع سابق، ص.45.

(5) بموجب الأمر رقم 178/66 المؤرخ في 13/06/1966 يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 14/06/1966.

الجزائري(CPA)⁽¹⁾ وبنك الجزائر الخارجي(BEA)⁽²⁾، حيث اختص الأول بتمويل القطاع الفلاحي وبعض القطاعات الأخرى، أما الثاني فاختص بتمويل قطاعات الصناعات التقليدية والحرف والفنادق والسياحة والصيد البحري، أما الأخير فاختص بتمويل التجارة الخارجية حسب ما تمليه الإستراتيجية التنموية المتبعة.⁽³⁾

كانت اختصاصات البنوك تطبيقاً لمبدأ التخصص البنكي الذي يقصد به تكفل كل بنك من البنوك بتمويل عدد من القطاعات الاقتصادية، بهدف تغطية حاجيات التمويل لجميع قطاعات الاقتصاد الوطني، ورغم أن فكرة التخصص البنكي كان لها ما يبررها في تلك الفترة الحرجة إلا أنها أفرزت العديد من السلبيات، أهمها أن التخصص يمنح البنوك امتياز احتكار قطاعات عديدة، وهو ما ألغى المنافسة بين البنوك، مما أثر سلباً على الاستغلال الجيد للموارد المالية المتاحة.⁽⁴⁾ كما أن البنوك لم تحترم مبدأ التخصص حيث أن كل بنك تجاوز القطاعات التي يختص بتمويلها، مما نتج عنه تداخل في الاختصاصات أدى إلى حدوث صراعات بين البنوك. وإلى جانب ذلك وجدت البنوك الثلاثة نفسها، تتلقى تعليمات من جهات إدارية مختلفة، على رأسها وزارة المالية الشيء الذي أدى إلى غياب دور البنك المركزي كبنك للبنوك، وأصبح أداة في يد الوصاية، رغم الدور البارز الذي لعبه في السنوات الأولى للاستقلال في تمويل الاقتصاد الوطني وحمايته من الانهيار الشامل.⁽⁵⁾

وبتأميم البنوك الأجنبية وإنشاء البنوك الثلاثة المشار إليها، فإن هيكل النظام البنكي الجزائري في هذه الفترة يتكون من البنك المركزي، الصندوق الجزائري للتنمية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والبنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، وبنك الجزائر الخارجي.

(1) بموجب الأمر رقم 78/67 المؤرخ في 1967/05/11 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 40، مؤرخة في 1967/05/16.

(2) بموجب الأمر رقم 204/67 المؤرخ في 1967/10/01 يتضمن إحداث بنك الجزائر الخارجي، الجريدة الرسمية، عدد 82، مؤرخة في 1967/10/02.

(3) جلال محرز، مرجع سابق، ص.49.

(4) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.181.

(5) جلال محرز، مرجع سابق، ص.50.

ت- الإصلاح المالي للسبعينات (1971):

تخلل أسلوب التمويل المعتمد خلال فترة الستينات العديد من النقائص، حيث كانت احتياجات التمويل تفوق الموارد المالية للبنوك، بالنظر إلى حداثة هذه الأخيرة وضخامة احتياجات المؤسسات الوطنية، مما جعل تمويل الاقتصاد يتم عن طريق الإصدار النقدي، الذي يلجأ إليه البنك المركزي كحل وحيد لتغطية عجز البنوك التجارية وحاجات الخزينة العمومية للسلفيات.⁽¹⁾

ومنه جاء الإصلاح المالي لسنة 1971 بموجب الأمر رقم 93/70 المؤرخ في 1970/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1971،⁽²⁾ وذلك في إطار دعم التوجه الاشتراكي للدولة الجزائرية وسعيها من السلطات العمومية إلى إنشاء نظام تخطيط مالي مركزي،⁽³⁾ حيث جاء قانون المالية لسنة 1971 برؤية جديدة لعلاقات التمويل، وحدد أساليب تمويل الاستثمارات العمومية المخططة كما يلي:

- قروض خارجية مكتتبة من طرف الخزينة العمومية أو البنوك أو المؤسسات؛
- قروض طويلة الأجل تمنح من موارد الادخار التي تجمعها الخزينة العمومية من المؤسسات المتخصصة وهي الصندوق الجزائري للتنمية والبنوك الوطنية؛
- قروض بنكية متوسطة الأجل بواسطة إصدار سندات قابلة الخصم لدى البنك المركزي.⁽⁴⁾

والتمويل البنكي للمؤسسات العمومية يتم بقيامها بتوطين كل عملياتها المالية لدى بنك واحد من البنوك الوطنية الثلاثة، حتى تتمكن هذه الأخيرة من ممارسة الرقابة والمتابعة للاستثمارات التي تمولها.⁽⁵⁾

ويتم تمويل نوعين من النشاطات نشاطات الاستثمار المخططة، ونشاطات الاستغلال أي احتياجات الاستغلال اليومي للمؤسسات العمومية، وبالنسبة لقروض الاستغلال فللحصول عليها

(1) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.ص. 74. 77.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 109، مؤرخة في 1970/12/31.

(3) جلال محرز، مرجع سابق، ص. 51.

(4) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.ص. 181. 182.

- نص المادة 7 من الأمر رقم 93/70 المتضمن قانون المالية لسنة 1971.

(5) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص. 182.

يتوجب إتباع مجموعة من الإجراءات، تتلخص في موافقة وزارة المالية على مشروع المؤسسة العمومية، والحصول على قرار تمويل المشروع الذي يحدد فيه الصندوق الجزائري للتنمية طبيعة القروض المقدمة ومواعيد استحقاقها، ليتم بعدها عقد اتفاقية القرض مع بنك التوطين أو مع الصندوق الجزائري للتنمية حسب طبيعة القرض، حيث تحدد فيها قيمة القرض وطرق التسديد عندها يتم تمويل احتياجات المؤسسة العمومية،⁽¹⁾ وتكون هذه القروض مضمونة بحسن نية الدولة، وتلتزم الخزينة العمومية بكفالة المؤسسات الوطنية الحاصلة على قرض الاستثمار، حيث تقوم بالوفاء في حالة عدم وفائها بالتزاماتها.⁽²⁾

أما قروض الاستغلال فتمنحها البنوك التجارية للمؤسسات العمومية بعد وضع مخطط تقديري لاحتياجات التمويل، مع السماح للبنوك بتعديل الخطة التمويلية للاستغلال المعروضة عليها، أو تعديل مبلغ القرض قبل تقديم القرض.⁽³⁾

وقد تم إنشاء هيئات استشارية تتكفل بإدارة ومراقبة القرض و ذلك في سنة 1971 بموجب الأمر رقم 47/71 المؤرخ في 1971/06/06 المتضمن تنظيم مؤسسات القرض،⁽⁴⁾ و التي تتمثل في مجلس القرض واللجنة التقنية المصرفية، حيث يختص الأول أساسا بتقديم الآراء والتوصيات والملاحظات في كل المسائل المتعلقة بالنقد والقرض، ويتكلف بمختلف الدراسات المتعلقة بالسياسة النقدية. أما اللجنة التقنية المصرفية فتختص أساسا بتقديم الآراء والتوصيات في جميع المسائل المتعلقة بالمهنة المصرفية، وجميع المهن المرتبطة بها، إلى جانب التنسيق ما بين نشاطات المؤسسات المالية والحاجيات الاقتصادية المخططة للأعوان الاقتصاديين. وهما - أي مجلس القرض واللجنة التقنية المصرفية - يمارسان مهامهما تحت وصاية وزارة المالية.⁽⁵⁾

ويمكن تلخيص أهم الخصائص التي تميز بها النظام البنكي في هذه المرحلة في النقاط

التالية:

(1) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.81.

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.182.

(3) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.82.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 55، مؤرخة في 1971/07/06.

(5) جلال محرز، مرجع سابق، ص.53.54.

- ملكية الدولة للنظام البنكي كلية بما في ذلك البنوك التجارية، وتوجيهها لتحقيق الأهداف التنموية العامة، وإخضاعها لقواعد التسيير الاشتراكي، ألغى أي تفكير في إنشاء بنوك خاصة أو مساهمة الخواص في البنوك العامة.⁽¹⁾

- تعاضد دور الخزينة العمومية في هذه المرحلة وتهميش دور النظام البنكي ككل، فمن ناحية تتدخل في منح القروض مما أدى إلى اختزال وظيفة البنوك التجارية في دور محاسبي وإضعاف دورها الأساسي المتمثل في تخفيف العبء على الخزينة العمومية، ومن ناحية أخرى تعاضد دورها على حساب البنك المركزي حيث أنها تعتبر المتسبب الأول في دفع البنك المركزي إلى إصدار النقود بطريقة غير مبررة. فأصبح النظام البنكي يتميز بالسلبية المفترضة سواء في تعبئة الادخار أو توزيع القروض أو رسم السياسة الإقراضية؛

- عدم إقرار ضمانات في حالة منح القروض البنكية للمؤسسات العمومية، حيث لا يضمنها سوى حسن نية الدولة؛

- منح القروض على أساس فكرة التوطين ولد نتائج سلبية، حيث أن البنوك من جهة ليست مخيرة في عملية التوطين تطبيقاً لمبدأ التخصص البنكي، ومن جهة أخرى فهي ملزمة بمنح قروض للمؤسسة التي وطنت عملياتها المالية، حتى لو كانت لا تستجيب للمعايير البنكية المعمول بها في الأنظمة البنكية.⁽²⁾

أما بالنسبة لهيكل النظام البنكي الجزائري في هذه المرحلة، فهي نفس الهيكل السابقة مع إضافة بنكين وطنيين آخرين تم إنشاؤهما وهما: بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)⁽³⁾

(1) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص. 183.

(2) نفس المرجع، ص. 184. 185.

- رفيق باشنودة، زناقي سليمان، «عوامل نجاح الجهاز المصرفي الجزائري»، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية-واقع وتحديات، يومي 14 و15 ديسمبر 2004، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية بإشراف مخبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، ص. 68.

(3) بموجب المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13/03/1982 يتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 16/03/1982.

وبنك التنمية المحلية (BDL).⁽¹⁾ خصص الأول لتمويل الفلاحة والقطاع الريفي بصفة عامة، أما الثاني فقد خصص لتمويل المؤسسات العمومية المحلية.

2- النظام البنكي الجزائري بعد الإصلاحات المالية لسنة 1986 (من سنة 1986 إلى يومنا):

لم يكن الإطار القانوني الذي يحكم النظام البنكي خلال المرحلة السابقة موحداً، وإنما كان ينظم بنصوص قانونية مختلفة، إذ أنه حتى الإصلاح المالي للسبعينات تم بموجب قانون المالية ونصوص قانونية أخرى، أما في سنة 1986 فقد صدر أول نص قانوني يتعلق بنظام البنوك والقرض - القانون رقم 12/86 - بهدف إدخال إصلاح جذري على النظام البنكي، وهو أول نص قانوني يوحد الإطار القانوني الذي يتعلق بالنظام البنكي، وقد تم تعديله في سنة 1988 بهدف تكييف الإصلاح، لتتوالى الإصلاحات التي تمس هذا النظام خاصة بصدور القوانين المتعلقة بالنقد والقرض، لذلك سنتطرق إلى الإصلاح المالي لسنة 1986، ثم إلى تكييف هذا الإصلاح في سنة 1988، وبعدها نتطرق إلى النظام البنكي الجزائري في ظل قوانين النقد والقرض التي تعتبر عن مسار تطور جديد للنظام البنكي.

أ- الإصلاح المالي لسنة 1986:

في 19/08/1986 صدر القانون رقم 12/86 الذي يتعلق بنظام البنوك والقرض، حيث يهدف هذا القانون إلى إرساء المبادئ الكلاسيكية للنشاط البنكي بوضوح، ويوحد الإطار القانوني الذي يحكم النظام البنكي ككل.⁽²⁾ وبموجب هذا القانون تطورت العلاقات بين البنوك والمؤسسات المالية، حيث حلت العلاقات ذات الطابع التجاري محل العلاقات ذات الطابع الإداري،⁽³⁾ وأهم التغييرات التي جاء بها هذا القانون ما يلي:

(1) بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 30/04/1985 يتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 19، مؤرخة في 01/05/1980.

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.194.

(3) علي بودلال، محمد سعيداني، مرجع سابق، ص.6.

- على المستوى المؤسساتي تم وضع نظام بنكي على مستويين، حيث بموجبه تم الفصل بين البنك المركزي كملجأ أخير للإقراض، وبين نشاطات البنوك التجارية.⁽¹⁾
- استعاد البنك المركزي بموجب نص المادة 19 من القانون رقم 12/86 وظائفه التقليدية كبنك البنوك، وتطبيق السياسة النقدية وتسيير أدواتها، وإن كانت هذه المهام تبدو مقيدة في الكثير من الأحيان لافتقارها للآليات التنفيذية.⁽²⁾
- تم تقليص دور الخزينة العمومية المتعاضم في تمويل الاستثمارات، بإشراك الجهاز البنكي في توفير الموارد المالية الضرورية لتمويل التنمية الاقتصادية، ولو أن القانون لم يوضح آليات ذلك.⁽³⁾ وفيما يخص العلاقة بين البنك المركزي والخزينة العمومية، فقد تم إعادة النظر فيها، حيث نص القانون رقم 12/86 على ضرورة حصر القروض الممنوحة للخزينة حسب المخطط الوطني للقرض.⁽⁴⁾
- أعاد هذا القانون للبنوك ومؤسسات التمويل دورها في تعبئة الادخار وتوزيع القروض، وذلك في إطار المخطط الوطني للقرض، وقد سمح لها القانون بتسلم الودائع ومنح القروض دون تحديد مدتها أو شكلها، واستعادت أيضا حقها في متابعة استخدام القرض وطرق استرجاعه.
- تم إنشاء هيئات استشارية وهيئات رقابة على النظام البنكي.⁽⁵⁾

(1) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.194.

- مليكة زغيب، حياة بنجار، «النظام البنكي الجزائري: تشخيص الواقع وتحديات المستقبل»، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي - واقع وتحديات-، مرجع سابق، ص.399.

- نص المادة 14 من القانون رقم 12/86 الذي يتعلق بنظام البنوك والقرض.

(2) بن علي بلعزوز، عاشور كتوش، «واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح»، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي - واقع وتحديات-، مرجع سابق، ص.494.

- علي بودلال، محمد سعيداني، مرجع سابق، ص.6.

(3) بن علي بلعزوز، عاشور كتوش، مرجع سابق، ص.494.

(4) علي بودلال، محمد سعيداني، مرجع سابق، ص.6.

- نص المادة 4/2/26 من القانون رقم 12/86 الذي يتعلق بنظام البنوك والقرض.

(5) بن علي بلعزوز، عاشور كتوش، مرجع سابق، ص.495.

- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.194.195.

ب- تكييف الإصلاح المالي لسنة 1986 (سنة 1988):

لم يخلُ الإصلاح المالي لسنة 1986 من النقائص لذلك صدر القانون رقم 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 ليعدل ويتم القانون رقم 12/86،⁽¹⁾ الذي جاء من أجل إعطاء استقلالية للبنوك لتتماشى مع المستجدات التي طرأت على تنظيم الاقتصاد، وخاصة على المؤسسات العمومية بغرض مساندة الاقتصاد الوطني للتحويلات العالمية،⁽²⁾ ويمكن إيجاز مضمون هذا القانون فيما يلي:

- إعطاء الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد، حيث نصت المادة 2 من القانون رقم 06/88 على: «تعديل المادة 15 من القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض وتحرر كما يلي:

"البنك المركزي ومؤسسات القرض مؤسسات عمومية اقتصادية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتقوم بمقتضى وظيفتها الاعتيادية، بالعمليات المصرفية..."، وبناء على نص المادة فإن البنوك تخضع لقواعد التجارة؛

- تعزيز دور البنك المركزي في ضبط وتسيير السياسة النقدية؛

- سمح للمؤسسات المالية غير المصرفية بإمكانية التوظيف المالي لأصولها، مثل الحصول على أسهم وسندات صادرة عن مؤسسات تعمل داخل الوطن أو خارجه؛

- سمح لمؤسسات القرض اللجوء إلى الجمهور لطلب قروض طويلة الأجل، أو اللجوء إلى الديون الخارجية.⁽³⁾

- ألغى هذا القانون التوطين الإجباري، كما تخلت الخزينة العمومية عن تمويل الاستثمارات الاقتصادية العمومية و أوكل ذلك للنظام المصرفي؛

ومن خلال ما سبق فإن استقلالية البنوك بصفتها مؤسسات اقتصادية عمومية قد بدأ فعلا في

سنة 1988.

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 2، مؤرخة في 13/01/1988.

(2) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.96.

- بن علي بلعوز، عاشور كنوش، مرجع سابق، ص.495.

(3) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.96.

- لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص.57.

ت- النظام البنكي في ظل قانون النقد والقرض 10/90:

رغم التعديلات التي أدخلها المشرع على القانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القرض إلا أنه اتضح أنها لا تتلاءم مع الوضعية الاقتصادية الجديدة، خاصة أمام الاختلالات العميقة التي كان يعاني منها الاقتصاد الجزائري في تلك الفترة، فكان من الضروري القيام بتعديلات جوهرية لتطهير الاقتصاد و إنعاشه،⁽¹⁾ لذلك الذي ألغى القانونين رقم 12/86 ورقم 06/88 بموجب القانون رقم 10/90 المؤرخ 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، وهو النص التشريعي الذي يعتبر بمثابة اعتراف حقيقي بأهمية المكانة التي يجب أن يكون عليها النظام البنكي وهو من التشريعات الأساسية التي تضمنت إصلاحات النظام البنكي الجزائري.

إن القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض، وإن حمل بعض الأفكار التي جاءت في القانونين 12/86 و 06/88 إلا أنه جاء بأفكار جديدة تتعلق بالنظام البنكي وآدائه كما أن المبادئ التي يقوم عليها وميكانيزمات العمل التي اعتمد عليها، تعكس إلى حد بعيد الصورة التي من الممكن أن يكون عليها النظام البنكي الجزائري في المستقبل،⁽²⁾ خاصة و أنه يهدف إلى تنظيم البنوك على أسس اقتصادية بحتة قائمة أساسا على معادلة السوق، من خلال التخلي على الأسس الاقتصادية القائمة على القطاع العام وإقامة بدائل اقتصادية،⁽³⁾ كما أنه يهدف إلى جعل النظام البنكي مسائرا للتشريعات المصرفية في البلدان المتطورة.⁽⁴⁾ ويمكن إيجاز الأحكام والمبادئ التي يقوم عليها النظام البنكي في ظل القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض في النقاط التالية:

- وضع نظام بنكي على مستويين، حيث يميز بين نشاط البنك المركزي كسلطة نقدية ونشاط البنوك التجارية كموزع للقرض، وبناء عليه أصبح البنك المركزي فعلا بنك البنوك

(1) عبد اللطيف مصيطفي، «دور البنوك و فعاليتها في تمويل النشاط الاقتصادي -حالة الجزائر»، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد4، 2006، ص.75.

- علي بودلال، محمد سعيداني، مرجع سابق، ص.7.

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.196.

(3) علي بودلال، محمد سعيداني، مرجع سابق، ص.8.

(4) عبد اللطيف مصيطفي، مرجع سابق، ص.75.

يراقب نشاطاتها ويتابع عملياتها، وأصبح بإمكانه استعمال مركزه كملجأ أخير للإقراض في التأثير على السياسة الائتمانية للبنوك وفقا لما يقتضيه الوضع النقدي.⁽¹⁾

- نص القانون رقم 10/90 صراحة على منح رخص لإنشاء بنوك ومؤسسات مالية جزائرية وأجنبية، أو للاكتتاب في رأسمال البنوك الوطنية القائمة، وذلك بهدف إحداث منافسة حقيقية بين البنوك لتحسين مستوى خدمات القطاع المصرفي.⁽²⁾ حيث تنص المادة 91 منه على: «يحدد البنك المركزي الشروط العامة التي يرخص ضمنها تأسيس البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر أو تسمح لها بالعمل فيها، كما يحدد الشروط التي يمكن في ظلها تعديل أو إلغاء هذا الترخيص»، وبالتالي فإن القانون رقم 10/90 هو أول قانون يسمح بإنشاء بنوك خاصة ويسمح أيضا للبنوك الأجنبية إقامة أعمال في الجزائر.

- ألغى القانون 10/90 مبدأ التخصص البنكي، وأصبح بإمكان البنوك القيام بكل أنواع العمليات البنكية في كل القطاعات الاقتصادية، وتحصلت البنوك العمومية على نظام البنك الشامل.⁽³⁾

- إنشاء سلطة نقدية وحيدة ومستقلة، إذ أن السلطة النقدية في السابق كانت مشتتة بين عدة مستويات، وزارة المالية والخزينة العمومية والبنك المركزي، وبموجب القانون رقم 10/90 فقد تم منح للبنك المركزي استقلاليته عن وزارة المالية وتم تكليفه بتسيير السياسة النقدية، وخضع لإعادة التنظيم ليتمكن من ممارسة مهامه الجديدة وقد سمي ببنك الجزائر، وتم إنشاء مجلس النقد والقرض الذي يعتبر بمثابة السلطة النقدية الوحيدة والمستقلة، لضمان انسجام السياسة النقدية وتنفيذها بما يحقق الأهداف النقدية.⁽⁴⁾

- الفصل بين الدائرة النقدية والدائرة الحقيقية، حيث كانت القرارات النقدية في السابق تتخذ تبعا للبرامج المخططة، لأن هدفها الأساسي هو تعبئة الموارد اللازمة لتمويلها، فتبنى قانون النقد والقرض هذا المبدأ لتتخذ القرارات النقدية على أساس الأهداف التي تحددها السلطة النقدية

(1) بن علي بلعزوز، عاشور كتوش، مرجع سابق، ص.496.

(2) نفس المرجع، ص.497.

(3) مليكة زغيب، حياة نجار، مرجع سابق، ص.400.

(4) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.106.

- جلال محرز، مرجع سابق، ص.67. 68.

- نص المادة 12 من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض.

وبذلك استعاد البنك المركزي دوره في قمة النظام النقدي، وأصبح هو المسؤول عن تسيير السياسة النقدية، كما أنه أصبح يسمح بمنح القروض بناء على شروط غير تمييزية بين القطاع العام والخاص، ويسمح كذلك للبنوك بتحديد سعر الفائدة بمرونة نسبية.

- الفصل بين الدائرة النقدية ودائرة ميزانية الدولة، وبموجبه لم تعد الخزينة العمومية حرة في اللجوء إلى البنك المركزي لتمويل عجزها عن طريق الإصدار النقدي، إذ أصبح ذلك يتم في حدود ويخضع إلى بعض القواعد، وبذلك تحقق استقلال البنك المركزي عن الدور المتعاطم للخزينة العمومية، وتم تقليص ديونها المتراكمة تجاه البنك المركزي، وهو ما يضمن تهيئة الظروف الملائمة لتقوم السياسة النقدية بدورها بشكل فعال.⁽¹⁾

- الفصل بين دائرة الميزانية ودائرة الائتمان أو القرض، حيث أن الخزينة العمومية في ظل التخطيط المركزي كانت هي الممول الرئيسي لاستثمارات المؤسسات العمومية، وكان دور النظام البنكي مهماً بحيث يقتصر دوره على تسجيل عبور الأموال من الخزينة إلى المؤسسات العمومية، وبإعمال هذا المبدأ تم إبعاد الخزينة العمومية عن منح القروض، واقتصر دورها فقط في تمويل الاستثمارات العمومية الإستراتيجية المخططة من طرف الدولة، وبذلك استعادت البنوك والمؤسسات المالية وظيفتها التقليدية المتمثلة في منح القروض، كما أن توزيع هذه الأخيرة لا يخضع لأسس إدارية وإنما إلى أسس الجدوى الاقتصادية للمشروع الممول.⁽²⁾

وبذلك فإن القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، قد وضع بشكل واضح وتام النظام البنكي والنظام النقدي في مسار الانتقال من الاقتصاد المسير مركزياً إلى اقتصاد السوق.⁽³⁾ وللإشارة فقد طرأ على القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض تعديل في سنة 2001 بموجب الأمر رقم 01/01 المؤرخ في 2001/02/27.⁽⁴⁾ وقد كان هذا التعديل منصبا على إدارة ومراقبة بنك الجزائر وتعديل مكوناته، بفصله إلى هيئتين مجلس إدارة بنك الجزائر ومجلس النقد

(1) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.ص. 196. 197.

(2) لزهري بلعلمي، مرجع سابق، ص. 59.

- بن علي بلعزوز، عاشور كتوش، مرجع سابق، ص. 497.

(3) نفس المرجع السابق، ص. 497.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2001/02/28.

والقرض كسلطة نقدية، ورغم أن الهدف من هذا التعديل هو إعطاء استقلالية لبنك الجزائر إلا أنه لم يكن له أثر في تغيير نشاطه.⁽¹⁾

وابتداء من صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، تم إنشاء العديد من البنوك والمؤسسات المالية الوطنية والأجنبية والمختلطة وكذلك عمومية وخاصة، كما تم تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويله إلى بنك متخصص في السكن.

ث- قانون النقد والقرض 11/03 الحالي:

بتاريخ 2003/08/26 صدر الأمر رقم 11/03 الذي يتعلق بالنقد والقرض ليُلغى تماما أحكام القانون رقم 10/90، وذلك في ظرف كان يعاني فيه النظام البنكي من ضعف كبير في الأداء خاصة بعد الفضائح المتعلقة بإفلاس بنك الخليفة والبنك الصناعي والتجاري، والذي عكس بصورة واضحة عدم فعالية أدوات المراقبة والإشراف التي يديرها بنك الجزائر باعتباره السلطة النقدية، فجاء الأمر رقم 11/03 مدعما للأفكار التي جاء بها القانون رقم 10/90 مع بعض التعديلات الجزئية،⁽²⁾ تمثلت أساسا فيما يلي:

- تمكين بنك الجزائر من ممارسة صلاحياته بشكل أفضل، من خلال الفصل داخل بنك الجزائر بين مجلس الإدارة المكلف بالتسيير، ومجلس النقد والقرض باعتباره المسؤول عن السياسة النقدية، ومن خلال توسيع صلاحيات هذا الأخير، وإنشاء هيئة رقابة تتولى متابعة نشاطات البنك.⁽³⁾

- تعزيز التشاور بين بنك الجزائر والحكومة في المجال المالي، من خلال إثراء مضمون وشروط التقارير الاقتصادية، وإنشاء لجنة مشتركة بين بنك الجزائر ووزارة المالية لتسيير الأرصدة والمديونية الخارجية، وإدخال عناصر جديدة في مجال تمويل إعادة البناء الناجمة عن الكوارث الطبيعية؛

(1) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.ص. 115. 116.

(2) علي بطاهر، مرجع سابق، ص. 50.

(3) نوال جمعون، مرجع سابق، ص. 118.

- ضمان حماية أفضل للبنوك والساحة المالية والادخار العمومي، من خلال دعم شروط ومقاييس اعتماد البنوك، وتحديد وزيادة العقوبات في حالة مخالفة القانون، وكذلك من خلال منع تمويل نشاطات المؤسسات التابعة لمؤسسي ومسيري البنك.⁽¹⁾

وبذلك فإن الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم، قد حدد بوضوح العلاقة بين الحكومة وبنك الجزائر، ومنح لهذا الأخير الاستقلالية التي تمكنه من رسم السياسة النقدية المناسبة وتنفيذها، في إطار الرقابة التي تمارسها وزارة المالية التابعة للحكومة، وفي المقابل منح للحكومة السلطة في تعديل ما يخلص إليه بنك الجزائر فيما يتعلق بالسياسة النقدية وهذا التغيير راجع لما شهدته الساحة المصرفية من إفلاس للعديد من البنوك الخاصة، مما أثر بشكل كبير على أداء المنظومة المصرفية، وأثار مسألة نجاعة المراقبة المصرفية التي يمارسها بنك الجزائر،⁽²⁾ إذ أن الانتقال من تمويل اقتصادي قائم على الموارد العمومية إلى تمويل اقتصادي قائم على حشد موارد السوق يتطلب إقامة نظام مصرفي متين، وهو ما استلزم مراجعة كل الجوانب المؤسساتية والتنظيمية والإجرائية، بغرض تحقيق الأمن المالي للبلاد.⁽³⁾

ثانيا: انعكاسات تطور النظام البنكي الجزائري على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة

في مجال السكن

عرفت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية اليوم العديد من التغييرات الجذرية في شتى القطاعات، وذلك ناتج عن التوجهات الاشتراكية التي تبنتها الجزائر بمجرد استقلالها، ثم عن التحول إلى اقتصاد السوق في نهاية الثمانينات، وهو ما جعل تسيير قطاع السكن وتمويله يختلف تبعا لذلك، حيث أنه كما رأينا عرف النظام البنكي الجزائري العديد من التحولات اختلف فيها دوره في تمويل الاقتصاد، وعلى تمويل قطاع السكن ونشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحديد التي تعتبر من أهم النشاطات الاقتصادية، لذلك سنتطرق إلى دراسة انعكاسات تطور النظام البنكي الجزائري على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، بدراسة دور البنوك في تمويل النشاط خلال المرحلتين اللتين مر بهما النظام البنكي، أي قبل الإصلاحات المالية لسنة 1986، وبعدها وذلك فيما يلي:

(1) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.118.

(2) علي بطاهر، مرجع سابق، ص.51.

(3) نوال جمعون، مرجع سابق، ص.119.

1- دور البنوك في تمويل السكن⁽¹⁾ في مرحلة ما قبل الإصلاحات المالية لسنة 1986:

خلال هذه المرحلة ارتكزت سياسة الدولة في مجال السكن على مبدأ أن الدولة تبرمج وتمول وتتجز السكن، كما تتولى توزيعه وتسييره، فكان تمويل السكن كإنجازه يتم بشكل إداري محض يقع على عاتق الدولة ويبرمج ضمن ميزانيتها، حيث كان حق المواطن في اكتساب سكن مكرس دستوريا،⁽²⁾ وخلال هذه المرحلة كانت كل برامج السكن ذات طابع اجتماعي إيجاري تؤجر بتكلفة لا تعكس القيمة الحقيقية للسكنات، وكان تمويلها يتم بالاعتماد على خزينة الدولة بشكل أساسي وعلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.⁽³⁾

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10/08/1964 بموجب القانون رقم 227/64 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،⁽⁴⁾ حيث يعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي،⁽⁵⁾ وعندما أنشئ هذا الصندوق كان عبارة عن صندوق للادخار، يهدف إلى تعبئة المدخرات لتمويل قطاع السكن، وذلك في إطار مبدأ التخصص الذي تميز به النظام البنكي في هذه المرحلة، وقبل أن تتغير طبيعته القانونية ويتم اعتماده كبنك فيما بعد. وقد اختلف مدى تدخل الصندوق إلى جانب الخزينة في تمويل قطاع السكن في كل فترة نوضح ذلك فيما يلي:

أ- الفترة الممتدة من سنة 1964 إلى غاية سنة 1970:

خلال هذه الفترة التزمت الخزينة العمومية بتمويل مختلف المشاريع السكنية،⁽⁶⁾ وكان نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يتمثل فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض

(1) لا يمكن الحديث عن تمويل البنوك لنشاط الترقية العقارية الخاصة أو حتى العمومية في المرحلة التي سبقت الإصلاحات المالية لسنة 1986، وذلك لأن النشاط لم يكن منظما بعد، لذلك اعتمدنا في عنوان هذه الجزئية عبارة "تمويل السكن" ولم نستخدم عبارة "تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن".

(2) محمد عمران، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسينة بن بوعلوي بالشلف، عدد 6، 2011، ص.3.

(3) ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، شعبة بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005/2004، ص.96.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، مؤرخة في 1964/08/25.

(5) نص المادة 1 من القانون رقم 227/64 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

(6) محمد عمران، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مرجع سابق، ص.6.

اجتماعية رهنية.⁽¹⁾ والصندوق في هذه المرحلة كان لا يمكنه منح قروض فوق موارد التوفير التي يجمعها، لأنه خلافا للبنوك لا يمكنه اللجوء إلى مختلف أنواع الموارد لمواجهة حاجيات تمويل زبائنه، كاختراع النقود وغيرها من الأساليب. فالصندوق يعتمد على موارد حقيقية فقط تجعل مهمته الأساسية هي رفع التوفير الشعبي، الأمر الذي كان مستصعبا عليه أمام تقلص الدخل المتوسط للطبقات ذات الدخل المتوسط، الذين يعتبرون أكثر زبائن الصندوق.⁽²⁾

وقد منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال هذه الفترة قروضا لأجل إنجاز سكنات جماعية للبلديات، كما قدم قروضا فردية لصالح الأفراد متوسطة وطويلة المدة من أجل بناء سكنات جديدة، أو توسيع وإتمام بناء شرع فيه أو لتعليق بناء. وللإشارة فإن هذه القروض كانت تمنح للمدخرين في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فقط خلال هذه الفترة. لكن في بداية الثمانينات تم توسيع دائرة المستفيدين منها إلى غير المدخرين، لكن القروض الفردية كانت مبالغها ضئيلة ونسب الفوائد المطبقة عليها مرتفعة.⁽³⁾

ب- الفترة الممتدة بين سنة 1971 وسنة 1986:

تميزت هذه الفترة بالتمويل المزدوج لقطاع السكن بين الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكنات المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث أنه في سنة 1971 وبغرض زيادة فعالية مدخرات الصندوق وتطويرها، صدر قرار من وزارة المالية بتاريخ 1971/02/19 يتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن،⁽⁴⁾ منح من خلاله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تمويل مختلف برامج السكن الاجتماعي،⁽⁵⁾ هذا الأخير الذي كان قبل سنة 1971 يمول من طرف خزائن الولايات التي تعتمد مصدرا وحيدا وهو الخزينة العمومية.⁽⁶⁾ وقد بقيت تلك هي الطريقة المتبعة إلى غاية سنة 1989 حيث أن الخزينة العمومية هي الممول الوحيد

(1) موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، www.cnepanque.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2015/08/06.

(2) ربيعة دبابش، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن دراسة حالة (الصندوق الوطني للسكن بسكرة)، رسالة ماجستير، تخصص نقود وتمويل، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2004/2003، ص.ص. 40. 41.

(3) فائزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص.ص. 30. 31.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 18، مؤرخة في 1971/03/02.

(5) ربيعة دبابش، مرجع سابق، ص. 40.

(6) نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص.ص. 41. 42.

والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يلعب دور المسير للاعتمادات المخصصة للسكن من طرف الخزينة العمومية.⁽¹⁾

وبالتالي فإنه قبل الإصلاحات المالية لسنة 1986 اتجهت المجهودات المالية إلى نوع واحد من السكن وهو السكن الاجتماعي، وهو ما ألقى التزامات مالية هامة على عاتق الدولة في إنجازه وتمويله، خاصة أمام عدم تحديد الفئات الاجتماعية التي يمكنها أن تستفيد من هذا النوع من السكن، على أساس أن السكن هو حق دستوري لكل مواطن، كل ذلك جعل التمويل العمومي هو السائد في هذه المرحلة مقصيا كل المساهمات الخاصة بما فيها المواطن الشيء الذي خلق لدى هذا الأخير ذهنية المسعوف أو القاصر.⁽²⁾ كما أن أزمة البترول التي تعرضت لها الجزائر في سنة 1986 كشفت مدى هشاشة نظام تمويل السكن في تلك المرحلة، أمام تحمل الدولة عبئ التمويل دون إشراك المواطن أو البنوك.⁽³⁾

2- دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن في مرحلة ما بعد الإصلاحات المالية لسنة 1986:

بعد الإصلاحات المالية لسنة 1986 سندرس دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، على اعتبار أن هذا النشاط أصبح موجودا أو مقننا ابتداء من سنة 1986، ونظرا لاختلاف دور البنوك في تمويل النشاط فقد قسمناه إلى فترتين: فترة ما قبل سنة 1997 وما بعدها، وما يمكن أن يلاحظ بمجرد قراءة سنة 1997 أنها لا تعبر عن أي إصلاح في النظام البنكي الذي سبق وأن تطرقنا إليه، كما لا تعبر عن أي قانون يتعلق بنشاط الترقية العقارية والواقع أننا اخترنا سنة 1997 كفاصل بين الفترتين لأسباب معينة، تمثلت في جملة الإصلاحات التي عرفها نظام تمويل السكن في هذه السنة، وهي تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن أدت إلى اختلاف نظام التمويل بعدها تماما، بعدما كان محتكرا قبل ذلك من طرف الصندوق الوطني للتوفير

(1) نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص.42.

- فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.23.

(2) Rapport de conseil national économique et social, **Rapport sur le logement social**, Commission De La Population Et Besoins Sociaux, Octobre 1995, P.19.

(3) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار الأسطورة، الجزائر، 2007، ص.110.

والاحتياط باعتباره الوحيد المتخصص في مجال السكن، وعزوف البنوك الأخرى على تمويل هذا القطاع.

أ- دور البنوك في تمويل الترقية العقارية قبل سنة 1997:

تزامنت بداية إصلاحات النظام البنكي الجزائري بصدور أول قانون ينظم الترقية العقارية في سنة 1986، وهو القانون رقم 07/86، وابتداء من هذا التاريخ يمكن الحديث نظريا عن تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن بنوعيتها، غير أنه ورغم أن هذا القانون جاء بغرض إشراك الخواص في إنجاز السكن كما سبق وأن رأينا، إلا أن مختلف المشاريع الترقية قامت بإنجازها المؤسسات العمومية وكانت مشاركة القطاع الخاص شبه منعدمة،⁽¹⁾ وهو ما جعلنا نقول أنه في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية لا يمكن الحديث عن ترقية عقارية خاصة من الناحية الفعلية، لعدة أسباب سبق و أن فصلنا فيها،⁽²⁾ ومن تلك الأسباب ما يتعلق بالتمويل، حيث اعتمد القانون رقم 07/86 طرق التمويل الإجباري، فحدد نسبة تدخل البنوك في تمويل مشروع الترقية العقارية بـ 50% من تكلفته، لا تسدد إلا بعد أن يستعمل المرقى العقاري مساهمته الشخصية المقدرة بـ 50%.⁽³⁾ إلى جانب تهرب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية في ذلك الوقت رغم أنه ابتداء من سنة 1990 بصدور قانون النقد والقرض، أصبح مسموحا للبنوك بالمشاركة في تمويل ذلك النوع من المشاريع، وحتى عندما ترضى بتمويل السكن فإنها كانت تفرض أسعار فوائد مرتفعة. وبالتالي ظلت الدولة هي الممول الأساسي للسكن ككل، سواء الاجتماعي أو في إطار الترقية العقارية، عن طريق المبالغ المدخرة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،⁽⁴⁾ خاصة وأن القانون يفرض على المرقى العقاري أن يتحمل وحده عبء تمويل المشروع في البداية، في وقت تميز فيه النشاط بالحدائث وغياب المختصين والمحترفين في المجال أمام ضخامة مشاريع الترقية العقارية وتكلفتها.

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.114.

(2) راجع: المطلب الثاني من البحث الأول من الفصل الأول من الباب الأول من هذه الأطروحة و المتضمن التأصيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر.

(3) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص.93.

- نص المادة 22 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

(4) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.104.

- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.32.

وبما أن مشاركة الخواص في قطاع السكن كانت شبه منعدمة، فقد كانت مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن في مجملها عامة، تحتكرها دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، ومؤسسات الترقية العقارية للبلديات إلى جانب الفرع الخاص بالبناء للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،⁽¹⁾ وقد كان هناك غموض في البداية في التمييز بين السكن الاجتماعي وبين سكنات الترقية العقارية العمومية.⁽²⁾ وتمويل تلك المشاريع العمومية كان يتم من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دون مشاركة مؤسسات الإنجاز العمومية، ودون تقديم أية ضمانات حقيقية، وهو ما ترتب عنه ضعفا شديدا في عرض السكنات في إطار الترقية العقارية من حيث الكم، ونوعية وموقع السكنات، إضافة إلى تمديد آجال الإنجاز لسنوات دون رقابة أو ردع، مما تسبب في ارتفاع أسعار البيع بشكل جعل أسعار السكنات المنجزة لا تتناسب مع دخل المواطن.⁽³⁾ وهو ما يجرنا إلى التطرق لدور البنوك في تمويل السكن الاجتماعي في هذه الفترة، على أساس أنه بقي النمط الوحيد السائد تقريبا في تلك الفترة رغم محاولة إشراك القطاع الخاص.

إن أغلب السكنات الاجتماعية كانت تنجزها دواوين الترقية والتسيير العقاري، كانت تمول من الموارد المالية للخزينة العمومية بنسبة 75% بمعدل فائدة جد منخفض يقدر بـ 1% على مدى 40 سنة، ونسبة الـ 25% المتبقية تمول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة فائدة 4.75% على مدى 20 سنة، وقد كان الصندوق يستعمل جزءاً من ودائع المدخرين في تمويل السكن الاجتماعي، وذلك وفق إجراءات إدارية بحثت دون مراعاة أية معايير اقتصادية، سواء من ناحية التكلفة أو مدة الانجاز أو الضمانات اللازمة.⁽⁴⁾

في سنة 1990 لم تعد الخزينة العمومية قادرة على مواجهة الطلب المتزايد على السكن وبهدف تخفيف الأعباء المالية عليها أصبح تمويل برامج السكن الاجتماعي يقع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من موارده الخاصة أي من ودائع المدخرين.⁽⁵⁾ وهو ما فُسِّر

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.112.

(2) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.32.

(3) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.113. 114.

(4) نفس المرجع، ص.109. 110.

(5) Rapport de conseil national économique et social, **Rapport relatif au projet de stratégie nationale de l'habitat**, Août 1996, Op Cit, p.32.

على أنه تخلّ للدولة عن تمويل مشاريع السكن واكتفائها بتقديم الدعم اللازم للعائلات،⁽¹⁾ حيث تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL) في سنة 1991،⁽²⁾ وسطر له كهدف أساسي تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي.

أمام هذه الوضعية أصبحت كلا من الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط غير قادرين على مواجهة الحاجيات من القروض، بسبب العجز المالي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، كما أن مصداقية هذا الأخير تدهورت لأنه في غالب الأحيان ليس المدخرون هم المستفيدون من السكن الذي يمولونه.⁽³⁾

بعد فشل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي أخذ بعين الاعتبار جملة الإصلاحات التي عرفتها الجزائر، حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 بعد صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الذي كرس مبادئ النظام البنكي، ورغم أنه تم فتح المجال أمام الخواص للتدخل في سوق السكن بعدما كان حكرا على الدولة فيما سبق، إلا أن دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة، ظل محتكرا من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية سنة 1999، أما بقية البنوك قبل هذا التاريخ كانت تمول المشاريع العمومية فقط،⁽⁴⁾ وذلك نظرا لتحفظ البنوك التجارية في تقديم القروض طويلة الأجل وبالتحديد القروض السكنية.⁽⁵⁾

ويمكن القول بأن نظام تمويل السكن في الجزائر كإنجازه تميز بالاحتكار التام، وفي المقابل اتسم بحلول مؤقتة وانتقالية منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات، نتيجة عدم وجود سياسة معلنة ومدروسة تعنى بقطاع السكن عموما وبتمويله خاصة، تكون مبنية على الدراسة والتحليل وعلى استراتيجية معينة، وهو ما أدى إلى تفاقم أزمة السكن أكثر فأكثر في فترة التسعينات. وهو ما أدى إلى التفكير في ضرورة تحديد كيفية تغطية العجز في مجال السكن، من خلال

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.103.

– نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.

(2) وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.

(3) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص.33.

(4) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.124.

(5) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص.96.

وضع نظام تمويل للسكن، بشكل يشجع على إشراك الخواص في سوق السكن، بعد الاقتناع بعدم قدرة الدولة حاليا ولا مستقبلا في تحمل مسؤولية تمويل السكن وحدها، وتوجيه دورها لتقديم مساعدات للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط، لتمكينها من الحصول على سكن لائق.⁽¹⁾

ب- دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية بعد سنة 1997:

لقد مهدت جملة الإصلاحات التي عرفها النظام البنكي في بداية التسعينات إلى إصلاح نظام تمويل السكن لرفع الاحتكار على تمويل السكن بهدف التوصل إلى تغطية العجز في مجال السكن، وذلك من خلال وضع نظام تمويل يشجع على إشراك الخواص في سوق السكن بعد الاقتناع بعدم قدرة الدولة حاليا ولا مستقبلا على تحمل مسؤولية تمويل السكن وحدها وتوجيه دورها لتقديم مساعدات للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط، لتمكينها من الحصول على سكن لائق.⁽²⁾

لذلك ابتداء من سنة 1997، عرف نظام تمويل السكن جملة من الإصلاحات، تتمثل في تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن لدفع البنوك إلى المشاركة في تمويل السكن، نبين ذلك فيما يلي:

- **تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:** من الأسباب الأساسية لتغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، من صندوق للادخار ليتم اعتماده بنكا هو صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، الذي جاء بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك المؤسسات المالية، منها قاعدة "عدم تخصص البنوك" أي أن البنوك والمؤسسات المالية تخضع لنفس النظام القانوني، الذي يخولها القيام بالعمليات المالية والمصرفية. لذلك أصبح من الضروري أن يخرج الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من نظامه السابق، كصندوق يقتصر دوره على تلقى أموال الجمهور وإصدار القروض، ويدخل في دائرة تطبيق قانون النقد والقرض كبنك، ويتساوى مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى وفقا لنظام قانوني يحقق المنافسة المنتظمة والحيوية والمرونة، مما يساعد على تنشيط الاستثمار في مجال السكن. فالدور التقليدي الذي

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.104. 122.

(2) نفس المرجع، ص.104. 123.

كان يلعبه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أصبح غير كاف ولا يتماشى مع المستجدات الاقتصادية والقانونية، ولا يحقق مردودية كبيرة في مجال السكن كما عرفنا سابقا.⁽¹⁾

لذلك واستنادا إلى نص المادة 202 من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، التي تنص على: «يجب على البنوك والمؤسسات العامة في الجزائر وكذلك البنك الجزائري للتنمية المحلية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أن تطابق قوانينها الأساسية مع أحكام هذا القانون وترفع رؤوس أموالها عند الاقتضاء لتصبح موازية للحد الأدنى للرأسمال الذي سيقرر بالنظام المذكور في المادة 201 وذلك خلال أجل ستة أشهر اعتبارا من تاريخ إصداره»، فقد تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك في سنة 1997، بعدما تم تحويل حصة من أملاكه ووسائله ونشاطاته إلى الصندوق الوطني للسكن.⁽²⁾ حيث تنص المادة 4 منه على: «يتم انسجام القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما».

بناء على المقرر رقم 01/97 المؤرخ في 1997/04/06 الذي يتضمن اعتماد بنك،⁽³⁾ الصادر عن بنك الجزائر تم اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة "بنك"، يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.⁽⁴⁾ فأصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في سنة 1997 بنكا تجاريا في شكل شركة مساهمة،⁽⁵⁾ يسمى: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك "CNEP-Banque". يمارس النشاطات التي تمارسها بقية البنوك التجارية، إلى جانب مهمته الأساسية وهي تمويل السكن من خلال القروض العقارية.

يعتبر تغير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك مسألة إيجابية بالنسبة للسياسة المالية والبنكية، ونقطة انطلاق نحو سوق مالية أكثر تنظيما، وبالتالي تشجيع الاستثمار في مجال السكن بصفة خاصة، إذ أن تفتح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك على العمليات المالية يمكنه من تكوين مداخيل إضافية ومتنوعة، وهو ما يساعده على توفير

(1) فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.26.

(2) وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 33، مؤرخة في 1997/05/25.

(4) تنص المادة 1 من المقرر رقم 01/97 المتضمن اعتماد بنك على: «عملا بالمادتين 114 و139 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه، يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنك».

(5) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.305.

السيولة المالية لاستثمارها في مجال البناء والترقية العقارية بشكل خاص، كما يشجع الادخار الخاص ويوجهه نحو السكن.⁽¹⁾

بعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك، أصبح يتدخل في تمويل الترقية العقارية بطريقتين: إما غير مباشرة وإما مباشرة، وتمويله للترقية العقارية بالطريقة غير المباشرة يكون عندما يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك دور الممول فقط للمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة، سواء من خلال تمويل المرقين العقاريين (العموميين أو الخواص)، أو من خلال تمويل الأفراد المستفيدين من السكنات (سواء المنجزة من طرف مرقين عقاريين خواص أو عموميين)، حيث أن الصندوق يطبق نفس الشروط فيما يتعلق بتمويل مشاريع الترقية العقارية العمومية أو الخاصة، مع تطبيق شروط تفضيلية بالنسبة لمدخره.⁽²⁾

أما قيام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك بتمويل نشاط الترقية العقارية بالطريقة المباشرة، فهو بأخذه زمام المبادرة والقيام بمشاريع الترقية العقارية باعتباره رب العمل والممول في نفس الوقت، من خلال شركة الترقية العقارية للمدخرين (SPIE)، التي أنشأها بتاريخ 1992/04/22،⁽³⁾ حيث تختص هذه الشركة بإنجاز وتسيير المجموعات العقارية باعتبارها صاحب مشروع منتدب بتفويض من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.⁽⁴⁾

وبعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنك أصبحت الشركة تسمى بـ: «شركة الترقية العقارية CNEP IMMO»، وهي شركة فرعية الهدف من إنشائها تمكين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك من التفرغ لدوره في مجال الادخار والقيام بوظائفه الجديدة بصفته بنكا، وترك اختصاص كل النشاطات المتعلقة بالعمليات والمعاملات العقارية لشركة "CNEP IMMO" الفرعية.⁽⁵⁾ وهو ما يقلص من المشاكل والعراقيل التي قد تعترض

(1) فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.28.

(2) موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، www.cnepbanque.dz، مرجع سابق.

-N.Ibarissen, «Crédits Hypothécaires (270 000 Crédits Accordés Aux Particuliers)», CNEP News, N°26, Juillet 2006, P.11.

(3) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.309.

(4) مباركة يلس المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك والترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2012/2011، ص 112.

(5) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.309.

المشاريع على اعتبار أن الصندوق يتميز بقدرته المالية على تغطية مشاريعه، مما يخفض من تكاليف إنجاز المسكن الواحد.

وإلى جانب قيام الصندوق بإنجاز مشاريع الترقية العقارية، فقد تم تحويل العديد من برامج السكن الاجتماعي الحضري إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك ليواصل إنجازها وبيعها لمدخريه، وأصبحت سكنات ترقية تطبق عليها نفس الشروط المطبقة على السكنات التي يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك.⁽¹⁾ كل ذلك أعطى دفعا قويا للصندوق، إذ أنه أمام حافز الحصول على مسكن في إطار برامج الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، زاد ادخار العائلات وارتفعت بالتالي الموارد المالية للصندوق.⁽²⁾

غير أن مجلس إدارة البنك أوصى في اجتماع له انعقد في سنة 2007 بالتنازل عن أصول فرعه (شركة الترقية العقارية CNEP IMMO) لتنتقل إلى شركات تأمين تحددها الوزارة الوصية وقد تم الإعلان عن هذا الانسحاب التام وتغيير أصحاب الشركة في مطلع سنة 2008، وتم تغيير تسمية الشركة إلى اسم (ASSUR IMMO) لتصبح شركة مستقلة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، وأصبح أصحاب هذه الشركة هم مجموعة من شركات التأمين ولكن احتفظت الشركة الجديدة بنفس أهداف الشركة السابقة، وحتى تمويل مشاريعها السكنية بقي من نفس الممول وهو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك.⁽³⁾

وعلى ضوء ما سبق يمكن القول أن الدور المزدوج الذي لعبه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك والمتمثل في القيام بتمويل نشاط الترقية العقارية من جهة ومن جهة القيام بإنجاز مشاريع ترقية عقارية عمومية وتمويلها في نفس الوقت، قد فشل وهو ما أدى إلى اكتفاء الصندوق في الأخير بالدور الأساسي بصفته بنك، وهو القيام بالتمويل فقط لمختلف نشاطات الترقية العقارية سواء الخاصة أو العمومية على السواء، رغم أنه من الناحية العملية لا يزال يطلق على شركة "ASSUR IMMO" تسمية "CNEP-IMMO" وعلى الرغم من استقلاليتها ولا يزال الصندوق يمول مشاريعها كما كانت من قبل.

(1) فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.ص. 39. 40.

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص. 188.

(3) مباركة بلس المولودة كباب، مرجع سابق، ص. 118.

- إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن: في أواخر التسعينات قامت السلطات العمومية بوضع استراتيجية هدفها تنمية السوق العقارية الرهنية، بالاعتماد على الموارد المتاحة في السوق، لتمويل السكن بجميع أنواعه باستثناء السكن الاجتماعي، وتشجيع الملكية الخاصة للسكن، فقامت بتوسيع منح القروض العقارية الرهنية لجميع البنوك العامة والخاصة.⁽¹⁾

وبما أن القروض السكنية تتميز بكونها طويلة الأجل، فإن البنوك لا تستطيع تلبية الطلب المتزايد على تمويل السكن في الجزائر بالكامل، نظرا لطبيعة مواردها قصيرة الأجل.⁽²⁾ كما أن البنوك الموجودة أغلبها بنوك عمومية، أما البنوك الخاصة فهي حديثة النشأة في الجزائر واهتماماتها موجهة في الغالب لتمويل التجارة الخارجية وتمويل السلع الاستهلاكية، بدل تمويل العقار بما في ذلك تمويل السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، إضافة إلى أن البنوك العمومية الموجودة تنقصها التجربة والخبرة الكافية في مجال التمويل العقاري، والآليات المتخصصة في تقييم القروض العقارية، وهو ما يجعلها غير متأكدة من مستوى المخاطرة في تقديم القروض العقارية لزيائنها، باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك الذي يملك الخبرة، ولكن دون التحكم في تقنيات مخاطر القروض العقارية الممنوحة، لذلك نجد البنوك غير متحمسة في رفع مستوى نشاطها في تمويل السكن إلى المستوى المطلوب،⁽³⁾ فمشاركة البنوك تعتبر ضعيفة جدا مقارنة مع الإمكانيات التي تتوفر عليها، والتي تمكنها من تمويل السكن وتخفيف العبء على الخزينة العمومية.⁽⁴⁾

وبناء على ذلك وبغرض دفع البنوك (إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك) للمشاركة أكثر في تمويل نشاط الترقية العقارية لتخفيف العبء على الخزينة العمومية، عملت الدولة على خلق مؤسسات متخصصة في التمويل غير المباشر للسكن، حيث أنشئت شركتين خلال سنة 1997 هما: شركة إعادة التمويل الرهني، شركة ضمان القرض العقاري.⁽⁵⁾

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.ص. 128. 129.

(2) أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع النقود والمالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص. 72.

(3) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 125.

(4) محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2011/2010، ص. 211.

(5) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 124.

حيث أن المؤسستين تعتبران من الهيئات المتخصصة المستقلة، تهدف إلى تشجيع البنوك على منح القروض العقارية الرهنية الموجهة لنشاط الترقية العقارية بنوعها العامة والخاصة.⁽¹⁾ فتقوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بتوفير السيولة للبنوك، من خلال إعادة تمويل حافظات القروض العقارية التي تقدمها البنوك، من أجل تطوير السوق المالية بصفة عامة وتطوير السوق العقارية بصفة خاصة، بشكل يشجع البنوك على منح القروض العقارية المتوسطة والطويلة الأجل خاصة منها المتعلقة بالسكن.⁽²⁾

أما شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) فهي مؤسسة عمومية اقتصادية، عبارة عن شركة تأمين، يتمثل نشاطها الأساسي في تقديم ضمانات للبنوك التي تمنح قروضا عقارية سواء للمرقين العقاريين أو للأفراد المستفيدين من السكن، بتغطية عجز المقترض عن تسديد القرض،⁽³⁾ وذلك دائما في إطار تشجيع البنوك على منح القروض العقارية في مجال السكن. وتجدر الإشارة أنه سيتم التفصيل في تكوين ومهام وأهداف المؤسسات المالية السابقة في المطلب الموالي.

لقد نتج عن إنشاء تلك المؤسسات المالية المتخصصة الجديدة اقتحام البنوك تدريجيا تمويل الترقية العقارية العمومية والخاصة، وقد كان أولها القرض الشعبي الجزائري (CPA)،⁽⁴⁾ هذا الأخير الذي كانت صلاحياته في المجال العقاري جد محدودة خاصة إذا ما قورنت بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999، أين دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.

(1) جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر-دراسة تحليلية-، أطروحة دكتوراه علوم، شعبة تسيير المؤسسات، قسم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة باتنة، 2010/2011، ص.240.

(2) أحمد خيرات، مرجع سابق، ص.72.

(3) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص.100. 101.

(4) تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 366/66 المؤرخ 1966/12/29 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 110، مؤرخة في 1966/12/30. وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية، إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997، عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 02/97 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 33، مؤرخة في 1997/06/25.

تجدر الإشارة إلى أن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه، وكان دوره في البداية يقتصر على تمويل السكن، ولا يقوم بإنجاز العقار حيث كان تدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط. إلا أنه بتاريخ 2003/04/10 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك بنسبة تساهمية متساوية، تتكفل بالنشاطات العقارية،⁽¹⁾ وقد سميت هذه الشركة بـ: "شركة الترقية العقارية والتسيير العقاري (GEPIM)"، تقوم بالعمل في بصفتها صاحب مشروع، والهدف من إنشائها هو تعزيز فكرة الشراكة بين البنوك، والعمل على النهوض بقطاع السكن في إطار النشاط العقاري،⁽²⁾ غير أن الهدف من إنشاء هذه الشركة لم يتحقق وحكم عليها بالفشل، وفشل الدور المزدوج للبنوك في مجال الترقية العقارية بصفة عامة.⁽³⁾

ومباشرة بعد القرض الشعبي الجزائري دخل بنك التنمية المحلية (BDL) في سنة 2000 مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري، في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً، وقد اتبع نموذج بنك التنمية المحلية (BDL)، في سنة 2000 ثم البنك الخارجي الجزائري (BEA)، والبنك الوطني الجزائري (BNA)... إلخ.⁽⁴⁾

في الأخير نود الإشارة إلى أن النظام البنكي الجزائري يتكون من بنوك ذات نشاطات متعددة، ويعتبر تمويل السكن من بين نشاطاتها، في حين أن تمويل قطاع السكن، بحاجة إلى إنشاء بنوك متخصصة في تمويله أو على الأقل إنشاء بنوك متخصصة في تمويل العقار نظراً لخصوصية هذا المجال وتعقيده، لأن البنوك الموجودة على الساحة حالياً التي تمول السكن والبناء، وإن كانت في تزايد إلا أن هذا النوع من التمويل لا يعتبر نشاطها الرئيسي وأحياناً يعتبر نشاطاً ثانوياً بالنسبة لها.⁽⁵⁾ و نقترح أن يتم تنظيم عمليات التمويل بشكل دقيق وواضح وبنصوص قانونية موحدة تضمن الانسجام وتحقق المنافسة في مجال تمويل السكن.

(1) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.ص. 312. 313.

(2) مباركة يلس المولودة كباب، مرجع سابق، ص.ص. 119. 124.

(3) نفس المرجع، ص. 126.

(4) عمر طالب، عبد الحميد غوفي، «إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH»، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، 2007، www.ao-academy.org، تاريخ الدخول إلى الموقع 2014/11/27، ص. 15.

(5) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 131.

المطلب الثاني:

التدخل غير المباشر للمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية

العقارية الخاصة في مجال السكن

نتيجة للصعوبات التي عرفها التمويل البنكي لنشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، عملت الدولة على إيجاد حلول عملية ناجعة تهدف إلى توسيع منح القروض العقارية، من طرف جميع البنوك العمومية والخاصة، وذلك بتنمية السوق العقارية الرهنية من خلال إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، يكون تدخلها غير مباشر، لأنها غير معنية بمنح القروض العقارية الرهنية للمستفيدين منها، بل تتدخل بطريقة غير مباشرة على مستوى البنوك وفق آليات معينة تهدف إلى التقليل من مخاطر تلك القروض الرهنية. ولذلك الغرض تم إنشاء شركتين في سنة 1997 هما شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)،⁽¹⁾ وشركة ضمان القروض العقارية (SGCI)⁽²⁾ سنتولى دراسة دور كل منهما في فرع مستقل كما يلي:

الفرع الأول:

شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

بعد تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واعتماده كبنك، كان من الضروري إنشاء مؤسسة متخصصة لإعادة تمويل القروض العقارية التي تمنحها البنوك، خاصة وأن دور البنوك كان محتشما قبل سنة 1997، لكونها لا تريد المخاطرة في منح القروض طويلة الأجل، بسبب عدم توفرها إلا على أموال تمكنها من التدخل لتمويل عمليات على المدى القصير والمتوسط. وبما أن القروض العقارية تتميز بأنها طويلة الأجل فقد كانت البنوك ترفض منح القروض العقارية باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ولتشجيع البنوك التجارية على دخول ميدان القرض العقاري، قامت الدولة بإنشاء هيئة تتكفل بإعادة تمويل البنوك وهي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، وفيما يلي سنتولى تحديد مفهوم هذه الشركة والتفصيل في آليات عملها، حتى نبرز فعالية تدخلها في التمويل:

(1) SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

(2) SGCI: Société de Garantie du Crédit Immobilier.

أولاً: الإطار العام لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

تعتبر شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) شركة مستحدثة في الجزائر، لذلك رأينا أن نستهل دراسة مفهومها بمجموعة من المفاهيم المرتبطة بإعادة التمويل الرهني، ثم نتطرق إلى إنشائها وإبراز أهمية نشاطها، بعدها سنتولى تحديد أهدافها ومهامها، وذلك فيما يلي:

1- مفاهيم مرتبطة بإعادة التمويل الرهني:

من الضروري جدا تحديد مفهوم إعادة التمويل الرهني، الذي يعتبر جزءاً من اسم الشركة وبما أن إعادة التمويل الرهني يفقد فعاليته في غياب السوق الرهنية، فإنه من الواجب تحديد مفهوم هذه الأخيرة فيما يلي:

أ- مفهوم إعادة التمويل الرهني:

يتطلب تحديد مفهوم إعادة التمويل الرهني تعريف كلا من إعادة التمويل البنكي، والقرض الرهني، ثم تعريف الوسطاء الماليين المعتمدين، كما يلي:

- **تعريف إعادة تمويل البنوك:** هو مصدر لتمويل البنوك يلجأ إليه البنك لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحها، بقصد تمكينه من منح قروض جديدة. ويعتبر إعادة تمويل البنوك المصدر الثالث لتمويل البنك، بعد أمواله الخاصة، والودائع التي يتحصل عليها من الجمهور.⁽¹⁾

- **تعريف القرض الرهني:** هو القرض الذي يستند إلى ضمان حقيقي (بناية أو أرض).⁽²⁾

ومنه فإن إعادة التمويل الرهني يقصد بها إعادة تمويل القروض الرهنية، بحيث يتم جمع مجمل القروض الرهنية في قرض رهني واحد وبمعدل فائدة واحد ولفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات، لإعادة التمويل الرهني تقوم على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض) مقابل ضمانات.⁽³⁾

- **تعريف الوسطاء الماليين المعتمدين:** الوسطاء الماليون هم البنوك والمؤسسات المالية التي تمنح القروض، وكى يتم اعتمادهم من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) لا بد أن تتوفر في البنوك أو المؤسسات المالية الراغبة في إعادة التمويل الشروط التالية:

(1) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.ص. 218. 219.

(2) عمر طالب، عبد الحميد غوثي، مرجع سابق، ص.7.

(3) نفس المرجع و الصفحة.

- أن تكون لها صفة البنك أو المؤسسة المالية المعتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها.
- أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهنية يكون مقبولا لدى شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).

- أن تكون قد تحصلت على موافقة الجمعية العامة العادية للمساهمين بالنسبة للحسابات الختامية للسنة التي تسبق تاريخ طلب إعادة التمويل.⁽¹⁾

و تجدر الملاحظة هنا أننا تطرقنا في المطلب السابق إلى دور البنوك كطرف فاعل في تمويل نشاط الترقية العقارية و لم نشر إلى المؤسسات المالية، لأنه أغلبية المتدخلين هم البنوك، لكن ذلك لا يعني أننا ننفي دور المؤسسات المالية إلى جانب البنوك، التي تتدخل في منح قروض عقارية. و ذلك خاصة أمام تغير النظرة إلى الجهاز البنكي في الوقت الحالي حيث أصبح يتضمن إلى جانب البنك المركزي و أنواع البنوك الأخرى المؤسسات المالية،⁽²⁾ هذه الأخيرة التي تسمى أيضا بالمؤسسات غير الوداعية، إذ لا يحق لها قبول الودائع، إلا أنها تشترك مع البنوك في القيام بوظيفة الوساطة المالية.⁽³⁾

ب- مفهوم السوق الرهنية:

تعرف السوق الرهنية كما يلي: «السوق الرهنية هي نظام يسهل الحصول على قروض رهنية متوسطة وطويلة الأجل، متاحة لكل المواطنين ومتوفرة لدى العديد من البنوك على أساس المنافسة»⁽⁴⁾ وتعرف كذلك بأنها: «مكان تداول أوراق أو سندات تشمل على ديون أو قروض رهنية لهدف مواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية التي توجه لتمويل السكن».⁽⁵⁾ فلتطوير قطاع السكن لا بد من تطوير السوق الرهني العقاري، حتى يتمكن أغلب المواطنين من الحصول على سكن لائق، فوجود قروض بنكية ميسرة يدفع إلى إنجاز عدد كبير من السكنات بحسب مستوى دخل المواطن، لأن غياب السوق الرهنية الفعالة يجعل البنوك غير متحفزة لتمويل قطاع

(1) دليل عملي خاص بإعادة تمويل القروض السكنية، صادر عن شركة إعادة التمويل الرهني، ص.5. 8.

(2) فارس فضيل، مرجع سابق، ص.37.

(3) نفس المرجع، ص.46. 47.

(4) SRH Bulletin, L'importance du marché hypothécaire, Le marché hypothécaire 'en quoi est-il important?, N°5, P. 3.

(5) سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص.82.

السكن، خاصة وأن أغلب مواردها قصيرة الأجل والقطاع يتطلب موارد طويلة الأجل، مما يزيد في مخاطر هذه القروض.⁽¹⁾

أما في حالة وجود مؤسسة مالية تقوم بإعادة تمويل البنوك الابتدائية عند الحاجة إلى موارد مالية طويلة الأجل، عن طريق جمع القروض العقارية الممنوحة في شكل حافظة مالية وبيعها إلى هذه المؤسسة المالية، التي تشتري هذه القروض في السوق الثانوية، وتقوم بدورها بإصدار أوراق مالية مدعمة بتلك القروض العقارية وبيعها في السوق الثانوية، وبذلك يتم تحويل جزء من المخاطر المتعلقة بمنح القروض العقارية من البنوك إلى المؤسسة المالية المتخصصة في إعادة التمويل الرهنى.⁽²⁾

فالمواطن أو المرقى العقاري الخاص يحصل على القروض العقارية من السوق الابتدائية، من طرف البنوك التي تتعامل بالقروض العقارية، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة، عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية التي وظيفتها توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية.⁽³⁾

2- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH):

تأسست شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) في شهر نوفمبر من سنة 1997،⁽⁴⁾ مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، واعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد والقرض (بنك الجزائر) كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06/04/1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية،⁽⁵⁾ حيث تنص المادة 1/1 منه على: «عملا بأحكام المادتين 115 و137 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 والمذكور أعلاه يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهنى بصفتها مؤسسة مالية.»

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.ص. 80. 81.

(2) نفس المرجع، ص. 157.

(3) نفس المرجع، ص. ص. 299. 300.

(4) موقع شركة إعادة التمويل الرهنى، <http://srh-dz.org>، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/03/11.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 07، مؤرخة في 03/05/1998.

فشركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة عمومية اقتصادية⁽¹⁾ تمارس مهامها في شكل شركة أسهم،⁽²⁾ والمساهمون فيها هم:

- الخزينة العمومية بنسبة 30.40% من رأسمال الشركة؛
 - القرض الشعبي الجزائري بنسبة 13.07% من رأسمال الشركة؛
 - البنك الوطني الجزائري بنسبة 13.07% من رأسمال الشركة؛
 - بنك الجزائر الخارجي بنسبة 17.07% من رأسمال الشركة؛
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك بنسبة 09.12% من رأسمال الشركة؛
 - الشركة الجزائرية للتأمين بنسبة 6.08% من رأسمال الشركة؛
 - البنك الجزائري للتنمية الريفية بنسبة 6.08% من رأسمال الشركة؛
 - الشركة الوطنية للتأمين بنسبة 6.08% من رأسمال الشركة؛
 - الشركة الجزائرية لتأمينات النقل بنسبة 3.03% من رأسمال الشركة.⁽³⁾
- وبالنسبة للموارد-المصادر - المالية لشركة إعادة التمويل الرهني فتأتي من:
- إصدار السندات على مستوى السوق المالية المحلية؛
 - الاقتراض من السوق المالية الدولية؛
 - اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.⁽⁴⁾

3- أهمية نشاط شركة إعادة التمويل الرهني:

إن نظام التمويل الجديد أصبح ضروريا، وذلك نظرا لعدم التزام البنوك ماليا إلا في العمليات القصيرة المدى، تخوفا من أخطار عدم التسديد من جهة، ونظرا للقدرات المالية غير الكافية لطالبي السكن على دفع سعر السكن كاملا من جهة أخرى، وبإنشاء شركة إعادة التمويل

(1) Flash foncier, **Société de refinancement hypothécaire**, Programme de mise à niveau juridique -Crédit hypothécaire- (non publié), 25 septembre 2005.

(2) نص المادة 2/1 من المقرر رقم 01/98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية.

(3) نص المادة 2 من نفس المقرر السابق.

(4) موقع شركة إعادة التمويل الرهني، <http://srh-dz.org>، مرجع سابق.

الرهنى وتدخلها ، فإن البنوك لن تخشى المجازفة بأموالها ، لذلك لا يمكنها رفض طلب أي قرض يتقدم به المعنى -مستوفيا للشروط القانونية- لأن الشركة ستضمن إعادة تمويل القرض الرهنى للبنوك عند حاجة هذا الأخير للسيولة.⁽¹⁾

4- أهداف شركة إعادة التمويل الرهنى: تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهنى أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين ، إلى جانب الأهداف التالية:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل؛
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.⁽²⁾

5- مهام شركة إعادة التمويل الرهنى:

إن مهام شركة إعادة التمويل الرهنى ليست إنجاز ولا بيع العقارات ، وإنما مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال ، كما أن الشركة ليس لها علاقة بالمواطنين وتدخلها فقط على مستوى البنوك. وحسب شركة إعادة التمويل الرهنى عند التعريف بنفسها⁽³⁾ فإن مهامها تتلخص فيما يلي:

- تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي ، عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن؛
- المساهمة في تطوير السوق المالي وسوق الرهن العقاري في ظل منافسة السوق الحرة ، بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة (أوالوسطاء الماليين المعتمدين) وتوفير الظروف الملائمة لها ، كالسيولة المالية والضمانات القرضية؛

(1) ناصر لباد ، مرجع سابق ، ص.ص. 321. 322.

(2) موقع شركة إعادة التمويل الرهنى ، <http://srh-dz.org> ، مرجع سابق.

(3) الملاحظ أن شركة إعادة التمويل الرهنى تفتقر إلى نص قانوني ينظم كفاءات سيرها وإدارتها ونشاطها لذلك اعتمدنا بشكل أساسي على مصادر الشركة نفسها.

- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها، في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة، قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية (أي جلب رؤوس الأموال من السوق المالية)؛

- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل، بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفقا لشروط السوق.⁽¹⁾

وفي جميع الأحوال فإن شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة للأفراد من أجل شراء مسكن قديم أو جديد، أو من أجل بناء مسكن في إطار البناء الذاتي أولتوسيع أو ترميم السكنات الحالية.⁽²⁾

وحسب الدكتور "ناصر لباد" فإنه من الناحية العملية فإن تدخل شركة إعادة التمويل الرهني يكون وفقا للمراحل التالية:

- يقوم البنك (أو المؤسسة المالية) بعد منحه القرض بإرسال ملفات المقترض إلى الشركة، التي تقوم بإعادة دراستها على ضوء المعايير المحددة في مجال القرض، خاصة فيما يتعلق بالضمانات فإذا اعتبرت الشركة أن البنك قد احترم المعايير، تقوم بتأمينه وتحفظ بعقد الرهن المقدم من طرف المقترض، وتقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك، أما إذا لم تكن المعايير محترمة فإن منح القرض يكون على مسؤولية البنك المانح له؛

- تضاف إلى القرض الممنوح من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح؛

- لا تقوم الشركة بإعادة تمويل البنوك إلا بعد تقديمها القروض للمواطنين، لذلك يجب على البنوك تقديم أدلة على ذلك، لاسيما من خلال وجود عقد رهن للعقار، الذي يعتبر ضمانا حقيقيا يمكن البنك من الحصول على إعادة التمويل.⁽³⁾

⁽¹⁾ دليل عملي خاص بإعادة تمويل القروض السكنية، مرجع سابق، ص.ص.6.7.

- موقع شركة إعادة التمويل الرهني، <http://srh-dz.org>، مرجع سابق.

⁽²⁾ دليل عملي خاص بإعادة تمويل القروض السكنية، مرجع سابق، ص.7.

⁽³⁾ ناصر لباد، مرجع سابق، ص.ص.322.323.

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعدما تأخذ الرهون العقارية كضمان لها، بطرحها في شكل سندات في السوق المالية (على غرار ما يحدث في البورصة من تبادل وبيع وشراء للأسهم) فيمكن بذلك التعامل في الرهون بالبيع والشراء الشيء الذي ينشط حركة سوق الأموال.⁽¹⁾

ثانياً: آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

لقد تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني في إطار الإصلاحات المالية والبنكية وذلك لمواجهة مخاطر السيولة، في إطار تحفيز البنوك والمؤسسات المالية على منح قروض عقارية موجهة لتمويل السكن ونشاط الترقية العقارية، بحيث تعمل هذه الشركة على توفير السيولة للبنوك متى احتاجت إليها، بإعادة تمويلها في البداية مقابل القروض المضمونة برهون، ثم بتوريق تلك القروض وبيعها في السوق الثانوية، لأن المبالغ المحصل عليها هي التي تشكل الموارد الأساسية للشركة، وتمكنها من شراء محافظ عقارية أخرى من بنوك أخرى في إطار إعادة تمويلها. لذلك سندرس إعادة التمويل الرهني (أولاً) ثم توريق القروض الرهنية (ثانياً) فيما يلي:

1- إعادة التمويل الرهني:

إن عملية إعادة تمويل القروض الرهنية التي تمنحها البنوك (الوسطاء المعتمدون) في إطار تمويل السكن، والتي تتميز بكونها طويلة أو متوسطة الأجل، تحقق زيادة قدرة البنوك على منح قروض أخرى، غير أن لإعادة التمويل الرهني مبادئ وطرق تتم في إطارها نبينها فيما يلي:

أ- مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني:

تقوم عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض) مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية، حيث يلتزم الوسطاء الماليون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH):

- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضماناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني؛

(1) فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.59.

- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت؛
- تحويل حق الملكية على الديون العقارية إلى شركة إعادة التمويل الرهني يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المالي المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني؛
- يقع على الوسيط المالي المعتمد حسن مسؤولية تسيير القروض؛
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى؛
- فترة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى خمسة وعشرون (25) سنة.⁽¹⁾

ب- طرق إعادة التمويل الرهني:

تقوم الشركة بإعادة التمويل الرهني وفقا لطريقتين أساسيتين هما إعادة التمويل مع حق الرجوع، وإعادة التمويل بدون حق الرجوع، نبيها فيما يلي:

- **إعادة التمويل مع حق الرجوع:** وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن، في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك. غير أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد، ويتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما أن جميع رهون العقارية والتأمينات تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد.⁽²⁾

- **إعادة التمويل بدون حق الرجوع:** وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل الرهني، بعد أن يتم تحويل جميع الرهون والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، حيث أنه في هذه الحالة تتحمل الشركة الأخطار المتعلقة بالديون التي تم إعادة تمويلها، وذلك وفقا للشروط التالية:

- * أن يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في تسيير القروض المتنازل عنها لفائدة الشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين؛
- * أن يوقع مع الشركة اتفاقية تسيير وتغطية الديون المعاد تمويلها؛

⁽¹⁾ موقع شركة إعادة التمويل الرهني، <http://srh-dz.org>، مرجع سابق.

⁽²⁾ دليل عملي خاص بإعادة تمويل القروض السكنية، مرجع سابق، ص.8.9.

* أن يوقع مع الشركة على اتفاقية تنازل عن الديون. على أن الاتفاقيتين تخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني والوسيط المعتمد.⁽¹⁾

بعد التطرق إلى طرق إعادة التمويل الرهني، تجدر الإشارة إلى أن هذه العمليات منذ إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) تتم وفق الطريقة الأولى، وهي إعادة التمويل مع حق الرجوع وبالتالي تتحمل البنوك المقرضة مخاطر عجز العملاء عن السداد، والضمانات المقدمة للشركة في هذه الحالة عبارة عن أوراق مالية وليست ضمانات حقيقية (رهون)، لأن الرهون من الدرجة الأولى مسجلة باسم البنك المقرض، وينتظر في المرحلة المستقبلية تدعيم الطريقة الأولى بالطريقة الثانية (إعادة التمويل بدون حق الرجوع) حتى تتخلص البنوك من مخاطر القروض التي تمنحها. مع الإشارة إلى أنه بالرغم من استعمال الطريقة الأولى إلا أن مخاطر العجز عن السداد لا يتحملها البنك المقرض وحده بل يتم اقتسامها في السوق من خلال وجود مؤسسات مالية متخصصة في ضمان القروض العقارية مثل شركة ضمان القرض العقاري (SGCI).⁽²⁾

2- توريق القروض الرهنية:

تعتبر عملية توريق القروض الرهنية تقنية حديثة عرفت من العديد من الدول التي لجأت إلى استخدامها، لكونها أداة ذات منفعة عمومية للدولة تمكن من إيجاد موارد مالية جديدة لتمويل السكن خارج ميزانيتها،⁽³⁾ وقد عرفت بعض الدول في الثمانينات إلا أن المشرع الجزائري تأخر في اعتمادها إلى غاية سنة 2006 بصدر القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي يتضمن توريق القروض الرهنية،⁽⁴⁾ وقد قصر المشرع هذه التقنية على القروض المضمونة برهون التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن، وفيما يلي سنبين مفهوم التوريق وأطرافه ومراحله:

أ- مفهوم التوريق:

لتبيان مفهوم التوريق نتطرق إلى تعريفه، ونبين أهمية عملية التوريق ومجالها فيما يلي:

(1) دليل عملي خاص بإعادة تمويل القروض السكنية، مرجع سابق، ص. 9.

-موقع شركة إعادة التمويل الرهني، <http://srh-dz.org>، مرجع سابق.

(2) عمر طالب، عبد الحميد غوني، مرجع سابق، ص.ص. 19. 20.

(3) آمال غ، ما هي عملية توريق القروض الرهنية، مجلة مجلس الأمة، العدد 24، حانفي/فيفري 2006، ص. 13.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، مؤرخة في 12/03/2006.

- **تعريف التوريق:** يسمى التوريق أيضا بالتسديد، ويقابله مصطلح التصكيك في الاقتصاد الإسلامي.⁽¹⁾ غير أننا اعتمدنا مصطلح التوريق باعتباره المصطلح المستخدم من المشرع الجزائري في القانون رقم 05/06 الذي يتضمن توريق القروض الرهنية، وفيما يلي سنتطرق إلى التعريف الفقهي والتشريعي للتوريق:

* **التعريف الفقهي للتوريق:** التوريق باللغة الفرنسية هو Titrisation ويعني: «تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض والأصول الأخرى إلى أوراق مالية (أسهم وسندات) قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين»⁽²⁾ ويعرف التوريق أيضا على أنه: «أداة مالية مستحدثة، تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة، بوصفها أصولا، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا، ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية قابلة للتداول تقليلا للمخاطر وضمانا للتدفق المالي المستمر للسيولة النقدية للبنك»⁽³⁾

فبمقتضى عملية التوريق يتم تحويل القروض العقارية (و هي الأصول غير السائلة) إلى أوراق مالية قابلة للتداول (و هي الأصول السائلة)، وبذلك تتمكن البنوك التي منحت قروضا عقارية من استرداد أموالها نتيجة لبيع تلك الأوراق بالبورصة، لكي يتم استخدامها في منح قروض جديدة.⁽⁴⁾

* **التعريف التشريعي للتوريق:** تناول المشرع الجزائري عملية التوريق في القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية، حيث عرف التوريق في نص المادة 1/2 منه: «التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم هذه العملية على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

(1) هشام كامل قشوط، المدخل إلى إدارة الاستثمارات من منظور إسلامي دراسة تأصيلية للمفاهيم العلمية والممارسات العملية، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن، 2014، ص.166.

(2) سليمان ناصر، «التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر»، الملتقى الدولي حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الآفاق والتحديات، أيام 25 و26 نوفمبر 2008، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الشلف، ص.3.

(3) قتيبة عبد الرحمن العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن، 2013، ص.203.

(4) عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2007/2008، ص.3.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.»

و قد عرف المشرع مؤسسة التوريق: بأنها هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، أما المؤسسة المتنازلة: فهي مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن⁽¹⁾

ومن خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن عملية توريق القروض الرهنية تعني أن: البنك يقوم بمنح قروض عقارية سواء للمرقيين العقاريين أو المواطنين، مقابل تقديم الضمانات الكافية في شكل رهون عقارية من الدرجة الأولى، وعند حاجة البنك للسيولة يقوم بجمع تلك القروض المتجانسة في محفظة عقارية واحدة أي في شكل دين واحد، ويتنازل عنها إلى مؤسسة التوريق (SRH) مقابل السيولة، هذه الأخيرة التي تقوم بإصدار سندات ذات قيمة مالية تساوي قيمة القروض العقارية (أي توريق تلك الديون) وبيعها في السوق الثانوية.

- **أهمية عملية توريق القروض الرهنية:** يعتبر التوريق آلية مالية حديثة تم التوصل إليها كحل استراتيجي لمعالجة العجز المالي للبنوك والمؤسسات المالية، الناتج عن تقديم قروض عقارية متوسطة وطويلة الأجل في إطار تمويل قطاع السكن، حيث تضمن عملية التوريق توزيعاً أفضل للمخاطر المالية المتعلقة بالقروض العقارية إلى جهة أخرى، وفي نفس الوقت تتمكن البنوك والمؤسسات المالية من جلب رؤوس أموال لم تكن باستطاعتها توفيرها لمنح قروض عقارية جديدة وهو ما يجعل البنك يقدم القروض العقارية بكل ارتياح.⁽²⁾ لأن قوة نظام تمويل السكن تكمن في قدرته على تحصيل الأموال الضرورية ومنحها في شكل قروض للمرقيين العقاريين والأشخاص الراغبين في شراء سكن بشروط مرضية وبفعالية ملموسة.⁽³⁾

- **مجال عملية التوريق:** عرفت عملية التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية في سنة 1970 وذلك كحل لأزمة السك التي كانت قد عرفتتها، وقد كانت عملية التوريق مرتبطة بالرهون العقارية دائماً، ثم انتشرت في دول مختلفة خاصة في نهاية الثمانينات ولم تعد مقتصرة على

(1) نص المادة 2/3 و3 من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية.

(2) سفيان زغدي، مرجع سابق، ص.ص. 93. 94.

(3) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 175.

القروض المضمونة برهون عقارية وإنما امتدت إلى مجالات أخرى،⁽¹⁾ كالديون الناتجة عن القروض الاستهلاكية مثلاً.

وكما سبق وأن أشرنا فإن الجزائر لم تعرف آلية التوريق في بدايات انتشارها في دول العالم،⁽²⁾ وإنما أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني (و هي مؤسسة التوريق في الجزائر) في سنة 1997، ولم يصدر قانون التوريق إلى غاية سنة 2006 بموجب القانون رقم 05/06، ويتضح صراحة أن المشرع الجزائري اقتصر عملية التوريق على القروض الرهنية الممنوحة في إطار تمويل السكن، حيث تنص المادة 10 من القانون رقم 05/06 الذي يتضمن توريق القروض الرهنية على: «لا يمكن مؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن...» وذلك لكون القروض الرهنية التي تمنح في إطار تمويل السكن طويلة الأجل وتشكل مخاطر تجميد الأموال ونقص السيولة لدى البنوك، وذلك ما هو مطبق في العديد من الدول، مع أن التوريق بمفهومه العام يمكن أن يشمل أي نوع من القروض.⁽³⁾ وقد يعتبر توريق القروض الرهنية في الجزائر بداية لعمليات التوريق في المستقبل، كما هو الحال بالنسبة لبقية الدول في العالم.⁽⁴⁾

ب- الأطراف المتدخلون في عملية توريق القروض الرهنية:

يتدخل في عملية التوريق خمسة أطراف هم: المدين أو المقترض، مؤسسة التوريق، المؤسسة المتنازلة، المؤتمن المركزي على السندات والمستثمرون كما يلي:

- **المدين أو المقترض:** هو كل شخص طبيعي أو معنوي استفاد من قرض سكني من طرف مؤسسة بنكية أو مالية، ويعتبر هو صاحب القرض الرهني المخصص لتمويل السكن سواء لشراء أو بناء أو ترميم سكن، ويشترط أن يكون القرض مضموناً برهن عقاري من الدرجة الأولى،⁽⁵⁾ حيث أن مؤسسات القرض (البنوك والمؤسسات المالية) تؤسس رهناً قانونياً على

(1) سليمان ناصر، «التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر»، مرجع سابق، ص.6.

(2) محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة بجاية، عدد 2، 2010، ص.164.

(3) سليمان ناصر، «التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر»، مرجع سابق، ص.6.

(4) محمد الطاهر بلعيساوي، مرجع سابق، ص.165.

(5) كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، مجلة الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجربي، سبتمبر 2013، ص.213.

الأمالك العقارية للمدينين لفائدتها، لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها مع المدينين في اتفاقية القرض، ويتم قيد هذا الرهن لدى المحافظة العقارية.⁽¹⁾

- **مؤسسة التوريق:** عرف المشرع مؤسسة التوريق في نص المادة 3/2 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية على أنها: «هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية» وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في الجزائر هي المؤسسة المالية المتخصصة التي تقوم بعملية توريق القروض الرهنية، وإصدار الأوراق المالية والتي هي عبارة عن التزامات مالية مدعمة بقروض رهنية من الرتبة الأولى.⁽²⁾

- **المؤسسة المتنازلة:** أي المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية وتسمى أيضا بالمؤسسة المبادرة لعملية التوريق أو البادئ للتوريق، وهي مؤسسة ائتمانية معتمدة وفقا لقانون النقد والقرض تحوز ديونا رهنية، وترغب في التنازل عن جزء منها أو كلها باستعمال تقنية التوريق.⁽³⁾ وقد عرف المشرع الجزائري المؤسسة المتنازلة بأنها: «مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن»⁽⁴⁾

- **المؤتمن المركزي على السندات: Dépositaire Central Destitres:** أنشئ المؤتمن المركزي على السندات بموجب نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة،⁽⁵⁾ المعدل والمتمم،⁽⁶⁾ وذلك إلى جانب لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، وشركة تسيير بورصة القيم. وبموجب القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية بين المشرع وظائفه الرئيسية المتمثلة في المحافظة على الأوراق المالية، وتداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب، وإدارة الأوراق المالية.⁽⁷⁾ لذلك يتوجب على مؤسسة التوريق (SRH)

(1) نص المادة 96 من القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 86، مؤرخة في 2002/12/25.

(2) نص المادة 5/2 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(3) محمد الطاهر بلعساوي، مرجع سابق، ص. 166.

(4) نص المادة 3/2 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، مؤرخة في 1993/05/23.

(6) بموجب القانون رقم 04/03 المؤرخ في 2003/02/17، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 2003/02/19.

(7) نص المادة 4/2 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

تسجيل الأوراق المالية التي تقوم بإصدارها لدى المؤتمن المركزي على السندات حتى تكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية.⁽¹⁾

- **المستثمرون:** وهم من يقومون بشراء الأوراق المالية من مؤسسة التوريق (SRH) من أجل الاحتفاظ بها، بحثا عما تدره أو لإعادة بيعها في السوق المالية، لكونها تمثل ديونا مرهونة من الدرجة الأولى، وغالبا ما يكون هؤلاء المستثمرون عبارة عن مؤسسات، كشرركات التأمين والبنوك والمؤسسات المالية،⁽²⁾ وبعض المؤسسات ذات الطابع المالي والاجتماعي كالصندوق الوطني للتأمين على البطالة.⁽³⁾ وحسب نص المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل و المتمم، فإن تداول الأوراق المالية لا يتم إلا عن طريق وسطاء في عمليات البورصة يتم اعتمادهم من طرف لجنة تنظيم و مراقبة عمليات البورصة.⁽⁴⁾

ت- مراحل عملية توريق القروض الرهنية:

بالرجوع إلى نصوص القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، يمكن أن نستنتج ثلاث مراحل أساسية لعملية التوريق، أولها التنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة)، والثانية هي إصدار أوراق مالية من طرف مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) وأخيرا استرداد القروض المتنازل عنها، نبيها فيما يلي:

- **التنازل عن القروض الرهنية:** تتنازل المؤسسة المتنازلة المتمثلة في المؤسسة المالية أو البنك الذي منح قروضا رهنية للمقرنين العقاريين أوالمشترين، عن تلك القروض الرهنية لفائدة مؤسسة التوريق وهي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، أي أن أطراف عملية التنازل هم المؤسسة المتنازلة ومؤسسة القرض، وقد تناول المشرع التنازل عن القروض الرهنية ضمن أربعة عشر مادة في الفصل الثالث من القانون رقم 05/06 المتضمن توريق القروض الرهنية، وقد بين فيها المشرع شروط التنازل وإجراءاته وآثاره، وهو ما سنحاول إبرازه فيما يلي:

* **شروط التنازل عن القروض الرهنية:** يشترط توفر مجموعة من الشروط حتى تتم عملية التنازل عن القروض الرهنية تتمثل فيما يلي:

(1) نص المادة 4 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(2) محمد الطاهر بلعيساوي، مرجع سابق، ص.167.

(3) سليمان ناصر، «التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر»، مرجع سابق، ص.8.

(4) نص المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 10/93 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل و المتمم.

- ✓ يجب إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بموجب اتفاق بين المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض) ومؤسسة القرض (شركة إعادة التمويل الرهني)⁽¹⁾
- ✓ أن تكون القروض الرهنية قد منحت من طرف المؤسسة المتنازلة في إطار تمويل السكن ويشترط ألا تكون هذه القروض متنازعا عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل في تاريخ التنازل عليها.⁽²⁾
- ✓ يجب أن تكون القروض المتنازل عليها مؤمنة إذا كانت نسبة القرض تتجاوز الـ 60% من قيمة السكن الممول.⁽³⁾
- ✓ يجب أن تكون القروض المتنازل عنها في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض.⁽⁴⁾
- ✓ يجب أن تكون القروض المتنازل عنها مضمونة برهون عقارية من الرتبة الأولى.⁽⁵⁾
- ✓ يترتب على التنازل عن مجموعة القروض الرهنية نقل كل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها لفائدة مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) بحيث تكون ملزمة للغير.⁽⁶⁾
- ✓ بمجرد نفاذ عملية التنازل تدخل القروض المتنازل عليها في الذمة المالية لمؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني)، ويجب على المؤسسة المتنازلة إعلام المدينين أي المقترضين بالتنازل، وإلا فيمكنهم التحرر من كل التزام في مواجهتها،⁽⁷⁾ مع العلم أن قبولهم غير لازم لصحة التنازل بل يكفي إعلامهم بهذا التنازل.⁽⁸⁾

(1) نص المادة 8 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(2) نص المادة 10 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 21 من نفس القانون السابق.

(4) نص المادة 9 من نفس القانون السابق.

(5) نص المادة 19 من نفس القانون السابق.

(6) نص المادة 11 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية. نطرح تساؤلا هنا حول قصد المشرع بمصطلح الغير الذي استخدمه في هذا القانون هل هم المقترضين المعنيين بالقروض الواردة في الكتلة المتنازل عنها واعتبارهم الغير بالنظر إلى أطراف اتفاق التنازل؟ أم أن الغير هم دائني المقترضين وخلفهم؟. ونعتقد أن المعنى الثاني أرجح، على أساس أن المشرع استخدم عبارة "الطرف الثالث" ليقصد بها المقترضين المعنيين بالقروض الواردة في الكتلة المتنازل عنها وذلك في نص المادة 2/15 من نفس القانون.

(7) نص المادة 1/12 و3 من نفس القانون السابق.

(8) نص المادة 2/15 من نفس القانون السابق.

* **إجراءات التنازل عن القروض الرهنية:** يمكن تلخيص إجراءات التنازل عن القروض الرهنية في إجراءين أساسيين هما إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل، وتسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عليها، نبينها فيما يلي:

✓ **إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل:** حتى تتم عملية التنازل يجب على المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض) إعداد جدول إرسال خاص بالتنازل عن القروض الرهنية وتسليمه إلى مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني)،⁽¹⁾ حيث أن التنازل لا يكون ساريا إلا من تاريخ تسليم هذا الجدول إلى مؤسسة التوريق، هذه الأخيرة التي وابتداء من ذلك التاريخ تحل محل المؤسسة المتنازلة، فيما يتعلق بالقروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها وبقوة القانون.⁽²⁾

و يجب أن يحتوي جدول الإرسال الخاص بالتنازل إلزاميا على البيانات الأساسية مع إمكانية إضافة بيانات أخرى باتفاق الطرفين، حيث تتمثل البيانات الأساسية فيما يلي:

- تسمية "عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى"؛
- الإشارة إلى أن عملية التنازل عن القروض تخضع لأحكام القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية؛
- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة؛
- قائمة الديون المتنازل عنها (الاسم، العنوان، مكان التسديد من جانب المدين، مبلغ الديون تاريخ الأقساط النهائية، نسب الفائدة، مميزات الرهون، مراجع عقود التأمين إن وجدت)؛
- بيان يوضح المبلغ المدفوع من قبل مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) إلى المؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل؛
- التزام المؤسسة المتنازلة بالقيام باستبدال القروض المشكوك فيها، أو المتنازع عليها أو الصعبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق؛
- تاريخ إيداع الجدول.⁽³⁾

(1) نص المادة 13 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(2) نص المادة 15 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 14 من نفس القانون السابق.

مع الإشارة إلى أن المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض) هي المسؤولة عن صحة البيانات الواردة في جدول الإرسال الخاص بالتنازل.⁽¹⁾

✓ قيد نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها: بعد إعداد جدول الإرسال الخاص بالتنازل يتوجب على المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض) قيد⁽²⁾ نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، حيث يتم إرسال نسخة من جدول الإرسال الخاص بالتنازل، موقع عليها من طرف كل من مسؤولي المؤسسة المتنازلة، ومسؤولي مؤسسة التوريق، وإيداعها لدى المحافظة العقارية في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ التوقيع على الجدول، وذلك في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام.⁽³⁾ ويجب أن تتضمن النسخة المستخرجة من جدول الإرسال الخاص بالتنازل على البيانات التالية:

- تعيين كل عقار مسجل ومثقل بالرهن الذي استخدم كضمان للقروض المتنازل عنها؛
- اسم وعنوان المؤسسة المتنازلة، والمدين، والمؤتمن المركزي للأوراق المالية؛
- مرجع جدول الإرسال المتضمن التنازل عن القروض؛
- مراجع قيد الرهن المتنازل عنه؛
- مراجع مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني)؛
- مراجع اتفاقية القرض، المبرمة بين المؤسسة المتنازلة (البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض) والمدين.⁽⁴⁾

(1) نص المادة 2/18 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية. وتنص المادة 25 من نفس القانون على: «دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من خمسين ألف دينار (50000دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500000دج) كل مسؤول في مؤسسة التوريق أو مؤسسة متنازلة عن القروض أو المؤتمن المركزي على السندات أو أية مؤسسة أخرى مكلفة بتسيير القروض واستردادها، قدم معلومات غير صحيحة أو خاطئة.

ويعاقب بنفس العقوبة كل مسؤول في المؤسسة المتنازلة يقوم بإدراج أية بيانات غير صحيحة أو خاطئة في الجدول أو مستخرج الجدول المنصوص عليها في المادتين 13 و14 من هذا القانون»

(2) أورد المشرع مصطلح "تسجيل التنازل" بدلا من "قيد التنازل" في نصوص القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية باللغة العربية ومصطلح القيد هو الأصح لأنه يرادف مصطلح "inscription" الوارد في النصوص الفرنسية للقانون، خلافا للتسجيل الذي يرادفه مصطلح "transcription"، وهو ما جعلنا نستخدم مصطلح القيد في الشرح بدلا من التسجيل. للتفصيل في الفرق بين القيد والتسجيل راجع: فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص.358.

(3) نص المادة 13 و18 و1/18 و2 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(4) نص المادة 17 من نفس القانون السابق.

وما تجدر ملاحظته أن عملية التنازل تخضع لإجراء التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع ويتم ذلك مجاناً.⁽¹⁾

* **آثار عملية التنازل عن القروض الرهنية:** وهنا نبين آثار عملية التنازل بالنسبة للغير وبالنسبة للمدين أي المقترض:

✓ **آثار عملية التنازل عن القروض الرهنية بالنسبة للغير:** حسب نص المادة 1/19 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، فإنه بالنسبة للغير فإن عملية التنازل عن كتلة القروض المضمونة بالرهون العقارية من الدرجة الأولى لفائدة مؤسسة التوريق، تصبح ملزمة لهم بمجرد قيدها في المحافظة العقارية. وهنا نلاحظ عدم دقة المشرع في صياغة نص المادة 1/19 التي جاء نصها كالآتي: «تصبح عملية التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض المضمونة بالرهون العقارية من الرتبة الأولى لفائدة مؤسسة التوريق ملزمة للغير وتأخذ الرتبة بمجرد تسجيلها في المحافظة العقارية» حيث كان يفترض أن تكون الصياغة كما يلي: (... وتأخذ الرتبة الأولى بمجرد...) وذلك لتفادي أي لبس حول مرتبة الرهون العقارية التي تصبح لفائدة مؤسسة التوريق بعد عملية التنازل، لأنها تنتقل إليها برتبها الأولى ولا تكتسب رتبها من تاريخ قيد عملية التنازل.

✓ **آثار عملية التنازل عن القروض الرهنية بالنسبة للمدين (المقترض):** بالنسبة للمدين أو المقترض فإن عملية التنازل تكون ملزمة بالنسبة له ابتداء من تاريخ تبليغه بالعملية من طرف المؤسسة المتنازلة عن طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام، وذلك حسب نص المادة 2/19 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية: «ولا يلزم مثل هذا التنازل المدين المعني بالقروض الواردة في المجموعة أو الكتلة إلا ابتداء من تاريخ التبليغ عن طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام ترسله المؤسسة المتنازلة، على أن يكون هذا التنازل مؤشراً عليه في هامش النسخة الأصلية ليصبح نافذا» إن إدراج المشرع للعبارة المسطرة في نص المادة 2/19 جعل الدكتور: "بوحفص جلاب نغاعة" تتساءل عما قصده المشرع بالنسخة الأصلية هل الأمر يتعلق بأصل جدول التنازل الأصلي، أم الرسالة الموجهة للمدين

(1) نص المادة 20 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

التي تعلمه المؤسسة المتنازلة عن تنازلها على الرهن المتحصل عليه عند منح القرض العقاري؟ واعتبرت أن توضيح هذا الأمر ضروري لتفعيل هذا الحكم.⁽¹⁾

ومن جانبنا نعتقد أن هذا السؤال ثار بسبب الترجمة الخاطئة لنص المادة 19 حيث أنها في النص الفرنسي تحتوي على ثلاث فقرات أما في النص العربي فقد أدمجت الفقرة الثالثة مع الفقرة الثانية بطريقة خاطئة،⁽²⁾ ومن الفقرة الثالثة نستبعد الاحتمال الثاني للدكتورة "بوحفص جلاب نعناعة" على اعتبار أن الفقرة الثالثة تتناول نفاذ التنازل في جميع الأحوال وليس فقط في مواجهة المدين، كما نستبعد الاحتمال الأول لأن ما ورد في النص الفرنسي هو التأشير على هامش القيد الأصلي «mention en marge de l'inscription originaire» و منه فإنه يجب التأشير بعملية التنازل على هامش القيد الأصلي، لكل عقار مرهون ضمانا لكل قرض من القروض المكونة للكتلة أو المجموعة المتنازل عنها، وهو شرط أساسي حتى يكون التنازل نافذا في مواجهة الكافة أي المدين (المقترض) والغير.

- **إصدار أوراق مالية من طرف مؤسسة التوريق:** بعد التنازل عن محفظة القروض المضمونة برهون عقارية من الدرجة الأولى، تقوم مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول، وبهذا يتم تحويل القروض الرهنية المتنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة إلى أوراق مالية (أي توريقها).

وقد ورد في الفصل الثاني من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية عبارة إصدار الأوراق المالية، والتي يمكن أن تكون أسهما أو سندات،⁽³⁾ غير أنه في الجانب العملي يتم إصدار سندات فقط، والتي تعتبر أوراقا مالية مضمونة بكتلة من القروض العقارية، ويعتبر

(1) نعناعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 5، مارس 2010، ص.378.

(2) Art.19: «La cession d'un ensemble ou d'un bloc de créances garanties par des hypothèques immobilières de premier rang au profit de l'organisme de titrisation, devient opposable aux tiers et prend rang dès son inscription à la conservation foncière.

Une telle cession ne lie le débiteur de la créance comprise dans l'ensemble ou le bloc qu'à compter de la date de notification, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, une telle cession doit faire l'objet d'une mention en marge de l'inscription originaire pour qu'elle devienne effective».

(3) السهم هو: «ورقة مالية تثبت امتلاك حائزها لجزء من رأس مال المؤسسة التي أصدرته مع الاستفادة من كل الحقوق وتحمل كل الأعباء التي تنتج عن امتلاك هذه الورقة» أما السند فهو: «ورقة مالية تثبت دائنية حاملها للمؤسسة التي أصدرتها. وعلى هذا الأساس فالسند هو عبارة عن إثبات لعملية قرض. ويستفيد حامل السند من كل الحقوق التي يستفيد منها دائنوا المؤسسة الآخرين، وخاصة الاستفادة من الفائدة». الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.ص.82.87.

حاملها مقرضا ويستحق نسبة فائدة ثابتة سنويا مقابل استثمار أمواله.⁽¹⁾ واقتصار العمل على إصدار سندات دون الأسهم يعود إلى أن العملية الثانية تتطلب بعض التقنيات والهياكل التي تفتقدها الجزائر في الوقت الحالي، كالسوق المالية النشطة والوسطاء الفاعلين فيها.⁽²⁾

وحسب نص المادة 3 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية فإن عملية إصدار الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني)، تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة، المعدل والمتمم. بحيث تكون شروط إصدار واسترداد قيم هذه الأوراق ملزمة لمؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني) وللمستثمرين وللغير حتى في حالات التصفية والإفلاس، دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن على علم بها.⁽³⁾

و يجب على شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) تسجيل الأوراق التي قامت بإصدارها لدى المؤتمن المركزي للسندات،⁽⁴⁾ وبمجرد تسجيلها تصبح ملكا لحاملها ولا تدخل في الذمة المالية لمؤسسة التوريق،⁽⁵⁾ أما حقوق المستثمرين فتشمل إلى جانب الأصول الضامنة للأوراق المالية كل أصول مؤسسة التوريق (شركة إعادة التمويل الرهني).⁽⁶⁾

- **استرداد القروض المتنازل عنها:** بعد عملية التنازل عن القروض الرهنية يمكن لمؤسسة التوريق أن تكلف المؤسسة المتنازلة باسترداد تلك القروض الرهنية أو أية مؤسسة أخرى، وذلك وفق شروط يتم تحديدها في اتفاقية تسيير واسترداد القرض، التي تبرم بين مؤسسة التوريق والمؤسسة المسيرة (سواء كانت هي نفسها المؤسسة المتنازلة أو مؤسسة أخرى)،⁽⁷⁾ وفي حالة توقف المؤسسة المسيرة عن ممارسة نشاطها، أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير أو لأي إجراء قضائي آخر

(1) سفيان زغبيدي، مرجع سابق، ص.99.

(2) سامية كسال، مرجع سابق، ص.218.

(3) نص المادة 5 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(4) نص المادة 4 من نفس القانون السابق.

(5) سفيان زغبيدي، مرجع سابق، ص.103.

(6) نص المادة 6 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، مع استثناء الحالة التي تكون فيها حقوق المستثمرين محصورة في جناح معين أو أنشئت بمناسبة تكوين أو سير أو تصفية هذا الجناح فإنما تكون مقتصرة على أصول هذا الجناح فقط، والجناح هو: مجموعة معينة من الموجودات محددة مسبقا ومدعمة بقسم من الأوراق المالية التي تم إصدارها في سوق الأوراق المالية. نصي المادتين 7/2 و7 من نفس القانون.

(7) نص المادة 22 من نفس القانون السابق.

كالإفلاس والتصفية، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أوفى طريق الاسترداد لحسابها قبل مباشرة تلك الإجراءات.⁽¹⁾

وفى هذه الحالة يمكن لمؤسسة التوريق نقل مهام تسيير واسترداد القروض إلى مؤسسة مالية معتمدة أخرى، بموجب اتفاق وذلك إثر مباشرة الإجراءات القضائية، على أن يبلغ المدين (المقترض) بتحويل تسيير واسترداد القروض برسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام من طرف مؤسسة التوريق، ليصبح ملزماً بدفع الأقساط الشهرية بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة باسترداد القرض.⁽²⁾

(1) نص المادة 23 من القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق القروض الرهنية.

(2) نص المادة 24 من نفس القانون السابق.

الفرع الثاني:

شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

من أهم المشاكل التي تعترض البنوك عند منحها للقروض العقارية هو مشكل تأمين تلك القروض، خاصة وأن هذا النوع من القروض العقارية يمتاز بكونه طويل المدى، والملاحظ أن مختلف شركات التأمين التي تتدخل لتأمين بعض القروض العقارية ليس مجالها الأساسي العقار، وبالتالي لا يكون تدخلها كافيا ولا ناجعا. لذلك لجأ المشرع الجزائري على غرار العديد من دول العالم إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بتأمين القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك في مجال السكن، وهذه الشركة المستحدثة هي شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) وسنتولى فيما يلي التعريف بها (أولا)، ثم نبين آليات عملها (ثانيا):

أولاً: التعريف بشركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

تعتبر شركة ضمان القروض العقارية حديثة النشأة في الجزائر لذلك لا بد من التعريف بها بالتطرق إلى إنشائها، وأهميتها، وتحديد مهامها، فيما يلي:

1- إنشاء شركة ضمان القرض العقاري:

أنشئت شركة ضمان القرض العقاري في 05 أكتوبر من سنة 1997، وهي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم،⁽¹⁾ وتعتبر شركة تأمين،⁽²⁾ تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18/05/1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري⁽³⁾ قصد ممارسة عملية التأمين رقم 5 - 1 "أي تأمين القرض".⁽⁴⁾

والمساهمون في شركة ضمان القرض العقاري إلى حد الآن هم:

أ- الخزينة العمومية:

ب- البنوك:

(1) موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgci.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/03/31.

(2) لويس بايات، «شركة ضمان القرض العقاري»، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية، مرجع سابق، ص.66.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 41، مؤرخة في 1999/06/27.

(4) نص القرار المؤرخ في 18/05/1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري.

- البنك الوطني الجزائري (BNA)؛
- البنك الخارجي الجزائري (BEA)؛
- القرض الشعبي الجزائري (CPA)؛
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)؛
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)؛
- بنك التنمية المحلية (BDL)؛

ت- شركات التأمين:

- الشركة الجزائرية للتأمينات (SAA)؛
 - الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR)؛
 - الشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR)؛
 - الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (CAAT)⁽¹⁾.
- أما بالنسبة للموارد المالية لشركة ضمان القرض العقاري فهي تتكون من:

- الرأسمال التأسيسي الذي شارك فيه المساهمون؛
- أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان الذي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التأمين؛
- استثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مريحة لاسيما في المجال العقاري.⁽²⁾

2- أهمية شركة ضمان القرض العقاري:

تهدف شركة ضمان القرض العقاري أساسا إلى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض عن السداد.⁽³⁾ فالشركة تتدخل على مستوى البنوك وليس لها علاقة بالمواطن، وذلك من أجل تشجيع البنوك

⁽¹⁾ Flash foncier, **Société de Garantie du Crédit Immobilier**, opcit.

- موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgci.dz، مرجع سابق.

⁽²⁾ ناصر لباد، مرجع سابق، ص.329.

⁽³⁾ Flash foncier, **Société de Garantie du Crédit Immobilier**, opcit.

والمؤسسات المالية على منح قروض عقارية في مجال السكن عموماً، وفي مجال الترقية العقارية بوجه خاص، من خلال مساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف عن التسديد، سواء الكلي أو الجزئي للمقترضين (الأفراد أو المرقين العقاريين)، باعتبار ذلك أحد أهم انشغالات البنوك والمؤسسات المالية المقرضة.⁽¹⁾ وهو الدور الذي من شأنه على المدى المتوسط تنمية سوق الرهن العقاري.⁽²⁾

كما أنه من مزايا الشركة فضلاً عن ضمان القرض في حد ذاته، زيادة وتعزيز الائتمان عند منح القروض العقارية، وضمان الإدارة الجيدة لمخاطر القروض العقارية بعدما كانت تمنح بدون دراسات حقيقية. وبذلك فإن البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية تتمكن من دخول مجال التوريق وبالتالي تطوير السوق الرهنية.⁽³⁾

3- مهام شركة ضمان القرض العقاري:

تتمثل مهام شركة ضمان القرض العقاري فيما يلي:⁽⁴⁾

- إعطاء ضمانات (لتغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث) للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، في إطار الحصول على ملك عقاري بهدف السكن أو في إطار القيام بنشاط الترقية العقارية، وهو أهم صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري؛
- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية؛
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون؛

(1) لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص.149.

(2) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.329.

(3) موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgci.dz، مرجع سابق.

(4) تفتقر شركة ضمان القرض العقاري كشركة إعادة التمويل الرهني إلى نص قانوني ينظمها ويبين كيفية إدارتها وسيرها وصلاحياتها.

- تنفيذ كل عمليات القروض الخاصة بمتعهدى البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطور تنفيذ هدفها أو نشاطها؛

وذلك إلى جانب دورها في تطوير حساب الاستثمار في مجال الترقية العقارية.⁽¹⁾

فالدور الأساسي لشركة ضمان القرض العقاري هو إعطاء ضمانات للبنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بمنح القروض العقارية، الموجهة إما للأفراد بغرض الحصول على ملكية مسكن أو بنائه، أو الموجهة للمقرنين العقاريين العموميين أو الخواص من أجل إنجاز مشاريع سكنية. وبهذا الدور تساهم شركة ضمان القرض العقاري في التقليل من المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية، نتيجة تقديم قروض لأشخاص قد يعجزون في المستقبل عن تسديدها سواء بشكل مؤقت أو نهائي. وتعتبر شركة ضمان القرض العقاري المؤسسة العمومية المخول لها مراقبة مدى صحة العقود التي تبرمها البنوك مع المقترضين، من حيث إمكانية تسديد الدين، حتى تقوم الشركة بضمان القرض الممنوح، ومن بين أهم الضمانات التي تحرص الشركة على توفرها هي عقد الرهن.⁽²⁾

ثانيا: آليات عمل شركة ضمان القرض العقاري

تعمل شركة ضمان القرض العقاري على تقديم ضمانات للبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض العقارية في مجالات معينة، ويتم ذلك بشروط محددة، كما أنها لا تمنح الضمانات بنفس الصفات وإنما تتنوع هذه الضمانات، وإذا ما تحقق الخطر المؤمن منه يحق للبنك مطالبة الشركة بالتأمين، وهو ما سنبيئه فيما يلي:

1- مجال ضمانات شركة ضمان القرض العقاري:

تقدم شركة ضمان القرض العقاري ضماناتها للبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض العقارية في إطار تمويل السكن،⁽³⁾ بناء على عقد التأمين الذي تتعهد بموجبه بتحمل خطر

(1) فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.53.

- نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص.68.

(2) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.329.

(3) موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgcj.dz، مرجع سابق.

الإعسار المؤقت أو النهائي للمقترض (سواء كان من الأفراد أو مرقي عقاري)، عند تحققه ويعتبر أطراف عقد التأمين هم المؤمن (SGCI) والمؤمن له (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة).⁽¹⁾

أما من الناحية العملية فإن الشركة تقدم ضماناتها في كافة مجالات المخاطر من الحريق إلى الوفاة.⁽²⁾

ويخرج من مجال ضمانات الشركة كلا من الغرامات وفوائد التأخير وتكاليف العدالة، ولا يدخل في مجال ضماناتها إلا مبالغ الدفعات غير المسددة.⁽³⁾

2- شروط الحصول على ضمانات شركة ضمان القرض العقاري:

نظرا لأهمية وصعوبة الضمانات التي تمنحها شركة ضمان القرض العقاري، فإنها تفرض شروطا صارمة لضمان القروض العقارية، حيث تقوم بدراسة دقيقة لكل الملفات المرسله إليها من طرف البنوك والمؤسسات المالية ولا تؤمن الشركة إلا القروض التي تتوفر فيها المعايير المطلوبة المتعلقة أساسا بإمكانية تسديد القرض من طرف المقترض، ومن أهم الشروط التي تفرضها شركة ضمان القرض العقاري ما يلي:

- حصول البنك على ضمان عقاري يتمثل عقد رهن عقاري من الدرجة الأولى؛
- وجود الحد الأدنى من المساهمة المالية الشخصية للمقترض؛
- توافق مبلغ القرض مع الإمكانيات المالية للمقترض؛
- تسديد مبلغ قسط التأمين للشركة التي تحدده حسب أهمية المخاطر؛

وبعد دراسة الملف وتوفر المعايير والشروط المطلوبة فيه، تتعهد الشركة تجاه البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض، بأن تدفع لها مستحققاتها التي يعجز المقترض عن تسديدها وفق جدول تسديد محدد.⁽⁴⁾

(1) نورة فضيل، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، رسالة ماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص.50.

(2) نفس المرجع، ص.330.

(3) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص.101.

(4) نفس المرجع و الصفحة.

- ناصر لباد، مرجع سابق، ص.329. 330.

3- أنواع الضمانات التي تمنحها شركة ضمان القرض العقاري:

تمنح شركة ضمان القروض العقارية تأميناً فردياً وتأميناً المحفظة، وذلك حسب نسبة قيمة القرض الممنوح للمقترض بالمقارنة مع قيمة السكن الممول كما يلي:

أ- التأمين الفردي:

تمنح شركة ضمان القرض العقاري التأمين الفردي وفقاً للشروط التالية:

- أن تكون نسبة قيمة القرض بين 40% و90% من قيمة السكن الممول؛
- مدة القرض القصوى تتراوح بين 25 و30 سنة؛
- أقصى مبلغ للقرض هو 10 مليون دينار جزائري، حيث تتم دراسة الملفات حالة بحالة؛
- قسط التأمين ثابت ويتم حسابه حسب المبلغ الإجمالي للقرض، بحيث يلتزم البنك بدفعه مرة واحدة على طيلة مدته، خلال 30 يوماً من منح أول دفعة من القرض. حيث أن نسبة قسط التأمين هي 0.75% من قيمة القرض عندما تكون نسبة قيمة القرض بين 40% و60% من قيمة السكن الممول، و1% من قيمة القرض عندما تكون نسبة قيمة القرض بين 60% و90% من قيمة السكن الممول.⁽¹⁾

ب- تأمين المحفظة:

وهو تأمين جديد اعتمده شركة ضمان القرض العقاري، ومن خلاله يتم تمويل القروض التي نسبة قيمة القرض تساوي أو تقل عن نسبة الـ40% من قيمة السكن الممول، حيث يتم جمع هذه القروض التي مدتها تساوي أو تزيد عن السنة في شكل محفظة قروض وتأمينها لدى الشركة، حيث أن معدل قسط تأمينها ثابت يقدر بـ 0.50% من المبلغ الإجمالي لمحفظة القروض يلتزم به البنك مرة واحدة.⁽²⁾

4- تحقق الخطر المؤمن عليه (إعسار المقترض):

في حالة حدوث أو تحقق الخطر المؤمن عليه لدى شركة ضمان القرض العقاري وهو الإعسار النهائي للمقترض، الذي يجب أن يكون مبرراً بأحد الأسباب التالية: فقدان

⁽¹⁾ موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgci.dz، مرجع سابق.

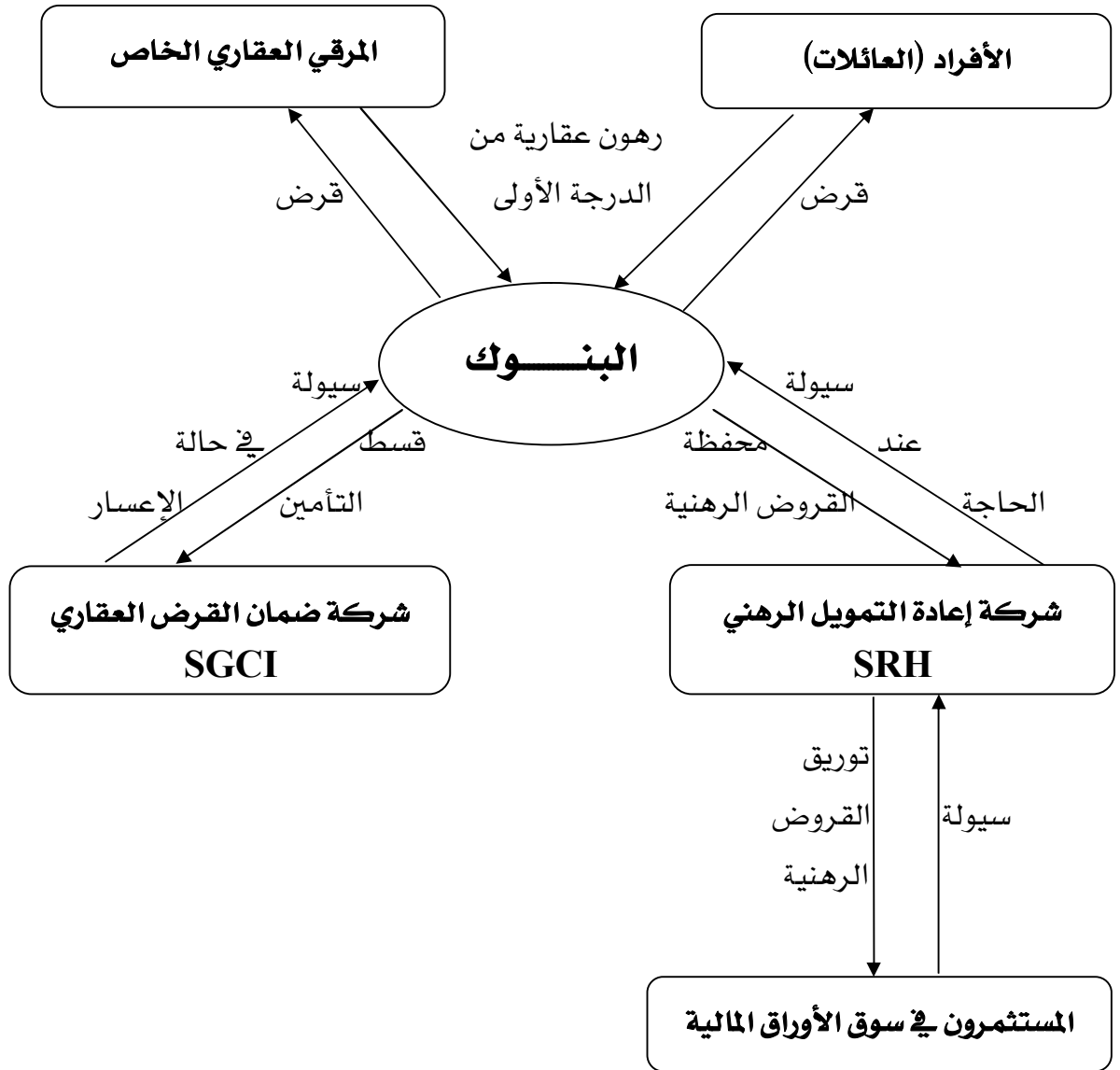
⁽²⁾ نفس المرجع.

الوظيفة، تدهور القدرة على السداد، فقدان المصدر الثاني للدخل (كهلاك وديعة أو الشريك في القرض)، انحلال الرابطة الزوجية في الحالة التي يكون فيها الزوج شريكا في الدين أو المديونية، أو في حالات أخرى شرط أن تكون مبررة، ويتحقق الإعسار النهائي للمقترض بعد اتخاذ البنك المقرض لكل التدابير القانونية واكتمالها وإغلاقها. في هذه الحالة يقوم البنك بمطالبة الشركة بالتأمين، هذه الأخيرة التي تقدم للبنك المقرض مبلغا قيمته 60% من المبلغ المستحق، وبعد اتخاذ البنك إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، لاستيفاء ما تبقى من الدين فإنه يلتزم بتحويل المبلغ الذي دفعته الشركة في الحالة التي تغطي فيها قيمة العقار المبلغ الإجمالي المستحق، أي أن البنك يستوفي حقه من مقابل التنفيذ على العقار المرهون، بعدها يحول لشركة ضمان القرض العقاري المبلغ الذي دفعته للبنك مسبقا (الذي يساوي نسبة 60% من المبلغ المستحق).⁽¹⁾

وما يمكن استنتاجه هو أن مهمة شركة ضمان القرض العقاري تصب في إطار توفير السيولة للبنك، ولكن بأسلوب يختلف عن أسلوب شركة إعادة التمويل الرهني، هذه الأخيرة التي توفر السيولة للبنك بغرض منح قروض جديدة، أما الأولى فهي توفر للبنك السيولة عند إعسار المقترض، هذه السيولة التي يمكن للبنك الحصول عليها باتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون كضمان للقرض الممنوح، ولكن هذه الإجراءات تتسم الطول والتعقيد لذلك يبادر البنك عند إعسار المقترض إلى هذه الشركة، للحصول على المبالغ المستحقة على المقترض دون انتظار إتمام إجراءات التنفيذ على العقار، وبعد التنفيذ يحول للشركة المبالغ التي دفعتها ويكون ذلك مقابل قسط تأمين يحدد معدله حسب نسبة قيمة القرض، وبذلك فإن تأمين القروض العقارية من شأنه تحفيز البنوك على دخول مجال تمويل السكن بأمان من جهة ومن جهة أخرى فإن قيام البنوك بتأمين قروضها الرهنية من شأنه تفعيل دور شركة ضمان القرض العقاري. وتعزيز الشركة للائتمان يجعل البنوك تقدم على التمويل، وهو ما ينعكس إيجابا على تنشيط الترقية العقارية الخاصة بالذات لأن المرقيين العقاريين الخواص لا يملكون الميزانية التي تملكها المؤسسات العمومية، كما ينعكس أيضا على تنشيط السوق العقاري الرهني.

لقد ارتأينا أن نختم هذا البحث بمخطط توضيحي، حاولنا من خلاله توضيح كيف تتم عملية تمويل السكن من طرف البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة فيما يلي:

(1) موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgc1.dz، مرجع سابق.



مخطط توضيحي يبين عملية تمويل نشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني:

دور الدولة في دعم نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

كان من الضروري أن تتخلى الدولة ولو جزئيا عن تكفلها التام بتوفير السكن للمواطن وذلك في إطار نظام تمويل يكون منظما ومحكما. وقد كانت البداية بتقليص دور الدولة في الإنجاز بفتح المجال للمبادرة الخاصة، وبعدها بإشراك أطراف كانوا مستبعدة من تمويل قطاع السكن ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، بإشراك الجهاز البنكي ومحاولة تفعيل دوره في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية وبذلك تراجع دور الدولة وأصبح مجال تدخلها ينحصر في دعم نشاط الترقية العقارية.

لقد أصبحت الدولة تتولى إنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري⁽¹⁾ كليا وهو السكن الموجه للفئات الاجتماعية المعوزة (المحرومة)، أما الفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل فإن تدخل الدولة يقتصر على تقديم الدعم لها سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وتكتسب السكنات المنجزة طابعا اجتماعيا، أما الفئات الاجتماعية التي تخرج عن الفئتين السابقتين فتعتبر قادرة على اقتناء سكن دون الحاجة إلى مساعدة الدولة، وتكفيها مدخراتها الخاصة، وعند الضرورة فيمكنها اللجوء إلى التمويل البنكي، حيث تنجز السكنات الموجهة لهذه الفئة ضمن مشاريع ذات طابع تجاري، وإن كان ذلك لم يمنع من اتخاذ آليات جديدة لتحفيز المرقين العقاريين وتخفيف العبء عليهم عند إنجازهم لمشاريع ذات طابع تجاري، وقد صنفنا ذلك في إطار الدعم غير المباشر للنشاط ككل، أما بالنسبة لدعم الدولة لفئات المجتمع المتوسطة الدخل فيأخذ عدة أشكال فقد يكون مباشرا أو غير مباشر، كما قد يوجه للمستفيدين من السكنات أو إلى المرقين العقاريين بغرض تخفيض تكلفة السكن.

(1) حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 24، مؤرخة في 2008/05/11. فإنه يقصد بالسكن العمومي الإيجاري ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدن شروط النظافة، واستثناء يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

لذلك ارتأينا التطرق إلى تنوع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية حسب دعم الدولة (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى الدعم المالي المباشر للدولة (المطلب الثاني)، وأخيرا دعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة (المطلب الثالث) فيما يلي:

المطلب الأول:

تنوع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية حسب دعم الدولة

عمد المشرع إلى تنوع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية بهدف إعطاء فرص متكافئة لكل المواطنين، من أجل الحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية، و صيغ السكن المعروضة هي إما موجهة للفئات المتوسطة الدخل وإما للفئات المرتفعة الدخل، هذه الأخيرة التي وجهت لها صيغة السكن الترقوي،⁽¹⁾ وهي صيغة ذات طابع تجاري ولا تستفيد من دعم الدولة، وإنما يتم تمويلها إلى جانب المساهمة الشخصية للمستفيد من السكن من خلال إمكانية اللجوء إلى القروض البنكية، أما بالنسبة للفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل فهي التي تستفيد من دعم الدولة، أي بعبارة أخرى هي الفئات المعنية بدعم الدولة والتي يكون الدعم ناجعا إذا ما قدم لها.

وقد تنوعت الصيغ الموجهة إلى الفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل وهي صيغ ذات طابع اجتماعي، منها ما تختص الدولة بإنجازه (كمركبي عقاري عمومي)، ومنها ما هو مفتوح أمام الخواص (أي المرقين العقاريين الخواص)، مع العلم أنه لا توجد صيغ يختص الخواص بإنجازها دون مؤسسات الدولة. وقد ارتأينا التطرق إلى الصيغ التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها رغم أن موضوع الأطروحة هو حول الترقية العقارية الخاصة، ليس ذلك من باب الخروج عن الموضوع ولكن بغرض إبراز استمرار تدخل الدولة رغم فتح المجال أمام الخواص من جهة، ومن جهة أخرى بغرض إبداء وجهة نظرنا بخصوص بعض الصيغ التي تحتكر الدولة إنجازها رغم أنه يمكن إشراك الخواص فيها. وبما أن الدولة تمارس رقابة على الأشخاص المستفيدين من دعم الدولة في إطار السكنات ذات الطابع الاجتماعي، فقد قسمنا هذا المطب إلى ثلاثة فروع، ندرس في الأول

⁽¹⁾ تعتبر السكنات الترقوية ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية، وذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي إلى الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، بغض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه فالشرط الوحيد هو القدرة على الدفع. راجع: حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2007، ص.ص. 48. 49.

صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها، في الثاني صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي المفتوحة للمرقين العقاريين الخواص، أما الفرع الثالث فقد خصصناه للرقابة على الاستفادة من دعم الدولة في إطار الصيغ ذات الطابع الاجتماعي.

الفرع الأول:

صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها

توجد صيغتان من السكنات ذات الطابع الاجتماعي الموجهة لفئات المجتمع المتوسطة الدخل وتختص الدولة دون غيرها بإنجاز هذه الصيغ، حيث يتحدد المستفيدون من إحدى الصيغتين دون الأخرى بمستوى دخلهم، لأن الفئة المتوسطة الدخل واسعة ولا يمكن توحيد صيغة واحدة تشملهم لذلك تم تقسيم هذه الفئة إلى قسمين، قسم يمكنه أن يستفيد من سكنات البيع بالإيجار (أو ما يسمى سكنات عدل)، وقسم أقرب إلى الفئات المرتفعة الدخل يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي العمومي (سكنات LPP)، نبين ذلك فيما يلي:

أولاً: صيغة سكن البيع بالإيجار (عدل)

صيغة سكنات البيع بالإيجار يطلق عليها أيضاً بسكنات عدل نسبة إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) التي تتولى إنجاز هذه الصيغة، وفيما يلي سنقوم بتعريف صيغة سكنات البيع بالإيجار، وتبيان شروط الاستفادة منها:

1- تعريف سكن البيع بالإيجار

عرف المشرع صيغة البيع بالإيجار في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم،⁽¹⁾ كما يلي: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار

⁽¹⁾ طرأت عدة تعديلات على المرسوم التنفيذي رقم 105/01، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 04، مؤرخة في 22/01/2003، ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21/04/2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 27، المؤرخة في 28/04/2004، وتعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 340/04 مؤرخ في 02/11/2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 69، مؤرخة في 03/11/2004، والأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25/12/2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 71، مؤرخة في 26/12/2012.

عقد مكتوب» فعملية البيع بالإيجار هي طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهذا النوع من السكن موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره مخصص للفئات المعوزة، ولا على سكن ترقوي لارتفاع سعره.

وتقوم بإنجاز هذه الصيغة من السكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، حيث يتم تمويل هذه الصيغة من خلال المساهمة الشخصية للمستفيد، إلى جانب دعم الدولة الذي يأخذ أشكالا متعددة في هذه الصيغة، تتمثل أساسا في تقسيط ثمن السكن وتخفيض في سعر أرضية البناء، والاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني للسكن، غير أن هذه الصيغة لا تمول عن طريق القرض البنكي.

2- شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار

يمكن لكل شخص أن يطلب الاستفادة من سكن البيع بالإيجار متى توفرت فيه الشروط

التالية:

- كل شخص يكون دخله أكبر من أربعة وعشرون ألف دينار جزائري (24.000 دج) وأقل من أو يساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.⁽¹⁾
- كل شخص لا يملك ولم يسبق له أن امتلك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني؛
- كل شخص لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.⁽²⁾
- لا تتاح فرصة الحصول على سكن البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لنفس الشخص.⁽³⁾
- يتعين على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يثبت مستوى مداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها؛

(1) حدد المرسوم الرئاسي رقم 407/11 المؤرخ في 2011/11/29 الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 2011/12/04، في مادته الأولى الأجر الوطني الأدنى المضمون بثمانية عشر ألف دينار جزائري (18.000 دج).

(2) غير أن المشرع قد أجاز للأشخاص الذين يقيمون في سكن عمومي إيجاري وتوفر فيهم الشروط السابقة من الاستفادة من سكن البيع بالإيجار على أن يلتزم بإعادة المسكن إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار، حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم.

(3) نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/04/03.

- على المستفيد تسديد الدفعة الأولى التي لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، والباقي يتم تسديده على مدى فترة لا تزيد عن 25 سنة، شرط أن يسدد مبلغ آخر قسط قبل أن يبلغ سن السبعين (70) سنة، ويمكن للمستفيد دفع عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها؛
- عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من تاريخ حلول أجله يترتب عليه تطبيق زيادة 2% من قيمته، أما في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد.⁽¹⁾

والملاحظ أن هذه الشروط من شأنها تجسيد العدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع، فلا يعقل أن يستفيد شخص من إعانة الدولة أكثر من مرة، في الوقت الذي يوجد فيه الآلاف بل الملايين غيره بحاجة إلى تلك المساعدة، كما أن هذه الصيغة موجهة إلى الفئة المتوسطة الدخل من أجل حل أزمة السكن، وبالتالي من يملك سكنا يعتبر مقصيا من هذه الصيغة، كما أنه لمنع التحايل اشترط القانون ألا يكون طالب السكن قد امتلك هو أو زوجه سابقا مسكنا أو قطعة أرض صالحة للبناء، لأنه من السهل جدا التصرف في أملاكهم بعقود صورية لإثبات عدم الملكية في سبيل الاستفادة من هذه الصيغة، التي تتميز بانخفاض تكلفة السكن وطريقة الدفع المريحة فبهذا الشرط أغلق المشرع باب التحايل تماما، حتى يستفيد من هذه الصيغة فقط الأشخاص الذين وجهت إليهم.

ثانيا: صيغة السكن الترقوي العمومي

السكن الترقوي العمومي هو أحدث الصيغ التي اعتمدها المشرع مؤخرا في سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/06/15 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي،⁽²⁾ وسنتناول فيما يلي تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي وشروط الاستفادة منها:

⁽¹⁾ نصوص المواد: 6، 7، 8، 9، 10، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

- موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov/dz، مرجع سابق.

⁽²⁾ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 2014/06/27.

1- تعريف السكن الترقوي العمومي

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، هذا الأخير بنصها: «السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه. وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.

وبهذه الصفة، لا يخضع السكن لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و28 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه»

فالسكن الترقوي العمومي هو سكن موجه للفئة المتوسطة الدخل، التي يكون دخل الزوجين يفوق ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون،⁽¹⁾ تختص الدولة وحدها بإنجاز هذا النوع من الصيغ، ويستفيد من دعم الدولة الذي يكون على شكل تخفيض في سعر الأرضية التي تنجز عليها سكنات هذه الصيغة، إلى جانب تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية، بالإضافة إلى التخفيض في نسبة الفائدة على القروض التي يمكن أن يلجأ لها المستفيد لتمويل سكنه.⁽²⁾ وبالتالي فإن هذه الصيغة لا تستفيد من الإعانة المالية المباشرة للدولة وإنما من أشكال الإعانة غير المباشرة، التي سنوضحها فيما بعد.

وصيغة السكن الترقوي العمومي لا تخضع لعقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم وإنما يتم إعلان افتتاح الاككتاب للاستفادة من سكن ترقوي عمومي، ويتم إيداع الطلبات لدى الجهات المحددة في الإعلان مرفقا بالوثائق الضرورية، وبعد معالجة الطلبات يتم تسليم مقرر البيع أي قرار البيع وهو قرار إداري، وبعد إتمام أشغال البناء ودفع المستفيد للمبالغ المستحقة، يتم تحرير عقد بيع تام طبقا للقواعد العامة.⁽³⁾

(1) نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

(2) نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نصوص المواد 10، 11، 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- نصي المادتين 2 و3 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 63، مؤرخة في 2015/11/29.

وتشرف على عملية إنجاز السكن الترقوي العمومي الدولة ممثلة في الشركة الوطنية للترقية العقارية (ENPI).⁽¹⁾

2- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

للاستفادة من صيغة السكن الترقوي العمومي لابد من توفر الشروط التالية:

- ألا يملك طالب السكن الترقوي العمومي ولم يسبق له أن امتلك هو أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء؛
- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه؛
- أن يتراوح دخل المستفيد وزوجه بين ستة (06) مرات وأقل أو يساوي اثني عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.⁽²⁾

وتتص المادة 9 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، على: «يمكن الطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه، أن يودع طعنا يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة.

يجب أن يتم فسخ عقد الإيجار والإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي»، ونرى من جانبنا أن هذا النص يعتبر مساسا بالعدالة الاجتماعية فالقاعدة أن الشخص يستفيد مرة واحدة طويلة حياته من مساعدة الدولة حتى تتاح الفرصة لغيره فالمشروع قد فتح ثغرة كبيرة بهذا النص تخلق نوعا من الفوضى عند إرجاع السكن العمومي الإيجاري، وبعدها مشكلة الأشخاص الذين يستفيدون من هذا السكن الذي تم إرجاعه، لذلك نعتقد أن المشروع قد جانب الصواب عند سماحه للمستفيدين من السكن العمومي الإيجاري من الاستفادة مرة أخرى من صيغتي سكن البيع بالإيجار والترقوي العمومي، حتى لو كان بشرط التنازل عن السكن العمومي الإيجاري.

وبما أن صيغة السكن الترقوي العمومي هي صيغة حديثة جدا في الجزائر، فلا زال يكتنفها الغموض حول ثمن السكن ومبلغ الدفعات وآجالها، وموعد آخر دفعة من الثمن هل سيكون

(1) للأسف لا يوجد القانون التأسيسي للشركة في الجريدة الرسمية، وعند زيارتنا للموقع الإلكتروني لها لم نجد تعريفا لهذه الشركة.

(2) نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

بمجرد انتهاء أشغال البناء وتسليم المفاتيح، أم أنه سيتم تقسيط الثمن على عدة سنوات. حيث أنه على اعتبار صيغة السكن الترقوي العمومي ذات طابع اجتماعي فإنه ينتظر أن تكون طريقة الدفع مريحة نسبيا للمستفيدين من هذه الصيغة، خاصة وأن الأسعار المعلن عنها إلى غاية الآن تعكس تفاوتاً كبيراً بين قيمة سكنات البيع بالإيجار وسكنات الترقوي العمومي، رغم أن الفارق بين مستوى دخل المستفيدين من الصيغتين، ليس بقدر تفاوت أسعار السكنات في تقديرنا الخاص.

وكخلاصة لما سبق يمكن القول أن تحمل الدولة وحدها دون غيرها مسؤولية إنجاز هذا النوع من السكنات، هو حسب رأينا رجوع نسبي لاحتكار الدولة مجال إنجاز السكن، ونعتقد أنه كان الأفضل أن تكتفي الدولة باحتكار إنجاز مشاريع السكنات العمومية الإيجارية أي السكنات الموجهة للفئة الاجتماعية المعوزة، إلى جانب صيغة سكنات البيع بالإيجار على اعتبار أن هذه الصيغة لا تستقطب المرقين العقاريين الخواص، أما مشاريع السكن الترقوي العمومي فكان أخرى تغيير تسميتها وفتحها للخواص في إطار المنافسة، خاصة وأن هذا النوع من السكنات يمكن للمرقين العقاريين الخواص إنجازها على غرار السكن الترقوي المدعم، ومنه يمكن أن نتوصل إلى تقليص تدخل الدولة في إنجاز السكن بدلا من العودة إليه، مع الإبقاء على جانب الرقابة، حتى لا نتجه نحو أزمة سكن أقوى بدلا من حلها، بسبب إقحام الدولة نفسها في مشاريع قد تعجز مستقبلا عن إتمامها، مع أن ذلك يفترض ألا يكون واردا لأن هذا النوع من السكنات يمول من المساهمة الشخصية للمستفيد مع إمكانية الاستعانة بقرض بنكي، ولكن ما هو حاصل فعلا هو عدد الطلبات على هذه الصيغة الذي قد تعجز الدولة عن تلبية، ففتح هذه الصيغة ليبادر بإنجازها الخواص سوف يخفف العبء على الدولة، ويختصر بذلك الوقت اللازم لحل أزمة السكن.

الفرع الثاني:

صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي المفتوحة للمرقين العقاريين الخواص

توجد صيغتان من صيغ السكن التي يمكن للخواص المبادرة بإنجازها، وتستفيد من دعم الدولة وهي السكن الترقوي المدعم، والسكن الريفي في شكل مجمع:

أولاً: صيغة السكن الترقوي المدعم

تسمية السكن الترقوي المدعم هي تسمية حديثة أطلقها المشرع في سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة،⁽¹⁾ المعدل والمتمم،⁽²⁾ وهي نفس الصيغة التي كانت معروفة من قبل في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ولكن باسم السكن الاجتماعي التساهمي، وفيما يلي سنتولى تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم، وتبيان الشروط الواجب توفرها للاستفادة من هذه الصيغة:

1- تعريف السكن الترقوي المدعم

عرفته المادة 1/1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم بنصها: «السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تتمح في إطار هذا المرسوم.

لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، مؤرخة في 2010/10/07.

(2) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 2010/10/05، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 48، مؤرخة في 2013/09/29. حيث تم تغيير تسمية المرسوم التنفيذي رقم 235/10 بموجب نص المادة 2 من هذا المرسوم التنفيذي رقم 325/13 لتصبح بعد التعديل: الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.

يجب أن ينجز متعهد بالترقية العقارية معتمد السكن الترقوي المدعم، طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية كما هي محددة من الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.» فالسكن الترقوي المدعم هو سكن موجه للفئة المتوسطة الدخل، منجز من طرف مرقى عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا، يستفيد منه الأشخاص المؤهلون قانونا للاستفادة من إعانة الدولة، ويتم تمويله عن طريق المساهمة الشخصية للمستفيد، وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة، مع إمكانية اللجوء إلى قرض بنكي ميسر عند الاقتضاء.⁽¹⁾ إلى جانب التخفيض في سعر أرضية البناء طبقا للقانون.⁽²⁾ ويجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم.⁽³⁾ يمكن أن يكون السكن الترقوي المدعم جماعيا أو فرديا ولذلك يجب في جميع الأحوال أن يكون في شكل مجمع، كما لا يمكن أن يكون السكن الترقوي المدعم فرديا في شكل مجمع في غير المناطق المحددة بولايات الجنوب والهضاب العليا.

2- شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم

للاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم لابد أن تتوفر في طالب السكن الشروط

التالية:

- ألا يتعدى الدخل الشهري للأسرة ستة (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
- ألا يملك طالب السكن أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض قابلة للبناء؛
- ألا يكون الطالب أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي، ولم يستفد أيضا من إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن؛

(1) موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov/dz، مرجع سابق.

(2) نص المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن

الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.

(3) نص المادة 11 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

- غير أنه في حالة ما إذا كان طالب السكن الترقوي المدعم أو زوجه مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، فيمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة.⁽¹⁾

والملاحظ أن صيغتي سكنات البيع بالإيجار، والسكن الترقوي المدعم موجهة إلى نفس الفئة الاجتماعية، وهي التي يقل دخلها عن ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، أي أن هذه الفئة يمكنها الاستفادة من صيغتين للسكن ذات طابع اجتماعي، خلافا للفئة التي يتراوح دخلها بين ستة مرات واثنى عشرة مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، التي تستفيد من صيغة واحدة ذات طابع اجتماعي وهي السكن الترقوي العمومي وهي صيغة عمومية في نفس الوقت. ونرى أنه يجب تنويع الصيغ الموجهة إلى الفئة الأخيرة التي تعتبر قدرتها الشرائية أكبر نسبيا من الفئة الأولى.

ونرى أنه كان الأفضل الإبقاء على تسمية السكن الاجتماعي التساهمي لتطلق على صيغة السكن الموجهة للفئات التي يقل دخلها عن ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، واعتماد تسمية السكن الترقوي المدعم على صيغة سكن تكون موجهة للفئات متوسطة الدخل، التي يتراوح دخلها بين ستة مرات واثنى عشرة مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، في مكان تسمية السكن الترقوي العمومي وفتحها للخواص بدلا من احتكارها من طرف الدولة، خاصة وأن تسمية الترقوي العمومي توحى بأن هذه الصيغة ذات طابع تجاري تقوم بإنجازها الدولة، ولا يتضح منها الطابع الاجتماعي للصيغة، خاصة وأن السكن الترقوي ذو الطابع التجاري يمكن أن تتولى إنجازه مؤسسات الدولة كديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يعتبر مرقي عقاري عمومي.

ثانيا: صيغة السكن الريفي في شكل مجمع

قبل سنة 2013 لا يمكننا الحديث عن صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، وإنما صيغة السكن الريفي فقط، وبالتالي فإن صيغة السكن الريفي في شكل مجمع هي صيغة حديثة جدا في الجزائر، تستفيد من دعم الدولة، وفيما يلي سنتطرق إلى تعريف الصيغة وشروط الاستفادة منها:

⁽¹⁾ نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

- موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov/dz، مرجع سابق.

1- تعريف السكن الريفي في شكل مجمع

السكن الريفي في شكل مجمع هو: «سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي»⁽¹⁾ وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع المتوسطة الدخل ويندرج في إطار سياسة التنمية الريفية ويهدف إلى تنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين.⁽²⁾

ويختلف السكن الريفي في شكل مجمع عن السكن الريفي في شكل مفرق،⁽³⁾ بأن هذا الأخير هو عبارة عن سكن جديد، ينجزه الأشخاص في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي حيث يكون هؤلاء الأشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة،⁽⁴⁾ حيث يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن، حسب تقدم الأشغال بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية.⁽⁵⁾

فالفرق الجوهرى بينهما هو الشخص القائم بإنجاز السكن، فالسكن الريفي في شكل مفرق يقوم بإنجازه الشخص المعنى به ذاتيا، أما السكن الريفي في شكل مجمع فيقوم بعملية إنجازه مرقي عقاري، ويمكن أن يكون هذا المرقي العقاري عمومي أو خاص، لذلك فنحن نتحفظ على تسمية السكن الريفي في شكل مفرق، وكان الأفضل تسميته بالسكن الريفي الذاتي، حتى يعكس بدقة الشخص القائم بإنجازه.

والملاحظ أن المشرع لم يبين بالنسبة للسكن الريفي في شكل مجمع إن كان عبارة عن سكنات فردية في شكل مجمع أم أنها سكنات جماعية في شكل مجمع، ونرجح أن تكون

⁽¹⁾ نص المادة 2/2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

⁽²⁾ موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov/dz، مرجع سابق.

⁽³⁾ قبل استحداث صيغة السكن الريفي في شكل مجمع كان السكن الريفي في شكل مفرق يسمى بـ "السكن الريفي".

⁽⁴⁾ نص المادة 1/2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

⁽⁵⁾ تقرير جامعة الدول العربية، مشروع تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن منخفض التكاليف، جوان 2008، ص.19.

عبارة عن سكنات فردية في شكل مجمع، لأنها إن كانت جماعية فلن تختلف عن السكن الترقوي المدعم.

2- شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع

خلافا للسكن الريفي في شكل مفرق الذي حدد المشرع شروط الاستفادة منه بالتفصيل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي،⁽¹⁾ فقد لاحظنا أن المشرع لم يحدد شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، ولم نجد أية إشارة عن السكن الريفي في شكل مجمع ولا عن شروط الاستفادة منه في موقع وزارة السكن، وكأن المشرع أحدث صيغة جديدة ثم تناساها.

أمام عدم تحديد المشرع لشروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع واختلافه عن صيغة السكن الريفي في شكل مفرق، وكذا عن صيغة السكن الترقوي المدعم، وبالتالي عدم إمكانية تطبيق شروط إحدى الصيغتين على صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، فإننا نرى ضرورة التسريع بإصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري يوضح شروط الاستفادة من السكنات في إطار هذه الصيغة، وذلك ما لتفعيلها خاصة وأنها لا تقل أهمية عن باقي الصيغ الأخرى، خاصة وأننا نؤيد تماما كل توجه لتتوسع صيغ السكن.

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 2013/06/23.

الفرع الثالث:

الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة في إطار صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي

تتشارك مختلف الصيغ ذات الطابع الاجتماعي في اشتراط عدم الاستفادة من دعم الدولة لطالب السكن أو زوجه، وذلك بغرض تحقيق العدالة الاجتماعية بين الأفراد، وتمكين كل شخص مؤهل قانوناً من الاستفادة من دعم الدولة مرة واحدة طيلة حياته، ولهذا الغرض تم إنشاء البطاقة الوطنية للسكن (وهو ما سنبينه أولاً). كما أن الواقع أثبت استخدام بعض الأشخاص لصيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي من أجل الحصول على سكن بغرض بيعه، للحصول على ربح مادي ناتج عن فرق الثمن، لذلك وضع المشرع شروطاً لإعادة التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي (ثانياً).

وللإشارة لا تخضع صيغ السكن ذات الطابع التجاري (السكن الترقوي المدعم) لأي شكل من أشكال رقابة الدولة، وبالتالي يجوز للشخص تملك ما يشاء من السكنات طالما لديه القدرة على اقتنائها، والتصرف فيها في أي وقت دون قيد أو شرط خاص.

أولاً: إنشاء البطاقة الوطنية للسكن

تم إنشاء البطاقة الوطنية بموجب نص المادة 1/59 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري بنصها: «تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن». وتزود البطاقة الوطنية ببطاقة معلوماتية على مستوى كل ولاية، تدون فيها جميع قرارات منح السكنات أو الإعانات، كما تزود هذه البطاقة ببطاقات الدوائر مرتبطة بشبكة الولاية، بحيث تكون هذه البطاقات معينة عن كل البلديات.⁽¹⁾

وإنشاء بطاقة وطنية للسكن فعلاً لها فائدة عظيمة، تتجلى في معرفة المستفيدين من مختلف إعانات الدولة في مجال السكن بصفة عامة، وليست خاصة بنشاط الترقية العقارية، كما أنها تمكن من معرفة هؤلاء المستفيدين على المستوى الوطني، وبالتالي تمكن من القضاء نهائياً على

(1) نصي المادتين 60، 61 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

التحايل الذي كان يمارسه العديد من طرف العديد من الأشخاص، الذين كانوا يستفيدون من إعانات الدولة بأشكال مختلفة، أوفي إطار صيغ مختلفة، بل وأكثر من ذلك فقد كانوا يحصلون على إعانات الدولة في ولايات مختلفة من الوطن، وفي ظل غياب هذه البطاقة الوطنية يصعب إن لم نقل يستحيل التحقق من عدم استفادة الشخص من إحدى الصيغ ذات الطابع الاجتماعي، أما بإنشائها وتحيينها سيؤدي ذلك إلى ضمان عدم استفادة الشخص أكثر من مرة من الصيغ ذات الطابع الاجتماعي.

ثانيا: فرض شروط لإعادة التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي

قيد المشرع التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي أي التي استفادت من أي شكل من أشكال دعم الدولة، حيث منع التنازل عنها إلا بعد مرور مدة معينة حددها المشرع بموجب عدة نصوص قانونية، وذلك بغرض منع التحايل من طرف الأشخاص الذين يستفيدون من دعم الدولة، وبعدها يقومون ببيع تلك السكنات بغرض المضاربة على فروق الأسعار، خاصة وأن سعر السكن يكون مرتفعا في السوق الحرة مقارنة مع السعر الذي حصل به الشخص على هذا السكن، نتيجة الاستفادة من أشكال مختلفة لدعم الدولة.

وقد اختلفت النصوص القانونية في تحديد هذه المدة، حيث أن أول نص قانوني منع التنازل هو نص المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008،⁽¹⁾ والتي منعت التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة وكذا السكنات التي استفادت من المساعدة المالية للدولة، لمدة لا تقل عن عشرة (10) سنوات باستثناء حالة الوفاة وضرورة توزيع التركة، وتطبيقا لنص المادة 57 صدر المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 2008/06/06 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية،⁽²⁾ ليحدد بدقة صيغ السكن المعنية بهذا المنع، ومنها السكنات المستفيدة من دعم الدولة وهي السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم حاليا)، السكن الريفي وسكن البيع بالإيجار،⁽³⁾ وهي

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، مؤرخة في 2007/12/31.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 38، مؤرخة في 2008/06/09.

(3) نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية.

الصيغ ذات الطابع الاجتماعي في إطار نشاط الترقية العقارية التي كانت موجودة في تلك الفترة وحسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 196/08 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية على: «يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تعد بعد تاريخ 31 ديسمبر سنة 2007⁽¹⁾ والتي تخص التنازل عن السكنات التي تدخل ضمن إحدى الفئات المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، بندا بعدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات، مهما كان تاريخ التسديد، الكلي أو الجزئي، لسعر التنازل»، ويبدو من نص المادة أن تاريخ بدء حساب مدة العشر سنوات هو من تاريخ تحرير العقد، بغض النظر عن تاريخ تسديد ثمن السكن، لأن بعض الصيغ يتأخر فيها تسديد الثمن عن تاريخ إبرام عقود الملكية، كصيغة البيع بالإيجار.

غير أن مدة العشر سنوات شكلت قيودا على حق الملكية، هذا الحق الذي يعتبر حقا دستوريا مكرسا ومضمونا، كما أن منع التنازل يعتبر قيودا على أهم السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك وهي سلطة التصرف، وقد نتج عن ذلك قيام الكثيرين بالتنازل عن سكناتهم بطريقة غير قانونية، عن طريق العقود العرفية، وهذه الوضعية غير محبذة من طرف الدولة، فمن جهة تخلق فوضى في سوق السكن، كما أنها تفوت مداخيل معتبرة على خزينة الدولة، لذلك قام المشرع بتعديل نص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 بموجب نص المادة 22 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/06/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011،⁽²⁾ بإضافة فقرة ثانية لنص المادة 57 كما يلي: «غير أنه يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التساهمي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية» وبذلك أخرج المشرع السكن الاجتماعي التساهمي (صيغة الترقوي المدعم حاليا) من دائرة المنع مقابل إرجاع مبلغ الإعانة المالية.

غير أن إعانة الدولة لهذا النوع من السكن لا تتمثل فقط في المساعدة المالية المباشرة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والتي يسهل تقديرها، وإنما تتمثل أيضا في الدعم غير المباشر من خلال التخفيض في سعر أرضية المشروع، ومجموعة من الإعفاءات الضريبية، إلى جانب دعم نسبة الفائدة بالنسبة للأشخاص الذين استعانوا بقروض بنكية، فكيف يتم حساب هذا الدعم

(1) هذا التاريخ هو تاريخ سريان القانون رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 الذي صدر المرسوم التنفيذي رقم 196/08 تطبيقا لنص المادة 57 منه.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 40، مؤرخة في 20/07/2011.

غير المباشر. ونظرا لاستحالة تطبيق هذا النص في الواقع، فإنه لم يحل مشكلة التنازل غير القانوني عن هذا النوع من السكنات بل عززها.

لذلك تم تعديل نص المادة 57 مجددا بعد فترة وجيزة بموجب نص المادة 58 من القانون رقم 16/11 المؤرخ 2011/12/28 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012،⁽¹⁾ ليصبح كما يلي: «تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بعد الوفاة

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم» وبذلك قلص المشرع مدة المنع من إعادة التنازل عن السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا) إلى خمسة سنوات، ولكن دون الإشارة إلى باقي صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي، كما أنه أسقط شرط إرجاع إعانة الدولة، كما أنه حدد تاريخ سريان مدة الخمسة سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل.

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 72، مؤرخة في 2011/12/29

المطلب الثاني:

الدعم المالي المباشر للدولة

يتمثل الدعم المباشر في المساعدات المالية غير القابلة للتسديد التي تقدمها الدولة للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، وتقدم الدولة تلك الإعانات والمساعدات المالية عن طريق مؤسسة مالية هي الصندوق الوطني للسكن (CNL). وبالنسبة لفئة العمال الأجراء فإنهم يحصلون إلى جانب مساعدات الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، على مساعدات مالية أخرى عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، نبين ذلك فيما يلي:

الفرع الأول:

الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر، تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد، من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. لذلك سنتولى التعريف بالصندوق الوطني للسكن (أولا)، ثم شرح قواعد تدخله في مجال الدعم المالي للأسر (ثانيا) فيما يلي:

أولا: التعريف بالصندوق الوطني للسكن

للتعريف بالصندوق الوطني للسكن لا بد من التطرق إلى إنشائه ومهامه، وصيغ السكنات المدعمة عن طريقه، نبينها فيما يلي:

1- إنشاء الصندوق الوطني للسكن

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة الأولى منه على: «ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.وس) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به.

يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي.» وقد حدد المشرع قانونه الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12/05/1991 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، المعدل والمتمم.⁽¹⁾

والصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،⁽²⁾ تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.⁽³⁾ ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي.⁽⁴⁾

وحسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية ، غير أنه بعد تعديله بصور المرسوم التنفيذي رقم 111/94 تم تعديل نص المادة 2 السابقة ، وأصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

ومقر الصندوق الوطني للسكن في مدينة الجزائر ، مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي ، بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن،⁽⁵⁾ يديره مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام.⁽⁶⁾

2- مهام الصندوق الوطني للسكن

حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل و المتمم ، مهام الصندوق بدقة حيث تنص على: «تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

(1) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18/05/1994 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 32 ، مؤرخة في 1994/05/25.

(2) نص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، المعدل و المتمم.

(3) نص المادة 2/1 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(4) نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(5) نص المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(6) نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.

- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة».

وحسب نص المادة السابقة فإن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن، هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي، فالصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين، من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي.⁽¹⁾

⁽¹⁾ ناصر لباد، مرجع سابق، ص.316.

ثانياً: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر

صدر أول نص ينظم كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن بتاريخ 12/05/1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن.⁽¹⁾ وقد كان تدعيم الحصول على الملكية موجهاً للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط، لتستفيد من المزايا التي يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن بناءً على مداخيل العائلات.⁽²⁾ غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،⁽³⁾ وهو الساري المفعول حالياً. حيث تنص المادة 2 منه على: «يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الأشكال التالية:

- مساعدات مالية.
- تخفيض في نسب الفوائد.
- تمديد مدة تسديد القرض».

تنفيذاً للمرسوم التنفيذي رقم 308/94 صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة، ففي سنة 1998 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 ليحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94،⁽⁴⁾ وألغي سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94،⁽⁵⁾ المعدل والمتمم.⁽⁶⁾

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.

(2) نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 1994/10/06.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 41، مؤرخة في 1998/06/10.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، مؤرخة في 2001/03/11.

(6) حيث عدل مرة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في

2002/05/08. وعدل مرة أخرى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/08/02، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 63،

مؤرخة في 2006/11/08.

وفي سنة 2008 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.⁽¹⁾ حيث تنص المادة 13 منه على: «تلقى جميع الأحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه».

تخضع برامج السكنات الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها قبل أول أبريل سنة 2008 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه».

وتطبيقا لنص المادة 110 من الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009،⁽²⁾ صدر المرسوم التنفيذي رقم 253/10 المؤرخ في 05/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة⁽³⁾ المعدل والمتمم،⁽⁴⁾ ليحدد مستويات أخرى للمساعدة المالية الممنوحة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، ولكن دون الإشارة إلى إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 308/94، أو القرارات الوزارية التي صدرت تطبيقا له، رغم أنه يتضح إلغاؤها.

وانطلاقا من النصوص القانونية السابقة سندرس قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (الإعانة أو المساعدة المالية المباشرة للأسر) بناء على ما جاء به القراران الوزاريان المشتركان تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 308/94، وكذا بناء على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 253/10 المعدل والمتمم باعتباره النص الساري المفعول حاليا، فيما يلي:

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 57، مؤرخة في 05/11/2008.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 26/07/2009.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، مؤرخة في 07/10/2010.

(4) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 26/09/2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 48، مؤرخة في

29/09/2013.

1- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 308/94

تطبق القواعد التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المعدل والمتمم، على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها قبل تاريخ 2008/04/01، أما أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 فتطبق على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 2008/04/01 وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ- قواعد تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي للأسر قبل تاريخ (2008/04/01):

لدراسة قواعد وكفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوي المدعم حاليا) والريفية التي تم الشروع في إنجازها قبل تاريخ (2008/04/01) سنتطرق إلى تحديد المقصود بالدعم المالي، ثم مستوى المساعدة المطبقة، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من المساعدة فيما يلي:

- **المقصود بالدعم المالي قبل تاريخ (2008/04/01):** تنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على: «يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية.

يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 6 أدناه» أما المادة 3 من نفس القرار فتتص على: «تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض.

في حالة البناء الذاتي، يمكن أن تكتسي المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في اشغال إنجاز المسكن».

فالمساعدة المالية حسب نص المادة 3 السابق لا تمنح لتمويل كل تكاليف إنجاز أو شراء المسكن، بل تمنح فقط لاستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لذلك، والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية، أو في شكل قرض بنكي أو في شكل مساهمة شخصية وقرض.⁽¹⁾ مع الأخذ بعين الاعتبار في البناء الذاتي أن المساهمة الشخصية تأخذ شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز المسكن.

- **مستوى الإعانة المالية قبل تاريخ (2008/04/01):** يحدد مستوى المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن حسب دخل الأسر، ويقصد به دخل المستفيد يضاف إليه دخل زوجه،⁽²⁾ وذلك كما هو مبين في الجدول التالي:⁽³⁾

الفئات	المداخل (دج)	مبلغ المساعدة
الأولى	الدخل ≥ 2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	500.000 دج
الثانية	2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل ≥ 4 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	450.000 دج
الثالثة	4 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل ≥ 5 الأجر الوطني الأدنى المضمون.	400.000 دج

وحسب الجدول فإن المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الموجهة للسكنات التي شرع في إنجازها قبل تاريخ: 2008/04/01، لا تتجاوز مبلغ خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج)، وهي تحسب استنادا إلى دخل الأسر. كما أنه لا يمكن أن تمنح مساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع (04) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة في الجدول، أي عندما تتجاوز تكلفة الإنجاز مبلغ مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج)، وذلك باستثناء إذا كان المسكن يوجد في كل من ولايات (الجزائر وهران، قسنطينة، عنابة، تيبازة بومرداس، البليدة) على سبيل الحصر، فإن المساعدة المالية في هذه الحالة لا تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن خمسة (05) مرات المبلغ الأقصى

⁽¹⁾ مع التحفظ على إمكانية وجود قرض بنكي بدون مساهمة شخصية للمستفيد فمن شروط منح القرض البنكي وجود تلك المساهمة الشخصية للمستفيد من السكن، لكن العكس صحيح وهو وجود المساهمة الشخصية دون الاستعانة بقرض بنكي.

⁽²⁾ نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

- نص المادة 1/5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المعدل و المتمم.

⁽³⁾ مصدر الجدول: نص المادة 5 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

للمساعدة المالية المحدد في الجدول السابق، أي مبلغ مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري (2.500.000 دج).⁽¹⁾ ويرجع ذلك إلى ارتفاع أسعار السكنات في تلك الولايات الناتج عن ارتفاع أسعار مواد البناء ووسائل الإنجاز، وإذا تم تطبيق نفس القاعدة في تلك الولايات فإن ذلك يؤدي إلى تضرر المستفيدين، وعدم استفادتهم بنفس مستوى الدعم المالي بالنسبة للمبلغ الإجمالي للسكن مقارنة مع المستفيدين الآخرين من بقية الولايات.

- **الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية قبل تاريخ (2008/04/01):** يستفيد من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الأشخاص التالية:

- من لم يستفد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن؛

- من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة؛

- من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بخمسة (05) مرات.⁽²⁾

وللملاحظة فإن الإعانة المالية قد تمنح للمستفيد مباشرة، وقد تمنح بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات والهيئات والمرقنين العقاريين؛ الذين يطلبون مساعدات لحساب زبائنهم ومستخدميهم والمنخرطين فيهم الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من تلك المساعدة.⁽³⁾ وذلك على أساس ملف تقني وإداري يحتوي على الوثائق والمستندات الثبوتية، وبناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن.⁽⁴⁾ وبالنسبة للمساعدات التي تخصص لفائدة المرقنين العقاريين فتكون على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.⁽⁵⁾

ب- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بعد تاريخ (2008/04/01):

تخضع المساعدات المالية الموجهة للسكنات الاجتماعية التساهمية (السكن الترقوي حاليا) والريفية التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ (2008/04/01) لأحكام القرار الوزاري

⁽¹⁾ نص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المعدل و المتمم.

⁽²⁾ نص المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك.

⁽³⁾ نص المادة 8 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

⁽⁴⁾ نص المادة 9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

⁽⁵⁾ نص المادة 10 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94، وفيما يلي سنبين المقصود بالدعم المالي في مفهوم هذا القرار الوزاري المشترك، ومبلغ الإعانة المحدد، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية للصندوق الوطني للسكن.

- **المقصود بالدعم المالي بعد تاريخ (2008/04/01)**: يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية،⁽¹⁾ حيث يتم منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل:

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام المرقي العقاري؛

- إعانة شخصية متبوعة إن اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي؛

- إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكفاءات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن؛

وفي جميع الحالات السابقة يجب على المستفيد أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط الاستفادة من المساعدة المالية المحددة قانونا.⁽²⁾

وتتص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 على: «تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض.

في حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال»، والملاحظ أن المشرع بالنسبة لبناء الذاتي في الوسط الريفي قد خفف من شروط منح المساعدة المالية، حيث كان يشترط في السابق إلى جانب ملكية أرضية البناء (أي الوعاء العقاري) الشروع في أشغال إنجاز المسكن، أما في ظل القرار الوزاري المشترك

(1) نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

(2) نص المادة 3 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

المؤرخ في 2008/09/13 الذي يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94، فيشترط إلى جانب ملكية أرضية البناء، مجرد الالتزام بإنجاز الأشغال فقط، وهو تخفيف على المستفيدين من المساعدات المالية وتشجيعا من المشرع للبناء الذاتي في الوسط الريفي.

- **مبلغ الإعانة المالية بعد تاريخ (2008/04/01):** يختلف مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين، بين ما إذا كانت تلك المساعدة موجهة لاكتساب ملكية مسكن جديد، أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي، وبين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم و/أو توسيع مسكن مملوك من قبل:

* **في الحالة الأولى:** أي المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف مرقي عقاري، أو من أجل إنجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن مبلغ المساعدة يقدر بـ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج)⁽¹⁾ دون تمييز بين فئة وأخرى، غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن أو اقتائه أربع (04) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة، أي إذا تجاوزت تكلفة الإنجاز أو الاقتناء مبلغ مليونين وثمانمائة ألف (2.800.000 دج)⁽²⁾، والمشرع في هذا القرار لم يميز بين ولايات الوطن. فالملاحظ من خلال هذا القرار أن المشرع وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة ووحده سعر السكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدة المالية من جهة أخرى.

* **في الحالة الثانية:** أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم و/أو التوسيع، فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة.⁽³⁾

- **الأشخاص المستفيدون من الإعانة المالية بعد تاريخ (2008/04/01):** تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي

(1) نص المادة 1/5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في

1994/11/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

(2) نص المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

(3) نص المادة 2/5 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

رقم 308/94 على: «تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون. ومن جهة أخرى، يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي، أن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الإيجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه.

تحدد كفاءات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.

- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة».

في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 فإن المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، باسم المستفيدين منها للمرقين العقاريين، سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية.⁽¹⁾ حيث ترصد المساعدات المالية لفائدة المرقى العقاري، على أساس دفتر شروط يعد بينه وبين مدير الولاية المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن.⁽²⁾

وبالتالي يمكن حصر نقاط الاختلاف بين قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المعدل و المتمم، عنها في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13/09/2008 في النقاط التالية:

- لم يعد مبلغ المساعدة المالية يحدد على أساس دخل الأسر، إذ تم توحيد مستوى المساعدة بالنسبة لكل الأسر على ألا يتجاوز دخلها ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

(1) نص المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في

1994/11/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

(2) نص المادة 9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

- لا تمنح المساعدة المالية مباشرة للمستفيد بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية (السكنات الترقية المدعمة حاليا) التي تم الانطلاق فيها ابتداء من تاريخ (2008/04/01)، بل تمنح فقط للمرقين العقاريين إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة.

أما نقطة التشابه بينهما فتتمثل في أن المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة إلى صيغتين من صيغ السكن وهي السكن التساهمي (الترقوي المدعم حاليا) وصيغة السكن الريفي.

2- المساعدة المالية المباشرة للصندوق في ظل المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم

بداية من تاريخ سريان قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽¹⁾ وبموجب نص المادة 110 منه أصبحت الإعانات المالية التي تمنحها الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن موجهة إلى ثلاث صيغ من صيغ السكن، وهي السكن الترقوي المدعم، وسكن البيع بالإيجار، والسكن الريفي،⁽²⁾ أي إدخال المستفيدين من سكن البيع بالإيجار إلى دائرة الاستفادة من إعانة الدولة المباشرة. وفيما يلي سنبين مستوى المساعدة المالية المباشرة للصندوق الوطني للسكن والأشخاص المستفيدين منها:

أ- مستويات المساعدة المباشرة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم:

ابتداء من تاريخ سريان المرسوم التنفيذي رقم 253/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، أصبحت مستويات المساعدة المالية المباشرة

(1) بموجب الأمر رقم 01/09 الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

(2) إن نص المادة 110 من نفس الأمر السابق، معدل بموجب نص المادة 75 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 2013/08/29، حيث تنص المادة 1/110 و2 المعدلة على: «تمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون. كما تمنح هذه المساعدة المباشرة لقتني سكن في إطار البيع بالإيجار، الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون.»

للسندوق الوطني للسكن، محددة بدقة حيث تم التمييز بين شروطها حسب صيغة السكن الموجهة إليها كما يلي:

- **بالنسبة للسكن الترقوي المدعم:** فمبلغ المساعدة المالية المباشرة يتحدد حسب دخل المستفيد كما يلي:

* سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) إذا كان دخل المستفيد يتجاوز مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
* أربعمائة ألف دينار جزائري (400.000 دج) إذا كان دخل المستفيد يتجاوز أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل أو يساوي ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.⁽¹⁾

- **بالنسبة لسكن البيع بالإيجار:** يستفيد من مبلغ المساعدة المالية المباشرة المقدرة بسبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن، الشخص الذي يتجاوز دخله مبلغ أربعة وعشرون ألف دينار جزائري (24000 دج) وأقل أو يساوي ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.⁽²⁾

والملاحظ هو أن صيغة السكن الترقوي المدعم والبيع بالإيجار موجّهتان إلى نفس الفئة كما سبق وأن أشرنا، غير أنه بالنسبة للسكن الترقوي المدعم تم تمييز مبلغ المساعدة حسب مستوى دخل المستفيد، أما بالنسبة لسكن البيع بالإيجار فقد وحد المشرع مبلغ المساعدة المالية المباشرة رغم أن الصيغة الأخيرة تتمتع بطريقة دفع مريحة جدا بالنسبة للمستفيد، ونعتمد لو أن المشرع قسم المستفيدين من الصيغتين، بحيث يوجه صيغة البيع بالإيجار إلى فئة أصحاب الدخل الأقل من دخل الفئة التي يوجه إليها صيغة السكن الترقوي المدعم، وذلك بتخفيض الحد الأقصى لمستوى دخل المستفيدين من سكن البيع بالإيجار، لكان أفضل وفيه عدالة أكبر، أو على الأقل يعطي الأولوية في سكن البيع بالإيجار للفئة الأقل دخلا.

⁽¹⁾ موقع الصندوق الوطني للسكن: <http://www.cnl.gov.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/04/09.

-نص المادة 1/1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 253/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.

⁽²⁾ نص المادة 2/1/3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- موقع الصندوق الوطني للسكن، <http://www.cnl.gov.dz>، مرجع سابق.

- **بالنسبة للسكن الريفي:** يستفيد من المساعدة المالية المباشرة للصندوق الوطني للسكن المقدرة بسبعمئة ألف دينار جزائري (700000 دج) الشخص الذي يكون دخله أقل أو يساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون. على أن هذا المستوي يرفع إلى ثمانمئة ألف دينار جزائري (800000 دج) في كل من ولايات الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية، وإلى مبلغ مليون دينار جزائري (1000000 دج) في ولايات تندوف، أدرار، تامنغست وإيليزي.

وقد لاحظنا أن المشرع عند تحديد مستويات المساعدة المالية التي تمنح بالنسبة للسكن الريفي استخدم في نص المادة 2/3⁽¹⁾ العبارة التالية: «**لبناء سكن ريفي**»، فإن كانت عبارة «السكن الريفي» تنطبق على المفرق منه أو ذلك الذي هو في شكل مجمع، فإن إضافة كلمة «بناء» تفهم أن المقصود منها هو السكن الريفي في شكل مفرق، لأنها توحى بالشخص القائم ببنائها وهو المستفيد من السكن، ويؤكد ذلك أن المشرع استعمل عبارة «بناء سكن ريفي» سابقا، في القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ليقصد بها السكن الريفي في شكل مفرق الذي كان يسمى السكن الريفي قبل استحداث السكن الريفي في شكل مجمع.

و بالتالي فإن قصد المشرع غير واضح من تلك العبارة أي عبارة «لبناء سكن ريفي» أكان يقصد توجيه مستويات المساعدة المشار إليها أعلاه إلى السكن الريفي في شكل مفرق وفي شكل مجمع معا، أم أن كان يقصد تحديد مستويات المساعدة بالنسبة للسكن الريفي في شكل مفرق دون ذلك الذي في شكل مجمع؟، و نرجح أن المشرع قصدهما معا، إلا أنه صياغته كانت غير دقيقة، حيث أنه كان أحرى بالمشرع تفادي عبارة «بناء سكن ريفي» بعد التعديل الجديد الذي أحدث صيغة جديدة إلى جانب الصيغة التي كانت معروفة من قبل.

ب- الأشخاص المستفيدون من المساعدة المالية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم:

حدد المشرع الأشخاص المؤهلون للاستفادة من المساعدة المباشرة للممنوحة من الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وهم كل شخص تتوفر فيه الشروط التالية:

⁽¹⁾ تنص المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 253/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، على: «يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، حسب دخل الطالبين، كما يأتي: ...»
*بناء سكن ريفي: ...»

- لا يملك هو أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني ملكية تامة؛
 - لا يملك هو أو زوجه قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن ريفي موضوع المساعدة المالية؛
 - ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي (الترقوي المدعم حاليا) أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن؛
- في الحالة التي يكون فيها الشخص مستأجرا لسكن عمومي إيجاري فإنه يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة.⁽¹⁾
- و في الأخير نود أن نشير إلى أن المشرع تأرجح بين تقرير مبلغ ثابت للمساعدة المالية للدولة، وبين تحديده حسب مستوى دخل المستفيد، ليستقر في الأخير إلى التمييز في مبلغ المساعدة المالية بين مختلف صيغ السكن الموجه إليها، إلى جانب التمييز بين مستوى دخل المستفيد في صيغة السكن الترقوي المدعم.

(1) موقع الصندوق الوطني للسكن، <http://www.cnl.gov.dz>، مرجع سابق.

- نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 253/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.

الفرع الثاني:

الإعانات المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في تمويل نشاط الترقية العقارية غير أن دوره موجه لفئة معينة هي العمال الأجراء، فمساهمة هذا الصندوق في تمويل الترقية العقارية غير موجهة لكافة المواطنين، لذلك سنعرف بهذا الصندوق (أولا)، ثم نتطرق إلى الاستفادة من الإعانات المالية التي يقدمها (ثانيا)، فيما يلي:

أولا: التعريف بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، إلا أن طبيعته القانونية لم يتم تحديدها إلى غاية سنة 1998، لذلك نتطرق فيما يلي إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ثم نحدد طبيعته القانونية وأخيرا صلاحياته:

1- إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية،⁽¹⁾ حيث تنص المادة الأولى منه على: «يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره وتمويله».

حيث تتمثل أهداف الصندوق الرئيسية في:

- المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية؛
- إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط.⁽²⁾

2- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

في الفصل الثاني من القانون رقم 16/83 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وتحت عنوان الطبيعة القانونية نصت المادة الثانية على: «تحدد كيفيات

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 28، مؤرخة في 1983/07/05.

(2) نص الماد 1/3 و2 من القانون رقم 16/83 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتسييره بموجب مرسوم» فالقانون لم يحدد صراحة الطبيعة القانونية للصندوق وأجال ذلك إلى التنظيم، لذلك وجب الانتظار إلى غاية سنة 1996 أين صدر المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996 يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره،⁽¹⁾ ومع ذلك لم يحدد هذا المرسوم الطبيعة القانونية للصندوق، واكتفى بالإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.⁽²⁾

وبقي الأمر كذلك إلى غاية سنة 1998 حيث تم تعديل المرسوم التنفيذي السابق بالمرسوم التنفيذي رقم 80/98 المؤرخ في 25/02/1998،⁽³⁾ الذي حدد صراحة الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، من خلال نص المادة 2 منه كما يلي: «تعديل أحكام الفقرة الأولى من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 3 فبراير سنة 1996 والمذكور أعلاه، كما يلي: المادة 2: (الفقرة الأولى) يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق" مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي».

فالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إذن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، ومقره بمدينة الجزائر، مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي.⁽⁴⁾ وبالنسبة لتنظيم وسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيشرف عليه مجلس إدارة ويسيره مدير عام، حيث يحدد الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية التنظيم الداخلي للصندوق بقرار بناء على اقتراح من المدير العام وبعد موافقة مجلس الإدارة.⁽⁵⁾

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09، مؤرخة في 04/02/1996.

(2) نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، مؤرخة في 04/03/1998.

(4) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع 09/04/2016.

- نصي المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، المعدل و المتمم.

(5) نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

3- صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

بداية تجدر الإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يعتبر مؤسسة عمومية متخصصة، تمارس صلاحيات معينة لصالح العمال الأجراء، وبالنسبة للخدمات الاجتماعية فقد حددها المشرع في المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها⁽¹⁾ المتمم⁽²⁾ وهي تتمثل في جميع الأعمال أو الانجازات التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة أجر العمل في شكل خدمات، في عدة مجالات منها مجال السكن بهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل وأسرته،⁽³⁾ حيث تعد الخدمات الاجتماعية التابعة للهيئة المستخدمة مكملة لأعمال الدولة والجماعات المحلية والهيئات المتخصصة، ويتم التكفل بها تطبيقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن القيام بتمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.⁽⁴⁾

بعد تحديد المقصود بالخدمات الاجتماعية يمكننا تبين صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، التي حددها المشرع في المرسوم رقم 179/82 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، المتمم، كما يلي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط؛
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار؛
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الجراء، ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة؛

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 20، مؤرخة في 18/05/1982.

(2) تم المرسوم رقم 179/82 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها مرتين مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 06/07/1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 07/07/1994. ومرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في 03/02/1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09، مؤرخة في 04/02/1996.

(3) نص المادة 2 من المرسوم رقم 179/82 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها المتمم.

(4) نص المادة 3 من نفس المرسوم السابق.

- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء؛
 - القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.⁽¹⁾
- والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية وذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه، خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك وشركات التأمين. والملاحظ أن الدور الهام الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات والقروض، ومن جهة أخرى من خلال دوره كمرقي عقاري وقيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال، وإن كان دوره الأخير يبقى ثانويا مقارنة مع دوره في منح المساعدات المالية للعمال الأجراء، والحرص على وصولها إلى المستفيدين منها في مختلف صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي.⁽²⁾

ثانيا: الاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

توجه الإعانة المالية المباشرة للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق، للاستفادة من سكن تساهمي (ترقوي مدعم حاليا) أو لبناء سكن ريفي،⁽³⁾ وقد حدد المشرع قيمة الإعانة المالية للصندوق وشروط الاستفادة منها نبيها فيما يلي:

1- مبلغ الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

حدد المشرع قيمة الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بخمسمائة ألف دينار جزائري (500000دج)، وهي إعانة غير قابلة للاسترجاع، موجهة إلى العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق، لتكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب ملكية سكن ذو طابع اجتماعي، إما سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم أو لدعم بناء سكن ريفي

(1) نص المادة 5 من المرسوم رقم 179/82 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها المتمم.

(2) ناصر لباد، مرجع سابق، ص.ص. 327. 328.

(3) الملاحظ دائما أن المشرع لا يتطرق إلى السكن الريفي في شكل مجمع.

حيث يتم جمع إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، مع إعانة الصندوق الوطني للسكن.⁽¹⁾

2- شروط الاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية⁽²⁾

يجب أن تتوفر في العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الراغبين في الحصول على الإعانة المالية المباشرة للصندوق الشروط التالية:

- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ملكية كاملة؛
- ألا يكون قد سبق له هو أو زوجه الاستفادة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض)؛
- أن يكون عاملاً أجيرواً في حالة نشاط أو تقاعد، ومساهماً في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتالية قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق؛
- ألا يتجاوز دخل المستفيد ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون؛
- أن يكون السكن المدعم مكتسب ضمن برامج السكن الاجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم، ولا يتعدى ثمنه مليونان وثمانمائة ألف دينار جزائري (2800000 دج)؛
- في حالة الاستفادة من إعانة لبناء سكن ريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الصندوق الوطني للسكن، وألا تكون الأشغال منتهية بنسبة 100%.⁽³⁾

ومما سبق فإن إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية موجهة إلى فئة العمال الأجراء، على أن الاستفادة من إعانته مشروطة بالاستفادة من مساعدة الصندوق الوطني للسكن وبالتالي تستفيد هذه الفئة من شكلين من أشكال المساعدة المباشرة، ولكن الصيغ المعنية بهذه الإعانة هي فقط السكن الاجتماعي التساهمي، والسكن الترقوي المدعم، وبناء السكن الريفي، وتخرج منها سكنات البيع بالإيجار التي لا يستفيد المكتتبون فيها حتى ولو توفرت فيهم

(1) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، مرجع سابق.

(2) لم تحصل على قرار أو تعليمة تحدد مبلغ الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ولا شروط الاستفادة منها، والمصدر الوحيد هو الموقع الرسمي للصندوق.

(3) موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، مرجع سابق.

الشروط من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، كما أن المشرع مجددا لم يشير إلى صيغة السكن الريفي في شكل مجمع في أي شكل من أشكال المساعدة المالية المباشرة رغم أنها موجهة إلى نفس الفئة الموجه إليها الصيغ المشار إليها أعلاه، وكان يفترض أن تستفيد من نفس الدعم المباشر الذي تستفيد منه سكنات الترقوي المدعم، وأكثر على اعتبار أن استحداثها كان في إطار سياسة التنمية الريفية، فلا بد أن تحظى بالاهتمام اللازم في أقرب وقت لتنفيذ الصيغة وتحقيق أهدافها.

المطلب الثالث:

دعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة

قد يتخذ تمويل الدولة لمشاريع الترقية العقارية الخاصة، شكلا آخر غير تقديم المساعدات المالية المباشرة للمستفيد من السكن، كالتخفيض في أسعار الأراضي التي تمثل وعاء عقاريا يستقبل المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، أو منح امتياز قابل للتحويل على الأراضي التي توجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، أو تخفيض ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يمكن أن يستعملها الأفراد أو المرقين العقاريين لتمويل السكن في حد ذاته أو المشروع ككل، كما يمكن أن تكون في شكل مجموعة من الإعفاءات الضريبية يستفيد منها الأفراد والمرقون العقاريون الخواص، كل ذلك في إطار الدعم غير المباشر لنشاط الترقية العقارية، لأن هذا الشكل من الدعم يؤثر وبشكل فعال إما في تخفيض التكلفة النهائية للسكن وتتحمل الدولة بطريقة غير مباشرة فارق السعر، أو في تحفيز المرقين العقاريين على المبادرة بمشاريع الترقية العقارية من خلال تبسيط و تسهيل الإجراءات، لذلك سنتطرق للدعم غير المباشر للدولة وفقا للتقسيم التالي: التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع السكن ذات طابع اجتماعي (الفرع الأول)، منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري(الفرع الثاني)، تخفيض ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية (الفرع الثالث)، والإعفاءات الضريبية(الفرع الرابع).

الفرع الأول:

التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز

مشاريع السكن ذات طابع اجتماعي

يمكن التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المرقين العقاريين لإنجاز مشاريع سكن في إطار الترقية العقارية، سواء كانوا مرقين عقاريين عموميين أو خواص مع إقرار جملة من التخفيضات في أسعار تلك الأراضي متى كانت موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أي المشاريع المدعومة من طرف الدولة، والتي تتمثل في كل

من:السكن الترقوي المدعم، سكن البيع بالإيجار، والسكن الترقوي العمومي، ويتحدد التخفيض بالنسبة للمشاريع حسب صيغة السكنات المنجزة، وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية وعدة قرارات وزارية لتنظم مسألة التخفيض في سعر الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي ولكننا سنركز على آخرها فقط وفقا للتقسيم التالي: الفرع الأول نتناول فيه التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أما الفرع الثاني فنتناول فيه شروط التخفيض في أسعار العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

أولاً: التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين

يكون التنازل عن قطع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع السكن في إطار نشاط الترقية العقارية سواء الخاصة أو العامة، بطريقة استثنائية تخضع لقواعد قانونية خاصة، ويتم وفق إجراءات معينة، وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- طريقة التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين

وفقا للقواعد العامة يتم التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، عن طريق البيع بالمزاد العلني، كطريقة أصلية حتى تتوفر العلانية التي تفتح مجال المنافسة، وهو ما يحقق للدولة مكاسب مالية معتبرة،⁽¹⁾ وهو ما نصت عليه المادة 1/90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.⁽²⁾

واستثناء عن القواعد العامة فإنه يتم التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية وفقا لأحكام قانونية خاصة، حيث تنص المادة 1/92 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية

(1) كريم حرز الله، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة دراسات قانونية، العدد 19، ديسمبر 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر، ص.58.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 69، مؤرخة في 2012/12/19.

- نص المادة 1/90 مماثل لفحوى نص المادة 1/10 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 60، مؤرخة في 1991/11/24، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، مؤرخة في 1993/12/12، وملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

والخاصة التابعة للدولة على: «خلافًا لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقًا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار»، وبالتالي فإن عملية التنازل تتم عن طريق البيع بالتراضي، على أساس دفتر شروط يحدد التزامات المرقى العقاري المتنازل له بدقة، وقد أسقط المشرع شرط موافقة الوزير المكلف بالبناء وترخيص من الوزير المكلف بالمالية في البيوع بالتراضي الذي كان منصوصًا عليه في السابق.⁽¹⁾ وذلك من باب تسهيل الإجراءات على المرقى العقاري.

وبالنسبة للأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع سكن تستفيد من إعانة الدولة، فإن التنازل عنها لفائدة المرقين العقاريين العموميين أو الخواص، يكون بالتراضي مع تخفيض في سعرها يكون حسب نسب محددة نبيها فيما بعد.⁽²⁾ وفي هذه الحالة يجب أن يحدد دفتر الشروط أسعار السكنات المنجزة المستفيدة من إعانة الدولة، مع الأخذ بعين الاعتبار التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي، ويحدد كذلك كفاءات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة، في حالة عدم مراعاة التعليمات المرتبطة بتنفيذ المشاريع المراد إنجازها، أو الواجهة الاجتماعية التي خصصت لها أو وجهة استعمالها.⁽³⁾ وبالتالي فإن التنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يكون بحسب القيمة التجارية لها ولا تستفيد من التخفيضات التي توجه فقط إلى الأراضي التي تستقبل المشاريع ذات الطابع الاجتماعي.

2- إجراءات التنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات الطابع الاجتماعي

عملية التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة موجهة إلى المرقين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص، وبالرجوع إلى نصوص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة

(1) نصت عليه المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

(2) نص المادة 2/92 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

(3) نص المادة 3/92 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة،⁽¹⁾ المعدل والمتمم،⁽²⁾ فإن إجراءات التنازل التي حددها المشرع بالدعوة إلى المشاركة، ثم إيداع الطلبات، ودراستها من قبل اللجنة التقنية الولائية، وإصدار قرار التنازل، بعدها إبرام عقد التنازل نوضحها فيما يلي:

أ- الدعوة إلى المشاركة:

يتوجب قبل الدعوة للمشاركة إعداد بطاقة تعيين القطعة الأرضية، التابعة لأمالك الدولة المعينة (الموجهة للتنازل) من طرف مصالح أملاك الدولة، وإبلاغ المرقيين العقاريين المهتمين بإطلاق دعوة للمشاركة، على أساس دفتر الشروط الذي حدد القانون نموذجه، حيث يحدد فيه المرقي العقاري شروط استعمال القطعة الأرضية، وكيفيات فسخ عقد البيع في حالة عدم التقيد بالالتزامات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات التي تنظم السكنات المدعمة من طرف الدولة.⁽³⁾

ب- إيداع الطلبات:

يجب على المرقي العقاري المهتم إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعينة إلى الوالي المختص إقليميا، مصحوبا بعشرة نسخ من الملف التالي:

- تصميم المشروع مرفقا بوصف السكن؛
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية؛
- دفتر شروط المشروع وفقا للنموذج المحدد وفق التنظيم وموقعا عليه، بحيث يجب أن يحدد تحت طائلة الرفض كلا من آجال الإنجاز، ومخطط التمويل، والوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرمجة الأخرى، وكل التفاصيل المتعلقة بمجمل الخدمات المتوقعة؛
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري، وكذا حصيلة وجدول حسابات السنوات الثلاث الأخيرة؛
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية؛

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.

(2) بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 70، مؤرخة في 2015/12/29.

(3) نصوص المواد 3، 4، 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة لأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.⁽¹⁾

ت- دراسة الملفات من قبل اللجنة التقنية الولائية:⁽²⁾

تقوم اللجنة التقنية الولائية بإخضاع طلب المرقى العقاري للدراسة خلال 15 يوما ، لم يحدد نص المادة 8/6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، تاريخ بدء سريانها ، ونعتقد أن تاريخها يكون ابتداء من تاريخ إغلاق مهلة الدعوة للمشاركة.

وتقوم اللجنة التقنية الولائية بتصنيف المرقين العقاريين حسب جدول تنقيط ، ودراسة دفتر شروط المشروع ، وتترح المرقى العقاري أو المرقين العقاريين المعنيين على الوالي المختص إقليميا.⁽³⁾ أي أن دور اللجنة التقنية الولائية هو استشاري ، والوالي هو المختص بإصدار قرار التصريح بالتنازل.

ث- قرار التنازل:

بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة التقنية الولائية ، يتعين على الوالي الرد على كل المرقين العقاريين الذين أودعوا طلبات اقتناء قطع أرضية ، بما فيهم المرفوضين في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ إيداع الملف الكامل ، على أن يكون الرفض مسببا ، كما أن القبول يجب أن يكون موضحا ، إن كان قد تم حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع ، أو تم على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها وأهميتها.⁽⁴⁾

وتنص المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات

⁽¹⁾ نص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل و المتمم.

⁽²⁾ تتكون اللجنة التقنية الولائية من الأعضاء الآتي ذكرهم: الوالي أو ممثله رئيسا، مدير أملاك الدولة، مدير السكن والتجهيزات العمومية، مدير التعمير والبناء، مدير التخطيط وتهيئة الإقليم، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم والصناعة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها. نص المادة 1/8 و2 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

⁽³⁾ نص المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

⁽⁴⁾ نص المادة 9 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

المدعمة من طرف الدولة على: «يبلغ الوالي في أجل خمسة عشر (15) يوما قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني وكذا الهياكل المعنية» ومجددا لم يحدد المشرع تاريخ بدء احتساب مدة الخمسة عشرة يوما.

ج- عقد التنازل:

بناء على قرار الوالي المتضمن التصريح بالتنازل للمرقي العقاري، يتعين على هذا الأخير أن يسلم ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران، وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، خلال الأجل الذي تحدده اللجنة التقنية الولائية حسب أهمية المشروع، على ألا يتجاوز مدة الخمسة أشهر.⁽¹⁾

يتم إعداد وتسليم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر الشروط في أجل ثلاثين (30) يوما من تسديد سعر التنازل والمصاريف المرتبطة بالمعاملة، وذلك استنادا إلى دفتر شروط المشروع، وملف تنفيذ المشروع الممهور بكل من الرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وتأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.⁽²⁾

ثانيا: شروط التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لا يتم بيع كل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمستفيدين بنفس السعر، حيث تستفيد بعض الأراضي من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة، حسب طبيعة المشروع المراد إنجازها، ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد أولا من تحديد القيمة التجارية لقطعة الأرض موضوع البيع، فنسبة التخفيض تطبق على القيمة التجارية للقطعة، لذلك سنبين فيما يلي كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع البيع أي موضوع التنازل بالتراضي، ثم نسب التخفيضات المالية المطبقة فيما يلي:

1- تحديد القيمة التجارية للأرض موضوع البيع

تختلف كيفية تحديد القيمة التجارية للعقار بين ما إذا كان المشروع المراد إنجازها يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية) من عدمه كما يلي:

(1) نص المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكميات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

(2) نص المادة 12 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

الحالة الأولى: عندما يتضمن المشروع إنجاز مساحات عمومية، فإنه يتعين حذف المساحات اللازمة لإنجازها، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على أن تبقى أجزاء العقار الموجهة لاستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الأملاك الخاصة للدولة.⁽¹⁾

الحالة الثانية: عندما لا يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الأرضية أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (كالمداخل والفضاءات الجوارية...).

وفي جميع الحالات فإن التشريعات والتنظيمات المعمول بها - و من أجل الحفاظ على مصالح الدولة - تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها، والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر، وعندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الأرضية، أي أن تطبيق التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي. وللإشارة فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁽²⁾

2- نسب التخفيضات المطبقة

حدد المشرع نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، حيث تطبق نسب التخفيضات على المحلات ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للمشاريع التي تحتوي على محلات ذات استعمال غير سكني

(1) المذكرة رقم (004362) المؤرخة في 2003/08/06، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، رقم 5، مديرية إدارة الوسائل التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.

(2) نفس المصدر السابق.

فإنه يجب حصر هذا التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط،⁽¹⁾ وقد حددت هذه النسب كما يلي:

أ- نسب التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن الترقوي المدعم:

بالنسبة للأراضي الموجهة لبرامج السكن الترقوي المدعم فإن نسبة التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة تحدد حسب موقعها كما يلي:

- بالنسبة للأراضي الواقعة بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، تستفيد من تخفيض بثمانين بالمائة (80%) على قيمتها التجارية.

- بالنسبة للأراضي الواقعة بالبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، تستفيد من تخفيض بخمسة وتسعون بالمائة (95%) على قيمتها التجارية.

- أما بالنسبة لبقية الولايات الأخرى، فتستفيد من تخفيض بـ(90%) على قيمتها التجارية.⁽²⁾

والملاحظ أن المشرع قد رفع نسبة التخفيضات لتصل إلى نسبة 95% من القيمة التجارية للأراضي في بعض المناطق، بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم، بعدما كانت في السابق تقدر بـ 80% دون فرق بين منطقة وأخرى.⁽³⁾

ب- نسب التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار:

بالنسبة للأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار فإنها تستفيد من تخفيض بنسبة (100%) على قيمتها التجارية.⁽⁴⁾ ولم تتغير هذه النسبة التي كانت مقررة من قبل.

(1) وفي حالة ما إذا تمت عملية التنازل عن قطعة أرضية بتطبيق تخفيض على المساحة ككل، وتبين فيما بعد أن البرنامج المنجز الذي يتضمن محلات ذات طابع غير سكني، يتعين على مصالح أملاك الدولة اتخاذ كل الإجراءات باستعمال كل الطرق القانونية لاسترجاع مبلغ التخفيض الموافق للمساحة العائدة للمحلات غير السكنية. راجع: المذكرة رقم (004362) المؤرخة في 2003/08/06.

(2) نص المادة 1/13 و3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

- المذكرة رقم (03542) المؤرخة في 2016/03/24 في التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

(3) أي في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، (الملغى)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 35، مؤرخة في 2003/05/25.

(4) نص المادة 5/1/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

ت- نسب التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن الترقوي العمومي:

- بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع السكن الترقوي العمومي فإنها تستفيد من تخفيض على قيمتها التجارية تختلف حسب المناطق التي تقع فيها كما يلي:
- في كل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، تستفيد من تخفيض بستين بالمائة (60%) على قيمتها التجارية.
 - في مقرات دوائر الولايات الشمالية تستفيد من تخفيض بسبعين بالمائة (70%) على قيمتها التجارية. أما في البلديات الأخرى للولايات الشمالية فتستفيد من تخفيض بخمسة وسبعين بالمائة (75%) على قيمتها التجارية.
 - في مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا تستفيد من تخفيض بثمانين بالمائة (80%) على قيمتها التجارية. أما في البلديات الأخرى لولايات الهضاب العليا فتستفيد من تخفيض بخمسة وثمانين بالمائة (85%) على قيمتها التجارية.
 - في مقرات دوائر الولايات الجنوبية تستفيد من تخفيض بتسعين بالمائة (90%) على قيمتها التجارية. أما في البلديات الأخرى للولايات الجنوبية فتستفيد من تخفيض بخمسة وتسعين بالمائة (95%) على قيمتها التجارية.⁽¹⁾

والملاحظ أن نسب التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع السكن الترقوي المدعم متفاوتة حسب المناطق بين 60% و90% على القيمة التجارية للأراضي، وأعلى نسبة تخفيض ترد على الأراضي الموجهة لسكنات البيع بالإيجار، وذلك نظرا للاهتمام الكبير بهذه الصيغة وهو ما يؤكد طرحنا بتوجيه هذه الصيغة إلى فئة أقل دخلا من الفئة التي تستفيد من السكن الترقوي المدعم، لأن المبدأ أن مدى تدخل الدولة في دعم السكن يكون حسب الفئة الاجتماعية التي توجه إليها صيغة السكن، فلا يعقل أن يكون تدخلها أكبر في إحدى الصيغ الموجهة إلى نفس الفئة الاجتماعية.

وبدراستنا للتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المرقى العقاري لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي وكذا لشروط التخفيض في قيمتها، نستنتج أن تقرير التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة يعتبر من قبيل تسهيل الإجراءات على

⁽¹⁾ نص المادة 6/1/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

المركبي العقاري، أما تخفيض سعر أرضية البناء التي يتم التنازل عنها لفائدة المركبي العقاري، فهو بهدف التقليل من التكلفة الإجمالية للسكن إلى أقصى حد، وبالتالي زيادة عرض السكنات ذات الطابع الاجتماعي، وتمكين أكبر قدر ممكن من المواطنين الذين ينتمون إلى الفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل من الحصول على سكن.

الفرع الثاني:

منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري(السكن الترقوي غير المدعم مثلا) فيفترض أنها لا تستفيد من أي دعم مباشر، وأن دعمها غير المباشر محدود، لذلك قرر المشرع تخفيف العبء على المركبي العقاري بإجراء مختلف عما هو مطبق في مجال المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، من خلال منح امتياز على أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة على أن يكون هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل وقد نظم المشرع ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري،⁽¹⁾ وهو إجراء حديث جدا في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وقد اعتبرناه طريقة من طرق الدعم غير المباشر للدولة لنشاط الترقية العقارية ككل لأنه يهدف إلى تسهيل الإجراءات على المركبي العقاري و تخفيف العبء عليه، و بالتالي تحفيزه مما سيؤدي إلى زيادة عرض السكن، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن.

وعلى ضوء المرسوم التنفيذي رقم 281/15 سنتطرق إلى مفهوم منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري(أولا)، ثم إلى منح هذا الامتياز(ثانيا)، وأخيرا تحويله إلى تنازل (ثالثا)، فيما يلي:

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، مؤرخة في 2015/11/04.

أولاً: منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

يتم منح الامتياز وفق شروط وإجراءات، ويترتب عليه جملة من الآثار حددها المشرع ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/15، وكذا المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁽¹⁾ وسنبين تلك الشروط والإجراءات، بعد التطرق إلى تعريف الامتياز فيما يلي:

1- تعريف الامتياز:

إن عقد الامتياز الإداري بصفة عامة مفاده اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص (فرداً أو شركة)، على إدارة أحد المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحاً أم خسارة، نفقة أم دخلاً.⁽²⁾ وقد عرف المشرع الامتياز في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، على أنه: «حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري»،⁽³⁾ وللإشارة فإن المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المشار إليه، قد صدر تطبيقاً لنص المادة 61 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2015،⁽⁴⁾ التي عدلت نص المادة 2 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

(1) الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية، أنظر: الملحق رقم 4 من هذه الأطروحة.

(2) نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013/2012، ص.15.

(3) ديباجة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، مؤرخة في 2014/12/31.

مشاريع استثمارية،⁽¹⁾ كما يلي: «تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي الآتية:....

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»، ونص المادة 2 قبل التعديل لم يكن يحتوي على المطة الأخيرة المتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وإنما اكتفى المشرع حينها باستثناء الأراضي الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي.

وبالتالي فإن منح امتياز على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يختلف من حيث إجراءاته وشروطه وآثاره عن الامتياز الذي لا يكون قابلا للتحويل إلى تنازل، وكمثال على ذلك نجد أن المادة 1/3 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ورد فيها ما يلي: «يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على أراضي تابعة...»، فالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لا يمنح عن طريق المزاد العلني، بل يخضع لإجراءات سببها في العنصر الموالي.

ومنه يمكن القول أن المشرع خص المرقين العقاريين الذين يبادرون بإنجاز مشاريع ذات طابع تجاري، بإجراءات استثنائية تحقق مرونة وبساطة أكثر، من خلال منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

2- شروط منح الامتياز:

حدد المشرع شروطا لا بد أن تتوفر في العقار حتى يكون قابلا لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، حيث يجب أن تكون أراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة، وأن تكون واقعة في القطاعات العمرية أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير، وغير مخصصة أو في طور

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد49، مؤرخة في 2008/09/03.

التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي له صفة المرقى العقاري الخاص أو العام طلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.⁽¹⁾

3- إجراءات منح الامتياز:

تتمثل إجراءات منح الامتياز في طلب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وإصدار قرار الامتياز، وأخيرا إعداد عقد الامتياز، نبينها فيما يلي:

أ- طلب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل: أول إجراء يقوم به المرقى العقاري هو إرسال طلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة، إلى أمانة اللجنة التقنية على مستوى الولاية، ويكون طلبه موجها إلى الوالي باعتباره رئيس اللجنة، ويجب أن يتم إرسال الطلب مرفقا بالعديد من الوثائق منها ما يتعلق بالمرقى العقاري كشهادة اعتماده، منها ما يتعلق بالمشروع كتصميمه.⁽²⁾ حيث تقوم اللجنة التقنية بدراسة الطلب والبت فيه.⁽³⁾

ب- قرار الامتياز: بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح القطعة الأرضية لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا.⁽⁴⁾

ت- إعداد عقد الامتياز: يتعين على مصالح أملاك الدولة القيام بإعداد عقد منح الامتياز، في مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوما من تاريخ قرار الوالي، وذلك حتى يتسنى للمرقى العقاري أن يباشر بقية الإجراءات، وإنجاز مشروعه خلال الآجال المحددة في دفتر الشروط الذي يكون مرفقا بهذا العقد، ويجب على المحافظ العقاري التأشير إلى مراجع عقد منح الامتياز في البطاقة

⁽¹⁾ المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29، الملحق رقم 4 من هذه الأطروحة.

-نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

⁽²⁾ نص المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽³⁾ حيث تنشأ على مستوى كل ولاية لجنة تقنية مكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع ذات الطابع التجاري، تتكون من أربعة أعضاء هم: الوالي أو ممثله رئيسا، والمدير المكلف بأملاك الدولة، والمدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء، والمدير المكلف بالاستثمار، كما يمكنها الاستعانة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها. نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽⁴⁾ نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

العقارية للمرقين العقاريين المستفيدين. كما يجب على الموثقين تحرير بند في عقود البيع على التصاميم توضح أن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقى العقاري تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الامتياز إلى تنازل.⁽¹⁾

4- آثار منح الامتياز:

يخول الامتياز للمرقى العقاري المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، ويسمح بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كما يمكن للمشتري إقامة رهون رسمية على البنايات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز، كضمان للقروض العقارية التي تمنح حصريا لتمويل المشروع العقاري الذي تتم مباشرته.⁽²⁾

ويترتب على منح الامتياز للمرقى العقاري التزامه بدفع إتاوة إيجارية سنوية، يحدد مبلغها من القيمة التجارية للأرضية التي تحددها مصالح أملاك الدولة، دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة.⁽³⁾

ثانيا: تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وفق إجراءات مشابهة لمنح الامتياز، حيث يكون تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب من المرقى العقاري، وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط، وبعد الحصول على شهادة المطابقة، حيث يوجه المرقى العقاري طلبه إلى اللجنة التقنية الولائية للبت فيه خلال أجل شهر واحد من تاريخ استلامه، وبعد موافقة اللجنة تشرع مصالح أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس لعملية التنازل، وذلك بعد التأكد أن

(1) المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 ، الملحق رقم 4 من هذه الأطروحة.

(2) نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

(3) نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

القطعة الأرضية غير مثقلة بأي رهن، عندما لا يتعلق الأمر بعمليات البيع على التصاميم، وفي حالة وجود رهن تتم مطالبة المرقي العقاري بتسديده قبل عملية التحويل.⁽¹⁾

وبمجرد تحويل حق الامتياز إلى تنازل تتحول الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم بصفة تلقائية إلى حق ملكية، فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية، وذلك لتفادي تحميلهم مصاريف إضافية، ويجب على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار التي تسمح له بالتصرف كمالك للعقار.⁽²⁾

وتجدر الإشارة إلى أن المرقي العقاري لا يمكنه إعداد وتسليم محضر الحيازة للمستفيدين في إطار عقود البيع على التصاميم، قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً. أما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية بيع على التصاميم فإن المرقي العقاري لا يمكنه بيع المحلات المنجزة، سواء السكنية منها أو المعدة لأغراض غير سكنية، إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد مسلمة من إدارة أملاك الدولة التي تشهد على تسديد القيمة المستحقة، بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل والشهر المسبق لعقد الملكية النهائي للقطعة الأرضية.⁽³⁾

ويفرق المشرع بين ثلاثة حالات عند تحويل الامتياز إلى تنازل نبينها فيما يلي:

- **الحالة الأولى:** إذا ما طلب المرقي العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل خلال السنتين اللتين تليان تاريخ إتمام إنجاز مشروعه العقاري، فإنه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة بتاريخ منح الامتياز، مع خصم مبالغ الإتاوات المدفوعة من طرف المرقي العقاري، أما إذا طلب المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل بعد مرور سنتين على تاريخ إنجاز المشروع العقاري، فإن مصالح أملاك الدولة تقوم بتحويل التنازل

⁽¹⁾ نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

- المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29، الملحق رقم 4 من هذه الأطروحة.
⁽²⁾ نفس المذكرة السابقة.

- نص المادة 3/13 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

⁽³⁾ نص المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية أثناء عملية التحويل، ودون خصم لمبالغ الإتاوات التي سددها المرقي العقاري بعنوان منح الامتياز.

- **الحالة الثانية:** عندما يتعذر على المرقي العقاري الوفاء بالتزاماته، ويتأخر في الانطلاق في أشغال الإنجاز طيلة السنتين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز، فقد رتب القانون على ذلك سقوط حق المرقي العقاري، وفسخ عقد الامتياز من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص، وذلك باستثناء حالة القوة القاهرة المبررة قانوناً، التي يمكن معها السماح للمرقي العقاري المستفيد من عقد الامتياز، الاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته. كما يمكن كذلك فسخ عقد منح الامتياز من طرف الجهة القضائية المختصة في حالة التخلي عن المشروع، بناء على طلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.⁽¹⁾

- **الحالة الثالثة:** عندما يرفض المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل، حيث أن المشرع ألزم المرقي العقاري بطلب تحويل الامتياز فور الإنجاز الفعلي للمشروع، وذلك تحت طائلة رفع دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط.⁽²⁾

ويمكن تلخيص منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، في أن الدولة تقوم بمنح امتياز للمرقي العقاري الخاص أو العام على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة، بغرض إنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، ويكون ذلك مقابل دفع إتاوات إيجارية سنوية، بحيث يمكنه هذا الامتياز من الحصول على رخصة بناء، وعلى قروض موجهة حصرياً لتمويل مشروعه العقاري تكون مضمونة بالحقوق المترتبة له على القطعة الأرضية محل الامتياز، كما يمكنه إبرام عقود بيع على التصاميم (إذا لم يقيم برهن قطعة الأرض محل الامتياز كضمان لقرض بنكي). وعند انتهاء المرقي العقاري من إنجاز أشغال مشروعه العقاري، يتم تحويل الامتياز إلى

⁽¹⁾ نص المادة 2و1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

⁽²⁾ نص المادة 4/13 من نفس المرسوم التنفيذي السابق، وقد لاحظنا استعمال المشرع في نص هذه المادة عبارة "تحريك دعوى قضائية" ونعتقد أن الأصح هو رفع دعوى قضائية، خاصة وأن الأمر يتعلق بإخلال المرقي العقاري بالتزاماته المقررة في دفتر الشروط.

تتأثر مقابل تسديد قيمة للأرض، التي تحددها مصالح أملاك الدولة على أساس القيمة التجارية وقت منح الامتياز وليس وقت تحويله إلى تنازل - و ذلك كأصل أي في الحالة العادية مع وجود استثناءات - مع خصم قيمة الإتاوات المدفوعة من طرف المرقى العقاري، أي احتسابها كجزء من القيمة التجارية للأرض.

وتمكن هذه الآلية المستحدثة المرقى العقاري من الحصول على الوعاء العقاري لمشروعه العقاري مقابل تسديد إتاوات إيجارية سنوية فقط، ولا يلتزم بدفع قيمتها كاملة إلا بعد إتمام إنجاز أشغال مشروعه، أي أن تسديد قيمتها يؤجل وبالتالي يمكن للمرقى العقاري استعمال أمواله مباشرة في عملية الإنجاز، كما أن فعالية هذه الآلية تبرز من وجهة نظرنا أكثر في حالة البيع على التصاميم، أين يحصل المرقى العقاري على تسبيقات المقتنين حسب تقدم الأشغال، ولا تبقى سوى نسبة بسيطة تسدد عند إعداد وتسليم محضر الحيازة كما سنفصل فيه لاحقاً وبالتالي يتمكن المرقى العقاري من تسديد قيمة الأرض بكل سهولة عند الانتهاء من أشغال إنجاز مشروعه العقاري، لذلك فنحن نأمل مستقبلاً أن يتم استغلال هذه الآلية بشكل سليم من الناحية العملية.

الفرع الثالث:

تحديد ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية

تقوم الدولة بتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، سواء للمستفيدين من السكن أو للمقرين العقاريين الخواص، وتعمل على دعم تلك الفائدة لدى البنوك المقرضة حتى لا تحجم عن تقديم تلك القروض إذا ما خفضت النسبة دون دعمها، لذلك سنتطرق إلى تعريف تحديد ودعم نسبة الفائدة (أولاً)، ثم إلى شروط الاستفادة منها بالنسبة للقروض الموجهة للمستفيدين (ثانياً) وأخيراً الشروط بالنسبة للمقرين العقاريين (ثالثاً):

أولاً: تعريف تحديد ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية

إن تدخل الدولة في تحديد نسبة الفائدة على القروض العقارية ودعمها، يعتبر من أشكال تسيير القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن الموجه للفئات المتوسطة الدخل، لذلك سنتطرق إلى تعريف تحديد سقف لنسبة الفائدة، ثم إلى تعريف دعم نسبة الفائدة فيما يلي:

1- تعريف تحديد سقف لنسبة الفائدة على القروض العقارية

يقصد بتحديد سقف لنسبة الفائدة على القروض العقارية، تخفيض معدل أو نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، وتحديد مستوى معين من معدل الفائدة على الأموال المقرضة تلتزم به الهيئة المقرضة، فالهدف من هذا التحديد هو تخفيض تكاليف القروض العقارية بالنسبة للفئات المتوسطة الدخل،⁽¹⁾ وهو ما يؤدي إلى تخفيض تكلفة السكن الإجمالية.

2- تعريف دعم نسبة الفائدة

بما أن تحديد سقف لمعدلات الفائدة له تأثير سلبي على الهيئات المقرضة (البنوك)، نظراً لكون التحديد سيؤدي إلى ارتفاع الطلب على القروض العقارية، وفي المقابل إلى انخفاض الموارد المالية المتاحة للاقتراض، لأن نسبة الفائدة تم تحديدها بطريقة إدارية ولم تحدد حسب العرض والطلب في السوق، وبالتالي فإن تحديد سقف الفائدة وحده لا يكون فعالاً لأن البنوك قد تلجأ إلى الزيادة في شروط الإقراض، لذلك عمدت الدولة إلى التدخل بغرض التخفيف من أعباء تلك القروض، من خلال تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية الموجهة للسكن

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 159.

يكون على مستوى الهيئات المقرضة.⁽¹⁾ أي أن الدولة هي التي تتكفل بتسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونيا، وبذلك تضمن استفادة المقترضين من تحديد نسبة الفائدة دون زيادة في شروط وتكاليف القرض، كما تضمن عدم عزوف البنوك على تقديم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن.

ثانيا: شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية

الموجهة للمستفيدين من السكن

تطبيقا لنص المادة 1/109 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المعدل،⁽²⁾ الآتي: «يرخص للخرينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون»، صدر المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا،⁽³⁾ وبناء عليه حدد المشرع معدلات التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين، وللإشارة فإن التخفيضات المطبقة لا تخص صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي حسب نص المادة 1/109 والمرسوم التنفيذي رقم 389/13، بل تطبق كذلك على الصيغ ذات الطابع التجاري، في إطار الدعم غير المباشر لقطاع السكن ككل، وقد حددت هذه التخفيضات كالتالي:

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.ص. 163. 165.

(2) بموجب الأمر رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 61، مؤرخة في 2013/12/08. وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/13 أُلغى المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010/03/10 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 17، مؤرخة في 2010/03/14.

1- بالنسبة للقروض الممنوحة من أجل اقتناء سكن جماعي

ويمكن القول أن صيغ السكن الجماعي التي تمول عن طرق القروض البنكية يمكن أن تكون عبارة عن سكن ترقوي مدعم، أو سكن ترقوي عمومي، أو سكن ترقوي، حيث أن القروض العقارية التي يحصل عليها المستفيدون لتمويل هذا النوع من السكنات تستفيد من تخفيض معدلات الفائدة لتصبح محددة كما يلي:

- يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة، عندما تكون مداخيله تفوق مرة واحدة (01) الدخل الوطني الأدنى المضمون، وأقل أو تساوي ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

- يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة عندما تكون مداخيله تفوق ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، وأقل أو تساوي اثني عشرة (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.⁽¹⁾

2- بالنسبة للقروض الممنوحة من أجل بناء سكن ريفي أو بناء سكن فردي في شكل مجمع

حددت معدلات الفائدة على القروض العقارية التي يستعملها المستفيدون لتمويل بناء سكن ريفي، أو بناء سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا،⁽²⁾ رغم أن الصيغة الأخيرة كما تطرقنا سابقا تعتبر نوعا من السكن الترقوي المدعم ويقوم بإنجازها مرقي عقاري،⁽³⁾ وحتى إن اعتبرنا المقصود بها هو السكن الريفي في شكل مجمع فهو أيضا يقوم بإنجازه مرقي عقاري، وبالتالي كان على المشرع تحري الدقة في صياغة عنوان المرسوم التنفيذي رقم 389/13 ومواده لأنه استخدم عبارة "بناء سكن فردي ينجز في

(1) نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا.

(2) السكن الفردي في شكل مجمع لا يمكن إنجازه إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، طبقا لنص المادة 2/3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) وذلك حسب نص المادة 1/1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم: «السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم».

شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا " وكان أدق استخدام مصطلح "اقتناء" بدلا من "بناء".

وقد حددت نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للصيفتين السابقتين بحسب مستوى دخل المستفيد من السكن كالتالي:

- يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة عندما تكون مداخيله أقل أو تساوي ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة عندما تكون مداخيله تفوق ستة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، وأقل من اثني عشرة (12) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.⁽¹⁾

وفي جميع الأحوال تتحمل الخزينة العمومية نسبة تخفيض الفائدة التي تتمثل في الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية، ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد حسب نوع السكن ومستوى دخله كما بيناه.⁽²⁾

ونود أن نفتح قوسا هنا وهو أن الكثير من الأفراد يجدون حرجا في الاستعانة بقرض بنكي مهما كان مخفض الفائدة، رغم عدم قدرتهم على دفع ثمن سكنهم من مداخيلهم، على اعتبار أنه قرض ربوي، رغم أن العديد اعتبر أن التعامل بالقروض البنكية لا حرج فيه إذا تعلق الأمر بضرورة الحصول على السكن بالنسبة للأشخاص الذين لا يملكون سكنا فعليا، غير أن ذلك لم يقنع العديد، فمنهم من رفض اللجوء إليه تماما رغم حاجته الماسة، ومنهم من اضطر للاستعانة بالقرض البنكي رغم عدم ارتياحهم المعنوي، وهنا أقترح أن يتم دعم نسبة الفائدة 100% وبالتالي يقدم القرض العقاري للمستفيد دون أن يتحمل أية نسبة فائدة، وتتحمل الخزينة العمومية فارق الفائدة خاصة وأن النسبة المتبقية التي يتحملها المستفيد هي قليلة جدا، وبالتالي يمكن تحملها ورفع الحرج تماما.

(1) نص المادة 1/3 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 الذي يحدد مستويات وكيفية منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا.

(2) نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

ثالثا: شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الموجهة للمرقيين العقاريين

إلى جانب تخفيض ودعم معدلات الفائدة على القروض العقارية الموجهة للأفراد، فقد قرر القانون تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقيون العقاريون الخواص لتمويل مشاريعهم السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون غيرها، أي أن المشاريع الموجهة لإنجاز صيغ السكن ذات الطابع التجاري لا تستفيد من نسب التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه،⁽¹⁾ حيث تنص المادة 3 منه على: «يقصد بالبرامج العمومية للسكن في مفهوم هذا المرسوم كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجهة للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة» وذلك بهدف التخفيض من تكلفة إنجاز السكن، وتشجيعا للمرقيين العقاريين على المساهمة في إنجاز صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي.

وقد حدد المشرع نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقيون العقاريون لإنجاز برامج عمومية بأربعة بالمائة (4%)، ويمثل الفارق بين هذه النسبة ونسبة الفائدة المطبقة من طرف الهيئة المقرضة معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية.⁽²⁾

غير أن هذا التخفيض يكون بشروط حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة،⁽³⁾ حيث أوجب نص المادة 2 منه على المرقي العقاري للاستفادة من التخفيض على نسبة الفائدة، الاستجابة لشروط الاستفادة المتضمنة في دفتر الشروط (الذي نمودجه ملحق بالقرار الوزاري المشترك)⁽⁴⁾ وهي:

- التزام المرقي العقاري بتحديد آجال إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ الانطلاق في الأشغال؛

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 41، مؤرخة في 2010/07/04.

(2) نصي المادتين 2 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31، مؤرخة في 2011/06/05.

(4) أي بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

- التزام المرقى العقارى بإنجاز مشروعه طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعومة من طرف الدولة الموجهة للأسر المستفيدة من إعانة الدولة؛
- إذا احتوى المشروع الممول على محلات غير سكنية، فإن تمويلها لا يمكن أن يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة من الخزينة العمومية؛
- التزام المرقى العقارى تجاه الإدارة المكلفة بالسكن، بتبليغها بكل من تاريخ بداية الأشغال و عقود الدراسات والإنجاز المبرمة من قبله، وعن كل تأخير أو توقيف للأشغال، كما يلتزم بإنجاز المشروع خلال الأجل التي حددها في دفتر الشروط، إلى جانب التزامه بالسماح لكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال؛
- يلتزم المرقى العقارى بعدم بيع السكنات قبل إنهاؤها بأي حال من الأحوال، حيث تكون معاينة إنهاء السكنات على أساس شهادة المطابقة الممنوحة قانوناً، كما يلتزم بعدم قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة مهما كان السبب.⁽¹⁾
- ويجب أن يكون دفتر الشروط موقعا قانوناً من طرف المرقى العقارى، والمدير المكلف بالسكن في الولاية المعني، حيث يقدم مسبقاً للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة.⁽²⁾ فخلافاً للقروض الموجهة للأشخاص اشترط المشرع أن تكون القروض الموجهة للمرقين العقاريين التي تستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة، ممنوحة من بنوك عمومية أو مؤسسات مالية عمومية دون الخاصة.

(1) نصوص المواد 4 و5 و7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

(2) نصي المادتين 2 و3 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

الفرع الثالث:

الإعفاءات الضريبية

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا ويوجد العديد من التطبيقات، وسنتطرق إلى أهم الإعفاءات الضريبية في مجال الترقية العقارية الخاصة التي يستفيد منها الأفراد (أولا) والتي يستفيد منها المرقون العقاريون (ثانيا)، وكذلك الإعفاءات المتعلقة بالقروض العقارية (ثالثا) نبينها فيما يلي:

أولا: الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد

من أهم الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد تلك الإعفاءات من رسوم التسجيل والإشهار العقاري في الحالات التالية:

- تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم التسجيل، حيث تنص المادة 258- خامسا من القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل،⁽¹⁾ المعدل و المتمم على: «يعفى، بالإضافة إلى ذلك، من رسم نقل الملكية العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الاستعمال السكني أساسا المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في التنظيم المتعلق بالترقية العقارية.

لا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة، ما عدا في حالة إعادة استعمال حاصل البيع في إطار شراء بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أساسا تكون قد أنجزت بمقتضى عمليات الترقية العقارية المذكورة أعلاه.» فنص المادة عبر صراحة على إعفاء العقود الناقلة لملكية السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية بمختلف صيغها اجتماعية كانت أم تجارية من رسوم التسجيل، على أن هذا الإعفاء يستفيد منه الشخص مرة واحدة.

- تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الإشهار العقاري حيث تنص المادة 353- 11/5 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المحدثه بموجب نص المادة 22 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005،⁽²⁾ على أن تعفى من رسم الإشهار العقاري: «العقود المتضمنة

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 81، مؤرخة في 1976/12/18.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 85، مؤرخة في 2004/12/30.

بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العقارية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي». فحسب نص المادة تستفيد العقود الناقلة للملكية للسكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة ذات الطابع الاجتماعي أي تلك المنجزة في إطار السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا)، من الإعفاء من رسوم الإشهار العقاري، أما بالنسبة للسكنات المنجزة في إطار مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري أي في إطار صيغة السكن الترقوي غير المدعم فلا تستفيد من الإعفاء من رسوم الإشهار العقاري.

- تعفى من رسوم الإشهار العقاري عمليات قيد الرهون و التشطيبات الخاصة بالرهون العقارية لفائدة البنوك و المؤسسات المالية ضمانا للقروض الممنوحة للأفراد لغرض بناء مسكن، على أن الرسم يحصل تلقائيا في حالة التنازل عن العقار على حاله دون إنجاز السكن،⁽¹⁾ وهذا الإعفاء أقره المشرع بغرض تحفيز البنوك في تمويل عمليات إنجاز السكن.⁽²⁾

وإن كنا نثمن إعفاء المشرع قيد وتشطيب الرهون المقدمة كضمان للبنوك والمؤسسات المالية للحصول على قروض لإنجاز سكن فردي الذي يمكن أن يكون سكنا ريفيا، من رسوم الإشهار العقاري. إلا أننا نقترح إلى جانب ذلك إعفاء قيد وتشطيب الرهون لفائدة البنوك والمؤسسات المالية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأفراد بغرض شراء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، تخفيفا على الفئات الاجتماعية التي تضطر للاستعانة بالقروض البنكية لتمويل سكنها.

ثانيا: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقى العقاري

الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقى العقاري كثيرة ومتنوعة أهمها:

- إعفاء عمليات اقتناء المرقين العقاريين الخواص أو العموميين للأراضي المستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي من الدولة، من رسم الإشهار العقاري.⁽³⁾

(1) نص المادة 2/6/353 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم.

(2) محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزارطة، مصر، 2009، ص.171.

(3) نص المادة 10/6-353 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المحدثه بموجب نص المادة 24 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

- إعفاء الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية والريفية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط، من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات.⁽¹⁾ وقد تم تحديد دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء بموجب قرار وزاري مشترك.⁽²⁾

وكل الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون تقرر لتدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال نشاط الترقية العقارية الخاصة، خاصة وأن المرقى العقاري يعتبر من أهم الأطراف الفاعلين في نشاط الترقية العقارية.

ثالثا: الإعفاءات الضريبية المتعلقة بالقروض العقارية

تعفى عمليات القروض البنكية الممنوحة للعائلات لتمويل السكن من رسوم القروض البنكية ومن الرسم على القيمة المضافة.⁽³⁾

كما تعفى رسم الإشهار العقاري بيانات الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ نص المادة 50 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 83، مؤرخة في 2003/12/29.

⁽²⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/11 الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، مؤرخة في 1998/05/24، المعدل والتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/03/08، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 28، مؤرخة في 2006/04/30.

⁽³⁾ سهام مسكر، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مرجع سابق، ص.95.

⁽⁴⁾ نص المادة 353-12/5 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المحدث بموجب نص المادة 23 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

الباب الثاني:

العقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

يتخلل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن إبرام الكثير من العقود، منها ما يبرمه المرقى العقاري الخاص مع مختلف الهيئات، ومنها ما يبرمه مع المستفيدين من السكن. ومن هذه العقود ما يخضع للقواعد العامة فلا تنظمه قواعد خاصة بنشاط الترقية العقارية، ومنها ما يخضع إلى جانب القواعد العامة لقواعد خاصة، ومنها ما هو مستحدث وخاص بنشاط الترقية العقارية، و من العقود التي تخضع للقواعد العامة: عقد المقاول.

وبما أننا بصدد دراسة موضوع متخصص فلن نتطرق إلى العقود التي تخضع للقواعد العامة بل سنتطرق إلى العقود التي لها خصوصية في نشاط الترقية العقارية، وإذا ما نظرنا في جملة العقود التي لها خصوصية في إطار هذا النشاط، نجد أنها تنقسم إلى نوعين، عقود تتعلق بتمويل النشاط، إذ أن منح قروض عقارية للأشخاص بغرض تمويل شراء مسكن، أو منحها للمرقى العقاري الخاص بغرض تمويل مشروعه العقاري، يكون بموجب عقد قرض عقاري، هذا الأخير الذي تبرمه البنوك مقابل ضمانات يتم تجسيدها بعقود أيضا.

أما النوع الثاني من العقود فهو تلك المتعلقة بالملكية، أي بملكية السكن تحديدا من طرف الأشخاص، هذا النوع الذي يكتسي أهمية بالغة، لأن هدف نشاط الترقية العقارية بالأساس هو تمكين كل الأفراد من تملك سكن.

ومنه سنتناول بالتفصيل العقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ضمن فصلين، خصصنا الأول للعقود المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، والثاني خصصناه للعقود الواردة على ملكية سكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة.

الفصل الأول:

العقود المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة

في مجال السكن

إن تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، يتم وفق آليات حددها القانون وتقوم به جهات معينة، وقد أسلفنا شرح المتدخلين الممولين لنشاط الترقية العقارية الخاصة والطرق المعتمدة في التمويل، ومن الفاعلة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن هي البنوك، هذه الأخيرة التي تقوم بالتمويل في شكل قروض عقارية تمنح سواء لمشتري السكن أو للمرقي العقاري الخاص، حيث يكون ذلك في مقابل ضمانات يمنحها المستفيد من القرض للبنك، ويتم ذلك بموجب عقود تبرم بين البنك والمستفيد من القرض، أو تبرم لفائدة البنك.

وقد قسمنا العقود المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن إلى عقد القرض العقاري باعتباره أول عقد يتعلق بالتمويل يبرمه المستفيد من القرض، نفضله في المبحث الأول من هذا الفصل، أما المبحث الثاني فخصصناه لعقود ضمان القرض حيث أن البنوك تشتترط ضمانات مقابل تقديم القروض العقارية، تأخذ هذه الضمانات في الغالب شكل عقد رهن رسمي وعقد تأمين.

المبحث الأول:

عقد القرض العقاري

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل السكن في إطار نشاط الترقية العقارية بنوعيتها الخاصة والعامّة، وسواء كانت الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي أو ذات طابع تجاري، حيث تعتبر وسيلة مساعدة غير مباشرة متاحة للمستفيدين من السكن وللمرقيين العقاريين. حيث تمنح للمستفيدين بغرض رفع قدرتهم الشرائية للسكن، وبالتالي زيادة الطلب على السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية، وتمنح للمرقيين العقاريين الخواص بغرض تمكينهم من تمويل مشاريعهم العقارية، وبالتالي زيادة عرض السكن المنجز في إطار النشاط، وبزيادة العرض والطلب على السكن نتوصل إلى تخفيف أزمة السكن.

وبغرض عرض مختلف الجوانب المتعلقة بعقد القرض العقاري قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول ماهية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، وفي المطلب الثاني نتناول إعداد القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.

المطلب الأول:

ماهية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في

مجال السكن

تعتبر القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن من أهم أنواع القروض العقارية، ولإبراز مفهومها وخصوصيتها، لابد أولاً من التطرق إلى مفهوم القروض العقارية بصفة عامة، لذلك قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتطرق في الأول إلى مفهوم القرض العقاري، وفي الثاني نتطرق إلى مفهوم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أما في الثالث فسنبين أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

الفرع الأول:

مفهوم القرض العقاري

لا تخرج القروض العقارية عن كونها نوعا مهما من أنواع القروض البنكية أو المصرفية لذلك رأينا أنه من الواجب التطرق إلى مفهوم القرض البنكي (أولا) قبل التطرق إلى مفهوم عقد القرض العقاري (ثانيا):

أولا: مفهوم القرض البنكي (المصري)

لتحديد مفهوم القرض البنكي بدقة لا بد أن نتطرق إلى تعريفه وتبيان طبيعته القانونية ثم إلى تحديد مختلف أنواعه فيما يلي:

1- تعريف القرض البنكي وطبيعته القانونية

سنحاول تعريف القرض البنكي وتبيان طبيعته القانونية فيما يلي:

أ- تعريف القرض البنكي:

القرض مشتق من الكلمة اللاتينية "creder" والتي تعني الاعتقاد ومنح الثقة، أي الإلتاحة الفعلية والفورية إما لسلعة حقيقية أو قدرة شرائية، مقابل الوعد بأن السلعة سترد هي أو أي سلعة مكافئة في أجل معين⁽¹⁾. ويعرف القرض البنكي اقتصاديا بأنه: «تسليف المال لتثمينه في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة»⁽²⁾

وقد عرف المشرع الجزائري عقد القرض في الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، تحت عنوان القرض الاستهلاكي في نص المادة 450 كما يلي: «قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة». وعقد القرض البنكي يختلف عن عقد القرض بوجه عام، في كون البنك أو المصرف هو الطرف المقرض في عقد القرض البنكي⁽³⁾

(1) آسيا قاسمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، رسالة ماجستير في علوم التسيير، فرع مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، 2008/2009، ص.56.

(2) شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص.90.

(3) صبري مصطفى حسن السبكي، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقهاء الإسلامي، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011، ص.33.

إضافة إلى أن القرض العادي يكون دائما بدون أجر تحت طائلة البطلان، بينما يجوز أن تأخذ البنوك فائدة على القروض التي تمنحها.⁽¹⁾ ولا يختلف عقد القرض عن سائر العقود المصرفية بأن له مجموعة من الخصوصيات، بالنظر إلى دور العرف المصرفي فيها وكذلك التقاليد المصرفية لذلك فهي تختلف اختلافا كبيرا عن نماذج العقود التي ينظمها القانون المدني، حيث أن القواعد العامة للقانون المدني وإن كانت تطبق على تكوين العقد وحجته وتفسيره، إلا أن تقنيات البنوك والأعراف المهنية هي التي تلعب الدور الأساسي، الذي يحدد بدقة قالب التنفيذ للعقود المصرفية بما فيها عقد القرض.⁽²⁾

وقد عرف المشرع القرض البنكي كعملية مصرفية في نص المادة 1/68 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم كما يلي: «يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان» وبذلك فإن القرض يكون محله دائما شيئا ماليا، وهو في الغالب نقود حيث يقوم المقرض بنقل ملكية الشيء المقرض إلى المقرض، على أن يلتزم هذا الأخير برد مثله في نهاية مدة القرض ويكون ذلك بدون مقابل أو بمقابل هو الفائدة.⁽³⁾

ونخلص في الأخير إلى تعريف عقد القرض البنكي بأنه: عقد يلتزم بموجبه البنك بتقديم مبلغ نقدي للمقرض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقرض، على أن يلتزم هذا الأخير برد المبلغ النقدي للبنك عند انقضاء المدة المتفق عليها، بمقابل أو بدون مقابل (أي بفائدة أو بدون فائدة).

ب- الطبيعة القانونية لعقد القرض البنكي:

بالرجوع إلى نص المادة 13/2 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، فإن عقد القرض المصرفي يعتبر عملا تجاريا بالنسبة للبنك أي الهيئة المقرضة لأنه يعتبر من العمليات المصرفية،⁽⁴⁾ أما بالنسبة للمقرض فيتوقف الأمر حسب

(1) نصي المادتين 454 و456 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعد والمتمم.

(2) محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص.93.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.419.

(4) تنص المادة 13/2 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم، على: «يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه: ...

- كل عملية مصرفية أو عملية صرف أو سمسرة أو خاصة بالعمولة.»

صفة المقترض وغرضه من القرض، فإذا كان تاجرا وتعلق القرض بأمور تجارته يعتبر عقد القرض تجاريا بالنسبة له كذلك، أما إذا كان المقترض شخصا غير تاجر فيعتبر عقد القرض عملا مدنيا بالنسبة له تطبيقا لنظرية التبعية.⁽¹⁾

2- أنواع القروض البنكية

تتنوع القروض البنكية على أنواع عديدة تختلف حسب الاعتبارات التي يعتمد عليها في التقسيم، وهنا سنتناول أنواع القروض البنكية على أساس ثلاث اعتبارات أساسية هي: من حيث أجل القرض، ومن حيث الضمان وعدمه، ومن حيث الغرض من القرض:

أ- أنواع القروض البنكية من حيث أجل القرض:

إن عمليات التمويل بالقروض تتنوع حسب طبيعة المشروعات ومتطلباتها، فمنها ما يحتاج إلى فترات طويلة، ومنها ما يحتاج إلى فترات متوسطة أو قصيرة. وبناء عليه تنقسم إلى قروض قصيرة الأجل، وقروض متوسطة الأجل، وقروض طويلة الأجل:

- **القروض القصيرة الأجل:** هي القروض تمنحها البنوك ويلتزم المقترض بتسديدها عند الطلب أو بعد عدة أسابيع أو شهور، وقد تصل مدتها إلى سنتين أو أكثر بشروط خاصة.⁽²⁾

- **القروض متوسطة الأجل:** وهي القروض التي تتراوح مدتها بين سنتين وسبع سنوات كحد أقصى، وهناك نوعين من القروض المتوسطة الأجل هي:

* **قروض متوسطة الأجل غير قابلة للتحريك:** وهي القروض التي لا يمكن للبنك تحويلها إلى سيولة عند الحاجة لأنها غير مضمونة بأوراق، وهو ما يجعل مخاطر تجميد الأموال أكبر واحتمالات عدم السداد التي قد تنتج عن التغيرات التي قد تصيب المركز المالي للمقترض لذلك يعتبر خطر أزمة السيولة قائم بشكل كبير في هذا النوع من القروض، ومنه يتوجب على البنك دراسته جيدا قبل الموافقة على منحه، كما يتوجب عليه برمجة تسديده بشكل لا يهدده بأزمة سيولة.⁽³⁾

(1) صبري مصطفى حسن السبك، مرجع سابق، ص.94.

(2) نفس المرجع، ص.129.

(3) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص.69.

* **قروض متوسطة الأجل قابلة للتحريك:** هي القروض التي تكون مضمونة بأوراق متوسطة الأجل قابلة للتحريك، أي أن البنك يمكنه الحصول على السيولة عند الحاجة إليها بإعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي، دون انتظار أجل استحقاق القرض الذي منحه، وهذا النوع من القروض يعتبر أقل خطورة من سابقه لأنه يقلل من خطر تجميد الأموال والوقوع في أزمة نقص السيولة.⁽¹⁾

- **القروض طويلة الأجل:** القروض طويلة الأجل هي القروض التي في الغالب تزيد مدتها عن سبع سنوات، وقد تصل أحيانا إلى عشرين سنة، وتلجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويلها نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكنها تعبئتها لوحدها، وكذلك بالنظر إلى مدة الاستثمار وطول فترة انتظار البدء في الحصول على عوائده، ومن هذه الاستثمارات تمويل الحصول على عقارات كالأراضي والمباني بمختلف استعمالاتها المهنية... وغيرها.⁽²⁾

ونظرا لطبيعة هذه القروض التي تتميز بضخامتها وطول مدتها فعادة ما تقوم بمنحها مؤسسات مالية متخصصة في هذا النوع من الائتمان، حيث تعتمد على مصادر ادخارية طويلة الأجل وعلى رأسمال كبير نسبيا، كما تعتمد على مجموعة من الضمانات لمواجهة كافة المخاطر.⁽³⁾

ب- أنواع القروض البنكية من حيث الضمان وعدمه:

إن سلامة المركز المالي للمقترض تعني سلامة القرض، حيث تعتبر سلامة المركز المالي له من أهم الضمانات التي يمكن أن يحصل عليها البنك في الحالات العادية، غير أنه يجوز للبنوك أن تفرض الحصول على ضمانات كافية للقروض التي تمنحها، لأنها تريح البنك من المشاكل التي يمكن أن تحدث نتيجة تغير المركز المالي للمقترض، وبالتالي تغير قدرته على مواجهة التزاماته، غير أن توفير ضمانات كافية للقرض لا يعفي من دراسة سلامة القرض وإمكانية تحصيله في موعده، ويجب على البنك طلب الضمان كإجراء إضافي بعد التأكد من سلامة

(1) سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص. 69. 70.

- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص. 75.

(2) نفس المرجع، ص. 75.

(3) ناصر سليمان، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، مرجع سابق، ص. 69. 70.

المركز المالي للمقترض، لأنه في حالة توقف المقترضين ذوي المراكز المالية غير السليمة عن سداد القرض يتعرض البنك إلى السلبيات التالية:

- يتحمل نفقات الإجراءات القانونية للتنفيذ على الأصل المضمون.
- يتعرض البنك لخطر انخفاض قيمة الأصل المضمون، إلى جانب خطر عدم قدرته للتخلص منه.
- تجميد أموال البنك لفترة طويلة تمتد بين تاريخ استحقاق القرض وتاريخ التنفيذ على الأصل المضمون.
- حرمان البنك من الأرباح التي كان من الممكن تحقيقها لو استخدم تلك الأموال في قروض جديدة وجيدة.⁽¹⁾

وبناء على ما سبق فإن القروض البنكية تنقسم إلى قروض مضمونة وقروض غير مضمونة:

- **القروض البنكية المضمونة:** وهي قروض تكون مضمونة بضمانات عينية، بأن يقدم المقترض للبنك أصلا عينيا كالرهن على عقار أو على بضاعة يحوزها، أو بضمانات شخصية بأن يقدم المقترض كفيلا للبنك.⁽²⁾

- **القروض البنكية غير المضمونة:** وهي القروض التي يحصل عليها المقترض دون تقديم ضمانات شخصية أو عينية، حيث يتم الاكتفاء فيها بالوعد بالدفع، ولا يمنح هذا القرض إلا بعد التحقق من المركز المالي للمقترض ومن قدرته على الوفاء في الموعد المحدد، وهذا النوع من القروض تتطلبه طبيعة الأعمال التجارية، ولا يعتبر أقل أمانا من سابقه لأن المقترض يقوم بالوفاء حفاظا على سمعته التجارية.⁽³⁾

ت- أنواع القرض البنكي بالنظر إلى الغرض منه:

يتنوع القرض البنكي بالنظر إلى الغرض منه إلى قروض إنتاجية وقروض استهلاكية نبيها فيما يلي:

(1) صيري مصطفى حسن السبك، مرجع سابق، ص. 139 . 140.

(2) الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص. 41.

- صيري مصطفى حسن السبك، مرجع سابق، ص. 141.

(3) نفس المرجع، ص. 141 . 142.

- **القروض البنكية الإنتاجية:** وتسمى كذلك بالقروض الاستثمارية، وهي قروض يضعها البنك تحت تصرف المنتجين (المستثمرين) لتوظيفها في مشروعات إنتاجية تدر عليهم أرباحاً وفيرة، وهذا النوع يعتبر نوعاً من التعاون بين البنك وعملائه المستثمرين، الذين تتوفر لديهم بعض الموارد المالية لتمويل مشروعاتهم، لكنها غير كافية لمواصلة الإنتاج، وبالتالي يكونون في حاجة لهذا النوع من القروض بغرض استكمال نفقات مشاريعهم.⁽¹⁾ أي أن القروض البنكية الإنتاجية هدفها هو تمويل النشاط الاستثماري والإنتاجي.⁽²⁾

- **القروض البنكية الاستهلاكية:** وهي قروض تقدمها البنوك لبعض المقترضين بغرض الاستعانة بها في مطالبهم الأساسية من أكل وشرب ولباس وسكن.⁽³⁾ أي أن هدفها الأساسي هو تشجيع الاستهلاك.⁽⁴⁾

ثانياً: مفهوم عقد القرض العقاري

لتحديد مفهوم القرض العقاري تطلب الأمر تعريف القرض البنكي، ويتطلب كذلك تعريف العقار، هذا الأخير الذي عرفه المشرع في نص المادة 1/683 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم كما يلي: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول». وبناء عليه سنتناول تعريف القرض العقاري ونبين خصائصه فيما يلي:

1- تعريف القرض العقاري

يعرف القرض العقاري على أنه: «مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاط التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على

(1) صبري مصطفى حسن السبك، مرجع سابق، ص. 142. 143.

(2) الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص. 40.

(3) صبري مصطفى حسن السبك، مرجع سابق، ص. 143.

(4) الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص. 40.

أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة على ذلك في الأجل المحددة قانوناً⁽¹⁾ والملاحظ أن هذا التعريف قد أغفل أن القروض العقارية تمنح أيضا لتمويل اقتناء عقار.

وتعرف القروض العقارية كذلك بأنها: «تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله»⁽²⁾

وبما أن العقار يمكن أن يكون عبارة عن أراضي فضاء سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية أو بنايات مشيدة بغرض السكن (جماعية أو فردية) أو لأغراض أو تجارية أو صناعية، كما يمكن أن يكون عبارة عن منشآت ثابتة كالجسور والطرق وغيرها.⁽³⁾ فإننا نجد التعريفات السابقة غير شاملة، لذلك يمكن تعريف القرض العقاري بأنه: عقد يلتزم بموجبه البنك أو المؤسسة المقرضة بتقديم مبلغ نقدي للمقترض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقترض، بغرض تمويل تملك أو استغلال أو إنشاء عقار، على أن يلتزم المقترض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها، مقابل فائدة.

وفي ظل عدم وجود تنظيم قانوني خاص بعقد القرض العقاري يحكمه وينظمه، فإنه يمكننا اعتبار أن عقد القرض العقاري هو من العقود غير المسماة، ويفتقر إلى قواعد قانونية خاصة تنظمه لذلك، يخضع في تنظيمه إلى حد كبير للأعراف والعادات المصرفية

2- خصائص القرض العقاري

يتميز القرض العقاري بالعديد من الخصائص، منها ما هو مستمد من طبيعته كقرض عقاري، ومنها ما هو راجع للعقد الذي تفرغ فروع عملية القرض، ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

(1) عبد القادر مخلدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية

الحقوق، جامعة البليدة، ماي 2007، ص.10.

(2) الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص.42.

(3) عبد القادر مخلدي، مرجع سابق، ص.10.

أ- خصائص القرض العقاري المستمدة من طبيعة العملية:

يستمد القرض العقاري من طبيعته كعملية قرض عقاري عدة خصائص، أهمها أنه نقدي وبفائدة.

- **القرض العقاري هو قرض نقدي:** حسب نص المادة 450 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فإن محل عقد القرض يمكن أن يكون مبلغا من النقود أو شيئا مثلها قابلا للاستهلاك، غير أن الواقع العملي أثبت أن محل عقد القرض في أغلب الأحيان يكون مبلغا من النقود، والقرض العقاري يعتبر من القروض النقدية يكون محله دائما مبلغا من النقود تمنحه الهيئة المقرضة من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري،⁽¹⁾ حيث تمنحه إما مباشرة للمقترض أو بطريقة غير مباشرة لبائع العقار وفاء لدين الثمن.⁽²⁾

- **القرض العقاري قرض بفائدة:** بالنسبة لمؤسسات القرض فيجوز أن تمنح فائدة على تلقي الأموال في شكل ودائع من الجمهور، حيث تعتبر مؤسسات القرض هنا مقترضة من الجمهور بفائدة، وذلك في إطار تشجيع الادخار،⁽³⁾ كما يجيز لها القانون منح القروض بصفتها هيئة مقرضة بفائدة، على أن تحدد نسبة الفائدة بقرار وزاري، وذلك في إطار تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني.⁽⁴⁾ وبالتالي فإن القروض العقارية التي تكون المؤسسات المقرضة طرفا فيها يجوز أن تكون بفائدة، وهو تكريس لمبدأ أن القروض التي تمنحها البنوك لا يفترض فيها نية التبرع، إذ تعتبر قروضا بفوائد بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية.⁽⁵⁾

ب- خصائص القرض العقاري باعتباره عقدا:

يعتبر القرض العقاري عقدا رضائيا، والشكلية فيه ليست ركنا لانعقاده، كما يعتبر من عقود الإذعان، نوضح ذلك فيما يلي:

(1) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.25.

(2) إلياس بوزيدي، «حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق-(غير منشور)، مرجع سابق، ص.185.

(3) نص المادة 455 من نفس الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(4) نص المادة 456 من نفس الأمر السابق.

(5) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.27.

- **القرض العقاري من العقود الرضائية:** العقد الرضائي هو: «العقد الذي يكفي لانعقاده مجرد التراضي، أي مجرد تطابق الإرادتين عليه أيا كانت وسيلة التطابق كتابة أو مشافهة أو إشارة، والرضائية هي القاعدة العامة في القانون المدني الجزائري ما لم يقضي بغير هذا نص خاص»⁽¹⁾ والعقد العيني هو العقد الذي لا يكفي التراضي لانعقاده وإنما يجب فيه التسليم الذي يعتبر ركنا فيه ولا ينعقد بدونه.⁽²⁾ أما العقد الشكلي فهو: «العقد الذي يلزم لانعقاده إفراغ رضا المتعاقدين في شكل معين يحدده القانون».⁽³⁾

تعتبر الرضائية في العقود هي الأصل إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، وبالرجوع إلى نص المادة 450 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، نستنتج أن عقد القرض العقاري هو عقد رضائي، ولا يشترط لانعقاده تسليم مبلغ القرض إلى المقترض، بل يعتبر التسليم التزاما ناشئا عن عقد القرض وبالتالي فعقد القرض ليس عقدا عينيا.

كما لم يشترط القانون المدني ولا الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، الشكلية كركن في عقد القرض ومنه لا يعتبر عقدا شكليا، لأن الأصل في العقود الرضائية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، وبالتالي يعتبر عقد القرض العقاري عقدا رضائيا تطبيقا لأصل القاعدة طالما لم ينص القانون على أي استثناء.

وبتطبيق القواعد العامة فإن الشكلية تعتبر شرطا لإثبات عقد القرض العقاري، حيث أن التصرفات التي تزيد قيمتها عن مائة ألف دينار جزائري (100000 دج) يجب إثباتها بالكتابة متى كانت غير تجارية.⁽⁴⁾ وبالتالي تعتبر الشكلية وسيلة لإثبات عقد القرض العقاري متى كان غير تجاري، مما يعني أنه متى كان تجاريا كأن يكون المقترض مرقيا عقاريا جاز إثباته بكل طرق الإثبات.

وبما أن عقد القرض العقاري تحكمه الأعراف والعادات المصرفية بشكل كبير، فقد أثبت العمل المصرفي عدم إمكانية إبرام عقد القرض العقاري بين مؤسسة القرض والمقترض إلا

(1) العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول (التصرف القانوني- العقد والإرادة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2001، ص.ص. 46. 47.

(2) نفس المرجع، ص. 48.

(3) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام- التصرف القانوني- العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، عين مليلة، 2004، ص. 58.

(4) نص المادة 333 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

كتابة، كما بين أن الكتابة رغم عدم اعتبارها ركنا من الناحية القانونية، إلا أنها تلعب دورا هاما جدا ليس فقط في الإثبات ولكن في إعطاء فعالية للعقد أيضا.⁽¹⁾

كما أن الشكلية تأخذ بعدا آخر غير أنها وسيلة لإثبات عقد القرض العقاري، حيث أنها تعتبر وسيلة للإعلام أيضا، فباعتبار عقد القرض العقاري من العقود المعقدة والخطرة يستوجب لإبرامها تدخل شخص محترف، يقوم بتحريرها بدقة ووضوح بما يمكن من إعلام المقترضين بالبيانات الجوهرية للعقد، لتوعيتهم بالخطورة التي يشكلها العقد على ذمهم المالية، غير أنه عمليا في الجزائر كثيرا ما تغفل عقود القرض النموذجية التي تعدها البنوك والمؤسسات المالية بعض البيانات الجوهرية كالسعر الحقيقي والفعلي للقرض نتيجة تعدد النسب والعمولات، وعدم وضوح معايير مراجعة السعر.⁽²⁾

ومما سبق يمكن القول أنه في ظل عدم النص على اعتبار عقد القرض العقاري عقدا عينيا أو شكليا فإنه يعتبر عقدا رضائيا والشكلية فيه هي مجرد وسيلة للإثبات فقط.

- **القرض العقاري من عقود الإذعان:** عقد الإذعان هو: «ذلك العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها وذلك فيما يتعلق بسلع أو مرفق ضروري يكون محل احتكار قانوني أو فعلي، أو تكون المنافسة محدودة النطاق في شأنها»⁽³⁾ فالأصل في التعاقد هو حرية كل طرف في المناقشة والمساومة، لكن في عقود الإذعان يضع أحد الطرفين (وهو الطرف القوي) شروط العقد، وللطرف الثاني (وهو الطرف الضعيف) إما قبولها كلها أو رفضها كلها، وبالتالي يكون رضاه أقرب إلى التسليم أو الإذعان منه إلى الرضا السليم.⁽⁴⁾

وعقد الإذعان يتميز بأربعة خصائص هي:

- يتعلق بسلعة أو خدمة ضرورية للمستهلكين أو المنتفعين.
- احتكار الطرف الموجب لهذه السلع أو المرافق أو الخدمات احتكارا قانونيا أو فعليا، أو على الأقل سيطرته عليها سيطرة تجعل المنافسة فيها محدودة النطاق.

(1) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.23.

(2) نفس المرجع، ص.23.24.

(3) محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري -دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا ومصر-، دار هوم، الجزائر، 2007، ص.56.57.

(4) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات)، مرجع سابق، ص.130.

- عمومية الإيجاب، أي أن يكون عاما موجها إلى الجمهور عامة، أو إلى طائفة من هذا الجمهور تتوفر فيه صفات معينة بشكل دائم.⁽¹⁾

- الإيجاب يكون وفق شروط يقررها الطرف الموجب سلفا ولا يقبل نقاشا فيها، ولا يشاركه الطرف الثاني في وضعها، وغالبا ما تكون مطبوعة وفي مصلحة الموجب، وما على الطرف الثاني إلا قبولها أو رفضها دون مناقشة،⁽²⁾ وذلك تطبيقا للمادة 70 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم التي تنص على: «يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها».

وإذا ما حاولنا مطابقة مفهوم وخصائص عقد الإذعان على عقد القرض العقاري، نجد أن هذا الأخير هو من عقود الإذعان، فهو يرتبط بخدمة ضرورية بالنسبة للمقترض وهي الحصول على مبلغ من المال بغرض تمويل عملية أو مشروع عقاري، كما أن مؤسسات القرض تحتكر هذا المجال احتكارا فعليا وقانونيا، مقرر لها بموجب القواعد العامة في نص المادة 456 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، التي سمحت لمؤسسات القرض دون غيرها منح القروض النقدية بفوائد، وباعتبار القروض العقارية هي قروض نقدية بفائدة فإن منحها مرخص فقط لمؤسسات القرض،⁽³⁾ كما أن قانون النقد والقرض حظر على غير البنوك القيام بالعمليات المصرفية ومنها عمليات القرض.⁽⁴⁾

هذا إلى جانب أن عقد القرض العقاري تحدد نموذجه مؤسسات القرض مسبقا، وتختلف شروطه من مؤسسة قرض إلى أخرى، غير أن نموذج عقد القرض يكون موحدًا بالنسبة لكل نوع من القروض وبالنسبة لصفة المقترض، ولا يختلف إلا من حيث البيانات الخاصة بهوية المقترض

(1) محمد بودالي، مرجع سابق، ص.57.

(2) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص.131.

- محمد بودالي، مرجع سابق، ص.57.

(3) تنص المادة 456 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم على: «يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بنص بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية»

(4) تنص المادة 70 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل و المتمم على: «البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات البنكية في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها المعتادة»

وبعض عناصر القرض، غير أن مؤسسات القرض وإن كانت حرة في تحديد نموذج عقد القرض وشروطه، إلا أن المشرع فرض عليها احترام الشروط التي حددتها مسبقا احتراما صارما.⁽¹⁾

كما أن المقترض في عقد القرض العقاري لا يساوم ولا يفاوض في شروط العقد ولا في سعر الفائدة، فإما أن يقبل أو يرفض إبرام عقد القرض العقاري دون مناقشة.

وبالتالي نجد أن عقد القرض العقاري يعتبر عقد إذعان لأنه يحتوي على كل خصائصه بوجود طرف قوي هو مؤسسة القرض بسبب الاحتكار الفعلي والقانوني لمنح القروض العقارية وطرف ضعيف يسعى للحصول على مبالغ مالية لتمويل عملية أو مشروع عقاري، حيث أن تسديده بالتقسيط لا يمكن أن يوفره له إلا مؤسسة القرض، وهو ما يجعل هذه الأخيرة تفرض شروطها مسبقا ضمن عقد نموذجي خاص بها يكون موحدًا بالنسبة لعمليات معينة، ولا تقبل النقاش فيه، إذ ما على المقترض إلا القبول أو الرفض أي قبول إبرام عقد القرض بشروط مؤسسة القرض أو تركه والاستغناء عنه.

الفرع الثاني:

مفهوم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال

السكن

إن أهم القروض العقارية هي تلك الموجهة لتمويل السكن خاصة منها المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية بنوعيتها العامة والخاصة، لذلك لا بد أن نحدد بدقة مفهومها من خلال تعريفها وتبيان خصوصيتها (أولا)، ومن خلال تبيان الأهمية البالغة التي تكتسبها (ثانيا)، وأطرافه (ثالثا) وذلك فيما يلي:

⁽¹⁾ حيث تنص المادة 2/15 من النظام رقم 01/13 المؤرخ في 2013/04/08 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، الجريدة الرسمية، عدد 29، مؤرخة في 2013/06/02، على: «يتعين على البنوك والمؤسسات المالية الاحترام الصارم للشروط المطبقة على العمليات المصرفية التي حددتها»

أولاً: تعريف القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن وخصوصيتها

لا توجه القروض العقارية كلها إلى تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، وإنما منها ما يوجه إلى العقار الفلاحي، أو الصناعي، أو السياحي، لذلك لا بد من تعريف القروض الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، وإبراز خصوصيتها فيما يلي:

1- تعريف القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن:

توصلنا إلى تعريف الترقية العقارية بأنها: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية للمبادرة بإنجاز وإدارة المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، من طرف مرقى عقاري تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون. بحيث تكون هذه المشاريع العقارية في الأساس محلات ذات استعمال سكني ويمكن أن تتضمن محلات ذات استعمال حربي أو تجاري أو مهني. ونشاط الترقية العقارية الخاصة يختلف عن العامة من حيث الشخص القائم به إن كان مرقيا عقاريا خاصا أو عاما.

كما توصلنا فيما سبق إلى تعريف القرض العقاري على أنه: عقد يلتزم بموجبه البنك أو المؤسسة المقرضة بتقديم مبلغ نقدي للمقترض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقترض، بغرض تمويل تملك أو استغلال أو إنشاء عقار، على أن يلتزم المقترض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها، مقابل فائدة.

ومنه يمكن تعريف القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة كما يلي: عقد يلتزم بموجبه البنك أو المؤسسة المقرضة بتقديم مبلغ نقدي للمقترض أو أن يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقترض، بغرض تمويل إنجاز المشاريع العقارية الموجهة أساسا للاستعمال السكني أو اقتناء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة على أن يلتزم المقترض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها، مقابل فائدة.

2- خصوصية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

إلى جانب الخصائص العامة للقروض العقارية، تكتسي القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن خصوصية بالنظر إلى النشاط والقطاع الموجهة إليه نبرزها في النقاط التالية:

أ- يعتبر القرض العقاري الموجه لتمويل السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية من القروض طويلة الأجل حيث أن مدتها في أغلب الأحيان تفوق السبعة سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية الثلاثين سنة.⁽¹⁾

ب- تستفيد القروض العقارية الموجهة لتمويل صيغ السكن المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية من تخفيض في نسبة الفائدة، كطريقة من طرق المساعدة غير المباشرة من طرف الدولة، لتمكين الأفراد من اقتناء سكن في إحدى الصيغ المعروضة، وذلك بالكيفيات والشروط التي سبق لنا دراستها.⁽²⁾

ثانيا: أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

تكتسي القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة أهمية بالغة، حيث أن دورها متشعب ويمس بالعديد من القطاعات، خاصة وأنه مرتبط بالسكن هذا الأخير الذي له تأثيرات مختلف القطاعات سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية، وهو ما سوف نبينه فيما يلي:

1- أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية الخاصة من الناحية الاجتماعية

إن القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، إنما هي موجهة إما إلى أسر يتوفر لديها قدر من المدخرات غير أنها لا تكفي لاقتناء سكن لائق فورا، وفي نفس الوقت تتوفر على مستوى دخل يسمح لها بأن تخصص جزءا منه لتسديد أقساط

(1) سفيان زغندي، مرجع سابق، ص.24.

(2) راجع ص 224 وما يليها من هذه الأطروحة.

القرض مستقبلاً، في حالة حصولها على قرض عقاري لتمويل سكنها، أوهي عبارة عن أسر لا تملك مدخرات في الوقت الحالي، لكن مستوى دخلها الحالي يسمح لها بالاقتراض وتخصيص جزء من دخلها لتسديد أقساط القرض إن تمكنت من الحصول عليه.⁽¹⁾ فالقروض العقارية تمنح للمستفيد منها أطول فترة سداد ممكنة، مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل.⁽²⁾ وبالتالي تحقيق الرفاهية الاجتماعية والنهوض بمستوى المعيشة للمواطن ومنه نجاح مخططات التنمية الاجتماعية للدولة.⁽³⁾ وخلاف ذلك يؤدي إلى الاختلال في الرفاهية الاجتماعية، والاختلال في سلوك الفرد اليومي، وهو ما ينعكس سلباً على كل الأعمال التي يقوم بها بما فيها ضعف المردودية في الإنتاج.⁽⁴⁾

2- أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية الخاصة من الناحية الاقتصادية

تعتبر القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن أحد عناصر تمويل هذا النشاط، حيث أن الاعتماد على القروض العقارية له تأثير إيجابي على العرض والطلب في مجال السكن، فالقروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون الخواص لتمويل مشاريعهم سوف تؤدي على زيادة عرض السكن، أما القروض العقارية التي تحصل عليها العائلات فتؤدي إلى ارتفاع الطلب على السكن،⁽⁵⁾ ومنه تصبح نسبة كبيرة من العائلات مؤهلة للاستفادة من إحدى صيغ السكن المعروضة حسب مستوى دخلها.⁽⁶⁾

وتطوير القروض العقارية في أي دولة من شأنه أن يدفع عجلة نمو قطاع السكن، هذا الأخير الذي يتفاعل مع عدة قطاعات اقتصادية، لذلك سعت الدولة إلى إنشاء عدة مؤسسات مالية متخصصة الهدف منها هو تشجيع مؤسسات القرض على حوض مجال تمويل السكن من خلال

(1) جمال جعيل، مرجع سابق، ص.ص. 31. 32.

(2) الباقوت عرعار، مرجع سابق، ص. 13.

(3) علي حبيب بوخمسين، «التمويل العقاري بين الواقع والمأمول تحليل وتقييم وصياغة مستقبلية»، اللقاء السنوي السادس عشر لجمعية الاقتصاد السعودية حول الخدمات المالية في المملكة العربية السعودية (غير منشور)، خلال الفترة 02-04 جوان 2008، بمركز الملك فهد الثقافي بالرياض، ص.ص. 13. 14.

(4) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 27.

(5) رشيد مترف، «القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية»، المؤتمر التاسع عشر لمؤتقي إفريقيا، أيام 17-20/11/2007، فندق الأوراسي، ص.ص. 4. 5.

(6) راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة للأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشر، 26/ديسمبر 2011، ص. 12.

تخفيف المخاطر الناتجة عن عملية منح القروض العقارية، مما يضيف فعالية حقيقية على القروض العقارية ويساعد على تطوير وتسهيل استخدامها بما يتناسب مع مستوى دخل العائلات.⁽¹⁾

إن الدور الهام الذي للقروض العقارية يفرض ضرورة تنظيمها بتشريع خاص، إلا أنه في الجزائر يفترق القرض العقاري إلى تنظيم قانوني خاص يحدد قواعده بدقة ويوحد أسسه، لذلك فإن القواعد التي يخضع لها هي قواعد ابتدعها العمل الصريفي للبنوك ومؤسسات القرض.⁽²⁾

ثالثا: أطراف عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال

السكن

إن أطراف عملية القرض العقاري أوسع من أطراف عقد القرض العقاري، فأطراف العملية تتمثل في الهيئة المانحة للقرض العقاري أي مؤسسات القرض، وطالب القرض وهو المقترض وكذلك المؤسسات المالية المتخصصة التي تقوم بتأمين تلك القروض العقارية وإعادة تمويلها وفق ما سبق وأن بيناه، أما بالنسبة لأطراف عقد القرض العقاري فهما طرفان اثنان: مؤسسة القرض (المقرض) وطالب القرض (المقترض) نبينها فيما يلي:

1- مؤسسة القرض

تقوم البنوك بمنح القروض العقارية الموجهة لتمويل السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة، كما تقوم المؤسسات المالية والخزينة العمومية بتقديم قروض عقارية في نفس السياق، ولكن تكون موجهة إلى فئات معينة أو أشخاص معينة وتتوفر فيهم الشروط المحددة قانونا، نبين ذلك فيما يلي:

أ- البنوك:

في الجزائر تقوم كلا من البنوك المتخصصة المتمثلة في البداية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك، بمنح القروض العقارية الموجهة لتمويل مختلف صيغ السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية بنوعها العامة والخاصة، باعتباره البنك الوحيد المتخصص في السكن بالجزائر، وبعد صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض بدأت البنوك التجارية تدريجيا تقوم بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، خاصة بعد إنشاء المؤسسات المالية

(1) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.143.

(2) اليافوت عرعار، مرجع سابق، ص.14.

المتخصصة التي حفزت وشجعت البنوك التجارية على اقتحام مجال تمويل السكن عن طريق القروض العقارية.⁽¹⁾

وقد سبق وأن رأينا أن البنوك في الجزائر تواجهها مجموعة من الصعوبات منها نقص الخبرة وقصر أجل مواردها المالية، لذلك يتطلب الأمر إنشاء بنوك عقارية متخصصة في منح القروض العقارية.

ب- المؤسسات المالية:

بالرجوع إلى نص المادة 71 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم، وفي إطار التعريف بالمؤسسات المالية نجدها تنص على: «لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى» وبالتالي فالمؤسسات المالية هي عبارة عن أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور وهو الفرق الجوهرى بينها وبين البنوك.⁽²⁾ ومن المؤسسات المالية التي تقوم بمنح القروض العقارية في مجال السكن في الجزائر هي الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.⁽³⁾

ت- الخزينة العمومية:

تقوم الخزينة العمومية أيضا بتقديم قروض عقارية لصالح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، وتسمى بقروض الخزينة،⁽⁴⁾ وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن،⁽⁵⁾ المعدل و المتمم،⁽⁶⁾ حيث حدد نص المادة 2 منه الفئة التي تستفيد من قروض الخزينة بنصها: «يمكن أن يستفيد من قروض الخزينة المذكورة أعلاه

(1) راجع ما تناولناه سابقا ضمن الفصل الثاني من أول باب من هذه الأطروحة.

(2) سفيان زغبيدي، مرجع سابق، ص.19.

(3) لقد سبق لنا التطرق إلى هذا الصندوق، راجع ص201 وما بعدها من هذه الأطروحة.

(4) نعناعة بوحفص جلاب، «القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر»، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص.137.

(5) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 41، مؤرخة في 2010/07/04.

(6) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 425/12 المؤرخ في 2012/12/15، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 69، مؤرخة في

2012/12/19.

موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون المرسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والمدنيون الشبيهون المرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض»، كما حددت بقية المواد شروط الاستفادة من هذه القروض ونسبة الفائدة وغيرها.

2- طالب القرض (المقترض)

يمكن أن يكون المقترض في عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، من الأفراد الذين يرغبون في اقتناء سكن، أو مرقين عقاريين خواص يرغبون في تمويل مشاريعهم:

أ- المقترض من الأفراد:

يمكن لكل شخص يحمل الجنسية الجزائرية ويتمتع بالأهلية الكاملة ويثبت راتباً شهرياً مستقراً يضمن له سداد أقساط القرض، الحصول على قرض عقاري بهدف تمويل شراء سكن فردي أو جماعي داخل الإقليم الجزائري، مع ضرورة الامتثال لشروط القرض المحددة من طرف مؤسسات القرض بناء على معايير وعوامل معينة، حتى تضمن مخاطر التوقف عن الدفع.⁽¹⁾

ب- المقترض مرقى عقاري:

يمكن أن يلجأ المرقى العقاري لتمويل مشروعه العقاري إلى القروض العقارية، من طرف البنوك، وذلك بغرض زيادة عرض السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة ويعتبر القرض في هذه الحالة عملاً تجارياً بالتبعية بالنسبة للمرقى العقاري الخاص، تطبيقاً لنص المادة 4 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.⁽²⁾

(1) سفيان زغيدي، مرجع سابق، ص.20.

(2) لأن المرقى العقاري يعد تاجراً حسب نص المادة 1/4 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثالث:

أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن من حيث الاستفادة من القرض، إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد، وقروض عقارية ممنوحة للمرقيين العقاريين الخواص، حيث تهدف الأولى إلى تمويل الطلب على السكن، أما الثانية فتهدف إلى تمويل عرض السكن، وتختلف شروط وإجراءات كل نوع منها نبين ذلك فيما يلي:

أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد

إن القروض العقارية الموجهة للأفراد تمنح بهدف تمكين الأفراد من اقتناء سكناتهم وبطريقة غير مباشرة تهدف إلى تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة لأن المبالغ التي يقترضها البنك إنما تعتبر مصدراً من مصادر تمويل المشروع العقاري على غرار المساهمة الشخصية للمستفيد من السكن. ومن خلال الدراسة التي أجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي في سنة 1999، توصل إلى نتيجة تفيد أن 28% من طالبي السكنات فقط لهم الإمكانيات المالية لشراء سكنهم بأموالهم الخاصة، بينما 72% منهم لا يملكون ذلك بل سيحتاجون إلى القروض العقارية. ومن هنا تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي والحصول على الملكية، كما أن القروض العقارية الموجهة للأفراد لها أهمية غير مباشرة بالنسبة للمرقيين العقاريين إذ توفر لهم زيادة الطلب على السكن مما يشجعهم على استثمار أموالهم في إنجاز السكنات.⁽¹⁾ لذلك سنبين فيما يلي خصائص وشروط هذا النوع من القروض:

1- خصائص القروض العقارية الممنوحة للأفراد

تتميز القروض العقارية الممنوحة للأفراد بالخصائص التالية:

- يمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 80% من ثمن المسكن.⁽²⁾
- قروض طويلة الأجل، ونسبة الفائدة فيها متغيرة؛

(1) رشيد مترف، مرجع سابق، ص.6.

(2) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.130.

- تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من دخل المستفيد حيث تتراوح قيمة القسط الشهري بين 30% و40% من الدخل كحد أقصى.⁽¹⁾

2- شروط منح القروض العقارية للأفراد:

إن القروض العقارية التي تمنح لتمويل الأفراد للحصول على سكن في إحدى الصيغ في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة، هي إما قروض تمنح من أجل شراء مسكن تام، أو لشراء سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء، لذلك سنبين شروط الاستفادة من هذين النوعين فيما يلي:

أ- شروط الحصول على القروض العقارية لشراء سكن تام:

يشترط في طالب القرض الموجه لتمويل شراء سكن منح أي أن إنجازها تام جملة الشروط تتمثل في:

- أن يتمتع بالملاءة المالية والقدرة اللازمة والكافية على التسديد؛
- أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر؛
- أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للتعاقد، وإن كانت البنوك والمؤسسات المالية تكتفي بسن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني كحد أدنى لمنح القروض العقارية، إلا أنها تجمع على تحديد سن أقصى لمنح القروض العقارية بحيث لا يجب أن يتجاوز مجموع سن المقترض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من طرف الهيئة المالية المقرضة.⁽²⁾

ب- شروط الحصول على القروض العقارية لتمويل سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء:

وهذا النوع من القروض أي ذلك الموجه للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع على التصاميم، ليس له أهمية بالنسبة للمشتريين فحسب، بل حتى بالنسبة للمقرضين العقاريين، نظرا لاستعمالهم أموال المشتريين لتمويل إنجاز مشاريعهم، ويضمن لهم وجود مشتريين للعقارات التي ستنتج. ويشترط للحصول على هذا النوع من القروض توفر الشروط التالية:

(1) رشيد مترف، مرجع سابق، ص.5.

(2) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.ص.113.114.

- الحصول على عقد بيع على التصاميم؛
- إثبات المشاركة الشخصية التي تقدر بنسبة من ثمن المسكن؛
- إثبات دخل منتظم وقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب و ثمن المسكن؛
- تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول، إضافة إلى التأمين على حياة المقترض من الوفاة.⁽¹⁾

ثانياً: القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين

تختلف القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين عن تلك الممنوحة للأفراد من حيث خصائصها وشروطها وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- خصائص القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين:

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن.⁽²⁾ إضافة على أن هذه القروض تتمتع بالخصائص التالية:

- قروض قصيرة المدى؛
- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 50 و100 مسكن، يحددها المرقى العقاري مسبقاً؛
- نسبة الفائدة فيها متغيرة.⁽³⁾

2- شروط منح القروض العقارية للمرقين العقاريين الخواص:

- يشترط لمنح قرض عقاري للمرقى العقاري الخاص الشروط التالية:
- أن يثبت المرقى العقاري الخاص ملكيته لقطعة الأرض، أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع؛
- أن يكون المرقى العقاري الخاص حائزاً على رخصة بناء؛

⁽¹⁾ رشيد مترف، مرجع سابق، ص.5.

⁽²⁾ نفس المرجع، ص.4.

⁽³⁾ نفس المرجع والصفحة.

- نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص.35.

- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته؛

- أن يثبت المرقي العقاري الخاص قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه، أي المساهمة الشخصية للمرقي، والتي تتحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله، مع العلم أنه لا يمكن للمرقي العقاري استعمال أموال القرض إلا بعد استهلاكه لمشاركته الشخصية كاملة، ويمنح القرض على دفعات حسب مراحل الإنجاز تحت رقابة مؤسسة القرض.⁽¹⁾

ويمكن الإشارة إلى أنه يمكن للمرقين العقاريين المختصين بالتهيئة الحصول على قروض لشراء أو لتهيئة أراضي مخصصة لإنجاز مشاريع عقارية. كما يمكن للمرقين العقاريين الحصول على قرض يجمع بين شراء قطعة أرض وإنجاز مشروع ترقية عقارية.⁽²⁾

(1) فائزة رحمان، مرجع سابق، ص.ص. 94. 95.

(2) موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، www.cnepanque.dz، مرجع سابق.

المطلب الثاني:

إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في

مجال السكن

بعد تحديد ماهية عقد القرض العقاري الموجه لتمويل السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية، لا بد من التطرق إلى إبرام هذا العقد، وإن كان هذا الأمر فيه من الصعوبة ما يبرره، وهو غياب النصوص القانونية التي تتولى ضبط هذا العقد، وقد حاولنا تحديد إجراءات إبرامه والآثار المترتبة عن انعقاده في الفرعين المواليين:

الفرع الأول:

إجراءات إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في

مجال السكن

إن القرض العقاري يعتبر من أهم العمليات المصرفية لذلك يشترط لإبرامه احترام مجموعة من الإجراءات التي تحددها مؤسسة القرض، وهي إجراءات متعارف عليها في العمل المصرفي لدى مختلف مؤسسات القرض، تتمثل هذه الإجراءات أساساً في تحضير ملف طلب القرض العقاري من طرف طالب القرض (أولاً)، والموافقة عليه من طرف مؤسسة القرض (ثانياً)، وأخيراً انعقاد عقد القرض العقاري (ثالثاً)، نتناول ذلك فيما يلي:

أولاً: تحضير ملف طلب القرض العقاري

يتوجب على طالب القرض تقديم طلب الحصول على قرض عقاري، يكون مرفقاً بملف القرض، كما يجب عليه تقديم مساهمته الشخصية وتأسيس الضمانات حتى يدعم طلب القرض العقاري، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1- تقديم طلب القرض العقاري

يجب على طالب القرض العقاري تقديم طلب في شكل استمارة توفرها مؤسسة القرض حيث تبين هذه الاستمارة المعلومات والبيانات التي تساعد مؤسسة القرض على اتخاذ قرار منح

القرض من عدمه،⁽¹⁾ فيقوم طالب القرض بملء الاستمارة بمساعدة ممثل مؤسسة القرض ويوقعها بحضوره، ويلتزم طالب القرض بتقديم المعلومات الصحيحة لمؤسسة القرض.⁽²⁾

ويمكن تصنيف المعلومات التي تحتوي عليها الاستمارة إلى ثلاثة أصناف هي: معلومات شخصية عن طالب القرض العقاري تحدد هويته ووظيفته ودخله الحقيقي، ويجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة، أما الصنف الثاني فهو المعلومات المتعلقة بالعقار المراد امتلاكه أو المشروع المراد إنجازه من حيث نوعه وتعيينه بدقة وثمانه...، أما الصنف الثالث والأخير فيتمثل في المعلومات المتعلقة بقيمة القرض المطلوب، والضمانات المقدمة التي يعتبر الرهن العقاري أهمها ويجب على طالب القرض إمضاء تصريح شرعي بصحة المعلومات المقدمة.⁽³⁾

2- إعداد ملف القرض

يتوجب على طالب القرض أن يقوم بإعداد ملف القرض وتقديمه إلى مؤسسة القرض حيث يحتوي الملف إلى جانب الاستمارة التي تتضمن طلب القرض العقاري، كل الوثائق التي تثبت البيانات الواردة بها، غير أن أهم الوثائق التي يجب أن يحتوي عليها ملف القرض هي عقد الملكية المقدمة كضمان للاستفادة من القرض العقاري، حيث أن قيمة العقار المقدم كضمان مقارنة مع قيمة القرض، هي التي تعطي صورة واضحة لمؤسسة القرض عن مدى صلاحية الرهن كضمان في حالة عدم تسديد طالب القرض للأقساط الشهرية للقرض.⁽⁴⁾

3- تقديم المساهمة الشخصية لطالب القرض

يجب على طالب القرض إثباته حيازته لمبلغ معين، تحدده مؤسسة القرض بنسبة معينة من ثمن السكن أو من ثمن العقار أو تكلفة المشروع، تختلف حسب نوعية القرض العقاري، هذا الأخير

(1) الباقوت عرعار، مرجع سابق، ص.ص. 112. 113.

- سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، رسالة ماجستير، في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص. 112.

(2) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص. 38.

(3) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.ص. 226. 227.

(4) نفس المرجع، ص. 227.

الذي يمنحه البنك كتكملة للمساهمة الشخصية للمستفيد ، لتمويل مشروع عقاري أو سكن في إطار نشاط الترقية العقارية.⁽¹⁾

وتقديم المساهمة الشخصية لطالب القرض تضمن للبنك قدرة المقترض على تسديد الأقساط ، كما أنها تضمن استيفاء كامل مبلغ الدين في حالة عدم التسديد وتعرض العقار إلى إنقاص قيمته لأي سبب ، لأن القرض الممنوح منذ البداية قيمته أقل من قيمة السكن الممول.⁽²⁾

4- تأسيس الضمانات

تلجأ مؤسسة القرض إلى طلب ضمانات كافية من طالب القرض من أجل زيادة الاحتياط وتعتبر هذه الضمانات ذات أهمية بالغة بالنسبة لمؤسسة القرض ، خاصة إذا تعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل ، وذلك لأن القرض لا يخلو من الخطر بأي حال ، الذي لا يمكن إلغاؤه نهائياً أو استبعاد إمكانية حدوثه ، طالما أن هناك فترة انتظار قبل حلول أجل الوفاء ، ومنه وجب على البنك التعامل مع هذا الواقع بحذر وقراءة المستقبل قراءة جيدة ، من خلال طلب ضمانات قبل منح القرض العقاري ، والتي يمكن أن تكون شخصية أو عينية.⁽³⁾

ويقصد بالضمانات تلك الأصول التي يكون طالب القرض مستعداً لتقديمها كضمان للحصول على القرض ، وتعتبر هذه الضمانات تكميلية ، لأنها لا تلغي خطر عدم السداد وإنما تقلله فقط ، وأهميتها تزيد كلما زاد احتمال عجز المقترض عن السداد ، غير أن الأهم من هذه الضمانات ، هو قدرة طالب القرض على السداد في الآجال المحددة ، لذلك تتجه البنوك إلى الاهتمام أكثر بقدرة المقترض نفسه على السداد لا بالضمانات عند اتخاذ قرار منح القرض.⁽⁴⁾

ويقع على البنك أخذ العديد من الاعتبارات المتعلقة بالضمانات ، أهمها قيمة الضمانات ونوعها حيث يحددها البنك بناء على تجاربه والعرف والعادات المصرفية ، وعادة ما تشترط البنوك أن تكون قيمة الضمان مساوية لقيمة القرض حتى تكون مطمئنة ، ولو أن ذلك أمر نسبي بسبب احتمال إنقاص قيمة الضمان في المستقبل لأي سبب من الأسباب ، أما نوع الضمان فإنه يتحدد

(1) رشيد مترف ، مرجع سابق ، ص.5.

- موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، www.cnepanque.dz ، مرجع سابق.

(2) لطيفة طالي ، مرجع سابق ، ص.ص.41.42.

(3) الطاهر لطرش ، مرجع سابق ، ص.163.

(4) عادل هبال ، إشكالية القروض المصرفية المعثرة دراسة حالة الجزائر ، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص تحليل اقتصادي ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، 2012/2001 ، ص.ص.13.14.

عادة بنوع القرض ومدته، والقروض العقارية تأخذ الضمانات فيها شكل رهون عقارية كأهم ضمان.⁽¹⁾ وسنتولى في المبحث الموالي تفصيل ضمانات القروض العقارية.

ثانيا: الموافقة على منح القرض العقاري

إن موافقة البنك على منح القرض يمر بمرحلتين أساسيتين الأولى هي دراسة ملف القرض والثانية هي اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري، حيث تعتبر من أهم المراحل التي تقوم بها مؤسسة القرض، نبينها فيما يلي:

1- دراسة ملف طلب القرض العقاري

تبدأ عملية القرض بتقديم الطلب من طرف طالب القرض، بعدها يقوم البنك بدراسة ملف القرض لتحديد مدى صلاحيته المبدئية للحصول على القرض وفقا للسياسة الإقراضية لها، من حيث غرض القرض وأجله وطريقة تسديده، للوصول إلى قرار مبدئي إما بإكمال دراسة طلب القرض العقاري أو برفضه مع ذكر الأسباب، و يتطلب الأمر إجراء مقابلة شخصية مع طالب القرض للوقوف على بعض الجوانب التي لا يوفرها ملف القرض، وبعدها يقوم البنك بعملية تحليل الحسابات لطالب القرض لتحديد ملاءته المالية، وما إذا كان في وضع يسمح له بالحصول على القرض.⁽²⁾

ويتم ذلك من خلال الإلمام بجميع المعلومات الشخصية لطالب القرض المتمثلة في هويته ودخله الحقيقي ومجموع ديونه والسكن المراد امتلاكه للوقوف على الغرض من القرض وقدرته على السداد، وكذلك دراسة الضمانات المقدمة للاستفادة من القرض العقاري ومدى صلاحية الرهن المقدم كضمان في حالة عدم تسديد المستحقات الشهرية للقرض نتيجة ظروف طارئة وغير متوقعة، من خلال عملية تقييم العقار المرهون بتحديد قيمته السوقية، وتحديد تاريخ إجراء عملية التقييم لأن قيمة العقار تتغير حسب ظروف السوق.⁽³⁾

(1) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.ص. 164. 165.

(2) عادل هبال، مرجع سابق، ص.ص. 12. 13.

(3) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.ص. 227. 228.

2- اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري

بعد دراسة ملف القرض العقاري والتأكد من صحة الوثائق المقدمة من طالب القرض والتأكد من قدرته على السداد خلال المدة المحددة، والوقوف بدقة على الضمان المقدم في شكل رهن عقاري، يقوم البنك باتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري لطالبه، بحيث يجب أن يكون قراره مدعماً بتقييم خاص للمخاطر التي تنتج عن منح القرض العقاري.⁽¹⁾

ثالثاً: انعقاد عقد القرض العقاري

ينعقد عقد القرض العقاري بقبول القرض من المقترض، إذ يصبح عقد القرض تاماً منذ قبول المقترض،⁽²⁾ فعقد القرض العقاري كغيره من العقود ينعقد بتوافق إرادتين (إرادة المقترض وإرادة البنك) أي اقتران الإيجاب بالقبول المطابق له.⁽³⁾ وذلك تطبيقاً لنص المادة 59 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم التي تنص على: «يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية».

غير أنه بالنظر إلى خصوصية عقد القرض العقاري فإن له بعض الأحكام الخاصة التي تميز انعقاده عن انعقاد العقد في القواعد العامة، حيث يتوجب على البنك عرض عقد القرض (اتفاقية القرض) على طالب القرض من أجل الإطلاع و التفكير في الشروط المتعلقة بها و التي انفرد البنك بتحديدتها مسبقاً،⁽⁴⁾ كما أجاز المشرع للمقترض التراجع عن عقد القرض خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ التوقيع على العقد، وذلك تطبيقاً لنص المادة 119 مكرر 1/3 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم.

(1) إلياس بوزيدي، مرجع سابق، ص.188.

(2) جيروم هوييه، إشراف جاك غستان، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني العقود الرئيسية الخاصة، المجلد 02، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، دون سنة نشر، ص.968.

(3) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات)، مرجع سابق، ص.107.

(4) تنص المادة 119 مكرر 1/1 و 2 و 3 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم على: «تلتزم البنوك بوضع وسائل الدفع الملائمة تحت تصرف زبائنهم، في آجال معقولة، وذلك دون المساس بأحكام المادة 119 مكرر أعلاه.

وتعلم، وبطريقة دورية، زبائنهم بوضعهم إزاء البنك وتلزم بتزويدهم بكل معلومة مفيدة تتعلق بالشروط الخاصة بالبنك.

يجب أن تستوفي عروض القرض مطلب الشفافية و تشير بوضوح لكل الشروط المتعلقة بها»

الفرع الثاني:

آثار عقد القرض العقاري

يترتب على عقد القرض مجموعة من الآثار، منها ما هو راجع إلى طبيعة القرض كعقد بما يترتب من التزامات على عاتق طرفيه، ومنها ما يعود إلى طبيعته كعملية مصرفية لا تخلو من المخاطر، ومنه سنتناول التزامات طرفي عقد القرض العقاري (أولا)، ثم مخاطر القرض العقاري (ثانيا) فيما يلي:

أولاً: التزامات طرفي عقد القرض العقاري

طرفي عقد القرض العقاري هما مؤسسة القرض وهي عادة البنك كمقرض، والمقترض الذي يمكن أن يكون من الأفراد أو مرقى عقاري خاص، لذلك سنتناول التزامات كل منهما فيما يلي:

1- التزامات المقرض (البنك)

يمكن تصنيف التزامات البنك كمقرض إلى صنفين، التزامات مهنية بصفته بنكا والتزامات مترتبة عن عقد القرض العقاري نبينها فيما يلي:

أ- الالتزامات المهنية للمقرض (البنك):

بالرغم من المزايا التي تحققها القروض العقارية للمقترض، إلا أنها في نفس الوقت تشكل خطراً عليه، وقد تؤدي إلى الإضرار به، لذلك تدخل المشرع بفرض جملة من الالتزامات المهنية على مؤسسة القرض (البنك عادة) لا يجوز له مخالفتها حماية للطرف الضعيف وهو المقترض⁽¹⁾ ومن هذه الالتزامات المهنية هي الالتزام بالنزاهة والاحترافية، والالتزام بالإعلام، وبالسرية المصرفية نبرزها فيما يلي:

- **الالتزام بالنزاهة والاحترافية:** يلتزم البنك بالنزاهة تجاه المقترض، وذلك عن طريق تقديم التقديرات الواقعية لتكلفة العملية الممولة وتكلفة القرض نفسه، والتعامل بكل صراحة

(1) نبيل شليبي، التزامات المهني اتجاه المستهلك، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص.54.

ومصداقية دون تحيز لمصالح المؤسسة على حساب مصالح المقترض أو إغفالها كلية، وهو ما يساعد على خلق الثقة بين البنك والمقترض، وهي مطلوبة لأن الأمر يتعلق بقرض طويل الأجل.

كما يقع على الهيئة المقرضة الالتزام بالاحترافية والذي يكون من خلال تقديم المعلومات وإيصالها إلى الزبون بصورة مرضية، يتجلى من خلالها خبرة الموظف وإلمامه بكل جوانب عملية القرض العقاري، كما يبرز من خلالها مدى مهارة الموظف المختص، وهو ما لا يتحقق إلا عن طريق التكوين العالي والمتواصل في المجال⁽¹⁾.

فالالتزام بالشفافية والاحترافية إذا يعني قدرة البنك على إيصال صورة إيجابية للمقترض بغرض جلبه كزبون، ولكن بشرط أن يكون ذلك بأمانة ومصداقية كبيرة.

- **الالتزام بالإعلام:** يلتزم البنك بإعلام طالب القرض بكل المعلومات المرتبطة بالقرض العقاري بشكل يسمح له بإبداء رضا سليم، وعن علم ودراية كافية بالعملية التي يقدم عليها، من خلال إحاطته بمسار تكوين عقد القرض، من مبلغ القرض ومدة تسديده ونسبة الفائدة ومبلغ السداد وغيرها من المعلومات الهامة التي يجب إعلام المترشح بها، وذلك نظرا للحماية الخاصة التي أولاها المشرع للمقترض كمستهلك⁽²⁾.

ويتحقق التزام البنك بالإعلام بتوفير كافة الوثائق المتعلقة بالعرض المبدئي للقرض خاصة ما تعلق منها بالقيمة القصوى للقرض، وطرق الحصول عليه ونظام التعاقد، وطبيعة وشروط الضمانات ونسب الفوائد، لأن ذلك من شأنه إلى جانب إعلام الأشخاص بالبيانات المهمة، فتح مجال اختيار مؤسسة القرض على أساس المنافسة⁽³⁾.

كما يتحقق التزام البنك بالإعلام في عقد القرض العقاري، بإيراد معلومات وبيانات في العقد تتيح إعلام المقترض - الذي لا يشارك في صياغة العقد - بآثار العقد، حتى يبرمه بإرادة مبصرة⁽⁴⁾.

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.ص. 216. 217.

(2) حيروم هوييه، مرجع سابق، ص.ص. 964. 965.

(3) نبيل شلبي، مرجع سابق، ص.ص. 55. 56.

(4) نفس المرجع، ص. 55.

وهنا نفتح قوسا بخصوص عدم تنظيم عقد القرض العقاري بنص قانوني خاص، إذ أننا نرى أنه كان يفترض بالمشرع الجزائري تنظيمه وتحديد بعض البيانات الإلزامية، التي يجب أن يحتوي عليها عقد القرض العقاري حماية للمقترض.

- **الالتزام بالسر المصرفي:** يقع كذلك على البنك التزام بالسر المصرفي، الذي يعرف كما يلي: «السر المصرفي يتمثل في الالتزام بالكتمان المفروض على البنوك، وعلى أعضائها وموظفيها بل وحتى بعض الأشخاص ذوي العلاقة المباشرة معها فيما يتعلق بالشؤون الاقتصادية والشخصية لزيائنها وكذلك الغير والمتحصل عليها أثناء ممارسة مهامهم»⁽¹⁾ فالبنك ملزم بالسرية المصرفية ذلك لكونه قد اطلع على معلومات مختلفة تخص المقترض، هذا الأخير الذي ما كان ليقدم تلك المعلومات إلا لمتطلبات عملية القرض العقاري، وهو ما أكدته المشرع في نص المادة 1/117 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم كما يلي: «يخضع للسر المهني تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات:

- كل عضو في مجلس إدارة وكل محافظ حسابات، وكل شخص يشارك أو شارك بأي طريقة كانت في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها.

- كل شخص يشارك أو شارك في رقابة البنوك والمؤسسات المالية وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا الكتاب».

ب- التزامات البنك المترتبة عن عقد القرض العقاري:

بالرجوع إلى نصوص الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني و المتمم، وبالتحديد نص المادة 451 منه، يمكن أن نستنتج الالتزامات الناشئة عن عقد القرض العقاري باعتباره قرضا استهلاكيا، وهي التزام البنك بتسليم مبلغ القرض، والالتزام بعدم المطالبة برده إلا بعد انتهاء القرض:

- **الالتزام بتسليم مبلغ القرض:** تنص المادة 450 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني و المتمم، على: «قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود...» وبما أن عقد القرض العقاري يعتبر من العقود الرضائية الواردة على الملكية، فإن

⁽¹⁾ ليلي بوساعة، السرية في البنوك "السر المصرفي"، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2010، ص.32.

ملكية المال المقترض تنتقل بمجرد أن يتم تلاقى الإيجاب والقبول الصادران من البنك والمقترض ويصبح المقترض بمجرد تمام عقد القرض دائناً للمقترض بهذا المبلغ، ويستطيع مطالبة البنك به شأنه شأن أي دائن آخر.⁽¹⁾

وتنص المادة 1/451 من نفس الأمر على: «يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض» والالتزام بتسليم مبلغ القرض ناتج عن الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض إلى المقترض،⁽²⁾ فأول الالتزامات التي تقع على عاتق البنك المقرض عند انعقاد عقد القرض العقاري، هو الالتزام بتسليم مبلغ القرض للمقترض. وعملياً توجد عدة صور لتسليم مبلغ القرض، تختلف حسب نوع العملية الممولة بالقرض العقاري أهمها:

- في حالة شراء سكن تام يتم تسليم مبلغ القرض دفعة واحدة مباشرة، بين يدي الموثق المكلف بعملية تحرير عقد الشراء وتحرير عقد الرهن لفائدة البنك المقرض؛

- في البيع على التصاميم يتم تسليم مبلغ القرض على شكل دفعات حسب تقدم الأشغال، وذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية التابعة للبنك.⁽³⁾

- **الالتزام بعدم المطالبة برد القرض إلا بعد انتهاء القرض:** بعد تسليم مبلغ القرض للمقترض يقوم التزام آخر على عاتق البنك المقرض، وهو الالتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل أجله وإلغاء العقد دون سبب وجيه، ويعتبر هذا الالتزام السلبي مهما للغاية، إذ أن الهدف من عملية القرض هو تمكين المقترض من الانتفاع بالمبلغ المقترض عن طريق استعماله واستهلاكه طيلة المدة المتفق عليها، دون أن يفاجئه البنك المقرض بالمطالبة به أو استرداده، وبالتالي حرمانه من حق الانتفاع به، لذلك لا يحق للبنك المقرض المطالبة برد مبلغ القرض وإيقاف عملية القرض بإرادته المنفردة،⁽⁴⁾ والحالة الوحيدة التي يمكن للبنك المطالبة برد مبلغ القرض قبل انقضاء المدة المتفق عليها هي الحالة المنصوص عليها في نص المادة 119 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون

(1) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.78.

(2) تنص المادة 167 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على: «الالتزامات بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم».

(3) أنظر: الملحق رقم 5 من هذه الأطروحة الذي يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري (المادة 7).

(4) اليافوت عرعار، مرجع سابق، ص.134.

المدني و المتمم، وهي إخلال المقرض بالتزاماته أو عجزه عن التسديد ودفع الفوائد، في هذه الحالة فقط يمكن للبنك المقرض المطالبة بفسخ العقد، والتحلل من الالتزام بعدم المطالبة برد مبلغ القرض، وبالتالي يمكنه في هذه الحالة المطالبة برد مبلغ القرض قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

2- التزامات المقرض

يقع على المقرض التزام برد مبلغ القرض إلى البنك المقرض، والفوائد المتفق عليها في عقد القرض العقاري، نبيها فيما يلي:

أ- الالتزام برد مبلغ القرض:

تطبيقاً لنص المادة 450 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني و المتمم، فإنه يقع على عاتق المقرض التزام برد مبلغ القرض عند نهاية القرض، وحسب نص المادة 457 من القانون المدني الجزائري فإن القرض ينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه في عقد القرض العقاري.⁽¹⁾

حيث أنه بعد أن يقوم البنك المقرض بتجنيد مبلغ القرض بتسليمه للمقرض و التزامه بعدم المطالبة به قبل حلول الأجل المتفق عليه، يبدأ التزام المقرض برد مبلغ القرض الذي حصل عليه والذي يشمل التكاليف الإجمالية للقرض منذ بدايته إلى غاية تمام السداد، كالرسوم و أتعاب خبراء تقييم العقار... إذ يتحملها المقرض قياساً على عقد البيع.⁽²⁾ وتسمى مصاريف أو عمولات القرض وتعرف كما يلي: «هي عبارة عن مجموع ما يتقاضاه البنك نظير الأتعاب التي يتحملها عند القيام بعملية القرض».⁽³⁾ ويتحدد مبلغها حسب قيمة القرض ومخاطره وغيرها من العوامل.⁽⁴⁾

ب- الالتزام بدفع فوائد القرض:

يلتزم المقرض برد مبلغ القرض مضافاً إليه الفوائد المطبقة على القرض، ويعرف سعر الفائدة في علم الاقتصاد بأنه: «أجر كراء النقود يلتزم المقرض بدفعه إلى البنك مقابل التنازل له عن السيولة»⁽⁵⁾ فالبنوك تهدف إلى تعظيم أرباحها من خلال تقديم أفضل الخدمات لزيائنها، لذلك

(1) تنص المادة 457 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم على: «ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه».

(2) الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص.135.

(3) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.71.

(4) نفس المرجع والصفحة.

(5) نفس المرجع، ص.70.

عندما يمنح البنك قرضا يأخذ اجرا عليه يتمثل في الفائدة، فهو يتخلى عن سيولته الحالية لفائدة المقترض، وينتظر منه إعادتها في تاريخ لاحق، ويمثل معدل الفائدة ثمنا لذلك الانتظار.⁽¹⁾

ومن الناحية العملية يتم تسديد مبلغ القرض ومعدل الفائدة المترتب عليه وعمولات القرض في أشكال مختلفة، فقد يتكفل البنك باقتطاع مبالغ شهرية من دخل المقترض بعد منحه إذن بالاقتطاع، كما يمكن أن يقوم المقترض بدفع مبالغ شهرية لدى البنك في حساب يخصصه لذلك إلى غاية انقضاء الأجل الكلي للقرض.⁽²⁾ ويتم تسديد مبلغ القرض وفق جدول الاستحقاقات الذي يعده البنك ويوقعه المقترض عند التوقيع على عقد القرض العقاري، حيث يتكون كل استحقاق (دفعة أو قسط) شهري من جزء من المبلغ الأصلي للقرض والفوائد ومصاريف أو عمولات القرض.⁽³⁾ وتعتبر هذه الآلية أي تسديد مبلغ القرض وفوائده على استحقاقات شهرية (التي تسمى أيضا أقساط أو دفعات شهرية) تسهيلا وتيسيرا على المقترض في تسديد مبلغ القرض.

ثانيا: مخاطر القرض العقاري

تعتبر القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن من أكثر العمليات البنكية تعرضا للمخاطر وذلك بسبب تكلفتها وطول مدتها، وتعلقها بقطاع حساس، الذي يتميز بالطلب المتزايد على القروض العقارية نتيجة ارتفاع أسعار السكن، وقد أثبت العرف المصري أنه لا توجد عملية مصرفية تخلو من المخاطر، لذلك رأينا ضرورة إدراج مخاطر القرض ضمن الآثار التي يمكن أن تترتب على منح القروض العقارية، وفيما يلي سنبرز تعريف مخاطر القروض العقارية وأنواعها:

1- مفهوم مخاطر القرض العقاري

لتحديد مفهوم خطر القرض العقاري لابد من تعريف الخطر ثم تعريف خطر القرض كما

يلي:

(1) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص.69.

(2) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.84.

(3) أنظر: الملحق رقم 5 من هذه الأطروحة الذي يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

أ- تعريف الخطر:

الخطر - أو المخاطرة - يقصد به الانقطاع في التوازن وحدوث تغيير ما بالمقارنة مع ما كان منتظرا،⁽¹⁾ ويعنى بها أيضا: «الالتزام الذي يحمل في طياته الريبة وعدم التأكد المرفقين باحتمال حدوث النفع أو الضرر، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور أو خسارة»⁽²⁾ فالخطر يعني حدوث أحداث غير مرغوب فيها، تؤدي إلى نتائج معاكسة للنتائج المرغوب فيها أو المتوقعة والمأمولة.⁽³⁾

ب- تعريف خطر القرض:

يقصد بخطر القرض: «تخلف العملاء عن الدفع، أي عن الوفاء بالتزاماتهم بخدمة الدين ويتولد العجز عن السداد في مبلغ القرض»⁽⁴⁾ فخطر القرض أو مخاطر القرض إذا تعني عدم تأكد مؤسسة القرض من استرداد قيمة القرض وفوائده، مما يهدد سيولتها مستقبلا.⁽⁵⁾

2- أنواع مخاطر القروض العقارية

إن أخطار القروض العقارية عديدة ومتنوعة، وفي الواقع يضطلع باحثي العلوم الاقتصادية بدراساتها والتفصيل فيها، وفي كيفية إدارتها وتسييرها، غير أننا في هذا المقام ارتأينا التطرق إلى بعضها فقط من باب ضرورة الإشارة إلى وجود مخاطر يمكن أن تترتب على عقد القرض العقاري، وهذه المخاطر هي: الخطر بالمقابل، وخطر السيولة، نختصرها فيما يلي:

أ- الخطر بالمقابل:

تطرق المشرع إلى تعريف الخطر بالمقابل في نص المادة 2/أ من النظام رقم 08/11 المؤرخ في 2011/11/28 الذي يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية،⁽⁶⁾ كما يلي: «أ- خطر القرض: الخطر الذي يمكن التعرض له في حالة عجز طرف مقابل أو أطراف مقابلة تعتبر كنفس المستفيد...» وقد حدد المشرع المقصود بالمستفيد في نص المادة 2 من النظام رقم 09/91

(1) آسيا قاسيمي، مرجع سابق، ص.66.

(2) سفيان زغدي، مرجع سابق، ص.35.

(3) نفس المرجع والصفحة.

(4) آسيا قاسيمي، مرجع سابق، ص.66.

(5) سفيان زغدي، مرجع سابق، ص.35.

(6) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، مؤرخة في 2012/08/29.

المؤرخ في 14/08/1991 الذي يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية،⁽¹⁾ بأنه الشخص الذي حصل على قرض من طرف مؤسسة القرض.

ويعتبر الخطر بالمقابل هو أهم الأخطار البنكية ذلك لأنه ناتج عن عدم ملاءة المقترض أي عدم قدرته على تسديد مبلغ القرض، لأي سبب سواء كان خارجيا يتعلق بالظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للبلد والعوامل الطبيعية، كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات مثلا أوداخليا يتعلق بالمقترض نفسه وبوضعيته المالية، كمرض أو حادث أو تقاعد قبل وصول السن القانوني، وهي أسباب يصعب الوقوف عليها مسبقا.⁽²⁾

ينقسم هذا الخطر إلى نوعين خطر عدم التسديد وخطر تجميد القرض، حيث أن الأول يتحقق في حالة العجز التام والنهائي للمقترض عن تسديد مبلغ القرض الكلي أو الجزئي، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة سيولة بالبنك. أما الثاني فيكون في حالة عجز المقترض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة، والفرق بينهما أن خطر عدم التسديد هو خطر نهائي، أما خطر تجميد القرض فهو مؤقت، لكن كلاهما يوقع البنك في خطر السيولة.⁽³⁾

ب- خطر السيولة:

عرف المشرع خطر السيولة في نص المادة 2/و من النظام رقم 08/11 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية كما يلي: «و- خطر السيولة: خطر عدم القدرة على الوفاء بالتزاماته أو عدم القدرة على تسوية أو تعويض وضعية، نظرا لوضعية السوق، وذلك في أجل محدد وبتكلفة معقولة» والسيولة هي قدرة البنك على تسديد استحقاقاته عن طريق السيولة الحاضرة في خزائنه، وبذلك فخطر السيولة يتحقق عند عدم مقدرة البنك على تسديد طلبات السحب للعملاء،⁽⁴⁾ وفي مجال القرض العقاري خطر السيولة يعني عدم قدرة البنك على تنفيذ التزامه بتسليم مبلغ القرض للمقترض.

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 24، مؤرخة في 1992/03/29.

(2) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص.125.

-أسيا قاسيمي، مرجع سابق، ص.67. 68.

(3) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص.126.

(4) نفس المرجع والصفحة.

وخطر السيولة يكون نتيجة لعدة أسباب، منها الخطر بالمقابل أي عدم التسديد أو تجميد قرض أو مجموعة من القروض كحالة إفلاس مقترض أو مجموعة من المقترضين مثلا، كما يمكن أن يكون السبب هو من البنك بأن يمنح مجموعة من القروض بمبالغ كبيرة مما يؤثر على أصوله... وغيرها من الأسباب.⁽¹⁾

وهناك العديد من المخاطر التي يمكن أن تترتب على منح القروض العقارية، والعمل المصرفي يسعى دائما إلى التقليل من مخاطر القروض من خلال عدة وسائل وطرق داخلية، حددها المشرع في النظام رقم 08/11 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، إلى جانب العمل المصرفي، كما قام المشرع باستحداث آليات جديدة لمواجهة خطر السيولة والخطر بمقابل في مجال القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن، وهي إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنوي وشركة ضمان القرض العقاري كما عرفنا سابقا. هذا إلى جانب قيام مؤسسة القرض بطلب الضمانات القانونية، والذي يعتبر أيضا من طرق تخفيف مخاطر القروض العقارية، وسنتولى تفصيل ضمانات القرض في المبحث الموالي.

(1) سفيان زغيدي، مرجع سابق، ص.39.

المبحث الثاني:

عقود ضمان القرض العقاري

عندما تقوم مؤسسة القرض بمنح قروض عقارية للأفراد أو للمقرضين العقاريين، فإن ذلك يكون مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم لضمان استرداد مبالغ القروض، فبدائية تشتتت مؤسسة القرض توفر القدرة المالية على التسديد لدى المستفيد من القرض، ويعتبر ذلك هو الضمان الأساسي لها، غير أنه نتيجة عدم قدرة مؤسسة القرض على التنبؤ بكل الحوادث التي تحول دون تسديد المستفيد لمبلغ القرض، أي عدم قدرتها على التنبؤ بالحوادث التي تؤثر على القدرة المالية للمستفيد على التسديد فإنها تفرض ضمانات تمكنها من استرداد مبالغ القرض.

وتتمثل الضمانات القانونية عموماً في نوعين أساسيين هما: التأمينات العينية والتأمينات الشخصية، أما التأمين العيني فهو: «عبارة عن تخصيص مال أو أكثر لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال وبذلك تكون له الأفضلية عن غيره في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال... وبالإضافة إلى ذلك يكون للدائن حق تتبع المال أو هذه الأموال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين».⁽¹⁾ أما التأمينات الشخصية فتكون: «بتعهد شخص غير المدين لآخر بالوفاء بالالتزام بشروط خاصة».⁽²⁾

وتتمثل التأمينات العينية في الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص وحقوق الامتياز أما التأمينات الشخصية فتتمثل أساساً في الكفالة. وكل تلك التأمينات تستعملها البنوك والمؤسسات المالية لضمان القروض الموجهة للنشاط الاقتصادي عموماً. أما في مجال نشاط الترقية العقارية فإن البنوك عادة ما تطلب رهن العقار الممول رهنًا رسميًا كضمان حقيقي (عيني).

وإلى جانب التأمينات الشخصية والعينية فإن البنوك ومن أجل تقليص نسبة الخطر في القرض الذي تمنحه، تطلب من المقترض نوعاً آخر من الضمانات وهو التأمين، فيجب تقديم تأمين على حياة المقترض شخصياً، وتأمين على العقار موضوع القرض ضد مختلف المخاطر كالحرائق مثلاً

(1) نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص.ص. 35. 36.

(2) محمد كامل مرسي باشا، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005، ص. 16.

وإذا كان المقترض مرقيا عقاريا يشترط إلى جانب تلك التأمينات أن يقدم تأميننا على المسؤولية المدنية العشرية للمهندسين المعماريين والمقاولين والتأمين الأخير سنفضله في آخر فصل من هذه الأطروحة.

وبناء على ما سبق فقد فضلنا الاكتفاء بالتطرق إلى عقود ضمان القرض العقاري التي عادة ما يطلبها البنك من المقترضين لقروض عقارية في إطار الترقية العقارية، في أغلب عمليات القرض، وهي عقد الرهن الرسمي، وعقد التأمين، مع أن ذلك لا ينفى احتمال طلب ضمانات أوتأمينات أخرى. وعليه سندرس في المطلب الأول عقد الرهن الرسمي، وفي المطلب الثاني عقد التأمين.

المطلب الأول:

عقد الرهن الرسمي

يعتبر الرهن الرسمي أهم وسائل تقوية الائتمان بين مؤسسة القرض والمقترضين، وأهم الضمانات القانونية المقررة للقروض العقارية في مجال النشاط الاقتصادي عموما ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، وذلك لما يوفره للمقترض حيث أنه يمكنه من الاحتفاظ بحيازة العقار المرهون، واستغلاله واستعماله وحتى التصرف فيه، وفي المقابل يحقق الأمان للبنك في حالة عدم تسديد المقترض لدينه، وكذلك من التصرفات التي قد يجريها على العقار المرهون، فيخول له الرهن الرسمي حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، وكذا تتبع العقار المرهون في أي يد يكون، فمن ناحية يمكن الرهن الرسمي المقترضين من الحصول على القروض الرهنية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن، التي لا تكفي أموالهم لإنجازها، ومن ناحية أخرى يمكن الأشخاص من تمويل سكنهم المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية الذي لا يكفيهم ادخارهم لتمويله من ناحية أخرى، الشيء الذي يقلص من المدة المتطلبة للقضاء على أزمة السكن.

وبما أنه يستحيل إلغاء المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية مهما كانت الضمانات التي تطلبها مؤسسة القرض من المقترضين، فإننا بعد التطرق إلى الأحكام العامة لعقد الرهن الرسمي سنتناول مدى فعاليته كضمان لعقد القرض العقاري، في الفرعين المواليين:

الفرع الأول:

القواعد العامة لعقد الرهن الرسمي

يعتبر عقد الرهن الرسمي عقدا مسمى نظمه المشرع في القانون المدني الجزائري في المواد من 882 إلى 936، غير أنه نظرا لخصوصية رهون الرسمية المؤسسة لضمان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، فإن المشرع نص على ضرورة أن يؤسس رهنا قانونيا لفائدتها على الأملاك العقارية للمدينين، تطبيقا لنص المادة 96 من الأمر رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003،⁽¹⁾ المعدلة،⁽²⁾ وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات القرض الأخرى،⁽³⁾ والذي تضمن أحكاما خاصة بالرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية هذا الأخير الذي يتم بموجب عقد، وبناء عليه فإن الرهن الرسمي المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار نشاط الترقية العقارية يخضع للقواعد العامة في القانون المدني، إلا ما نص عليه المشرع بحكم خاص ونصوص خاصة.

أولا: مفهوم الرهن الرسمي

سنحاول تبين مفهوم الرهن الرسمي من خلال تعريفه وتحديد خصائصه وأهميته فيما يلي:

1- تعريف الرهن الرسمي

عادة ما يتفادى المشرع الخوض في مسألة التعريف، تاركا إياها للفقهاء، وخلافا لذلك تولى المشرع تعريف الرهن الرسمي في القانون المدني، غير أن تعريف المشرع وردت عليه العديد من الانتقادات، لذلك سندرج التعريف التشريعي للرهن الرسمي، ثم التعريف الفقهي له فيما يلي:

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 86، مؤرخة في 2002/12/25.

(2) بموجب نص المادة 56 من القانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 85، مؤرخة في 2005/12/31.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، مؤرخة في 2006/04/05.

أ- التعريف التشريعي للرهن الرسمي:

عرف المشرع حق الرهن الرسمي كحق عيني تبعي في نص المادة 882 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، بنصها: «الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان»، وقد وجهت العديد من الانتقادات لتعريف المشرع لحق الرهن الرسمي نجلها فيما يلي:

- لقد عرف المشرع حق الرهن الرسمي على أنه عقد، رغم أنه أدرجه في باب الحقوق العينية وكان أولى بالمشرع تعريفه بغايته لا بوسيلة إنشائه، خاصة أنه وبقراءة نص المادة 882 يبدو أن للرهن الرسمي مصدرا واحدا وهو العقد، وهو ما يخالف نص المادة 1/883 التي تليها والتي تقضي بأن للرهن الرسمي ثلاث مصادر يعتبر العقد أحدها.⁽¹⁾
- أغفل المشرع ذكر الدائنين العاديين في نص المادة، واقتصر على أن الدائن المرتهن يتقدم الدائنين التاليين له في المرتبة، وكان أصح أن يذكر بأن حق الرهن الرسمي يخول للدائن المرتهن حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.⁽²⁾
- أشار المشرع إلى أن الدائن المرتهن يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون، في حين أن الدائن يمكن أن يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون، أو ما يحل محله كالتعويض أو مبلغ التأمين، وبالتالي فالأدق أن يتم النص على استيفاء الدائن المرتهن حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون.⁽³⁾
- أغفل المشرع مسألتين في تعريف الرهن الرسمي، الأولى أنه يمكن أن يكون العقار المرهون ملكا للمدين أو غيره ويسمى الكفيل العيني، إذ أن الرهن الرسمي طرفيه هما المرتهن والراهن هذا الأخير الذي لا يشترط أن يكون هو نفسه المدين، وذلك بصريح نص

(1) شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري -دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري-، دار هومه، الجزائر، 2009، ص.ص.62.63.

(2) زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، 2006، ص.10.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية (الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز - طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء-)، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص.19.

المادة 884 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،⁽¹⁾ أما المسألة الثانية التي أغفل المشرع الإشارة إليها فهي احتفاظ الراهن بحيازة العقار المرهون.⁽²⁾

ومن الملاحظات السابقة نستنتج أن تعريف المشرع ليس جامعاً لكل الجوانب التي يتطلبها تعريف الرهن الرسمي، لذلك اجتهد الفقه في وضع تعريف شامل للرهن الرسمي.

ب- التعريف الفقهي للرهن الرسمي:

سندرج بعض التعريفات التي قدمت للرهن الرسمي والتي حاولت تفضي الانتقادات السابقة وهي:

يعرفه الدكتور "عبد الرزاق السنهوري" كما يلي: «الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضماناً للوفاء بدين وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار مقدماً في ذلك على الدائنين العاديين، لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومتتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته»⁽³⁾

والملاحظ أن هذا التعريف وإن كان قد تفضى معظم الانتقادات التي وجهت للتعريف التشريعي إلا أنه لم يتفضى استخدام عبارة "ثمن العقار"، كما أنه لم يشير إلى احتفاظ الراهن بحيازة العقار المرهون.

وعرف الدكتور "حسني محمود عبد الدايم" الرهن الرسمي بأنه: «حق عيني تبعي يتقرر على عقار أو منقول ذا أهمية اقتصادية كبيرة مملوك للمدين أو غيره (الكفيل العيني) بمقتضى عقد رسمي بين الدائن والراهن لضمان الوفاء بحق للدائن مع بقاء الحيازة للراهن، وبمقتضاه يكون للدائن أن يستوفي حقه بالأفضلية من القيمة المالية لهذا العقار أو المنقول في أي يد يكون»⁽⁴⁾ لقد أبرز هذا التعريف العديد من الجوانب، إلا أنه اعتبر الرهن الرسمي يرد على عقار أو منقول ذا

(1) زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.10.

(2) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.64.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر (في التأمينات الشخصية والعينية)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص.270.

(4) حسني محمود عبد الدايم، الائتمان العقاري بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني -دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008، ص.39.

أهمية اقتصادية، ولم يجانب الصواب في ذلك، غير أنه أغفل أن يشير إلى أن الرهن الرسمي يرد على عقار في الأصل ووروده على منقول هو مجرد استثناء عن القاعدة، ويجب أن يكون بناء على نص يقضي بخلاف القاعدة العامة.

أما الدكتور "محمد صبري السعدي" فقد عرفه كما يلي: «الرهن الرسمي حق عيني تبقي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون»⁽¹⁾ وهو تعريف قريب إلى تعريف الدكتور "سمير عبد السيد تناغو" التالي: «الرهن الرسمي هو حق عيني تبقي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ويتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، وأن يتبع العقار في أي يد يكون»⁽²⁾ ونعتبر أن هذين التعريفين شاملين جامعين، لتعريف الرهن الرسمي تضادى فيهما أصحابهما الانتقادات الموجهة للتعريف التشريعي للرهن الرسمي.

2- خصائص الرهن الرسمي

يتميز الرهن الرسمي بمجموعة من الخصائص، تقسم إلى خصائص باعتباره حقا، وأخرى باعتباره عقدا، نلخصها فيما يلي:

أ- خصائص الرهن الرسمي باعتباره حقا:

تتمثل خصائص حق الرهن الرسمي باعتباره حقا فيما يلي:

- الرهن الرسمي هو حق عيني يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق ويستعملها دون وساطة شخص آخر، وتتمثل هذه السلطة في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون، بالأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة كما له حق تتبع العقار المرهون في أي يد كان طالما كان حقه مقيدا.⁽³⁾

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.19.

(2) سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1991، ص.127.

(3) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.41.

- الرهن الرسمي هو حق تباعي حيث أنه لا ينشأ إلا تابعا لحق أصلي يقوم على ضمان الوفاء به، وهو يتبع الحق الأصلي في وجوده وانقضائه وصحته وبطلانه.⁽¹⁾
- الرهن الرسمي حق لا يرد إلا على عقار، وذلك بصريح نص المادة 1/886 الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وذلك كأصل عام، لأنه قد يرد استثناء على بعض المنقولات متى نص القانون على خلاف ذلك.⁽²⁾
- الرهن الرسمي هو حق غير قابل للتجزئة، حيث تنص المادة 892 الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك» فكل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامنة للوفاء بدين المدين، بحيث أنه لو قسم الراهن العقار المرهون وقام ببيعه أو قام ببيع أحد العقارات المرهونة، يجوز للدائن مطالبة الحائز بكل الدين ولا يقتصر على جزء من الدين الذي يتناسب مع قيمة العقار، كما أن كل جزء من الدين مضمون بكل العقار أو العقارات المرهونة، فإذا ما قام المدين بوفاء جزء كبير من الدين، يبقى كل العقار أو العقارات المرهونة ضامنة للجزء المتبقي من الدين ولا يتخلص من الرهن بنسبة ما وفى من دين.⁽³⁾

ب- خصائص الرهن الرسمي باعتباره عقدا:

تتمثل خصائص الرهن الرسمي باعتباره عقدا فيما يلي:

- الرهن الرسمي هو عقد مسمى، حيث أعطاه المشرع تسمية الرهن الرسمي ونظمه بنصوص المواد من 882 إلى 936 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.⁽⁴⁾

(1) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 41.

- نص المادة 1/893 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) تنص المادة 1/886 من نفس الأمر السابق على: «لا يجوز أن يتعد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك»

(3) زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص. 15. 17.

(4) نظم المشرع القواعد العامة للرهن الرسمي ضمن الباب الأول من الكتاب الخامس من القانون المدني الجزائري.

- الرهن الرسمي هو عقد ملزم لجانب واحد ، حيث أنه يرتب التزامات على عاتق الراهن فقط دون المرتهن، الذي ينعقد الرهن لمصلحته.⁽¹⁾
- الرهن الرسمي عقد معاوضة، حيث أن الراهن لا يتبرع للمرتهن وإنما يقدم الرهن بمقابل والذي يتمثل في الوفاء بالتزام، أو الحصول على قرض أو منحه أجلًا للوفاء.⁽²⁾
- الرهن الرسمي عقد شكلي، والشكلية حسب نص المادة 1/883 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، تتمثل في الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان.

3- مصادر الرهن الرسمي

تنص المادة 1/883 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بقتضى القانون» ومنه فإن مصدر الرهن الرسمي قد يكون هو العقد ويسمى رهنا اتفاقيا، أو حكا قضائيا ويسمى الرهن القضائي، أو يكون مصدره القانون ويسمى الرهن القانوني، نبيها فيما يلي:

أ- الرهن الاتفاقي:

وهو الرهن الذي ينعقد بتوافق إرادتي الراهن والمرتهن، طبقا للقواعد العامة المقررة في العقود.⁽³⁾

ب- الرهن القضائي:

بالنسبة للرهن القضائي فهو يفرض على المدين دون إرادته، لذلك انتقد تكريس المشرع للرهن القضائي، خاصة وأنه قد يؤدي إلى تزام الدائنين للحصول على أحكام ضد المدين، وهو ما يشكل خطورة مزدوجة على المدين والدائنين الذين تتوقف مرتبتهم في الرهن على مدى سرعتهم في الحصول عليه، فكان أولى بالمشرع الاستغناء عن هذا النوع من رهون نظرا لكثرة

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.26.

(2) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.82.

(3) تنص المادة 106 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون»

عيوبه،⁽¹⁾ خاصة وأن حق التخصيص يقوم مقام الرهن القضائي ويخول للدائن الحصول على حق عيني على عقارات مدينه بمقتضى حكم قضائي.⁽²⁾

ت- الرهن القانوني:

الرهن القانوني هو: «هو الرهن الذي ينشأ بنص القانون، وعادة ما يتقرر بالنظر إلى نوعية الدائن، إما لأنه يستحق حماية خاصة، مثلما هو الحال بالنسبة للأشخاص تحت الوصاية، وإما لأن الأمر يتعلق بجماعة عامة يكون من المناسب منحها سلطات خاصة»⁽³⁾ وقد نص المشرع الجزائري على الحالات التي ينشأ فيها الرهن الرسمي بمقتضى القانون في نصوص خاصة، وما يتعلق بموضوعنا منها هو المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات القرض الأخرى، الذي تضمن أحكاماً خاصة بالرهن القانوني تنطبق على الرهن القانوني المؤسس لفائدة مؤسسات القرض، كضمان للقرض العقاري الممنوح في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية.

وما لاحظناه أن المشرع في نص المادة 1/883 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: «لا ينعقد الرهن الرسمي إلا... بمقتضى القانون» قد أخطأ في صياغة نص المادة إذ أن الرهن القانوني يقرره القانون، أي أن القانون هو الذي يوجب ترتيب رهن على عقار ضماناً لدين المدين، غير أنه لا ينعقد بموجب القانون وإنما بموجب عقد رسمي، فمن الناحية العملية تقوم مؤسسة القرض بإبرام عقد رهن رسمي مع الراهن لدى الموثق،⁽⁴⁾ وبالتالي فالرهن القانوني يتقرر بموجب القانون وينعقد بموجب عقد رسمي، هذا الأخير الذي بدونه لا ينشأ حق الرهن الرسمي ولا يمكن الاحتجاج به كضمان في مواجهة الغير، وهو ما يبرر استخدام المشرع لعبارة العقد عند تعريف الرهن الرسمي. ومنه نقترح إعادة صياغة نص المادة 1/883.

(1) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.ص. 72. 73.

(2) تنص المادة 1/937 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «يجوز لكل دائن يده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضماناً لأصل الدين والمصاريف»

(3) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص. 75.

(4) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

ثانياً: أركان عقد الرهن الرسمي

لانعقاد عقد الرهن الرسمي يشترط القانون إلى جانب توفر الأركان الموضوعية العامة للعقد (الرضا والمحل والسبب) توفر أركان موضوعية خاصة وركن الشكلية، ونحيل دراسة الأركان الموضوعية العامة للمراجع العامة في العقود، وفيما يلي سنتولى دراسة الأركان الموضوعية الخاصة وركن الشكلية:

1- الأركان الموضوعية الخاصة لعقد الرهن الرسمي

تتمثل الأركان الموضوعية الخاصة لعقد الرهن الرسمي، في تخصيص الرهن، وملكية الراهن للعقار المرهون وهو ما سوف نبينه فيما يلي:

أ- تخصيص الرهن:

من الأركان الموضوعية الخاصة لعقد الرهن الرسمي تخصيص الرهن، ويقصد بمبدأ تخصيص الرهن حصر الرهن في حدود معينة واضحة، من حيث الدين الذي نشأ الرهن ضماناً له ومن حيث العقار المرهون ضماناً للدين، حتى لا يكون الرهن عاماً ضماناً لكل ديون الراهن أو يشمل كل عقاراته، لذلك سنتطرق إلى تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون وتخصيص الرهن من حيث العقار المرهون فيما يلي:

- **تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون بالرهن:** يرتبط الرهن الرسمي بالدين المضمون ولا ينفصل عنه في صحته وانقضائه،⁽¹⁾ فالرهن الرسمي لا ينشأ إلا ضماناً للدين ويتبعه في وجوده وصحته وبطلانه، وبالتالي لا ينشأ الرهن الرسمي إلا إذا توفرت ثلاثة شروط في الدين المضمون وهي أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود وأن يكون محددًا تحديداً دقيقاً:

* **أن يكون الدين موجوداً أو قابلاً للوجود:** يقوم الرهن الرسمي على وجود التزام صحيح، أما إذا كان هذا الالتزام باطلاً لأي سبب من أسباب البطلان، فإن الالتزام يعتبر غير موجود أي كأنه لم يكن، ويمتد حكمه إلى الرهن الرسمي.⁽²⁾ وإذا انقضى الالتزام المضمون بالرهن لأي سبب من أسباب الانقضاء بصفة عامة، فإن الرهن ينقضي تبعاً لذلك، وجاز للراهن حينها

(1) نص المادة 893 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 51.

التمسك بانقضاء الرهن تبعا لانقضاء الالتزام المضمون.⁽¹⁾ كما يجب أن يكون الالتزام المضمون بالرهن مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا كان الرهن باطلاً تبعا للالتزام المضمون لعدم مشروعية السبب.⁽²⁾

ويجوز أن يكون الالتزام المضمون بالرهن موجوداً وقت التعاقد، ويصح كذلك أن يكون قابلاً للوجود تطبيقاً لنص المادة 891 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: «يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي... على أن يتحدد في الرهن مبلغ الدين المضمون والحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين» ومنه يجوز أن يكون الدين المضمون معلقاً على شرط إما فاسخ أو واقف، والدين المعلق على شرط فاسخ هو دين موجود لكن مصيره مرتبط بتحقق الشرط أو تخلفه، فيكون الرهن صحيحاً مرتباً لأثاره إذا لم يتحقق الشرط الفاسخ، أما إذا تحقق الشرط الفاسخ فإن الدين يزول بأثر رجعي ويزول تبعا له الرهن الرسمي، أما الشرط الواقف فإذا تحقق وجد الدين وتأكد الرهن تبعا لذلك، أما إذا تخلف الشرط فإن الدين لا يوجد ويزول الرهن تبعا لذلك.⁽³⁾

كما أجاز المشرع أن يكون الدين المضمون مستقبلاً أي دين غير موجود في الحال ولكن وجوده في المستقبل أمر مؤكد، شرط تحديد مبلغ الدين والمبلغ الأقصى الذي ينتهي إليه في عقد الرهن.⁽⁴⁾

وبإسقاط وجود الدين المضمون بالرهن في مجال نشاط الترقية العقارية، فإن الدين المضمون بالرهن هو دائماً عبارة عن قرض عقاري لتمويل إنجاز مشروع أو اقتناء سكن في إطار الترقية العقارية، وبما أن القرض يمنح من طرف البنك على دفعات حسب تقدم الأشغال⁽⁵⁾ فيمكن اعتبار جزءاً من القرض موجوداً وقت إبرام عقد الرهن وجزءاً منه مستقبلاً ومحققاً.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، مرجع سابق، ص.379.

(2) زليخة لحميم، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاءه في القانون المدني الجزائري مقارناً، رسالة ماجستير، العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1996/1995، ص.98.

(3) زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.69.

– محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.68.

(4) وقد انتقد بعض الفقه جواز ترتيب الرهن ضمناً لدين مستقبل على أساس أن ذلك يخل بمبدأ تبعية الرهن للدين المضمون، فلا يعقل التسليم بوجود الفرع قبل الأصل، غير أن جانباً آخر من الفقه يبرر جواز ذلك بتشجيع عمليات الائتمان من الناحية العملية ومن الناحية القانونية لأن آثار الرهن لا تترتب إلا بعد تحقق الدين. شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.ص.183.184.

(5) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

* **أن يكون الدين المضمون محددًا:** وفقا لنص المادة 891 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم في آخرها: «...على أن يتحدد في الرهن مبلغ الدين المضمون والحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين» فإن المشرع نص على ضرورة تحديد الدين المضمون بالرهن من حيث مقداره، بتحديد مبلغ الدين الذي تم الاتفاق عليه، ومدته، وتحديد الفوائد المترتبة عليه وتاريخ سريانها.⁽¹⁾ وإن كان المشرع الجزائري اكتفى بتحديد الدين المضمون من حيث مقداره، إلا أن الفقه أجمع على ضرورة تحديده أيضا من حيث مصدره، ما إذا كان عقدا أو الإرادة المنفردة أو غيره وذلك.⁽²⁾ وذلك لأن مصدر الدين هو الذي يحدد ذاتيته ويحول دون امتداد الرهن لضمان ديون أخرى، كما يمكن من معرفة الأسباب التي يمكن أن تؤثر على الدين وبالتالي على الرهن ذاته،⁽³⁾ كالانقضاء أو التقادم مثلا. ومن الناحية العملية فإن الدين يتم تحديده في عقد الرهن من حيث مقداره ومصدره حيث يتم تحديد مراجع عقد القرض ومضمونه بدقة.⁽⁴⁾

- **تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون:** يشترط القانون عدة شروط في الشيء المرهون ويمكن أن نجملها فيما يلي: أن يكون عقارا، وأن يكون مما يجوز التعامل فيه، وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون العقار معينا بالذات تعيينا دقيقا، وشمول الرهن للملحقات العقار المرهون وأخيرا وجود العقار:

* **أن يكون الشيء المرهون عقارا:** فالقاعدة العامة أن يرد الرهن الرسمي على عقار، فهو لا يرد على منقول إلا استثناء وبنص قانوني صريح، وبالنسبة للرهن التي تبرم في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية، فهي كلها واردة على عقار إما على أرضية المشروع ككل عندما يكون الراهن هو المرقى العقاري الخاص، أو على السكن الممول عندما يكون الراهن هو المستفيد من السكن.

* **أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني:** وهذا الشرط تضمنه نص المادة 2/886 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وهو يحتوي على شقين:

(1) معراج حديدي، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 1، مارس 2014، ص. 191.
(2) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص. 187.
(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص. 70. 71.
(4) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

✓ **الشق الأول:** هو أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه، وبموجبه لا يجوز رهن الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية، وغيرها، ويعتبر بعض الفقه أن هذا الشرط يتضمن أيضا عدم جواز رهن الأملاك التي يشترط عدم التصرف فيها، لأنها تعتبر من العقارات التي لا يصح التعامل فيها.⁽¹⁾

وبالنسبة للرهن الرسمية المبرمة في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية فإنه كما سبق وأن بينا المشرع يمنع التصرف في السكنات المدعمة من طرف الدولة لمدة محدد، ولكن لا إشكال في رهنها. لكن رغم أن القروض الممنوحة للأفراد طويلة الأجل وعادة ما يكون أجل استحقاقها بعد انقضاء المدة التي منع المشرع التصرف خلالها، إلا أن ذلك لا يمنع أن يثور الإشكال، الذي من الممكن أن يقع لو أن حق المقترض في الأجل سقط لأي سبب من الأسباب⁽²⁾ كإفلاسه مثلا، وكان سقوط الأجل قبل انقضاء مدة المنع من التصرف فهل يمكن للبنك التنفيذ على السكن المرهون أم يجب عليه انتظار انقضاء مدة الخمس سنوات؟ ونعتقد أنه بالرجوع إلى الحكمة من المنع، نجدها تباديا للمضاربة على السكنات التي استفاد أصحابها من إعانة الدولة، وليس الهدف منها هو تعطيل البنك وتعريضه لخطر السيولة وبالتالي نرى أنه يجوز التنفيذ وبيع السكن المرهون باتباع الإجراءات المقررة قانونا، طالما أن المنع من التصرف محدد بمدة وليست الغاية منه المنع التام من التصرف. وهنا يمكن الإشارة إلى أنه في مثل هذه الحالة المفترضة تبرز أهمية شركتي ضمان القروض العقارية وإعادة التمويل الرهن في حماية البنك من مثل هذا الخطر.

✓ **الشق الثاني:** وهو أن يكون العقار مما يجوز بيعه بالمزاد العلني، وهو شرط منطقي لأن الحكمة من الرهن تتمثل في استيفاء الدائن لحقه من ثمن العقار المرهون، بعد التنفيذ

(1) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.58.

- حسني محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص.114.

- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.35.36.

(2) إعمالا لنص المادة 211 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم التي تنص على: «يسقط حق المدين في الأجل:

- إذا شهر إفلاسه وفقا لنصوص القانون،

- إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أُطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، وهذا ما لم يفضل

الدائن أن يطالب بتكملة التأمين، أما إذا كان إنقاص التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضمانا كافيا،

- إذا لم يقدم المدين للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات».

الذي ينتهي ببيعه في المزاد العلني، وإذا كان العقار مما لا يجوز بيعه بالمزاد العلني فقد الرهن سبب وجوده وانتفت غايته⁽¹⁾ وبذلك لا يجوز رهن حق السكن وحق الاستعمال ولا الحقوق العينية التبعية، لعدم جواز بيعها بالمزاد العلني مستقلة عن العقار.⁽²⁾

* **أن يكون العقار معينا بالذات تعيينا دقيقا:** ورد النص على هذا الشرط ضمن الفقرة 2 من نص المادة 886 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وفي ذلك تكريس واضح لمبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون، فيجب أن يكون العقار معينا بالذات لأن الرهن هو رهن خاص وليس عاما على كل أموال المدين الحاضرة والمستقبلية، ويجب أن يكون معينا تعيينا دقيقا من حيث طبيعته إن كان قطعة أرض أم بناء، وإذا كان قطعة أرض فتعين إن كانت فلاحية أو معدة للبناء، وإن كان بناء فيجب تعيين نوعه إن كان سكنا أو محلا معدا لممارسة نشاطات تجارية أو صناعية أو مهنية، أو غيرها. كما يجب أن يتم تعيينه تعيينا دقيقا من حيث موقعه، بتحديد الجهة التي يقع فيها وتحديد ما يحيط به من عقارات أخرى لتمييزه تميزا تاما عن باقي العقارات.⁽³⁾

وبالنسبة للرهن العقاري المؤسسة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية، فإن تعيين السكن يكون بتعيين البيانات التالية: المنطقة التي يقع فيها مشروع الترقية العقارية واسم الحي المنجز، تعيين رقم العمارة والرقم الشقة والطابق على اليسار أو اليمين ومحتوى الشقة (عدد الغرف، المطبخ، الحمام...) ومساحتها ونسبة الأجزاء المشتركة للبناء.⁽⁴⁾

* **شمول الرهن لملحقات العقار:** يشمل الرهن الرسمي إلى جانب العقار المعين تعيينا دقيقا ملحقاته حيث يشمل حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص، وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك،⁽⁵⁾ حيث يشملها الرهن دون اشتراط النص عليها في عقد الرهن تطبيقا لقاعدة الفرع يتبع الأصل، لأن ملحقات العقار تعتبر تابعة له.⁽⁶⁾

(1) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 58.

(2) حسني محمود عبد الدائم، مرجع سابق، ص. 114.

(3) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص. 158.

(4) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

(5) نص المادة 887 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(6) زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص. 64.

* **وجود العقار:** يقصد بوجود العقار أن يكون قائماً وقت الرهن، وعلى ذلك يعتبر عقارا مستقبلا ما عسى أن يؤول للشخص من أموال في المستقبل دون تحديد،⁽¹⁾ وهو عقار غير موجود في ذاته فعلا وقت إبرام العقد وإن كان من الممكن وجوده في المستقبل كبناء يزمع إقامته،⁽²⁾ والمشرع الجزائري لم ينص على ضرورة أن يكون العقار الرهون موجودا وقت التعاقد ولم يرتب عليه البطلان، وبذلك تنطبق القواعد العامة على عقد الرهن وهي نص المادة 1/92 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بنصها: «جوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا» وقد انتقد الدكتور "محمد صبري السعدي" المشرع الجزائري في عدم ترتيبه البطلان على رهن العقار المستقبل عملا بما ذهب إليه المشرع المصري، بقول الدكتور: «ونحن نرى أنه كان من الأفضل النص في القانون المدني الجزائري على عدم جواز رهن العقار المستقبل استثناء من القاعدة العامة التي تجيز التعامل في الشيء المستقبل طبقا لنص المادة 92م ج»⁽³⁾ غير أن الأستاذ "شوقي بناسي" قد أيد توجه المشرع الجزائري، وذلك على أساس أن رهن العقار المستقبل هو الرهن الذي يرد على عقار غير موجود فعلا وقت التعاقد، وبالتالي فالأصل أن رهن العقار المستقبل يعتبر صحيحا، أما إذا كان غير محدد فإنه يكون باطلا لتخلف التعيين أي شرط تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون. واعتبر أن المشرع الجزائري قد تفوق على المشرع المصري في هذه المسألة، خاصة وأن الحكم على رهن العقار المستقبل بالبطلان يتعارض مع متطلبات الحياة الحديثة، ويخلق عقبات في الحصول على الائتمان، وجوازه يؤدي في بعض الأحيان إلى نتائج عملية هامة ومرغوب فيها، وبالتالي فرهن العقار المستقبل يعتبر صحيحا شرط أن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا.⁽⁴⁾

ونحن نؤيد رأي الأستاذ "شوقي بناسي" في هذه المسألة خاصة وأنا تطرقنا إلى موضوع الرهن في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن، وقد استحدث المشرع طرقا لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء كعقد البيع على التصاميم، أي بيع لعقار مستقبل غير موجود وقت إبرام العقد، وعلمنا سابقا أن تمويل السكن عن طريق القروض العقارية

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.ص. 36. 37.

(2) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 59.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص. 36.

(4) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.ص. 163. 164.

المضمونة برهون من طرف البنوك والمؤسسات المالية، ما هو إلا وسيلة مساعدة للأسر من أجل الحصول على ملكية سكن، فالغرض من الرهن أساسا هو تمكين الأسر من تملك سكن إما حالا أو مستقبلا، وقد يستحيل على معظم الأسر الحصول على القروض العقارية لو أن رهن العقار المستقبل كان باطلا، ومنه يفقد الشخص مصدرا مهم من مصادر التمويل.

ب- ملكية الراهن للعقار المرهون:

اشترط القانون صراحة أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون سواء كان هو نفسه المدين أم شخصا آخر غيره،⁽¹⁾ وذلك لأن الرهن الرسمي يعتبر تصرفا جزئيا في العقار، ويجب أن يكون المتصرف مالكا للعقار المتصرف فيه،⁽²⁾ فعقد الرهن الرسمي وإن كان لا ينقل ملكية العقار المرهون إلا أنه قد يؤدي إلى خروج العقار من يد مالكه، في حالة عدم وفاء المدين بالتزاماته تجاه الدائن المرتهن وقيام هذا الأخير باتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني. لذلك لا بد أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، وقد أورد المشرع في القواعد العامة عدة صور لملكية الراهن للعقار المرهون، غير أننا اخترنا أربعة منها فقط اعتبرناها صورا يمكن إسقاطها على نشاط الترقية العقارية الخاصة، فيما يلي:

- **رهن ملك الغير:** لم يتطرق المشرع إلى النص صراحة على حكم رهن ملك الغير غير أنه استشف من نص المادة 2/884 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، التي توجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون كركن موضوعي خاص، وبالتالي يترتب على رهن ملك الغير البطلان المطلق، ويبقى باطلا حتى لو أقره المالك، وحتى لو آلت ملكية العقار المرهون إلى المشتري بعد الرهن.⁽³⁾ وذلك خلافا لبيع ملك الغير الذي يترتب عليه البطلان النسبي ويخضع لإجازة المالك، ويصح إن آلت ملكية العقار إلى البائع بعد البيع،⁽⁴⁾ لذلك يحبذ الدكتور "محمد صبري السعدي" لو أن الإرادة التشريعية نصت على رهن ملك الغير صراحة وأخذت بما

(1) نص المادة 2/884 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) حسني محمود عبد الدائم، مرجع سابق، ص. 115.

(3) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص. 117.

(4) تنص المادة 397 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على: «إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه للمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه. وفي كل حالة لا يكون البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازته المشتري»، وتنص المادة 398 من نفس الأمر على: «إذا أقر المالك البيع سرى مفعوله عليه وصار ناجزا في حق المشتري.

و كذلك يعتبر البيع صحيحا في حق المشتري إذا اكتسب البائع ملكية المبيع بعد انعقاد البيع».

قررته في بيع ملك الغير، ليكون رهن ملك الغير قابلاً للإبطال ويصبح صحيحاً إذا أجازته المالك الحقيقي، وذلك لتوحيد الحكم لوحدة العلة وتحقيقاً لاتساق التشريع،⁽¹⁾ وفعلاً تعتبر العلة واحدة فكلاً من عقد البيع وعقد الرهن يعتبران من أعمال التصرف، وإن كان عقد البيع يؤدي إلى انتقال الملكية من البائع إلى المشتري، فإن عقد الرهن الرسمي قد يؤدي إلى خروج الملكية من يد الراهن وبالتالي يفترض أن ينطبق عليهما نفس الحكم.

- **رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي:** ويقصد بذلك قيام شخص برهن عقار يملكه فيكون بذلك رهنه صحيحاً وناظراً، ولكن أثناء قيام الرهن وقبل حلول أجل الدين، تزول ملكيته الراهن للعقار المرهون بأثر رجعي ويعتبر كأنه لم يكن مالكا للعقار المرهون⁽²⁾ كحالة إبطال سند الملكية أو فسخه أو إلغاؤه، حيث يبقى الرهن صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن متى ثبت أنه كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن.⁽³⁾

- **رهن المالك تحت شرط واقف أو فاسخ:** لم ينص القانون على حالة رهن عقار من مالك ملكيته معلقة على شرط واقف أو فاسخ، غير أن الفقه يجيز رهن المالك تحت شرط واقف أو فاسخ ويعتبر أن الرهن صحيحاً، إلا أن مصيره مرتبط بمصير الشرط من حيث تحققه وعدم تحققه⁽⁴⁾ فإذا كانت ملكية الراهن معلقة على شرط واقف فلا يعد مالكا لأن ملكيته احتمالية وإذا تحقق الشرط اعتبر مالكا بأثر رجعي، وبذلك يعتبر الرهن صحيحاً بأثر رجعي ويعتبر صادراً من مالك من يوم تقريره، أما إذا لم يتحقق الشرط فيعتبر كأنه لم يملك العقار أصلاً وبالتالي يعتبر الرهن الصادر منه رهناً لملك الغير،⁽⁵⁾ أما إذا كان معلقاً على شرط فاسخ فإن الرهن يعتبر صحيحاً لكنه معلق على نفس الشرط، فإذا تحقق الشرط زالت الملكية بأثر رجعي وينطبق على الراهن نص المادة 885 من القانون المدني التي تنطبق على رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي.⁽⁶⁾

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.38.

(2) حسني محمود عبد الدائم، مرجع سابق، ص.142.

(3) نص المادة 885 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(4) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.70.

- صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.63.

- حسني محمود عبد الدائم، مرجع سابق، ص.139.

(5) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.71.

(6) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.146.

2- ركن الشكلية في عقد الرهن الرسمي

يشترط المشرع الشكلية في عقد الرهن الرسمي تحت طائلة البطلان، وذلك لتبنيه الأطراف وبالتحديد الراهن الذي هو نفسه المقترض في عقد القرض إلى خطورة التصرف الذي يقدم عليه. ويتحقق ركن الشكلية في عقد الرهن الرسمي، بالكتابة الرسمية، وبذكر بيانات التخصيص نتاولها فيما يلي:

أ- الكتابة الرسمية في الرهن الرسمي:

يجب أن يكون الرهن الرسمي محررا في شكل رسمي حيث تنص المادة 1/883 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون» فعقد الرهن الرسمي لا ينعقد إلا إذا تمت كتابته في ورقة رسمية وطبقا لأوضاع ورسوم معينة، وإذا تخلفت الرسمية كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا ولا يرتب الأثر المقصود منه، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان عقد الرهن الرسمي.

وتقع مصاريف أو نفقات عقد الرهن الرسمي على عاتق الراهن باعتباره صاحب المصلحة في إتمام عقد الرهن الرسمي الذي بغيره ما كان المرتهن يقبل إعطاء مبلغ القرض.⁽¹⁾ كما تقع على عاتقه مصاريف قيد الرهن وتجديده وشطبه تطبيقا لنص المادة 906 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وللإشارة فإن عقد الرهن الرسمي يختلف عن عقد القرض الذي أنشئ ضمنا له، إذ يجب أن يستوفي عقد الرهن شروطه الشكلية والموضوعية بأن يحرر رسميا أمام الجهة التي يحددها القانون، وتحدد فيه أركانه من أطراف الرهن (الراهن والمرتهن) وموضوع الرهن والحق المعلق عليه، طبقا لنصي المادتين 882 و883 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تكييف عقد القرض الثابت بالكتابة على أنه عقد رهن،⁽²⁾ فعقد الرهن يكون في وثيقة مستقلة عن عقد القرض.⁽³⁾

(1) نص المادة 2/883 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا "طبقا لأحدث التعديلات بالقانون رقم 07-05"، دار الهدى، عين مليلة، 2007، ص.363.

(3) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

ب- ذكر بيانات التخصيص:

ورد في نص المادة 2/886 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ما يلي: «ويجب أن يكون العقار المرهون ... معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا» ومنه فإن القانون يشترط وجوب تعيين العقار في عقد الرهن أو في عقد لاحق، وبذلك فإنه بخلو الرهن من بيانات التخصيص المتعلقة بالعقار المرهون، لا ينعقد الرهن الرسمي، ولكن الورقة لا تكون باطلة في ذاتها، بل تعتبر ورقة رسمية لكنها غير كافية لانعقاد الرهن، لذلك يجوز تكملة بيانات التخصيص المتعلقة بالعقار المرهون بعقد لاحق، وبذلك ينعقد الرهن الرسمي أي أن العقد لا ينعقد إلا بإتمام العقد المتمم،⁽¹⁾ إلا أن البعض انتقد موقف المشرع الجزائري من تقرير البطلان المطلق على تخلف بيانات التخصيص المتعلقة بالعقار المرهون، مع سماحه بتكملة العقد بعقد لاحق، فالعقد الباطل لا تجوز تكملته وبالتالي كان على المشرع مساندة منطلق البطلان، والنص على ضرورة إبرام عقد جديد، أو تقرير جزاء آخر غير البطلان يتناسق وفكرة استكمال العقد بعقد لاحق.⁽²⁾

إلى جانب ضرورة ذكر بيانات التخصيص المتعلقة بالعقار المرهون، يجب ذكر بيانات التخصيص المتعلقة بالدين المضمون بالرهن حيث نصت المادة 891 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «...على أن يتحدد في الرهن مبلغ الدين المضمون والحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين» غير أن المشرع لم يذكر صراحة ما إذا كان يمكن ذكر بيانات التخصيص المتعلقة بالدين المضمون في عقد الرهن أو في عقد لاحق على غرار بيانات التخصيص المتعلقة بالعقار المرهون، ويرى البعض وأخذا بنية المشرع التي أفصح عنها في ذكر بيانات التخصيص المتعلقة بالعقار، أنه يمكن أن يكون تعيين الدين المضمون إما في عقد الرهن أو في عقد لاحق، لكن عقد الرهن لا ينعقد إلا من تاريخ العقد اللاحق المكمل.⁽³⁾

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.79.

(2) زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.72.

(3) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.188.

الفرع الثاني:

فعالية الرهن الرسمي كضمان لعقد القرض العقاري

إن الرهن الرسمي ورغم اعتباره من أهم التأمينات العينية نظرا لما يحققه من مزايا للدائن المرتهن، إلا أن تنظيمه من حيث إنشائه ونفاذه الذي يهدف إلى الموازنة في حماية طرفيه اتسم ببعض الجمود، لذلك فإن هذا التأمين أو الضمان وإن كان يحقق حماية للدائن المرتهن، إلا أن هذه الحماية نسبية تتخللها العديد من المخاطر التي قد تنقص من فعاليته كضمان، وفيما يلي سنتناول فعالية الرهن الرسمي من حيث المركز الممتاز للدائن المرتهن (أولا)، ومختلف المخاطر التي تنقص من فعاليته (ثانيا):

أولا: المركز الممتاز للدائن المرتهن (البنك)

إن المركز الممتاز للدائن المرتهن على العقار المرهون، يخوله حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كما يخوله حق تتبع العقار في أي يد كان في حالة تصرف الراهن في العقار المرهون، غير أن المركز الممتاز للدائن المرتهن يتحدد من تاريخ قيد الرهن الرسمي في السجل العقاري، لذلك سندرس قيد الرهن الرسمي الذي يمكن الدائن المرتهن من مركزه الممتاز، ثم نتطرق إلى حق التقدم وحق التتبع وذلك وفقا للقواعد العامة، فيما يلي:

1- قيد الرهن الرسمي لتمكين الراهن من مركزه الممتاز

إن الحقوق العينية التبعية كلها تخضع لإجراء القيد، وتتميز بضرورة تجديد قيدها لذلك سنتطرق إلى إجراءات قيد الرهن الرسمي ثم تجديد قيده فيما يلي:

أ- إجراءات قيد الرهن الرسمي:

يخضع الرهن الرسمي للشهر العقاري وباعتباره حقا عينيا تبعيا فهو يخضع لإجراء القيد وليس لإجراء التسجيل، خلافا للحقوق العينية الأصلية كعقد البيع مثلا، والقيد يتم بنقل ملخص عقد الرهن الرسمي إلى السجل العقاري، بتدوين مبلغ الدين وتعيين العقار المثقل بالرهن واسم

الدائن والمدين، خلافا لإجراء التسجيل الذي يتم بنقل التصرف بأكمله إلى السجل العقاري حتى يتمكن كل ذي مصلحة معرفة كل ما ورد في التصرف.⁽¹⁾

ويعتبر القيد إجراءً شكلياً يشترطه المشرع لكي يرتب عقد الرهن الرسمي آثاره بالنسبة للطرفين وفي مواجهة الغير،⁽²⁾ فقيد الرهن الرسمي ليس شرطاً لانعقاد الرهن الرسمي وإنما هو شرط لنفاذه، وقد أحال القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 905 منه تنظيم إجراء قيد عقد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه إلى القانون الذي ينظم الشهر العقاري،⁽³⁾ حيث نصت المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،⁽⁴⁾ على: «إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية» فمن نص المادة يتضح أن تخلف إجراء قيد الرهن الرسمي يؤدي إلى عدم ترتيب هذا الأخير لآثاره حتى فيما بين الطرفين أي الراهن (المقترض) والمرتهن (مؤسسة القرض).

وبالنسبة للرهن الرسمي المؤسس لفائدة البنوك كضمان للقرض العقاري، فيتم قيده بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض (عقد القرض العقاري) الذي تم بين البنك والمقترض.⁽⁵⁾

وبالرجوع إلى نصي المادتين 2/883 و909 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، نجد أنه بقيد الرهن تدخل مصاريف القيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيعات إلى جانب مصاريف العقد وتأخذ نفس مرتبة الرهن تلقائياً دون الحاجة إلى ذكرها.

ب- تجديد قيد الرهن الرسمي:

إن القاعدة العامة بالنسبة لشهر عقود الرهن هي وجوب تجديد قيد الرهن بعد مرور عشرة (10) سنوات من تسجيلها لدى المحافظة العقارية المختصة، وإلا فقد الدائن صفته كدائن مرتهن

(1) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص.119.

(2) يقصد بالغير عند قيد الرهن الرسمي كل شخص يلحقه ضرر من استعمال الدائن لحق التقدم والتبع، وبذلك فمصطلح الغير يشمل كلا من الدائنين الذين لهم حقا عينيا على العقار المرهون أو الدائنين العاديين، كما يشمل الأشخاص الذين لهم حقوقاً أصلية على العقار المرهون لأنهم جميعاً يضارون من وجود عقد الرهن الرسمي. راجع: نفس المرجع، ص.ص. 92. 93.

(3) تنص المادة 905 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على: «تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري»

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 18/11/1975.

(5) نص المادة 2/96 من القانون رقم 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

وبالتالي يفقد مرتبته وامتيازته، حيث تنص المادة 1/96 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،⁽¹⁾ على: «تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل».

أما بالنسبة لتجديد قيد الرهون الرسمية المؤسسة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كضمان لتحصيل القروض التي منحتها، فإنه واستثناء عن القواعد العامة يعفى من تجديد قيد الرهن لمدة ثلاثين (30) سنة، وذلك تطبيقاً لنص المادة 6/96 من القانون رقم 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

ونعتبر أن في ذلك تشجيع للبنوك على خوض مجال القروض العقارية، دون أن تخشى فقدان ضماناتها أو امتيازاتها التي تتمتع بها، خاصة أمام عدد القروض على مستوى البنك أو المؤسسة المالية المعنية التي تكون لها تواريخ مختلفة إما متقاربة أو متباعدة، مما يجعل احتمالات السهو عن تجديد قيد الرهون واردة. كما نعتبر أن الإعفاء من قيد الرهون لمدة الثلاثين سنة بمثابة إعفاء كلي من قيد الرهون، وذلك لأن هذه المدة تتوافق مع المدة القصوى للقروض العقارية.

ت- شطب القيد:

إذا انقضى الرهن الرسمي أو زال لأي سبب من الأسباب، فإن بقاء القيد في السجلات العقارية يعد مخالفاً للحقيقة بالنسبة للراهن وللعقار المرهون، لذلك يجب شطب أو محو القيد ولا يقصد به الشطب المادي وإنما يقصد به التأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود، أي إلغاء ما يترتب على قيامه من آثار، والشطب قد يكون اختيارياً برضا الدائن وبتقرير رسمي يصدر منه بإرادته المنفردة ودون اشتراط رضا الراهن برفع القيد، حيث يدون في ورقة رسمية، وإلا يجوز للراهن طلب شطب القيد قضائياً متى لم يعد لبقاء القيد ما يبرره، حيث يتم شطب القيد بناء على الحكم بشطب القيد بعد أن يصبح نهائياً.⁽²⁾

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.

(2) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.ص. 126-128.

2- الضمان الذي يمنحه حق التقدم (الأفضلية) للدائن المرتهن

يعتبر حق التقدم أو الأفضلية هو جوهر وأساس الرهن الرسمي، حيث يخول للدائن المرتهن استيفاء حقه بالتقدم والأولية والأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة سواء تم التنفيذ على العقار المرهون في يد الراهن أو في يد الحائز أو في يد الحارس أو الأمين القضائي، لذلك سنحدد مرتبة الدائن المرتهن، ومحل حق الأفضلية فيما يلي:

أ- مرتبة الدائن المرتهن:

تتحدد مرتبة الدائن المرتهن من تاريخ إجراء القيد بغض النظر عن تاريخ إبرام العقد، حيث تنص المادة 908 من القانون المدني المعدل و المتمم على: «تسبب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان مستقبلا أو احتماليا» حيث أنه بإجراء القيد يتقدم الدائن المرتهن على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، أي الدائنين الذين لهم حقوقا عينية على العقار المرهون حيث تتحدد مرتبة كل دائن منهم في حالة تزامهم بتطبيق قاعدة الأسبقية في القيد، أي بتاريخ قيد حقوقهم أيا كان تاريخ إبرامها، وإن كانوا قد أجزوا القيد في يوم واحد فالأفضلية تتحدد بساعة هذا القيد.⁽¹⁾

وبالنسبة للرهن الرسمية المؤسسة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية فإنها لا تقبل أن يؤسس الرهن الرسمي على عقار مرهون سابقا، لأن ذلك يقلل من فرصتها في استيفاء كامل الدين في حالة عدم التسديد، ويتأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من كون العقار غير مرهون من قبل من خلال شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن.⁽²⁾ أي أنها دائما تطلب رهونا من المرتبة الأولى أو من الدرجة الأولى.⁽³⁾

(1) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.126.

(2) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.45.

(3) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

ب- الحقوق التي يستوفيهها الدائن المرتهن بميزة التقدم:

تشمل الحقوق التي يستوفيهها الدائن المرتهن بطريق الأفضلية والأولية كلا من أصل الدين المضمون بالرهن وفوائده ومصروفاته التي تتمثل في مصاريف العقد والقيود والتجديد إن أنفقها الدائن المرتهن دون أن يكون هناك اتفاق يقضي بتحملها هو بدلا عن الراهن.⁽¹⁾

ت- محل حق التقدم (الأفضلية):

حسب نص المادة 882 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فإن الدائن المرتهن يستوفي حقه بالأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة من المقابل النقدي للعقار، حيث يستوفي الدائن المرتهن حقه من المقابل النقدي للعقار وملحقاته ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك،⁽²⁾ فالرهن يمتد بقوة القانون إلى ملحقات ومشتملات العقار المرهون، كما يشمل الرهن ثمار العقار بعد تسجيل التتبيه بنزع الملكية الذي يعتبر بمثابة الحجز العقاري.⁽³⁾

غير أنه يمكن أن يتعرض العقار المرهون للهلاك سواء كان ماديا أو قانونيا، وسواء كان جزئيا أو كليا، مما يؤدي إلى إنقاص قيمته وبالتالي تعريض مصالح الدائن المرتهن لخطر عدم كفاية الضمان أو لانعدام محل الأفضلية، لذلك أقر المشرع قاعدة الحلول العيني،⁽⁴⁾ ومفادها أنه في حالة هلاك أو تلف العقار أي سبب كان ينتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر، أو مبلغ التأمين، أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.⁽⁵⁾ وإذا تعدد الدائنون المرتهنون على العقار المرهون فإنهم يستوفون حقهم من المال الذي حل محل العقار المرهون كل بحسب مرتبته.⁽⁶⁾

(1) زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.ص. 122. 123..

(2) نص المادة 887 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(3) نص المادة 888 من نفس الأمر السابق.

(4) مريم بنت الخوخ، فعالية الرهن العقاري كضمان، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2012/2011، ص.22.

(5) نص المادة 900 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(6) نص المادة 907 من نفس الأمر السابق.

3- الحماية التي يوفرها حق التتبع للدائن المرتهن

من مزايا الرهن الرسمي احتفاظ الراهن بحيازة العقار المرهون، مع عدم منعه من السلطات التي يخولها حق الملكية على العقار المملوك باستثناء بعض القيود، بما فيها الحق في التصرف. وفي مقابل ذلك منح القانون للدائن المرتهن حق تتبع العقار في أي يد كان في حالة ما إذا تصرف الراهن في العقار المرهون، ويعتبر حق التتبع امتدادا لحق التقدم الذي تتعدم قيمته وفائدته العملية بدون تقرير حق التتبع، لذلك سنتطرق إلى تعريف حق التتبع وشروط ممارسة هذا الحق وإجراءات إجراءات ممارسة الدائن لحق التتبع وخيارات الحائز، فيما يلي:

أ- تعريف حق التتبع:

يقصد بالتتبع حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون، إذ لا يجب بقاء العقار المرهون في يد الراهن حتى يتمكن المرتهن من التنفيذ عليه، فالدائن المرتهن قد يتفاجأ عند التنفيذ على العقار المرهون بخروج ملكيته من يد الراهن لتنتقل ملكيته إلى شخص آخر يسمى الحائز، أو نشأ للغير حق عيني على العقار المرهون من الحقوق العينية التي يجوز التصرف فيها مستقلة عن حق الملكية، حينها يتخذ الدائن المرتهن إجراءات التنفيذ ضد الشخص الذي انتقلت له ملكية العقار أو الحق العيني، والذي يسمى الحائز، وبذلك فإن حق التتبع لا يبدأ إلا عندما تنتقل ملكية المال المرهون من يد الراهن إلى شخص آخر يسمى الحائز.⁽¹⁾

ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.⁽²⁾

ب- شروط ممارسة حق التتبع:

لممارسة حق التتبع من طرف الدائن المرتهن في مواجهة الحائز لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالدائن ومنها ما يتعلق بالحائز وهي:

(1) يوسف افريل، الرهن الرسمي العقاري (ضمانة بنكية للدائن المرتهن) دراسة معمقة معززة بالاجتهاد القضائي المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2011، ص. 233.

(2) نص المادة 2/911 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

- **الشروط المتعلقة بالدائن:** تتمثل الشروط المتعلقة بالدائن فيما يلي:

* حلول أجل الدين، لأنه إذا لم يحل أجل الدين لا يمكن للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ لا في مواجهة الراهن ولا في مواجهة الحائز. وهو ما نصت عليه المادة 1/911 من القانون المدني المعدل والمتمم: «يجوز للدائن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار...».

* أن يكون الرهن ساريا في مواجهة الحائز بأن يكون مقيدا بالأسبقية على تسجيل الحائز حقه في السجل العقاري.⁽¹⁾

- **الشروط المتعلقة بالحائز:** إن الحائز بمفهوم حق التبعية يختلف عن الحائز بمفهوم اكتساب الملكية، فالحائز لعقار بالمفهوم الأخير لا يعتبر حائزا بمفهوم نص المادة 2/911 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وتتمثل الشروط المتعلقة بالحائز بمفهوم المادة 2/911 في:

* أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون أو حقا عينيا عليه قابلا للرهن فيعتبر حائزا من انتقلت إليه ملكية كل العقار المرهون، أو جزء منه أو انتقل إليه حقا عينيا على العقار قابل للرهن كملكية الرقبة، أما حق الاستعمال أو السكن فلا يعتبر الشخص حائزا، وبذلك لا يعتبر المستأجر حائزا، ويباشر الدائن إجراءات التنفيذ في مواجهة الراهن مباشرة.⁽²⁾

* أن يكون الحائز قد اكتسب الملكية أو الحق العيني بعد قيد الرهن، وقبل تسجيل التتبيه بنزع الملكية، لأن الرهن لا ينفذ في مواجهة الحائز الذي تصرفه مسجل قبل قيد الرهن، أما الحقوق المترتبة على العقار المرهون بعد تسجيل نزع الملكية لا تكون نافذة في مواجهة الدائن المرتهن.⁽³⁾ وذلك تطبيقا لنص المادة 1/735 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾: «لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن

(1) حسني محمود عبد الدائم، مرجع سابق، ص.316.

(2) نفس المرجع والصفحة.

- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.146. 147.

(3) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.135.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، مؤرخة في 2008/04/23.

ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال».

* ألا يحول سند الحائز دون ممارسة حق التتبع، ومنها الأثر التطهيري لسند الحائز فبعض البيوع يترتب عليها تطهير العقار من الرهن بقوة القانون، ولا يستطيع الدائن مباشرة حق التتبع في مواجهة الحائز كنزع الملكية للمنفعة العامة.⁽¹⁾

* ألا يكون الحائز مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، فلو كان كذلك لاتخذ الدائن إجراءات التنفيذ في مواجهته بصفته مسؤولاً عن الدين وليس بصفته حائزاً، كمن كان شريكاً في الدين أو الكفيل الشخصي أو العيني.⁽²⁾

ت- إجراءات ممارسة الدائن لحق التتبع وخيارات الحائز:

لمباشرة حق التتبع في مواجهة الحائز يتعين توفر الشروط السابقة، إلى جانب اتخاذ مجموعة من الإجراءات في مواجهة الراهن وفي مواجهة الحائز، وفي المقابل يجوز للحائز التمسك بمجموعة من الدفع في مواجهة الدائن المرتهن، وهو ما سنبينه فيما يلي:

- إجراءات ممارسة حق التتبع: تنص المادة 923 من القانون المدني المعدل والمتمم على: «إذا لم يختار الحائز قضاء الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد» ومن نص المادة فإن الدائن المرتهن ملزم باتباع الإجراءات التالية لممارسة حق التتبع في مواجهة الحائز:

* **التنبيه على المدين بالوفاء:** ويسمى التنبيه بنزع الملكية أو التنبيه العقاري، ويتم بناء على سند تنفيذي (يعتبر عقد الرهن سنداً تنفيذياً)، ويعتبر هذا التنبيه تمهيداً لبيع العقار بالمزاد العلني، واشترط القانون توجيه التنبيه إلى المدين رغم أن إجراءات التنفيذ ستتخذ ضد الحائز

(1) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.310.

(2) يوسف افريل، مرجع سابق، ص.238.

لأنه هو المسؤول الأصلي عن الدين، وفي حالة نزع ملكية الحائز سوف يقوم بالرجوع على المدين لذلك وجبت مطالبة المدين أولاً.⁽¹⁾

* **إنذار الحائز بالدفع أو بالتخلية:** ويكون إنذاراً رسمياً بعد التنبيه بنزع الملكية أو معه ولكن لا يجوز تقديمه على التنبيه، ويجب أن يكون الإنذار مرفقاً بالتنبيه المدين وإلا كان باطلاً.⁽²⁾

* **تسجيل التنبيه بنزع الملكية:** يتوجب على الدائن المرتهن تسجيل التنبيه بنزع الملكية في السجل العقاري.⁽³⁾ وقد تطرق المشرع الجزائري إلى وجوب تسجيل التنبيه بنزع الملكية وهو ما يستشف من خلال نص المادة 922 من القانون المدني المعدل والمتمم، بصدد النص على تخلية العقار المرهون من طرف الحائز: «... ويجب أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية...»، ومن نص المادة 2/725 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيود أمر الحجز، ويعد العقار و/أو، الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد»،⁽⁴⁾ غير أن المشرع لم يتطرق إلى وجوب تسجيل الإنذار رغم أهميته في حماية المتعامل مع الحائز،⁽⁵⁾ لا في القانون المدني ولا في نص المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- **خيارات الحائز في مواجهة الدائن المرتهن:** عند اتخاذ الدائن المرتهن إجراءات القانونية اللازمة لممارسة حق التتبع ضد الحائز، فإن هذا الأخير تكون له ثلاث خيارات يختار من بينها، وإذا لم يختار الحائز إحدى الخيارات الثلاثة يكون من حق الدائن المرتهن اتخاذ إجراءات التنفيذ في

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.154.

- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.133.

(2) حسني محمود عبد الدائم، مرجع سابق، ص.326.

- نص المادة 923 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.154.

(4) ما تجدر ملاحظته أن المشرع في القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يستخدم مصطلح التنبيه بنزع الملكية وإنما استخدم مصطلح الحجز وواضح أن المصطلح الثاني أبلغ وأصح خاصة وأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحدث من القانون المدني، كما يعتبر هو القانون الذي فصل في إجراءات التنفيذ على العقار.

(5) وقد أشار الأستاذ "شوقي بناسي" إلى أن الفقه الجزائري يتطرق إلى وجوب تسجيل الإنذار والتأشير بذلك على هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية رغم أن القانون لم ينص عليه، شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.320.

مواجهته، تطبيقاً لنص المادة 923 من القانون المدني المعدل و المتمم، وتتمثل هذه الخيارات في قضاء الدين، أو تطهير العقار، أو تخلية العقار:

* **قضاء الدين:** أول خيار للحائز هو قضاء الدين المضمون بالرهن هو وملحقاته ومصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، حيث يبقى حق الحائز في اختيار قضاء الدين قائماً إلى غاية رسو المزاد، ويكفل له القانون حق الرجوع بكل ما أوفاه على المدين الأصلي بالدين المضمون بالرهن، وكذلك يحق له الرجوع على المالك السابق للعقار إذا تعددت التصرفات الواردة على العقار المرهون، كما أجاز له القانون الحل محل الدائن المرتهن الذي استوفى حقه من الحائز فيما له من حقوق في مواجهة المدين، إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين كالكفالة الشخصية والكفالة العينية.⁽¹⁾

وقد تتحقق مصلحة الحائز في قضاء الدين في عدة حالات، منها حالة انتقال الملكية إليه بلا عوض، أو حالة تأخره في تسديد ثمن العقار وكانت قيمة الدين أقل منه أو تساويه.⁽²⁾

* **تطهير العقار:** ويقصد بالتطهير أن يعرض الحائز على كل الدائنين المرتهنين على العقار دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار المرهون، وبذلك يتخلص من أثر الرهن في مواجهته وهو حق التتبع، ويتحرر العقار من الرهن المقيدة عليه.⁽³⁾ وقد أجاز القانون للحائز اختيار تطهير العقار حتى قبل حلول آجال الديون المضمونة بالعقار المرهون، ويبقى حقه قائماً إلى غاية يوم إيداع قائمة شروط البيع بالمزاد العلني.⁽⁴⁾ والتطهير يلجأ إليه الحائز عادة إذا كانت قيمة العقار المرهون أقل من قيمة الديون، وهو يفيد الحائز من حيث احتفاظه بملكية العقار المرهون دون دفع أكثر من قيمته، خاصة إذا كان لم يسدد الثمن بعد، كما أنه يفيد الدائن من ناحية إمكانية الحصول على قيمة العقار دون اتباع إجراءات التنفيذ الجبري خاصة إذا كانوا لا يأملون تحقيقه ثمناً أعلى من المعروض عليهم، غير أنه مع ذلك قد يضر بالدائن المرتهن لأنه يجبره على استيفاء حقه قبل حلول أجله.⁽⁵⁾

(1) نص المادة 912 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.148.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.164.

(4) نص المادة 915 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(5) مريم بنت الخوخ، مرجع سابق، ص.38.

* **تخلية العقار المرهون:** يمكن للحائز الذي لا يختار لا قضاء الدين ولا تطهير العقار، اختيار تخلية العقار، بهدف عدم اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، حيث تكون تخلية العقار بناء على تقرير يقدمه الحائز إلى المحكمة المختصة، ويطلب التأشير بطلبه في هامش التبييه بنزع الملكية، وأن يبلغ الدائن المرتهن الذي وجه له الإنذار بهذه التخلية خلال خمسة أيام من تاريخ التقرير، بعدها يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب من القاضي تعيين حارس على العقار المرهون لتتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهته.⁽¹⁾

وتخلية العقار المرهون تحقق العديد من الإيجابيات، حيث تحقق للحائز مصلحة معنوية بحفظ مركزه المالي من الإساءة التي من الممكن أن يتعرض لها، لو اتخذت إجراءات التنفيذ في مواجهته وظهر اسمه رغم عدم مسؤوليته عن الدين، كما تحقق له من ناحية أخرى عدم تحمل مسؤولية إدارة العقار المرهون إلى حين إتمام إجراءات التنفيذ الجبري، مما يوفر له الوقت والجهد والمال، كما تعد تخلية العقار من طرف الحائز بمثابة اعتراف منه بحق الدائن، وهو أمر إيجابي بالنسبة لهذا الأخير، لكنها مع ذلك فيها بعض التعطيل لإجراءات التنفيذ الجبري، وإن كان ليس تعطيلًا كبيرًا غير أنه مجرد تحويل الإجراءات لتتخذ في مواجهة شخص آخر.⁽²⁾

ثانياً: المخاطر التي تنقص من فعالية الرهن الرسمي كضمان

نظم المشرع عقد الرهن الرسمي بدقة موضحاً أركانه وطريقة تنفيذه، بغرض تحقيق فعاليته باعتباره من أهم الضمانات التعاقدية، غير أنه ومع ذلك تبقى بعض المخاطر التي تنقص من فعاليته، منها ما هو متعلق بملكية الراهن للعقار المرهون، ومنها ما هو متعلق بحق الدائن المرتهن نبينها فيما يلي:

1- المخاطر المتعلقة بملكية الراهن للعقار المرهون

تتمثل المخاطر المتعلقة بملكية الراهن للعقار المرهون في ملكية الراهن بموجب عقد البيع على التصاميم، والمخاطر الناشئة عن تصرف الراهن في العقار المرهون:

(1) نص المادة 922 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.ص. 387. 388.

أ- رهن المالك بموجب عقد البيع على التصاميم:

إن الرهن الصادر من مشتري لسكن تام في إطار نشاط الترقية العقارية لا يثير أي إشكال استثنائي أو خاص، لأنه يخضع للقواعد العامة للرهن من جميع الجوانب بما فيها ملكية الراهن للعقار المرهون، أما بالنسبة للرهن الصادر من مشتري سكن بعقد بيع على التصاميم فهو الذي يثير الإشكال بشأن ملكيته.

لم ينص المشرع على أحكام رهن المالك بموجب عقد البيع على التصاميم، مع أنه معمول به عمليا في إطار نشاط الترقية العقارية، وتثور بشأنه مسألة ملكية الراهن للعقار (السكن) المرهون فالمقتني بموجب عقد البيع على التصاميم، لا تنتقل إليه ملكية السكن المرهون إلا بعد إتمام أشغال الإنجاز و تحرير محضر الحيازة وشهره لدى المحافظة العقارية، كما سنوضح ذلك عند دراسة عقد البيع على التصاميم.

أما عقد الرهن الرسمي فغالبا ما يتم إبرامه بعد إبرام عقد البيع على التصاميم مباشرة أوبالتزامن معه، أي أن العقار يكون في طور البناء، ولا تزال ملكيته لم تنتقل للراهن بعد وبعبارة أخرى يعتبر الراهن غير مالك للعقار المرهون وقت إبرام عقد الرهن الرسمي.

والإشكال الذي قد يثور هو: ما هو مصير الرهن في حالة عدم انتقال الملكية إلى الراهن لأي سبب من الأسباب؟ وهل يجوز للبنك التنفيذ على السكن المرهون، إذا ما حل أجل الدين قبل انتقال الملكية للراهن لأي سبب؟ لقد حاولنا وضع فرضين لمصير الرهن من أجل التوصل إلى ما إذا كان هذا النوع من الرهون يعزز من ضمانات البنك أم أنه ينقصها:

- **الفرض الأول:** هو أن مشتري سكن بموجب عقد بيع على التصاميم أبرم عقد رهن رسمي على هذا السكن كضمان لقرض عقاري، وقبل حلول أجل القرض انتقلت إليه ملكية السكن بتحرير محضر حيازة لدى الموثق وفقا للأشكال القانونية وإشهاره بالمحافظة العقارية، وهنا لا إشكال إذ يعتبر الرهن صحيحا، وفي حالة عدم تسديد المقترض (الراهن) لمبلغ القرض يمكن للبنك التنفيذ على السكن المرهون، وهذه الفرضية العادية و العامة.

- **الفرض الثاني:** في حالة حلول أجل القرض قبل تحرير محضر الحيازة أي قبل انتقال الملكية إلى المقترض الراهن لأي سبب من الأسباب،⁽¹⁾ ولم يفي المقترض الراهن بمبلغ القرض، فهل يجوز للبنك التنفيذ على السكن المرهون أم لا؟ خاصة وأنه من الناحية العملية كثيرا ما يقوم المرقون العقاريون بالتسليم الفعلي لمفاتيح السكن لكن يتأخرون في تحرير محاضر الحيازة، وإذا قمنا بالقياس على أحكام الرهن الصادر من مالك بشرط واقف فإنه بالرجوع إلى المادة 206 من القانون المدني المعدل و المتمم التي تنص على: «إذا كان الالتزام معلقا على شرط واقف، فلا يكون نافذا إلا إذا تحقق الشرط، أما قبل تحقق الشرط فلا يكون الالتزام قابلا للتنفيذ الجبري، ولا للتنفيذ الاختياري، على أنه يجوز للدائن أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقه» ومنه فإنه لا يجوز للبنك التنفيذ على السكن المرهون، قبل تحقق الشرط لأن ملكية السكن في هذه الحالة لا تنتقل إلى الراهن إلا بعد إتمام الإنجاز و تتميم عقد البيع على التصاميم بمحضر حيازة وإشهاره، وقبل انتقال الملكية لا يجوز للبنك التنفيذ على العقار (السكن) المرهون.

وكخلاصة لما سبق فإن الرهن الصادر من المقتني بموجب عقد بيع على التصاميم يعتبر صحيحا وقت إبرامه، رغم عدم توفر شرط ملكية الراهن للعقار المرهون، ولكن عند التنفيذ يشترط أن يكون الراهن مالكا للسكن المرهون، ورغم عدم شيوع الفرض الثاني إلا أنه قد يثور، وبذلك يضعف ضمان البنك.

ب- مخاطر تصرف الراهن في العقار المرهون: من المزايا التي يحققها الرهن الرسمي للراهن هي احتفاظه بحيازة العقار المرهون مع جواز التصرف فيه، واشترط القانون ألا يؤدي ذلك إلى الإضرار بحق الدائن المرتهن،⁽²⁾ وفي مقابل ذلك أعطى للدائن المرتهن حق تتبع العقار في أي يد يكون، فيجوز للراهن التصرف في العقار المرهون سواء بتصرف ناقل للملكية كالبيع والهبة أو بتصرف منشيء لحق عيني كالانتفاع والارتفاق، كما يمكن للدائن ترتيب حقوق عينية تبعية

(1) حددت المادة 211 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم أسباب سقوط الأجل بنصها: «يسقط حق المدين في الأجل:

- إذا شهر إفلاسه وفقا لنصوص القانون،

- إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، هذا ما لم يفضل الدائن

أن يطالب بتكملة التأمين، أما إذا كان إنقاص التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضمانا كافيا،

- إذا لم يقدم للدائن ما ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات»

(2) نص المادة 894 من نفس الأمر السابق.

على العقار المرهون كرهن رسمي أو حيازي، وذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن بأن تتم تلك التصرفات بعد قيد حق الدائن المرتهن، وعلى هذا الأساس فإن تصرفات الراهن الناشئة بعد انعقاد الرهن الرسمي وقبل قيده تكون نافذة في مواجهة الدائن المرتهن، ويعتبر الراهن في هذه الحالة قد أخل بالتزامه بضمان الرهن، مما يترتب عنه سقوط الأجل وحلول الدين فوراً بسبب إضعاف التأمينات.⁽¹⁾ أما تصرفات الراهن الناشئة بعد قيد الرهن الرسمي فهي لا تؤثر في حق الدائن المرتهن وبالتالي يجوز للراهن إجراؤها، ولا يوجد في التشريع ما يشير إلى جواز إدراج عدم التصرف في العقار المرهون في عقد الرهن الرسمي كحماية إضافية للدائن المرتهن لتجنبه من إجراءات تتبع العقار المرهون في يد الغير.⁽²⁾

غير أن تصرف الراهن في العقار المرهون وإن كان جائزاً من الناحية القانونية إلا أن تتبع المدين المرتهن للعقار في يد الحائز له سلبياته، خاصة إذا اختار الحائز تطهير العقار المرهون فموقف الدائن المرتهن يكون إما قبول التطهير أو رفضه وفي الحالتين هناك نوع من المخاطرة حيث أن الدائن المرتهن إذا اختار قبول التطهير فإن ذلك يعني إجباره على استيفاء دينه قبل حلول أجل الدين، وإذا كان الدائن بنكا يعرضه التطهير لخطر الاسترداد المسبق، خاصة وأن الحائز هو من يختار زمن التطهير، وقد يختار ذلك في وقت انخفاض قيمة العقارات، كما أن في قبول التطهير إجبار للدائن بقبول الوفاء الجزئي في حالة عدم كفاية قيمة العقار لسداد ديون الراهن خاصة في حالة ما إذا كان الحائز قد انتقلت إليه ملكية جزء من العقار فقط، وفي ذلك مساس بمبدأ عدم تجزئة الدين المضمون بالرهن.⁽³⁾

أما في حالة رفض عرض الحائز فقد أوجب القانون أن يكون الرفض بموجب طلب بيع العقار بالمزاد العلني، فالمشعر لم يذكر صراحة مصطلح الرفض في القانون المدني،⁽⁴⁾ فالرفض يؤدي قانوناً إلى بيع العقار بالمزاد العلني متى رأى الدائنون أن مصلحتهم في أن يباع العقار في المزاد العلني بثمن أعلى من الثمن الذي عرضه الحائز لتطهير العقار، مع التزام طالب البيع بالمزاد العلني

(1) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 108.

- نص المادة 211 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) شوقي بناسي، مرجع سابق، ص. 211-215.

(3) مريم بنت الخوخ، مرجع سابق، ص. 38، 39.

(4) نص المادة 918 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم على: «يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدى ثلاثين يوماً من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد آجال المسافة على ثلاثين يوماً أخرى».

بمجموعة من الالتزامات تشكل في حد ذاتها عبئا إضافيا على الدائن المرتهن.⁽¹⁾ و كقبول التطهير يؤدي رفضه إلزاميا إلى بيع العقار بالمزاد العلني قبل حلول آجال الديون وفي وقت قصير يفرض على الدائن، كل ما في الأمر أنه يزيد في الإجراءات على احتمال الحصول على ثمن أعلى من الثمن المعروض من الحائز، فالمشرع غلب مصلحة الحائز على مصلحة الدائن لأن رفض أو قبول التطهير يؤدي في النهاية إلى تطهير العقار من الديون المثقلة به.⁽²⁾

وفي مجال الرهون الرسمية الممنوحة كضمان للقروض العقارية الممنوحة في إطار تمويل السكن في مجال نشاط الترقية العقارية، فإننا نميز بين ما إذا كان القرض موجها للأفراد بغرض شراء سكن، حيث يخضع الرهن للقواعد العامة فيما يتعلق بتصرف الراهن في العقار المرهون، أما إذا كان القرض موجها للمرقين العقاريين فإن الرهن الرسمي الذي يعقد ضمنا له محكوم بقواعد خاصة استخلصناها من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد الملك موضوع عقد البيع بناء على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، حيث يجب على المرقى العقاري أن يصرح بأن البناء (أو جزء من البناء) موضوع عقد البيع على التصاميم، تعتبر ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن، وبالتالي فقد منع المشرع المرقى العقاري من التصرف في مجموع مشروعه العقاري إلا إذا كان خاليا من أي رهن، أي أن شرط المنع من التصرف مقرر بموجب القانون.

ونحن نؤيد توجه المشرع الجزائري، نظرا للإيجابيات التي تترتب على منع المرقى العقاري من التصرف، والمتمثلة أساسا في حماية مشتري السكن في إطار نشاط الترقية العقارية وتحقيق الأمان له، فلا تكون بذلك ملكيته مهددة في حالة عدم تسديد المرقى العقاري للقروض وتنفيذ البنك على المشروع العقاري، هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى فإن القروض العقارية جاءت أساسا كنوع من المساعدة للأفراد بهدف تمكينهم من الحصول على ملكية سكن، وعلمنا أن البنوك تطلب ضمنا للقروض العقارية رهونا من الدرجة الأولى، فإذا سمح القانون للمرقى العقاري

(1) تطرق المشرع إلى هذه الشروط في نصوص المواد 919 و920 و921 الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

(2) مريم بنت الخوخ، مرجع سابق، ص.40.

التصرف في السكنات المكونة لمشروعه العقاري رغم كون الوعاء العقاري مثقلا برهن رسمي سوف يحول ذلك دون حصول العائلات على قروض لتمويل سكناتهم، لأنها ستصبح رهونا من الدرجة الثانية.

2- المخاطر المتعلقة بحق الدائن المرتهن

تتمثل المخاطر المترتبة عن القيود الواردة على حقوق الدائن المرتهن في تزامم بعض الديون الممتازة، والقيود المترتبة على حق الدائن المرتهن:

أ- تزامم بعض الديون الممتازة:

رغم أن البنوك تشترط لمنح القروض العقارية ترتيب رهون من الدرجة الأولى، أي من المرتبة الأولى إلا أنه ومع ذلك تتأخر مرتبة الدائن المرتهن عن أصحاب حقوق الامتياز بقوة القانون، وهذا خروجاً عن مبدأ الأسبقية في القيد، حيث أن حقوق الامتياز تتحدد مرتبتها بموجب القانون وليس بإجراء القيد،⁽¹⁾ فحسب نص المادة 121 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقروض المعدل والمتمم⁽²⁾ فإن فالضمانات التي تحصل عليها مؤسسات القرض (البنوك والمؤسسات المالية) على القروض التي تمنحها لتمويل النشاط الاقتصادي بصفة عامة - التي يعتبر نشاط الترقية العقارية أحدها - تتمتع بامتياز يحتل المرتبة الرابعة بعد امتياز دين كلا من: الأجراء (لدى المدين) وامتياز الخزينة العمومية، وامتياز صناديق الضمان الاجتماعي.

فحقوق الامتياز العام تتقدم على كل الامتيازات المترتبة على العقار المرهون وهي لا تخضع لإجراءات الشهر العقاري، وتعتبر أسبق في المرتبة على كل الحقوق بما فيها الرهن الرسمي مهما كان تاريخ قيده.⁽³⁾ كما أن حقوق الامتياز الخاصة تشكل خطراً على الدائن المرتهن لأنها وإن

(1) نصي المادتين 982 و1/983 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) حيث تنص المادة 121 على: «تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضماناً لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة، وإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان.

يرتب هذا الامتياز فوراً بعد امتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الاجتماعي...»

(3) نص المادة 3/986 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

كانت خاضعة لإجراء القيد ، إلا أن لقيدها أثر رجعي متى تم في الآجال المحددة قانوناً،⁽¹⁾ يؤثر على حقوق الدائن المرتهن، كما تمتاز بائع العقار، وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.⁽²⁾

ب- القيود الواردة على حق الدائن المرتهن:

إذا حل أجل الدين ولم يقيم المدين بالوفاء جاز للدائن اتخاذ إجراء التنفيذ على العقار المرهون وذلك وبتابع الإجراءات والأوضاع التي قررها القانون، والتي تتمثل في اتخاذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن العقار، فيمنع القانون اشتراط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء، أو اشتراط بيعه دون اتباع الإجراءات القانونية، وهي تشكل قيوداً على الدائن المرتهن، إلا أنها تقرررت لتحقيق التوازن بين مصالح الطرفين المتعارضة، وحماية للمدين باعتباره الطرف الضعيف من إمكانية استغلال حاجته من الدائن لفرض شروط قاسية عليه،⁽³⁾ وقد رتب المشرع على اشتراط تملك العقار عند عدم استيفاء الدين في تاريخ حلول أجله، أو بيعه دون إتباع الإجراءات القانونية بطلان الشرط مع بقاء الرهن صحيحاً سواء تم الاتفاق على الشرط في عقد الرهن أو في عقد لاحق، وذلك بصريح المادة 1/903 من القانون المدني المعدل والمتمم بنصها: «يكون باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أياً كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد عقد الرهن»، إلا أنه يجوز للمدين الراهن عند حلول أجل الدين أو قسط منه التنازل للدائن المرتهن عن العقار المرهون وفاء لدينه، على أن يتم ذلك بعد حلول أجل الدين وليس باتفاق سابق.⁽⁴⁾

إن المشرع الجزائري وإن كان يهدف إلى ضمان حق الدائن بموجب عقد الرهن الرسمي، إلا أن تنظيمه لهذا العقد تخللته بعض السلبيات التي تؤدي إلى إنقاص الضمان الذي يفترض أن يحققه ولذلك يمكن للبنك (الدائن) اشتراط تأمينات أخرى لتعزيز ضماناته، كما توجه المشرع إلى إنشاء مؤسسات مالية لدعم فعالية الضمانات التي يحصل عليها البنك، وكله يصب في إطار تحفيز البنوك على تمويل السكن.

(1) مريم بنت الخوخ، مرجع سابق، ص.28.

(2) نظم المشرع حقوق الامتياز الخاصة ضمن نصوص المواد 999 و 1000 و 1001 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(3) نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.119. 120.

(4) نص المادة 2/903 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

المطلب الثاني:

عقد التأمين

إلى جانب الرهن الرسمي الذي تطلبه البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقاري الذي تمنحه في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية، فإنها عادة ما تطلب نوعا آخر من الضمانات وذلك لتقليص نسبة الخطر في القروض العقارية التي تمنحها، يتمثل هذا النوع من الضمانات في التأمين لذلك نتناول مفهوم عقد التأمين (الفرع الأول)، وأركان عقد التأمين (الفرع الثاني) وأخيرا أنواع التأمين (الفرع الثالث):

الفرع الأول:

مفهوم عقد التأمين

يعتبر عقد التأمين عقدا مسمى، حيث نظمه المشرع بأحكام خاصة إلى جانب القواعد العامة نظرا لأهميته وخصوصيته، لذلك سنتناول مفهوم التأمين من خلال تعريف التأمين وإبراز أهميته ثم تعريف عقد التأمين وتبيان الخصائص التي يتميز بها فيما يلي:

أولا: تعريف التأمين وأهميته

قبل التطرق إلى تعريف عقد التأمين في القانون لا بد من التطرق إلى تعريف التأمين في حد ذاته وكذا تبيان أهميته، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

1- تعريف التأمين

أصل كلمة التأمين هو "securus" والتي تعني الأمن، وانبثقت عنها الكلمة الفرنسية "l'assurance" التي تعني التأمين،⁽¹⁾ والتأمين لغة مشتق من كلمة أمن ومن فعل أمنَ أمانا وأمانا أي اطمأن ولم يخف، سلم أي أمن الشر، وآمن تعني خال من المخاطر،⁽²⁾ فهو مأخوذ من الاطمئنان الذي هو عكس الخوف ونقيضه، وأتئمنه على شيء واستأمنه بمعنى غرس فيه جانبا

(1) مصعب بالي، التأمين كأداة لإدارة الأخطار -دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT) خلال الفترة 2004-2009، رسالة ماجستير، فرع مالية وبنوك وتأمينات، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2012/2011، ص.6.

(2) المنجد في اللغة العربية المعاصرة، مصدر سابق، ص.43.

كبيراً من الثقة،⁽¹⁾ والتأمين هو وسيلة قانونية لتوفير الحماية ضد الخسارة المالية في حالات كثيرة ومتنوعة.⁽²⁾ يقوم التأمين على فكرة التضامن في توزيع الأخطار بين مجموع المؤمن لهم مما يمكنهم من مواجهة مختلف الأخطار والكوارث التي قد تصيب الإنسان في شخصه كالوفاة أو المرض، أو في ماله كالحريق والهلاك أو في مسؤوليته عن الأخطاء التي قد يرتكبها،⁽³⁾ لذلك يعرف التأمين كما يلي: «التأمين هو التزام طرف آخر بتعويض نقدي يدفعه له أو لمن يعينه، عند تحقق حادث احتمالي مبين في العقد مقابل ما يدفعه له هذا الآخر من مبلغ نقدي في قسط أو نحوه».⁽⁴⁾

ويعرف التأمين كذلك بأنه: «وسيلة لتعويض الفرد عن الخسارة المالية التي تلحق به نتيجة لوقوع خطر معين، وذلك بواسطة توزيع هذه الخسارة على مجموعة كبيرة من الأفراد يكون جميعهم معرضين لهذا الخطر وذلك بمقتضى اتفاق سابق».⁽⁵⁾ فالتأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، لتفادي نتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن، لأن توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من عبئها، عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة، وهذا ما يحقق التأمين.⁽⁶⁾

2- أهمية التأمين

للتأمين أهمية من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية، حيث أن التأمين أصبح كظل الإنسان يرافقه براً، وجواً، وبحراً وأثناء عمله وتقلاته، فمن الناحية الاجتماعية يحقق التأمين راحة البال والأمان للأفراد، فرغم أنه لا يمنع الحوادث التي تصيب الإنسان في نفسه وأملاكه، إلا أنه يحمي الإنسان من الخسائر المادية التي يمكن أن يتعرض لها لو تحققت الحوادث.⁽⁷⁾ وهو ما

(1) جميلة حميدة، الوجيز في عقد التأمين دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص.7.

(2) الموسوعة العربية العالمية، الجزء 06(ت)، الطبعة الثانية، مؤسسة أعمال الموسوعة، المملكة العربية السعودية، 1999، ص.31.

(3) سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، 2008، ص.29.

(4) سليمان بن إبراهيم بن ثيان، التأمين وأحكامه، الطبعة الأولى، دار العواصم المتحدة-قبرص، بيروت، 1993، ص.35.

(5) شريف محمد العمري، محمد محمد عطا، الأصول العلمية والعملية للخطر والتأمين، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، 2012، ص.76.

(6) إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 01 (الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد)، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص.1.

(7) إلهام غحاتي، الدور التمويلي لقطاع التأمينات في الاقتصاد الجزائري، رسالة ماجستير، فرع مالية وبنوك وتأمين، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2012/2011، ص.46.

يساعد الإنسان على زيادة القدرة على العمل وإزالة القلق والتردد ، كما أن التأمين يساعد على تهيئة الشخص نفسه في سبيل الحصول على التأمين في حالة حدوث الخطر المؤمن منه.⁽¹⁾ كما أنه يلعب دورا اجتماعيا هاما في حماية الأفراد خاصة ممن ينتمون إلى الفئات المعوزة التي تعجز عن تحمل الأخطار نتيجة ضعف مداخيلهم.⁽²⁾

أما من الناحية الاقتصادية فإن سهولة الحصول على تأمين في إحدى المجالات يشجع الأشخاص والمؤسسات على التوجه نحو استغلال رؤوس أموالهم والقيام بمشروعاتهم الاستثمارية فيه ، وبالتالي يؤدي إلى توسيع مجال النشاطات الاقتصادية ،⁽³⁾ كما يعتبر التأمين وسيلة للادخار والاستثمار ، حيث يتم جمع أقساط التأمين ومنها يتم تسديد التعويضات عن الحوادث ، والاحتفاظ بجزء كاحتياط ، والجزء المتبقي يتم استغلاله وذلك من خلال تكوين رؤوس أموال ينتج عنها عوائد استثمارية تعطي الثقة للمستأمنين.⁽⁴⁾

وفي مجال الائتمان فإن القروض العقارية تعتبر وسيلة هامة للائتمان ، حيث يعتبر آلية اقتصادية تهدف إلى الحصول على القروض من خلال الضمانات التي يوفرها ، وبذلك فهو يشجع ويدعم الاستثمار الاقتصادي من خلال الإقبال عليه بثقة واطمئنان.⁽⁵⁾

وفي مجال القروض العقارية فإنه إلى جانب اعتبار التأمين عاملا من عوامل الحماية والأمان فإنه في نفس الوقت يعتبر عاملا من عوامل تنشيط عمليات الائتمان ، إذ أن التأمين الذي يقدمه المقترض يقوي ضمانات القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض ضد مخاطر عدم التسديد.⁽⁶⁾

(1) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.16.

(2) إلهام غجاتي، مرجع سابق، ص.52.

(3) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.16. 17.

(4) مصعب بالي، مرجع سابق، ص.17. 18.

(5) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.19.

(6) لطيفة طالي، مرجع سابق، ص.49.

ثانيا: تعريف عقد التأمين وخصائصه

نظم المشرع عقد التأمين في الفصل الثالث من الباب العاشر من القانون المدني في المواد من 619 إلى 625 منه، حيث نصت المادة 620 على: «تنظم القوانين الخاصة عقد التأمين بالإضافة إلى الأحكام التي يتضمنها هذا القانون»، والتأمين منظم وفقا للأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 الذي يتعلق بالتأمينات،⁽¹⁾ المعدل والمتمم،⁽²⁾ وفيما يلي سنتطرق إلى تعريف عقد التأمين وتبيان خصائصه:

1- تعريف عقد التأمين

عرف المشرع الجزائري عقد التأمين في نص المادة 619 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم كما يلي: «التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن» وهي تقريبا مطابقة لنص المادة 2 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم.

2- خصائص عقد التأمين

من التعريف التشريعي لعقد التأمين فإن خصائصه تتمثل في كونه عقدا ملزما لجانبين ورضائي، وعقد احتمالي، وعقد إذعان نبين ذلك فيما يلي:

أ- عقد التأمين هو عقد ملزم لجانبين:

هو عقد ملزم لجانبين لأن طرفيه هما المؤمن والمؤمن له، حيث يلتزم هذا الأخير بدفع الأقساط المتفق عليها إلى المؤمن في مواعيدها، وفي المقابل يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين المتفق عليه في حالة وقوع الحادث المؤمن منه.⁽³⁾

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 1995/03/08.

(2) بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15 مؤرخة في 12/03/2006.

(3) سليمان بن ابراهيم بن ثنيان، مرجع سابق، ص.91.

ب- عقد التأمين عقد رضائي:

ينعقد عقد التأمين بمجرد تطابق الإرادتين، والشكلية ليست ركنا فيه، وإنما هي شرط للإثبات.⁽¹⁾

ت- عقد التأمين من العقود الاحتمالية(عقود الغرر):

إن العقد الاحتمالي أو عقد الغرر هو: «العقد الذي لا يستطيع طرفاه أن يحددا وقت إبرامه قيمة ما يعطيانه أو يأخذانه، أو على الأقل أحدهما لأن تحديد هذه القيمة يتوقف على أمر مستقبل غير محقق الوقوع أو غير معروف وقت حدوثه، أي أساسه الاحتمال»⁽²⁾ وفي عقد التأمين لا يعرف وقت إبرام العقد ما إذا كان الخطر المؤمن منه سيقع أم لا، ولا يعرف زمن وقوعه، ولا مقدار الضرر الذي سيلحق إن وقع، كما أن المؤمن لا يعرف عدد الأقساط التي سيقوم المؤمن له بدفعها فقد يدفع واحدا فقط ويقع الحادث أو الخطر المؤمن منه، كما قد يدفع الأقساط لسنوات دون وقوعه.⁽³⁾ لذلك فهو يعتبر من العقود الاحتمالية القائمة على الغرر.

ث- عقد التأمين من عقود الإذعان:

إن الطرف القوي في العقد هو المؤمن، يفرض شروطه على الطرف الضعيف في العقد وهو المؤمن له، وليس لهذا الأخير حرية مناقشة شروط العقد أو تعديلها، حيث يغلب على هذا العقد العلاقة القانونية على العلاقة التعاقدية، لذلك يعتبر تنظيمها قانونيا لمجموعة من العلاقات على شكل بنود، يتدخل المشرع بصرامة في تحديدها بهدف حماية الطرف الضعيف وفرض الرقابة على المؤمن (شركات التأمين).⁽⁴⁾

(1) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.21.

(2) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص.73.

(3) سليمان بن ابراهيم بن ثنيان، مرجع سابق، ص.93. 94.

(4) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.22.

الفرع الثاني:

أركان عقد التأمين وآثاره

إن عقد التأمين كغيره من العقود ينعقد بتوفر أركانه، وتترتب عليه آثار لذلك سنتطرق إلى أركان عقد التأمين (أولاً)، ثم آثاره (ثانياً):

أولاً: أركان عقد التأمين

إن عقد التأمين يخضع للقواعد العامة من حيث لأركان العامة، المتمثلة في الرضا والمحل والسبب، غير أن طبيعته الخاصة باعتباره عقداً خاصاً منظماً بقواعد خاصة، جعلت له أركاناً خاصة به إلى جانب تلك العامة، وتتمثل في أطراف عقد التأمين والخطر، نبينها فيما يلي:

1- أطراف عقد التأمين

يتمثل أطراف عقد التأمين في المؤمن له والمؤمن وهذا الأخير هو شركة التأمين:

أ- المؤمن:

وهو الطرف الأول في العقد، ويتمثل في الهيئة التي تتعهد بدفع مبلغ التأمين أو قيمة التعويض عن الخسائر التي تلحق بالمؤمن له في حالة تحقق الحادث المتفق على تأمينه، مقابل حصول المؤمن على قسط أو أقساط التأمين،⁽¹⁾ وتقوم بعملية التأمين شركات تسمى بشركات التأمين والتي تعرف بأنها: «هيئة مرخص لها من طرف السلطات العمومية، والتي تتحصل على الاعتماد الإلزامي من أجل ممارسة عمليات تأمينية محددة تتضمنها القائمة الملحقة بهذا الاعتماد»⁽²⁾ فشركات التأمين هي عبارة عن مؤسسات تجارية تهدف لتحقيق الربح، تقوم بتجميع الأقساط من المؤمن لهم، واستثمار الأموال المجمعة في أوجه متعددة تكون مضمونة، بغرض توفير الأموال اللازمة لدفع التعويضات للمؤمن لهم أو المستفيدين عند وقوع المخاطر المؤمن ضدها، وتغطية نفقات العمل التأميني وتحقيق ربح مناسب.⁽³⁾ فشركات التأمين تلعب دوراً مزدوجاً فمن ناحية

(1) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.34.

- شريف محمد العمري، محمد محمد عطا، مرجع سابق، ص.96.

(2) مصعب بالي، مرجع سابق، ص.38.

(3) إلهام غجاتي، مرجع سابق، ص.61.

تقوم بتغطية الأخطار والكوارث ، ومن ناحية تقوم بجمع رؤوس الأموال من المستأمنين واستثمارها.

لذلك فغن شركات التأمين تسهم في الاستقرار الاقتصادي للدول لأنها تقوم باستثمار مبالغ طائلة في الأسهم و السندات المالية و غيرها ، في العديد من المؤسسات التي تحقق إيرادات ، كما أنها تدفع مبالغ كبيرة في شكل ضرائب وتوفر مناصب شغل للعديد من العاملين.⁽¹⁾ و نود الإشارة هنا إلى أن شركات التأمين تعتبر من بين المستثمرين في شركة إعادة التمويل الرهني ، من خلال شراء الأوراق المالية التي تطرحها للتداول في السوق الثانوية ، عند قيامها بعملية التوريق كما سبق وأن بينا.

وحسب القانون المتعلق بالتأمينات فإن شركات التأمين تخضع في تكوينها إلى القانون الجزائري وهي تأخذ إما شكل شركة ذات أسهم ، أو شركة ذات شكل تعاضدي ، حيث تأخذ الشكل الأخير إذا لم يكن غرضها الربح ،⁽²⁾ ومنه فإن شركات التأمين دائما تأخذ شكل شركة تجارية تخضع للقانون التجاري الجزائري وتكون معتمدة.

ب- المؤمن له:

وهو الطرف الثاني في عقد التأمين ويسمى أيضا المستأمن أو المتعاقد ، وهو صاحب الشيء موضوع التأمين ، والذي يقوم عادة بالتعاقد مع المؤمن بغرض تغطية الخسارة المتوقعة كما عليه القيام بسداد قسط التأمين ،⁽³⁾ وإذا كان المؤمن عادة هو شركة تأمين ، فإن المؤمن له لا يشترط فيه شكلا معينا فقد يكون شخصا اعتباريا أو شخصا طبيعيا ،⁽⁴⁾ ويجوز للمؤمن له أن يبرم عقد التأمين مع شركة التأمين بنفسه أو عن طريق توكيل شخص آخر طبقا لأحكام عقد الوكالة وتتصرف آثار عقد التأمين إلى المؤمن له أيضا.⁽⁵⁾

ويمكن أن يحتوي عقد التأمين على طرف ثالث ، كالمستفيد وهو الشخص الذي يستحق مبلغ التأمين أو قيمة التعويض في حالة تحقق الحادث المؤمن ، ويجب أن تكون له مصلحة تأمينية

(1) الموسوعة العربية العالمية، مصدر سابق، 36.

(2) نص المادة 215 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

(3) شريف محمد العمري، محمد محمد عطا، مرجع سابق، ص.96.

(4) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.42.

(5) مصعب بالي، مرجع سابق، ص.25.

في المؤمن عليه أو في موضوع التأمين، ومثاله التأمين على الحياة الذي غالبا ما يكون لمصلحة الورثة الشرعيين للمؤمن على حياته.⁽¹⁾

2- الخطر

إن الخطر هو أساس عقد التأمين ويعرف بأنه: «احتمال وقوع الخسارة في الوسائل أو الأهداف»⁽²⁾ ويعرف كذلك كما يلي: «الخطر هو حادث محتمل أي غير محقق الوقوع، لا يتوقف تحققه على إرادة أحد طرفي العقد، وبصفة خاصة إرادة المؤمن له»⁽³⁾ ويشترط في الخطر المؤمن منه مجموعة من الشروط تتمثل في:

أ- أن يكون الخطر مستقبلا:

لا يمكن التأمين على خطر تحقق فعلا، كالتأمين على حياة شخص متوفي، أو التأمين على بضاعة احترقت، لأن معنى ذلك أن الخطر أصبح مستحيلا.⁽⁴⁾

ب- أن يكون الخطر محتمل الوقوع:

يعتبر هذا الشرط أهم شروط الخطر، لأن عقد التأمين يقوم أساسا على الاحتمال والغرر ويقصد بأن يكون الخطر احتماليا أي أنه قد يقع وقد لا يقع، وبالتالي فإن ما هو مؤكد وقوعه ووقت وقوعه لا يمكن تأمينه وكذلك ما لا يتصور وقوعه، والاحتمال يمكن أن ينصب على وقوع الخطر من عدمه، كما يمكن أن ينصب على وقت وقوعه إذا كان محقق الوقوع كالتأمين على الحياة مثلا.⁽⁵⁾

ت- أن يكون الخطر المؤمن منه مستقلا عن إرادة الطرفين:

حيث يقع عقد التأمين باطلا إذا وقع نتيجة تدخل الطرفين،⁽⁶⁾ يجب أن يكون وقوع الخطر محل عقد التأمين خارجا عن إرادة طرفي العقد خاصة المؤمن له، لأن خلاف ذلك يتعارض مع

(1) شريف محمد العمري، محمد محمد عطا، مرجع سابق، ص.97.

(2) سليمان بن ابراهيم بن ثيان، مرجع سابق، ص.64.

(3) مصعب بالي، مرجع سابق، ص.28.

(4) شريف محمد العمري، محمد محمد عطا، مرجع سابق، ص.96.

(5) سليمان بن ابراهيم بن ثيان، مرجع سابق، ص.65.

(6) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.69.

عنصر الاحتمال، فلو كان بإرادة المؤمن لما أوقعه، ولو كان بإرادة المؤمن له لما أوقعه إلا إذا كان ذلك طمعا في مبلغ التأمين أو التعويض، وفي كلتا الحالتين ينتفي عنصر الاحتمال.⁽¹⁾

ثانيا: آثار عقد التأمين

يعتبر عقد التأمين كما أسلفنا عقدا ملزما لجانبين، لذلك فهو يرتب مجموعة من الالتزامات تقع على عاتق طرفيه أي المؤمن والمؤمن له، غير أننا سنبدأ بالالتزامات المؤمن له باعتبار أن أهم التزامات المؤمن تكون تالية لتنفيذ المؤمن له لالتزاماته، فيما يلي:

1- التزامات المؤمن له

يلتزم المؤمن له بموجب عقد التأمين بدفع قسط أو أقساط التأمين، كما يلتزم بالتصريح ببيانات الخطر وظروفه، نوضحها فيما يلي:

أ- الالتزام بدفع قسط التأمين:

يلتزم المؤمن له بدفع قسط التأمين بالكيفيات المحددة في عقد التأمين،⁽²⁾ حيث أن قسط التأمين هو المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن له لتغطية الخطر المؤمن منه،⁽³⁾ وهو يعتبر عنصرا جوهريا في عملية التأمين، إذ يمثل ثمن الخدمة التأمينية التي تقدمها شركة التأمين للمؤمن له،⁽⁴⁾ ويعرف بأنه: «مبلغ من المال يتفق عليه طرفا عقد التأمين، يدفعه المؤمن له إلى المؤمن مقابل تعهد الأخير بدفع مبلغ من المالي إلى المؤمن له، عند تحقق خطر أو حادث معين»⁽⁵⁾ ويلتزم المؤمن له بدفع قسط التأمين للمؤمن إما دفعة واحدة أي بقسط واحد أو على عدة دفعات أو أقساط⁽⁶⁾ وتتحدد قيمة القسط أو الأقساط بعوامل مختلفة تقدرها شركات التأمين، بعد إحصائيات وحسابات مبنية على دراسة احتمالات الخطر، وحجمه ومقدار التعويض المتفق عليه في حالة وقوع الخطر.⁽⁷⁾

(1) سليمان بن ابراهيم بن ثنيان، مرجع سابق، ص.65.

(2) نصي المادتين 2/15 و1/108 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

(3) مصعب بالي، مرجع سابق، ص.28.

(4) إلهام غجاتي، مرجع سابق، ص.34.

(5) سليمان بن ابراهيم بن ثنيان، مرجع سابق، ص.65.

(6) إلهام غجاتي، مرجع سابق، ص.34.

(7) سليمان بن ابراهيم بن ثنيان، مرجع سابق، ص.65.

وإذا لم يقيم المؤمن له بدفع قسط التأمين، وجب على المؤمن إنذار المؤمن له برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام، بوجوب دفع القسط خلال الأيام الثمانية الموالية، وإذا لم يقيم بالدفع بعد انقضاء ذلك الأجل أوقف المؤمن الضمان، ويجوز له فسخ العقد بعد عشرة أيام من إيقاف الضمان، وفي هذه الحالة يجب عليه إعلام المؤمن له برسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام.⁽¹⁾

ب- الالتزام بالتصريح ببيانات الخطر وظروفه:

حيث يلتزم المؤمن له بتقديم تصريح صحيح بجميع الظروف التي يعرفها والتي تمكن المؤمن من تقدير الخطر، كما يلتزم بإعلام المؤمن خلال سبعة أيام على الأكثر بأي حادث يستلزم ضمانه، وأن يسهل عليه كل تحقيق يتعلق بذلك، كما يلتزم بالتصريح للمؤمن وخلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ اطلاعه على أي تفاقم للخطر المضمون يكون قد حصل أثناء العقد.⁽²⁾

والهدف من التصريح ببيانات الخطر أثناء العقد، هو تمكين شركة التأمين من التقدير السليم للأخطار التي يستلزم تعويضها، لذلك يكون المؤمن له ملزماً بالإجابة بدقة عن الأسئلة التي تقوم شركات التأمين بإعدادها، أما الهدف من التصريح بوقوع الحادث يكمن في أن الالتزام المقابل لشركة التأمين وهو دفع مبلغ التأمين يبدأ من وقت وقوع الحادث، كما أن ذلك يمكنها أيضاً من اتخاذ التدابير اللازمة في الوقت المناسب للحد من آثار الخطر.⁽³⁾ أما الهدف من التصريح بزيادة الخطر فيكمن في أن المؤمن يقدر أقساط التأمين حسب الخطر المؤمن منه، فإذا تغيرت الظروف التي أبرم فيها العقد وأدت إلى زيادة الخطر سواء بفعل المؤمن عليه، أو بسبب أجنبي يتعين على المؤمن له التصريح بذلك إلى المؤمن، من أجل إعادة التوازن للعقد الذي غالباً ما يكون بزيادة قسط التأمين.⁽⁴⁾

ويترتب على إخلال المؤمن له بالتزامه بالتصريح للمؤمن ببيانات الخطر أثناء العقد أو بظروف زيادته، حق المؤمن في المطالبة بزيادة قسط التأمين، وإذا رفض المؤمن له دفع الزيادة جاز للمؤمن

(1) نص المادة 1/111 من الأمر رقم 97/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

(2) نص المادة 1/108 و3 و7 من نفس الأمر السابق.

(3) جميلة حميدة، مرجع سابق، ص.ص. 92. 93.

(4) نفس المرجع، ص. 102.

فسخ العقد.⁽¹⁾ وإذا وقع الحادث قبل ذلك يجوز له التخفيض في مبلغ التأمين أو التعويض بما يعادل القسط المدفوع مقارنة مع القسط المستحق فعلا. وذلك دون الإخلال بحقه في إبطال عقد التأمين إذا أثبت المؤمن أن المؤمن له سيء النية، أي أنه كان على علم بذلك وقت العقد أو وقت تفاقم الخطر.⁽²⁾ كما أنه في حالة التصريحات غير الصحيحة التي يدلي بها المؤمن له بسوء نية متى أثبت المؤمن ذلك، تؤدي إلى إبطال عقد التأمين مع احتفاظ المؤمن بالأقساط المدفوعة وله الحق أيضا في الأقساط التي حان أجلها، كتعويض له.⁽³⁾

2- التزامات المؤمن

في مقابل التزامات المؤمن له يقع على عاتق المؤمن الالتزام بدفع مبلغ التأمين وذلك بصريح نص المادة 117 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم: «يتعين على المؤمن دفع التعويض الناتج عن الخطر المضمون في الأجل المحدد في الشروط العامة لعقد التأمين»، حيث أن مبلغ التأمين هو ذلك المبلغ الذي تتعهد شركات التأمين بدفعه للمؤمن له عند تحقق الحادث حيث يتم تحديد هذا المبلغ وفق معايير معينة، وهو مرتبط أساسا بقسط أو أقساط التأمين ويتناسب معه زيادة أو نقصانا.⁽⁴⁾

وفي حالة إخلال المؤمن بالتزامه بدفع مبلغ التأمين خلال الأجل المحدد، يجوز للمؤمن له أن يطالب بالتعويض عن الضرر زيادة على التعويض المستحق.⁽⁵⁾

(1) نصي المادتين 19 و1/109 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

(2) نص المادة 109 من نفس الأمر السابق.

(3) نصي المادتين 3/21 و113 من نفس الأمر السابق.

(4) مصعب بالي، مرجع سابق، ص. 31.

(5) نص المادة 2/117 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

الفرع الثالث:

أنواع التأمين التي تطلبها البنوك لمنح القروض العقارية في مجال السكن

تتنوع التأمينات إلى نوعين هي التأمين على الأشخاص والتأمين على الأضرار، وكل منها يشمل عدة أنواع، ومن هذه الأنواع التي تشترط البنوك والمؤسسات المالية على طالب القرض العقاري تقديمها هي التأمين على حياة المقترض من الوفاة وعلى العقار المرهون من الحريق.

وما تجدر الإشارة إلى أن البنوك والمؤسسات المالية كما تشترط التأمين على حياة المقترض من الوفاة، وعلى العقار المرهون من الحريق فإن هناك نوعاً آخر من التأمين وهو التأمين على القرض الذي سبق وأن فصلنا دراسته، حيث تتولى شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) مهمة تأمين القروض العقارية في الجزائر.

وبناء عليه سنتناول التأمين على حياة المقترض من الوفاة (أولاً)، والتأمين على العقار المرهون من الحريق (ثانياً):

أولاً: التأمين على حياة المقترض من الوفاة

يعتبر التأمين على الحياة نوعاً من التأمينات على الأشخاص التي عرفها المشرع في نص المادة 1/60 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، كما يلي: «التأمين على الأشخاص هو عقد احتياطي بين المكتب والمؤمن، يلتزم بواسطته المؤمن بدفع مبلغ محدد في شكل رأسمال أو ريع في حالة وقوع الحدث أو عند حلول الأجل المحدد في العقد للمؤمن له أو المستفيد المعين.» فالتأمين على الأشخاص هو التأمين الذي يبرمه المؤمن له ضد الأخطار التي قد تتهدده في بدنه كالموت والهرم وفقدان عضو والمرض، مما قد يقعه عن الكسب والعمل،⁽¹⁾ ومن أهم التأمينات على الأشخاص هو التأمين حياة المقترض، الذي ينقسم إلى تأمين على حياة المقترض من الوفاة وتأمين على حياة المقترض في حالة الحياة.

(1) سليمان بن ابراهيم بن ثيان، مرجع سابق، ص.72.

وقد عرف المشرع التأمين على الوفاة في نص المادة 65 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم: «التأمين في حالة الوفاة، عقد يتحدد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري» ويختلف التأمين على الحياة من الوفاة، عن التأمين على الحياة في حالة الحياة أو البقاء، حيث أنه في الثاني يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين عند حلول أجل معين إذا بقي المؤمن له على قيد الحياة في هذا التاريخ أما الأول فيلتزم المؤمن بدفع مبلغ التعويض للمستفيد من التأمين في حالة وفاة المؤمن له.⁽¹⁾

وبالنسبة لمبلغ التأمين الذي يقوم المؤمن بدفعه في حالة حدوث وفاة المؤمن له فتتقي عليه الصفة التعويضية، لأنه غير مرتبط بالضرر الذي تحدثه الوفاة لأن ذلك يصعب تقييمه، بل هو مرتبط بحدوث الخطر وقيمة قسط أو أقساط التأمين التي يدفعها المؤمن له.⁽²⁾

وبالنسبة لعقود التأمين التي تبرم كضمان للقروض العقارية فإنه يتم إبرام عقد التأمين بين المقترض باعتبار المؤمن له، مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن، لفائدة مؤسسة القرض العقاري باعتبارها المستفيد من التأمين، للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض (المؤمن له)، وذلك وفقا لشروط يحددها القانون.⁽³⁾ ووفقا للقواعد العامة فإن شركة التأمين تلتزم بدفع المبلغ المتفق عليه دون مناقشة ودون النظر إلى مدى الأضرار التي لحقت المستفيد (مؤسسة القرض) عند وفاة المقترض.⁽⁴⁾ كما أن التأمين على حياة المقترض يكون لمدة مساوية للمدة الخاصة بالقرض العقاري الممنوح.⁽⁵⁾ وبذلك فهو يعتبر تأمينا مؤقتا تلتزم فيه شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين للمستفيد (مؤسسة القرض) إذا ما توفى المقترض خلال المدة المحددة بالعقد.⁽⁶⁾

(1) نص المادة 64 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

(2) دليّة زيدات، عقد التأمين على الحياة في القانون الجزائري -دراسة تحليلية مقارنة بين قانون التأمينات الجزائري رقم 07/95 وقانون التأمينات الفرنسي-، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص.53.

(3) حديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص.105.

(4) إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص.98.

(5) أنظر: الملحق رقم 5 من هذه الأطروحة الذي يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

(6) ويختلف عن التأمين على الحياة في حالة الوفاة على مدى الحياة من حيث التزام المؤمن بدفع مبلغ التأمين في حالة وفاة المؤمن له أيا كان وقت الوفاة، حيث يهدف إلى تكوين ادخار يتركه المؤمن له لورثته بعد وفاته. راجع: مصعب بالي، مرجع سابق، ص.12.

ثانياً: التأمين على العقار المرهون من الحريق

يعتبر التأمين على الحريق نوعاً من التأمينات على الأضرار الواردة على الأملاك⁽¹⁾ التي عرفها المشرع في نص المادة 1/30 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، كما يلي: «يعطي التأمين على الأملاك للمؤمن له في حالة وقوع حدث منصوص عليه في العقد، الحق في التعويض حسب شروط عقد التأمين، وينبغي أن لا يتعدى التعويض مبلغ قيمة استبدال الملك المنقول المؤمن أو قيمة إعادة بناء الملك العقاري المؤمن عند وقوع الحدث». فتأمين الأملاك يهدف إلى حماية الأموال والممتلكات ضد الأخطار التي قد تتعرض لها، وهو أشمل أنواع التأمين وأوسعها، لأنه يشمل التأمين على الأملاك الخاصة والعامة وحتى الدولية.⁽²⁾

ويتسم تأمين الأضرار بطابعه التعويضي خلافاً لتأمين الأشخاص، حيث يقوم المؤمن بتعويض المؤمن له عن الخسائر التي لحقت بذمته المالية بسبب هلاك أو تلف المال المؤمن عليه، وبذلك فإن عناصر تحديد مبلغ التعويض أو مبلغ التأمين تتمثل في الضرر كعنصر أساسي، وقيمة المال المؤمن عليه، وفي حدود مبلغ التأمين الأقصى المتفق عليه، لذلك فإنه عادة ما يكون مبلغ التعويض أو التأمين أقل من المبلغ الأقصى المتفق عليه في عقد التأمين.⁽³⁾ ومبلغ التأمين الأقصى الذي من الممكن أن يتفق عليه في العقارات يجب ألا يتجاوز قيمة إعادة بناء الملك العقاري عند وقوع الحادث.⁽⁴⁾

وبالنسبة لتأمين الحريق فيعرف على أنه: «الخسارة الناجمة عن الحريق الناتج عن الالتهابات والاشتعال العدواني للنيران، بما في ذلك التلف المباشر أو الضرر الذي ينجم عن الحريق»⁽⁵⁾ وبمقتضى هذا التأمين يتحمل المؤمن جميع الأضرار المادية الناجمة مباشرة عن الحريق أو الانفجار أو الصاعقة أو الكهرباء.⁽⁶⁾

(1) تأمين الأضرار ينقسم إلى تأمين على الأموال وتأمين على المسؤولية، جملة حميدة، مرجع سابق، ص.134.

(2) سليمان بن ابراهيم بن ثنيان، مرجع سابق، ص.73.

(3) مصعب بالي، مرجع سابق، ص.31.

- دليلة زيدات، رجع سابق، ص.53.

(4) نص المادة 30 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم.

(5) جملة حميدة، مرجع سابق، ص.136.

(6) نصي المادتين 44 و45 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم.

وبالنسبة للتأمين على الحريق الذي يبرم لتأمين العقار المرهون كضمان للقروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، فإن هذه الأخيرة تشترط عند إبرام عقد الرهن الرسمي تأمين العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة، وذلك نظرا لمخاطر الحريق وجسامة الأضرار الناجمة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها،⁽¹⁾ وتشترط مؤسسة القرض مثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر، فهذا التأمين يخدم مصالح الهيئة المقرضة من مخاطر عدم التسديد.

وعلى غرار التأمين على الوفاة فإن مدة التأمين على العقار المرهون ضد الحريق يجب أن لا تقل مدته عن مدة القرض العقاري، حيث يتعهد الراهن في عقد الرهن وهو المؤمن له في عقد التأمين بأن يدفع باستمرار أقساط التأمين في آجاله المحددة طوال مدته (التي هي نفسها مدة القرض)، وبتقديم كل الوثائق والمستندات المتعلقة بالتأمين كلما طلبها البنك؛

أما عن أهمية هذا التأمين بالنسبة للبنك فتظهر في حالة هلاك العقار جزئيا أو كليا بسبب الحريق، وكان ذلك قبل السداد التام لمبلغ القرض، حيث يحل البنك محل المؤمن له (و هو الراهن في عقد الرهن، والمقترض في عقد القرض) في التعويضات التي يمنحها المؤمن (شركة التأمين) بما يساوي مبلغ القرض المتبقي وجميع فوائده وملحقاته.⁽²⁾

وفي الأخير يمكن القول أن التأمين الذي تشترطه البنوك والمؤسسات المالية سواء على المقترض من الوفاة أو على العقار من الحريق، إنما يحقق الأمان أكثر للبنك من خطر عدم التسديد في حالة تحقق الوفاة، ومن خطر ضياع التأمين العيني المتمثل في الرهن كليا أو جزئيا في حالة هلاك العقار المرهون بسبب الحريق، كما أنه يحقق فائدة للمؤمن له المستفيد من القرض العقاري الرهني في حالة وقوع الأخطار المؤمن منها، غير أنه من ناحية أخرى يثقل كاهل المؤمن له بمبالغ التأمين مما يزيد في تكلفة القرض بالنسبة له.

ومع ذلك فالتأمين يعتبر من الضمانات الهامة لمنح القروض العقارية، ومن عوامل زيادة الائتمان، واشترطه وإن كان يزيد في أعباء المقترض إلا أنه يحقق أهدافا أبعد، فزيادة الضمانات في القروض العقارية، يزيد إقدام البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية لتمويل السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن.

(1) حديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص.116.

(2) أنظر: الملحق رقم 6 الذي يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى (في باب الالتزامات والشروط).

الفصل الثاني:

العقود المتعلقة بملكية السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة

تضمن القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مجموعة من العقود المتعلقة بالملكية التي تبرم في إطار هذا النشاط، تتمثل في العقود الأربعة الآتية:

البيع الوارد على أرضيات البناء التي يقوم مرقي الأوعية العقارية ببيعها، والذي استوجب القانون أن يتم في شكل رسمي طبقاً للأحكام التشريعية السارية، وأن يتم إعداد عقد بيع الأرضيات بالرجوع إلى عقد التعمير، مع ضرورة ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع البيع،⁽¹⁾ وقد سبق وأن بينا أن المشرع في ظل القانون رقم 04/11 أدخل أعمال التهيئة في نشاط الترقية العقارية، ومرقي الأوعية العقارية هو الذي يقوم بتهيئة الأراضي للبناء وبيعها، ويعتبر نشاطه هذا ترقية عقارية، غير أننا نستبعد هذا البيع من دراستنا لكونه يتعلق بأرضيات البناء أي بالترقية العقارية التي يكون موضوعها تهيئة الأراضي للبناء، أما موضوعنا فيتعلق بالترقية العقارية في مجال السكن.

والعقد الآخر الذي أشار إليه المشرع الجزائري في القانون رقم 04/11 هو عقد بيع عقار مبني والذي عرفه في نص المادة 1/26 منه كما يلي: «عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يُحوَّلُ بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة» وبيع العقار المبني يعني بيع عقار منجز أو تام، أي أن البيع يتم بعد إتمام المرقي العقاري لعمليات البناء، وهذا البيع لا يختلف عن عقد البيع العقاري المنظم في القواعد العامة كأصل، إلا من حيث الضمانات الخاصة باعتباره منجزاً في إطار نشاط الترقية العقارية.

وقد جدد المشرع النص على عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 04/11، وهو يعتبر عقداً مستحدثاً في الجزائر من حيث التنظيم القانوني والممارسة الميدانية، لم تعرفه السوق

⁽¹⁾ نص المادة 40 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

العقارية في الجزائر إلا في سنة 1993، بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وهو عقد يرد على عقار غير مبني ولكن مقرر بناؤه أو هو في طور البناء.

أما العقد المستحدث في القانون رقم 04/11 فهو عقد حفظ الحق، والذي بموجبه يتم تخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، مقابل تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق، ويتم إبرام عقد البيع النهائي فور انتهاء المرقى العقاري من أشغال البناء. والحقيقة أن هذا العقد تضمنه القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، غير أنه ألغي بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، لينص عليه المشرع مجددا في القانون رقم 04/11، ولكن بأحكام مغايرة، لذلك اعتبرناه مستحدثا في ظل القانون رقم 04/11. ومنه فإن البيوع الواردة العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء مستحدثة في إطار قوانين الترقية العقارية، وهي تأخذ صورتين إما البيع على التصاميم أو البيع عن طريق حفظ الحق.

وبعد عرض العقود الأربعة التي تضمنها القانون رقم 04/11، واستثناء عقد بيع أراضي البناء، فقد خصصنا المبحث الأول من هذا الفصل لدراسة أنواع البيوع الواردة على السكن المقرر بناؤه أو في طور البناء، باعتبارها بيوعا مستحدثة وتخضع للقواعد الخاصة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما أنها لا تبرم إلا في إطار نشاط الترقية العقارية. أما المبحث الثاني فخصصناه لدراسة الضمانات الخاصة في البيوع الواردة على السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، بما فيها البيع التام باعتباره يختص بتلك الضمانات عندما يرد على سكن في إطار نشاط الترقية العقارية، ويتميز بذلك عن البيع العادي المعروف في القواعد العامة.

المبحث الأول:

أنواع البيوع الواردة على السكن المقرر بناؤه أو في طور البناء

إن بيع السكن المقرر بناؤه أو ذلك الذي في طور البناء، كان يتم وفق طريقة واحدة وهي عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أما بعد صدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإن بيع السكن المقرر بناؤه أو في طور البناء أصبح يتم بطريقتين، الأولى هي عقد البيع على التصاميم والثانية هي البيع عن طريق حفظ الحق وذلك تطبيقاً لنص المادة 35 من القانون رقم 04/11: «باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بنائية أو جزء من بنائية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البنائية، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم»، وبناء عليه سندرس في المطلب الأول عقد البيع على التصاميم، وفي المطلب الثاني سنتولى دراسة البيع عن طريق حفظ الحق:

المطلب الأول:

عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم الصيغة الأولى التي اعتمدها التشريع الجزائري لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، حيث أشار إليه ضمن نصوص القانون رقم 07/86 الذي يتعلق بالترقية العقارية، واعتمده صراحة ونظم أحكامه ضمن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث كان خلال فترة سريان هذا الأخير الطريقة الوحيدة لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء أي لبيع عقار غير تام. وقد كانت تسميته هي "عقد البيع بناء على التصاميم"، أما القانون رقم 04/11 فقد غير تسميته واعتمد تسمية "عقد البيع على التصاميم" وهي ترجمة حرفية للتسمية باللغة الفرنسية (vente sur plans).

وسنتولى تبيان مفهوم هذا العقد وأركانه (الفرع الأول) والآثار المترتبة عليه (الفرع الثاني)

فيما يلي:

الفرع الأول:

مفهوم عقد البيع على التصاميم وأركانه

عقد البيع على التصاميم هو نوع من البيوع، إلا أنه يرد على عقار غير مبني أو في طور البناء، لذلك لا بد من تحديد مفهومه بدقة (أولاً)، كما أن لكل عقد أركان يقوم عليها، وإن كانت أركان عقد البيع على التصاميم هي نفسها أركان البيع العادي، إلا أن له بعض الخصوصية فيما يتعلق بكل ركن لذلك سنتطرق إلى أركانه (ثانياً) فيما يلي:

أولاً: مفهوم عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الحديثة النشأة في الجزائر، وهو من العقود المسماة، ويختلف هذا العقد عن عقد البيع العادي بالنظر إلى طبيعته القانونية وخصائصه، ومنه سنتطرق إلى تعريف عقد البيع على التصاميم ثم إلى طبيعته القانونية وأخيراً خصائصه فيما يلي:

1- تعريف عقد البيع على التصاميم

سنتطرق إلى التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم، ثم إلى التعريفات الفقهية له كما يلي:

أ- التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم:

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 غير أنه تولى هذه المهمة في القانون رقم 04/11 حيث نصت المادة 1/28 منه على: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز» إلا أن تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم ورد عليه انتقادين هما:

- أغفل المشرع في التعريف الوارد بنص المادة 1/28 مسألة التزام البائع بإقامة البناء المتفق عليه وخلال المدة المحددة في العقد، والتي تعتبر من العناصر الأساسية والجوهرية في عقد البيع على

التصاميم.⁽¹⁾ فلا يمكن للمرقي العقاري تحويل حقوق الملكية أي نقل ملكية العقار محل عقد البيع على التصاميم إن هو لم يقيم بإنجازه أولاً، كما أنه لا يمكن الحديث عن تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن، دون أن يقوم المرقي العقاري بالتزامه المقابل بإنجاز العقار محل البيع.

- قرر المشرع أنه بموجب عقد البيع على التصاميم يتم دفع الثمن من طرف المکتتب حسب تقدم الأشغال، وهو أمر منطقي ومعقول، لكن النص بأن تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المکتتب يكون موازاة مع تقدم الأشغال، فهو أمر غامض، لأنه إذا كان المشرع قصد أن انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم على مراحل، فإن ذلك يتنافى مع الإجراءات القانونية اللازمة لنقل الملكية العقارية، حيث أن انتقال الملكية العقارية يرتبط بشهرها، أما إذا كان قصد المشرع هو فصل نقل ملكية الأرض عن نقل ملكية البناء فإن ذلك يتطلب ألا يتضمنها نفس العقد وإلا خضعا لإجراء واحد، وهو أمر غير متصور لأن عقد البيع على التصاميم هو من العقود النموذجية التي تشمل نقل ملكية الأرض والبناء معا.⁽²⁾ وهو ما أكدته المشرع في المادة 1/34 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بنصها: «يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء».

وبالتالي يمكن القول أن تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم الذي أورده في نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 هو تعريف غير دقيق ويحتاج إلى تعديل، لذلك سنتطرق إلى جملة من التعريفات الفقهية التي حاولت وضع تعريف أدق لعقد البيع على التصاميم.

(1) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، أطروحة دكتوراه دولة، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2011، ص.21.

(2) لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013/10/06، ص.36.37.

- عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، العدد 13، نوفمبر 2011، ص.81.

ب- التعريفات الفقهية لعقد البيع على التصاميم:

هناك العديد من المحاولات الفقهية لتعريف عقد البيع على التصاميم بالرغم من اختلاف تسميته كعقد بيع مباني قيد الإنجاز أو في طور الإنجاز أو تحت الإنشاء، نتطرق إلى جملة منها فيما يلي:

عرفه الدكتور "سمير عبد السميع الأودن" على أنه: «عقد تملك عقار تحت الإنشاء هو ذلك العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد المملك (البائع) بإنشاء عقار معين (أو وحدة معينة) وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتسب وتسليمه إياه وهذا مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له»⁽¹⁾ ركز هذا التعريف على التزامات البائع في عقد البيع على التصاميم، وذكر التزام المشتري بدفع الثمن غير أنه لم يبين كيفية دفعه ولا المدة التي يجب خلالها إتمام البناء من طرف البائع، وهو ما يعتبر من العناصر الأساسية لعقد البيع على التصاميم.

وعرفه الدكتور "علاء حسين علي" بأنه: «العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشييد مبان على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري ونقل ملكيتها وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها خلال مدة زمنية متفق عليها أو في مدة معقولة، مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة»⁽²⁾ بالنسبة لهذا التعريف فقد أغفل أن أقساط الثمن تدفع حسب تقدم أشغال البناء، ولكن ما نلاحظه هو استخدامه لعبارة "بتشييد مبان على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها" وهي خلافا لما ذهب إليه المشرع بأن ذكر صراحة في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 أن يكون المرقي العقاري مالكا للقطعة الأرضية وللبنائية التي تقام عليها، أي اشتراط أن يكون المرقي العقاري مالكا للأرض الذي يقوم بإنجاز مشروعه عليها، وهذا الشرط كان صحيحا قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، والذي بموجبه أصبح يمكن للمرقي العقاري إنجاز مشروعه العقاري على

(1) سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مطبعة الإشعاع الفني، القاهرة، 2001، ص.ص.8.9.

(2) علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بدون مكان نشر، 2011، ص.22.

أرض يملك عليها حق امتياز قابل للتحويل، أي كما ورد في تعريف "علاء حسين علي" يملك حق البناء عليها، لذلك لا بد من تعديل نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 ليتناسق مع التوجه الجديد.

وقد عرفته الدكتور "سييل جعفر حاجي عمر" بأنه: «عقد بيع محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز، يلتزم بتشييده البائع مالك المشروع في الأجل المحدد بالعقد، وبالمواصفات المتفق عليها وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع ثمن نقدي يدفع على شكل أقساط دورية بحسب التقدم في أعمال البناء»⁽¹⁾ ويعتبر هذا التعريف دقيقا إلى حد بعيد.

أما بالنسبة للباحثين الجزائريين فسنورد تعريفاتهم بالاعتماد على المعيار الزمني لأبحاثهم. حيث عرف الأستاذ "فتحي ويس" عقد البيع على التصاميم بأنه: «عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي - البائع - بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق»⁽²⁾ وقد ورد في هذا التعريف أن يتم تشييد العقار وفقا للمواصفات المطلوبة، إلا أن المرقي العقاري لا يقوم بإنجاز العقارات وفقا للمواصفات المطلوبة من المشتري، وإنما يضع مواصفات وفق مخططات معدة مسبقا، بناء عليها يتم إبرام عقد البيع على التصاميم، وبالتالي فهو يشيد وفقا للمواصفات المتفق عليها وليس المطلوبة. كما ورد في هذا التعريف أن الدفعات تحدد قيمتها وآجال دفعها بالاتفاق إلا أن المشرع رغم تركه لحرية تحديد قيمتها وآجال دفعها لاتفاق الأطراف، إلا أنه اشترط أن يكون ذلك مرتبطا بمراحل تقدم الأشغال.

أما الأستاذة "عقيلة نوي" فقد عرفته بأنه: «عقد بيع محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز، يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه هذا الأخير على شكل تسبيقات ودفعات مجزأة بحسب تقدم الأشغال، في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العقار»⁽³⁾ والملاحظ على هذا التعريف أنه قد أغفل مسألة انتقال الملكية في البيع على التصاميم.

(1) سييل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2014، ص. 27.

(2) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص. 49.

(3) عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص. 17.

كما عرف الدكتور "شعبان عياشي" عقد البيع على التصاميم كما يلي: «هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المركبي العقاري) ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض وكذا ملكية البناء المقام على الأرض والموجود وقت إبرام البيع، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري (المكاتب) بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء»⁽¹⁾ وقد بين هذا التعريف أن انتقال الملكية في البيع على التصاميم يتم على مراحل، حيث تنتقل ملكية الأرض والبناء المقام وقت إبرام العقد، أما ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا فتنتقل ملكيتها أولا بأول بمجرد الانتهاء منها إلا أن عبارة "وينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها" هي عبارة غامضة، حيث لم يتبين منها إن كان يقصد بها أن نقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول بمجرد الانتهاء من كل جزء منها، أو أن نقل ملكيتها كلها بمجرد الانتهاء من بناء كل العقار المبيع (أي البناية أو جزء من البناية المبيعة)، وسنتولى شرح مسألة انتقال الملكية في أوانها. وفي جميع الأحوال لم يتفادى هذا التعريف - من حيث الصياغة - الانتقادات الموجهة لتعريف المشرع الجزائري، التي تتمحور حول تجزئة انتقال الملكية.

ومن جانبنا نرى أن عقد البيع على التصاميم يتميز أساسا بمحله، فمن جهة يقع على بناية أو جزء من بناية غير موجودة حاليا، ولكن مقرر بناؤها في المستقبل أو في طور البناء، أي أن العقار محل البيع على التصاميم غير تام أو غير منجز، والمركبي العقاري ملزم بنقل ملكية العقار محل البيع لكن بعد إتمام إنجازها، ومن جهة أخرى يدفع الثمن فيه على أقساط أو على دفعات مرتبطة بتقدم أشغال البناء، لذلك حاولنا تعريف عقد البيع على التصاميم كما يلي: عقد البيع على التصاميم هو العقد الذي يرد على عقار غير مبني أو في طور البناء، يلتزم بموجبه المركبي العقاري بنقل ملكيته إلى المشتري بعد إتمام إنجازها خلال الأجل المتفق عليه، ومطابقا للتصاميم المتفق عليها، في مقابل التزام المشتري بدفع الثمن على دفعات تحدد قيمتها وآجال دفعها حسب مراحل تقدم الأشغال.

(1) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص. 21.

2- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

اختلفت الآراء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم (كما يسمى في بعض التشريعات عقد بيع العقار في طور الإنجاز) وذلك عند ظهور هذا العقد في فرنسا،⁽¹⁾ بين اعتباره عقد مقاوله أو بيعاً للأشياء المستقبلية، وسنتعرض إلى هذين الاتجاهين فيما يلي:

أ- الاتجاه الذي يكيف عقد البيع على التصاميم بأنه عقد مقاوله:

اعتبر هذا الاتجاه أن عقد البيع على التصاميم هو عقد مقاوله، هذا الأخير الذي عرفه المشرع كما يلي: «المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر»⁽²⁾ ويعرف أيضاً بأنه: «العقد الذي يتعهد فيه المقاول بإقامة مبنى سواء كانت الأرض التي يقام عليها البناء ملكاً للمقاول أو لرب العمل»⁽³⁾ فعقد المقاوله يقترب من عقد البيع على التصاميم حسب هذا الاتجاه من حيث هدف كل منهما، والمتمثل في الالتزام بصنع شيء خلال مدة محددة وهو إقامة البناء، مقابل ثمن أو أجر يلتزم به المشتري أو رب العمل،⁽⁴⁾ كما أن عقد البيع على التصاميم يقترب من عقد المقاوله في الحالة التي يلتزم فيها المقاول بالبناء على أرضه وبمواد من عنده لحساب رب العمل، وهو ما أجازته المشرع في الفقرة الثانية من نص المادة 550 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: «كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معاً» لأنه حسب هذا الاتجاه يصبح عقد المقاوله عبارة عن عقد بيع وارد على شيء مستقبل، خاصة وأن جوهر عقد البيع على التصاميم هو قيام مالك المشروع بإنجاز البناء بما يملكه من خبرة وتخصص، كما أن القانون أخضعه للعديد من أحكام عقد المقاوله.⁽⁵⁾

(1) حيث أول ما ظهر هذا العقد كان في سنة 1967 في فرنسا، راجع: سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.23.

(2) نص المادة 549 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.48.

(4) سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.32.

(5) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.49.

غير أن عقد البيع على التصاميم يختلف عن عقد المقاولة من عدة جوانب أهمها أن عقد البيع على التصاميم يتضمن التزاما بنقل الملكية، إلا أن عقد المقاولة لا يتضمن هذا الالتزام⁽¹⁾ كما أن أحكام عقد المقاولة لا تستوعب كل جوانب عقد البيع على التصاميم.⁽²⁾

وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد خالف هذا الاتجاه الذي يعتبر عقد البيع على التصاميم هو عقد مقاولة، على أساس أن الشخص الذي يحق له إبرام هذا العقد هو المرقي العقاري فقط دون الماقل،⁽³⁾ وهو ما أكدته نص المادة 29 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: «لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد...» وهو ما يؤيد الانتقادات الموجهة للاتجاه القائل بأن عقد البيع على التصاميم هو عقد مقاولة، وحسنا فعل المشرع الجزائري بهذا النص الذي أغلق به أي مجال لتكييف عقد البيع على التصاميم على أنه عقد مقاولة.

ب- الاتجاه الذي يكيف عقد البيع على التصاميم بأنه عقد بيع لأشياء مستقبلية:

وحسب هذا الاتجاه فإن عقد البيع على التصاميم ما هو إلا بيع لأشياء مستقبلية، والذي نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 1/92 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً»، فهذا النص يجيز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً، وبالتالي يجوز أن يكون عقد البيع وارداً على شيء غير موجود حالياً وإنما مستقبل الوجود، وحسب هذا الاتجاه فإن عقد البيع على التصاميم يعتبر بيعاً للأرض على حالتها المستقبلية أي بعد أن يقام عليها البناء،⁽⁴⁾ فيكون بيعاً لمبنى مؤجل التسليم إلى حين اكتمال وجوده، لأن محل التزام البائع هو مبنى غير موجود عند إبرام العقد، وإنما سيوجد في المستقبل ومنه يكفي الاتفاق على أوصافه وقت إبرام العقد، على أساس أن بيع الأشياء المستقبلية

(1) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص.34.

(2) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.50.

(3) لامية كنتو، مرجع سابق، ص.54.

(4) سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.35.

جائز قانوننا.⁽¹⁾ ولا يترتب على العقد انتقال الملكية فوراً بل ينشأ التزام في ذمة البائع بنقل ملكية المال المستقبل إذا ما تحقق وجوده.⁽²⁾

غير أن هذا الرأي انتقد على أساس أنه ينظر إلى عقد البيع على التصاميم من جانب واحد وهو نقل ملكية المبنى، مهملاً التزام المرقى العقاري بالبناء واعتبره التزاماً ثانوياً مقارنة مع الالتزام بنقل الملكية، غير أن التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء هو التزام رئيسي وبدونه لن يتحقق الالتزام بنقل الملكية، كما أن تطبيق أحكام البيع العادي التي تنطبق على بيع الأشياء المستقبلية، لا تعالج كل المسائل المتعلقة بالبيع على التصاميم، خاصة إذا تعلق الأمر بمسألة الإنجاز وآجاله،⁽³⁾ كما أن بيع الأشياء المستقبلية يتميز بمجازفة المشتري إما في وجود المبيع نفسه أو في مقداره وكميته، إلا أن عقد البيع على التصاميم هو عقد منظم بقواعد متميزة، وقد رتب عليه القانون آثاراً تشمل جملة من الضمانات التي تكفل حماية المشتري من الاحتمالات والمفاجآت، عكس المشتري العادي في بيع الأشياء المستقبلية، الذي يبقى مهدداً بالحظ والاحتمال كما أن المشتري في البيع على التصاميم لا يجازف في مقدار المبيع ولا في وجوده حيث يلتزم المرقى العقاري بإنجاز البناء في الآجال ووفق المواصفات المتفق عليها.⁽⁴⁾

غير أننا نرى أن عقد البيع على التصاميم هو من تطبيقات جواز التعامل في الأشياء المستقبلية، وذلك لأن عقد البيع على التصاميم يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد لكنه قابل للوجود مستقبلاً، ولا نفرق هنا بين وجود جزء منه و عدم وجوده أصلاً، لأن المبيع في عقد البيع على التصاميم هو البناء أي السكن مثلاً و ليس قطعة الأرض أو جزء من السكن، ويلتزم فيه المرقى العقاري بإيجاد العقار المبيع مستقبلاً، ونقل ملكيته إلى المشتري. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإننا لا ننفي عنصر المجازفة في وجود المبيع في عقد البيع على التصاميم و لا في مواصفاته، والواقع أثبت ذلك، إذ أنه في بعض الأحيان ولأسباب مختلفة لا يتم إنجاز المشروع العقاري، كما أنه في الكثير من الأحيان يتم إنجاز المشروع العقاري لكنه يكون غير مطابق للمواصفات المتفق عليها خاصة من حيث الجودة، وهو ما جعل المشرع يحيطه بضمانات، فلولاً

(1) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.41.

(2) عقيلة نوي، مرجع سابق، ص.27.

(3) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.43.44.

(4) عقيلة نوي، مرجع سابق، ص.27.

- سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.36.

انطوائه على المجازفة لما قرر له المشرع ضمانات، وحتى بتقريرها يظل احتمال عدم وجود العقار قائماً، وهنا نحيل إلى آخر فرع من هذه الأطروحة أين تطرقنا إلى ضمان الترقية العقارية الذي بموجبه يجوز لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الحلول محل المقتنين بموجب عقود بيع على التصاميم لإتمام البناء لكن متى شرع المرقى العقاري فعلا في إنجاز المشروع، وبالتالي إذا لم يشرع المرقى العقاري في مشروعه فإن ذلك يعتبر المجازفة الحقيقية.⁽¹⁾

لذلك نعتبر أن عقد البيع على التصاميم هو صورة أو من تطبيقات جواز التعامل في الأشياء المستقبلية من حيث المبدأ، ولكن بالنظر إلى خصوصية محله والالتزامات المترتبة عليه فقد خصه المشرع بقواعد خاصة، لضبطه بما يمنع أي تلاعب، وأحاطه بضمانات خاصة صارمة تنقص من عنصر المجازفة إلى أدنى مستوياته.

وبناء على ما سبق فإن عقد البيع على التصاميم هو نوع من البيوع، وهو من تطبيقات التعامل في الأشياء المستقبلية، غير أنه يعتبر عقدا خاصا له طبيعة خاصة ومميزة، لذلك خصه المشرع بتنظيم خاص وقواعد متميزة، إلى جانب تحديد نموذج بدقة حتى يحفظ حقوق طرفيه ويبين التزاماتهما بوضوح.

3- خصائص عقد البيع على التصاميم

يشترك عقد البيع على التصاميم مع عقد البيع العادي في العديد من الخصائص، فهو عقد مسمى وملزم لجانبين وهو عقد معاوضة، وعقد شكلي، وغيرها، وقد اختلف الفقه حول اعتباره من عقود الإذعان أو المساومة، وكذا حول اعتباره من العقود الفورية أو الزمنية، لذلك سنركز على الخاصيتين الأخيرتين فيما يلي:

أ- عقد البيع على التصاميم من عقود الإذعان أو المساومة:

المبدأ العام في العلاقات التعاقدية هو المساومة بين الأطراف، وذلك من خلال منح الفرصة الكافية للمساومة الحرة والمناقشة المستفيضة لأحكام العقد، وهو ما يعكس حرية الإرادات المتعاقدة وبالتالي يؤدي تلقائيا إلى توازن العقد وعدالته.⁽²⁾ وهو ما يمثل عقود المساومة، أما عقد

(1) راجع ص 442 من هذه الأطروحة.

(2) راضية العيطاوي، معالجة الشروط التعسفية في إطار القانون رقم 02/04 المتعلق بالممارسات التجارية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010/2011، ص.93.

الإذعان فهو: «ذلك العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها وذلك فيما يتعلق بسلع أو مرفق ضروري يكون محل احتكار قانوني أو فعلي، أو تكون المنافسة محدودة النطاق في شأنها»⁽¹⁾ وهذا هو المفهوم التقليدي لعقد الإذعان، الذي يشترط توفر عناصره الأساسية الأربعة التي سبق وأن تطرقنا لها عند دراسة خصائص القرض العقاري باعتباره عقداً.

غير أنه نظراً للتطور الاقتصادي أصبح العمل بعقود الإذعان واسعاً، ومن أجل توفير مستوى أعلى من الحماية ونصيب أوفر من الأمان للطرف الضعيف في العقد، اتجه الفقه إلى توسيع دائرة عقود الإذعان،⁽²⁾ حيث تعرف حسب الاتجاه الحديث بأنها: «عقود محررة انفرادياً من أحد أطراف العقد، وليس أمام الطرف الآخر إلا الخضوع لها دون أن يكون له سلطة حقيقية في تعديلها»⁽³⁾ فعقد الإذعان بمفهومه الحديث يقوم على فكرة واسعة، حيث يكفي لتوفر علاقة الإذعان أن يقوم أحد الطرفين بإعداد العقد مسبقاً، ويحدد مضمونه والحقوق والالتزامات الناشئة عنه، دون أن يكون للطرف الثاني حق مناقشة ذلك المضمون، دون اشتراط توفر الاحتكار الفعلي أو القانوني.⁽⁴⁾

وبالرجوع إلى موقف المشرع الجزائري من التعريفات الفقهية لعقد الإذعان نجد أنه لم يعرف عقد الإذعان ولكن نصت المادة 70 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها» وحسب تعريف المشرع الجزائري فإنه يجب توفر ثلاث عناصر لاعتبار العقد عقد إذعان وهي:

- أن يتضمن العقد شروطاً معدة سلفاً من قبل الموجب؛
- هذه الشروط لا تقبل المناقشة؛
- يتم القبول بمجرد التسليم لمضمون العقد جملة وتفصيلاً.⁽⁵⁾

(1) محمد بودالي، مرجع سابق، ص.ص. 56. 57.

(2) راضية العيطاوي، مرجع سابق، ص. 96.

(3) نفس المرجع، ص. 97.

(4) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي -، مرجع سابق، ص. 66.

(5) راضية العيطاوي، مرجع سابق، ص. 98.

ومنه يظهر أن المشرع الجزائري أخذ بالمفهوم الحديث لعقد الإذعان، لأنه لم يشر إلى وضعية الموجب فيستوي بذلك أن يكون محتكرا أو غير محتكر، كما أنه لم يشر إلى وضعية الطرف المدعن، فيستوي أن يتعاقد تبعا لحاجة أو من دون حاجة ضرورية، فالمشرع ركز على طريقة التعاقد، فيما إذا كان للمتعاقد خيار المناقشة والتفاوض من عدمه ومشاركته في صياغة وتحرير شروط العقد، فمتى توفر الخيار انتفى وصف الإذعان وغاب وصف العقد بأنه عقد إذعان.⁽¹⁾

وبالنسبة لعقد البيع على التصاميم فهناك اختلاف حول اعتبار عقد البيع على التصاميم من عقود الإذعان أم من عقود المساومة، فهناك من يعتبر أن عقد البيع على التصاميم هو من عقود المساومة والتفاوض مثله مثل البيع العادي، على أساس أن المشتري في عقد البيع على التصاميم يمكنه التفاوض ومساومة البائع في بنود العقد وشروطه ومناقشته فيها، حتى وإن وردت في شروط نموذجية عامة لكلا المتعاقدين.⁽²⁾ فحسب هذا الرأي فإن عقد البيع على التصاميم في معظم الأحوال تسبقه مناقشات تدور بين طرفيه حول شروط التعاقد والتزامات الطرفين، قد تنتهي تلك المناقشات بإبرام العقد أو عدم إبرامه، وبالتالي فإن كلا طرفي العقد في مركز يسمح له بمناقشة الآخر فيما يعرضه أو يطلبه.⁽³⁾ كما أنه في عقد البيع على التصاميم وإن كان له بعض خصوصية عقد الإذعان، إلا أنه لا وجود للاحتكار الفعلي والقانوني خاصة أمام المنافسة بين المرقين العقاريين.⁽⁴⁾ كما أن ارتباط عقد البيع على التصاميم ببعض البنود والشروط التعسفية على اعتباره من العقود النموذجية لا يجعله عقد إذعان.⁽⁵⁾

غير أن هناك من يرى أنه على الرغم من صعوبة وصف عقد البيع على التصاميم بأنه عقد إذعان لعدم توفر خصائص عقد الإذعان فيه، وأهمها الاحتكار الفعلي والقانوني للسلعة المتعاقد عليها، إلا أن شبهة انضمام المشتري إلى العقد دون مناقشة شروطه تبقى قائمة، في ظل الظروف الاقتصادية وحاجة الناس إلى سكن، وما يؤكد ذلك الإقبال الشديد للناس على المشاريع المعلن

(1) راضية العيطاوي، مرجع سابق، ص.99.

(2) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.27.

(3) سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.41.

(4) سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية-، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006/2005، ص.22.

(5) لامية كنو، مرجع سابق، ص.41.

عنها، وكذا حماية المشرع للمشتري في عقد البيع على التصاميم من خلال توفير العديد من الضمانات القانونية ومن خلال اعتماد عقد نموذجي.⁽¹⁾

ومنهم من ينطلق من فكرة أن الاحتكار أصبح له مفهوم جديد فهو الذي يمكن أحد الأطراف من فرض شروطه دون مناقشة فعلية من المتعاقد الآخر، ويشترط فيه أيضا أن تكون السلعة ضرورية لا غنى للناس عنها، وبالتالي فإن وجود المشتري في عقد البيع على التصاميم أمام أزمة سكن يجعله في وضع ضعيف يسمح للمركبي العقاري (البائع) بفرض شروط التعاقد، فيجب تقبل فكرة أن الاحتكار في حد ذاته ليس شرطا لاعتبار العقد من عقود الإذعان، وإنما هو قرينة فقط على اقتصار قبول الطرف الآخر على مجرد التسليم بشروط العقد.⁽²⁾

وهناك من يرى صراحة أن عقد البيع على التصاميم هو من عقود الإذعان، على الرغم من عدم وجود احتكار قانوني وفعلي من طرف المرقين العقاريين لإنجاز وبيع السكن، وذلك نظرا إلى حاجة الناس إلى السكن باعتباره سلعة أساسية في حياتهم، وأمام أزمة السكن الخانقة التي لا زالت تعيشها البلاد، رغم الجهود المبذولة لتجاوزها، فإن المشتريين يرضخون للشروط التي يضعها المرقبي العقاري (البائع) دون مناقشة، خاصة وأن تلك الشروط غالبا ما تتفق مع شروط منافسيه في السوق.⁽³⁾

ومن جانبنا نؤيد الآراء التي تعتبر عقد البيع على التصاميم من عقود الإذعان. فبالرغم من أنه من الصعب اعتبار عقد البيع على التصاميم عقد إذعان إذا اعتمدنا على المفهوم التقليدي له لعدم توفر عنصر أساسي وهو الاحتكار الفعلي والقانوني لإنجاز وبيع السكن، إلا أنه اعتمادا على نص المادة 70 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والتي تظهر أن المشرع الجزائري أخذ بالمفهوم الواسع أو الحديث لعقد الإذعان، فإننا نخلص إلى اعتبار عقد البيع على التصاميم هو صورة من صور عقد الإذعان بالمفهوم الحديث لهذا الأخير وبمفهوم المادة 70 من القانون المدني، خاصة وأن المقتني في عقد البيع على التصاميم لا يمكنه مناقشة المسائل الجوهرية في العقد كالثمن وآجال إتمام البناء بل يحددها المرقبي العقاري (البائع) سلفا، وما على

(1) الطيب زروقي، حماية مشتري العقار في البيع على التصميم طبقا للمرسوم 03/93، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 2، 2000، ص.57.

(2) سليمان محمدي، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد 2، 2010، ص.65.

(3) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص.65-67.

المقتني إلا قبول التعاقد أو رفضه، كما أنه وإن كان المقتني يمكنه أن يختار السكن من بين العروض المقدمة أو المتبقية من حيث الرقم والطابق وغيرها، غير أن الواقع العملي أثبت أنه في أحيان كثيرة خاصة عندما يتعلق الأمر بالسكنات الترقية المدعمة يتم توزيع السكنات عن طريق إجراء القرعة بين المقتنين (المقتنين)، وبالتالي فإن المسائل الجوهرية التي يناقشها المقتني تبدو قليلة جدا.

ب- عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية أو الزمنية (المستمرة):

اختلف الفقه حول اعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية أو الزمنية، فعقد البيع العادي لا اختلاف حول اعتباره من العقود الفورية، وقبل أن نستعرض نقاط الاختلاف بين الرأيين وددنا التطرق إلى تعريف كل من العقد الفوري والزمني وتحديد أهمية التفرقة بينهما حتى نتمكن من فهم أساس كل رأي. حيث يعرف العقد الفوري بأنه: «هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، فيكون تنفيذه فوريا ولو تراخى التنفيذ إلى أجل أو آجال متتابعة»⁽¹⁾ أما العقد الزمني فهو: «العقد الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه، بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد»⁽²⁾ وتكمن أهمية التفرقة بين العقد الفوري والعقد الزمني في عدة نقاط أهمها:

- العقود الزمنية (المستمرة) تكون قابلة للمراجعة بسبب الظروف الطارئة طبقا لنص المادة 107 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مع إمكانية تطبيقها في العقود الفورية المتراخية التنفيذ أي التي تتطلب فاصلا زمنيا بين وقت إبرام العقد ووقت تنفيذه.⁽³⁾
- فسخ العقد يكون له أثر رجعي بالنسبة للعقد الفوري، خلافا للعقد الزمني (المستمر) الذي يكون للفسخ أثر بالنسبة للمستقبل فقط.⁽⁴⁾

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلد الأول (نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص.177.

(2) نفس المرجع، ص.179.

(3) عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11، مرجع سابق، ص.63.

(4) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات، مرجع سابق، ص.72.

- العقد الزمني تتقابل فيه الالتزامات تقابلا تاما، في الوجود والتنفيذ، أما في العقد الفوري فالتقابل في الالتزامات يكون تاما من حيث الوجود ولا يشترط من حيث التنفيذ.⁽¹⁾

وبالنسبة لعقد البيع على التصاميم فقد ثار خلاف حول اعتباره من العقود الفورية أو الزمنية لأن التزام البائع بإقامة البناء خلال مدة معينة، والتزام المشتري بدفع الثمن يكون على دفعات وبالتالي فإن تنفيذ التزامات طرفي عقد البيع على التصاميم يستغرق فترة زمنية. فهناك من يرى بأن عقد البيع على التصاميم هو عقد زمني وذلك بالاعتماد على طبيعة الالتزام المميز فيه وهو الالتزام بإقامة العقار خلال مدة معينة وهو بطبيعته التزام ممتد في الزمن، وبالتالي فإنه يمكن تطبيق نظرية الظروف الطارئة عليه باعتبار العقود الزمنية هي المجال الطبيعي لتطبيقها.⁽²⁾ كما أن هناك من يبرر اعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية بأن عنصر الزمن من العناصر الجوهرية فيه، وإغفال تحديدها يؤدي إلى بطلانه، كما أن المدة هي الضمان الأكيد لانتقال ملكية البناء محل البيع على التصاميم.⁽³⁾

غير أن هناك من يرى خلاف ذلك وهو اعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية المتراخية التنفيذ إجباريا، على أساس أنه يتطلب مرور بعض الوقت لإعداد المبيع، ولكن تأجيل تنفيذ العقد إجباريا لا يؤثر على اعتباره عقدا فوريا، لأن تدخل عنصر الزمن فيه يعتبر تدخلا عرضيا لا يؤثر على مقدار الثمن أو مقدار المبيع، حيث أن المحل في العقود الفورية يتحدد مستقلا عن الزمن، والزمن يدخل كعنصر عرضي لتحديد وقت تنفيذ العقد لا محل العقد.⁽⁴⁾ كما أن نظرية الظروف الطارئة يمكن تطبيقها على العقود الفورية المتراخية التنفيذ،⁽⁵⁾ وبالتالي فخضوع الثمن في عقد البيع على التصاميم للمراجعة في حالة الظروف الاستثنائية، هو خاصية من خصائص العقود الفورية المتراخية التنفيذ مثلها مثل العقود الزمنية. كما أن الالتزامات تكون متقابلة من حيث التنفيذ في العقود الزمنية، أما في عقد البيع على التصاميم فلا يوجد هذا التقابل، لأن التزام المشتري بدفع أحد أقساط أو دفعات الثمن لا يقابله تسليم البائع لجزء من

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، مرجع سابق، ص.180.

(2) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص.54.

(3) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.26.

(4) سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.41.

(5) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.25.

العقار، لأن تنفيذ البائع التزامه بتسليم المبيع يكون بعد الانتهاء من الإنجاز.⁽¹⁾ ومن جهة أخرى يكون لفسخ عقد البيع على التصاميم أثر رجعي وهي من خصائص العقود الفورية.⁽²⁾ وبناء على ما سبق فإننا نؤيد الرأي الذي يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية المتراخية التنفيذ.

ثانياً: أركان عقد البيع على التصاميم

يرد عقد البيع على التصاميم على عقار لذلك فإنه لا بد من توفر ركن الشكلية إلى جانب الأركان الموضوعية، وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- الأركان الموضوعية لعقد البيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم يتطلب لانعقاده توفر الأركان الموضوعية المعروفة في القواعد العامة، وهي الرضا والمحل والسبب، ويخضع عقد البيع على التصاميم للقواعد العامة كغيره من العقود، غير أن خصوصية عقد البيع على التصاميم جعلته ينفرد ببعض الأحكام الخاصة، وفي هذا المقام نحيل دراسة الأركان الموضوعية إلى النظرية العامة للعقد وإلى القواعد العامة التي تنظم عقد البيع، وسنكتفي بالتطرق إلى ما يختص به عقد البيع على التصاميم، حيث أنه يتميز في ركن الرضا بأطرافه، وفي ركن المحل بالمبيع والتمن، أما ركن السبب فلا يختلف عن القواعد العامة وبالتالي سنتفادى التطرق إليه أصلاً.

أ- طرفا عقد البيع على التصاميم:

المعروف في القواعد العامة أن طرفي عقد البيع العادي هما البائع والمشتري، غير أن المشرع فيما يتعلق بعقد البيع على التصاميم فإن البائع يجب أن يكون مرقياً عقارياً، أما المشتري فقد أسماه المشرع بالمكاتب والمقتني، وهو ما سنبينه فيما يلي:

- **البائع في عقد البيع على التصاميم هو مرقى عقاري:** تنص المادة 29 من القانون رقم 04/11 على: «لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري...»، فنص المادة جاء صريحاً باقتصار إبرام عقود البيع على التصاميم على المرقين العقاريين، وذلك نظراً لارتباط هذا العقد بنشاط الترقية العقارية، حيث لا

(1) عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البلدة، جوان 2012، ص.24.

(2) سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية-، مرجع سابق، ص.19.

يمكن إبرام هذا العقد خارج إطارها، وقد عبر المشرع عن ذلك صراحة في النصوص المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية.⁽¹⁾ فالشخص الوحيد الذي يمكن أن يكون بائعاً في عقد البيع على التصاميم هو المرقى العقاري، الذي تتوفر فيه الشروط القانونية التي حددها القانون رقم 04/11 ومختلف النصوص التنظيمية له والتي سبق وأن بينها بالتفصيل في هذه الأطروحة.⁽²⁾

والمرقى العقاري ليست مجرد تسمية أطلقها المشرع على البائع وإنما هي صفة اشترطها في الشخص حتى يكون بائعاً بموجب عقد البيع على التصاميم.

- **المشتري في عقد البيع على التصاميم هو المكتتب أو المقتني**: سمى المشرع المشتري في عقد البيع على التصاميم بالمكتتب في نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 التي عرفت هذا العقد وكانت تلك هي التسمية المعتمدة في معظم مواد القانون رقم 04/11 والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، كما أنه أطلق عليه اسم المقتني مرة واحدة في نص المادة 39 من القانون رقم 04/11، وهو ما جعلنا نعتقد في البداية أن استعمال المشرع لتسمية المقتني جاء سهواً فقط، خاصة وأنه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 431/13 نجد أنه استعمل مصطلح المكتتب فقط دون المقتني، لكن وجدنا أن المشرع في النصوص التطبيقية للقانون رقم 04/11، خاصة المتعلقة بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة نجده قد استخدم تسمية المقتني بشكل كبير، وبالتالي فإن المشرع اعتمد تسميتين للمشتري في عقد البيع على التصاميم هي المكتتب، والمقتني.

وتجدر الإشارة إلى أن تسمية المكتتب هي تسمية جديدة أتى بها القانون رقم 04/11 ولم تكن معتمدة في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بل استعمل المشرع مصطلح المشتري ولم يخصه باسم خاص في إطار عقد البيع على التصاميم، أما بالنسبة للقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فقد سبق وأن أشرنا إلى أنه أطلق مصطلح المكتتب على المرقى العقاري.

وإن كانت تسمية المقتني هي مرادفة للمشتري، فقد تساءلنا عن سبب اعتماد المشرع على تسمية المكتتب؟، فإن سلمنا سلفاً أن المرقى العقاري هي صفة اشترطها المشرع في الشخص حتى

(1) مثلاً نص المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

(2) راجع ص 60 وما يليها من هذه الأطروحة.

يكون بائعاً في عقد البيع على التصاميم، وقد حدد القانون الشروط القانونية لممارسة هذه المهنة بالتفصيل، فما هي الحكمة من تسمية المشتري بالمكاتب، هل هي مجرد تسمية مبتكرة أراد بها المشرع تمييز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود، أم أنها صفة لها شروط خاصة على غرار المرقى العقاري يجب أن يتصف بها الشخص حتى يمكنه أن يكون مشترياً في عقد البيع على التصاميم، مع العلم أن المشرع لم يورد أي تعريف للمكاتب حتى يتبين الفرق بينه وبين المشتري العادي؟.

وفي محاولة للتوصل إلى إجابة عن التساؤل المطروح وجدنا أن المكاتب فعلاً يتميز عن المشتري العادي إذا ما تعلق الأمر بمشاريع الترقية العقارية الخاصة ذات الطابع الاجتماعي، أي التي يتم بيعها بناء على التصاميم في إطار السكن الترقوي المدعم، حيث أننا بينا سابقاً أنه تشترط العديد من الشروط حتى يسمح للشخص أن يكون مكاتباً في عقد البيع على التصاميم في إطار هذه الصيغة، منها مثلاً عدم الملكية ومستوى الدخل. غير أن المكاتب في عقد البيع على التصاميم الذي يبرم في إطار السكن الترقوي غير المدعم فهو مشتري عادي لا يشترط القانون توفر شروط خاصة لكي يكون مشترياً أو مكاتباً في عقد البيع على التصاميم.

ومنه فإننا لا نؤيد توجه المشرع في اعتماد تسمية مغايرة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، ونرى أنه من الأفضل الإبقاء على تسمية المشتري، ولا يعني اعتراضنا على التسمية عدم الخصوصية، فلا يمنع أن تكون التسمية موحدة ولكن لها شروط خاصة بعقد البيع على التصاميم حسب كل صيغة من صيغ السكن المتنوعة، يتميز بها المشتري في عقد البيع على التصاميم، خاصة وأن مصطلح المكاتب أمام عدم تعريف المشرع له يعطي إيحاءً بأن المقصود به هو مجرد التسجيل، وليس الشراء بما يحمله من حقوق والتزامات، وإن كنا نقترح أن يطلق مصطلح المكاتب على المتقدم لطلب شراء سكن ترقوي مدعم في مرحلة ما قبل التعاقد، أما إذا كنا بصدد التعاقد على سكن معين فيجب وصفه بالمشتري، وذلك على غرار المكاتبين في صيغة سكنات عدل حيث أنه تنطبق عليهم هذه الصفة في مرحلة ما قبل إبرام عقود البيع بالإيجار، أما بعد ذلك فلا مجال لوصفهم بالمكاتبين بل هم مشترون.

ب- المبيع في عقد البيع على التصاميم:

وفقا للقواعد العامة فإنه يشترط في المبيع أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، معينا أو قابلا للتعيين، ومشروعا،⁽¹⁾ إلا أننا لن نتطرق إلى الشرط الأخير نظرا لعدم اختلافه عن البيع العادي وسنكتفي بالتطرق إلى الشرطين الأول والثاني.

حيث يرد عقد البيع على التصاميم على عقار غير مبني أو في طور البناء، وتسمية المشرع هذا النوع من البيوع بعقد البيع على التصاميم قد يستفاد منها أن العقار غير موجود وقت التعاقد إلا التصاميم،⁽²⁾ غير أنه بصريح نص المادة 28 من القانون رقم 04/11: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية⁽³⁾ مقرر بناؤها أو في طور البناء...»، و بالتالي يتضح أنه يستوي أن يكون هذا العقار غير مبني أي لا يوجد منه وقت التعاقد إلا التصاميم، أو أنه في طور البناء أي أن جزء منه موجودا وقت التعاقد لكنه غير تام. والمبيع في عقد البيع على التصاميم هو عقار قابل للوجود، واحتمال وجوده في المستقبل يعتبر كافيا لانعقاده صحيحا بالنظر إلى حجم الضمانات التي أحاطه المشرع بها.⁽⁴⁾

وكون العقار المبيع في عقد البيع على التصاميم غير مبني أو في طور البناء، لا ينفي الشرط الثاني من شروط المحل المنصوص عليها في القواعد العامة، وهي وجوب أن يكون معينا أو قابلا للتعيين، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، نجد أن المشرع قد حدد بدقة البيانات التي من خلالها تكون البناية أو جزء من البناية محل عقد البيع على التصاميم معينة تعيينا دقيقا نافيا لأي جهالة، حيث يتعين بتعيين المسائل التالية:

(1) نصوص المواد من 92 إلى 95 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2) عقيلة نوي، مرجع سابق، ص.14.

(3) يقصد بمصطلح البناية الوارد في نص المادة 28 مجموعة الشقق أو المحال تشكل وحدة واحدة، غالبا ما تكون في شكل عمارة أو مجمع، أما مصطلح جزء من البناية فيطلق على الشقة الواحدة أو المحل الواحد أو الطابق الواحد. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل

الإنجاز، مرجع سابق، مرجع سابق، ص.62.

(4) عقيلة نوي، مرجع سابق، ص.64.

- يتم تعيين موقع مشروع الترقية العقارية بدقة، و يجب أن يكون مطابقا للملف التقني الذي يتم بموجبه متابعة الأشغال وإتمامها، كما يجب إعطاء التحديد الدقيق للبنية أو جزء من البنية بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح وتحديد كل من القسم، مجموعة الأملاك القطعة، الولاية، البلدية، المكان المدعو، الحي، عمارة رقم، الطابق، رقم البنية أو جزء من البنية. كما يجب تحديد الحصة التي يشكلها الملك المباع من الكشف الوصفي للتقسيم؛
 - وصف دقيق للعناصر المكونة للأجزاء الخاصة للبنية أو جزء من البنية من حيث المساحة القابلة للسكن والمساحة الصافية بدون أشغال، والخصائص التقنية والمساحية للبنية أو جزء من البنية المبيعة؛
 - كما يجب تحديد قوام الملك من حيث عدد الغرف، الطابق والحمام والمرحاض والأسطح والشرفات والأروقة والبهو؛
 - وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والمساحات، الملحقات المبنية وغير المبنية، التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة، مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبنية وما تمثله من الحصة النسبية للملكية المشتركة.⁽¹⁾
- وقد أوجب المشرع ضرورة ذكر البيانات المتعلقة بتعيين المبيع في عقد البيع على التصاميم.

ت- الثمن في عقد البيع على التصاميم:

إن الطبيعة الخاصة للعقار محل عقد البيع على التصاميم تجعل الثمن غير مستحق دفعة واحدة، وإنما يتم دفعه على دفعات حسب تقدم مراحل الإنجاز، فمن غير المعقول إلزام المكتتب (المقتني) أن يفي بكامل التزامه بدفع الثمن في حين أن المرقى العقاري (البائع) لم يشرع في تنفيذ التزامه المقابل بإنجاز العقار وتسليمه.⁽²⁾ ويمنع على المرقى العقاري مطالبة المكتتب (المقتني) بأي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب قبل تاريخ استحقاقها وذلك تطبيقا لنص المادة 1/42 من القانون رقم 04/11، مع الإشارة إلى أنه رغم عدم إلزامية دفع الثمن دفعة واحدة ومنع المرقى العقاري من مطالبة المكتتب (المقتني) بالدفع المسبق للثمن، إلا أنه لا يوجد قانونا ما يمنع ذلك إذا

(1) أنظر: بند التعيين من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها.

(2) سييل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، ص.ص. 40. 41.

كان بإرادة المکتتب (المقتني)، فعمليا يقوم بعض المشترون بدفع جزء كبير من الثمن، أو كامل الثمن أحيانا خاصة إذا تعلق الأمر بالسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

- **تحديد الثمن في عقد البيع على التصاميم:** إن كان الثمن في عقد البيع على التصاميم غير مستحق دفعة واحدة، إلا أنه تطبقا للقواعد العامة لابد أن يكون نقديا ومقدرا أو قابلا للتقدير في العقد سواء كان معجلا أو مؤجلا أو مقسما،⁽¹⁾ وبالرجوع إلى نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المکتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المکتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز»، وكذلك نص المادة 1/38 من نفس القانون: «يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم» فإن الثمن محدد في عقد البيع على التصاميم كما أنه يدفع على شكل دفعات مجزأة حسب مراحل تقدم الإنجاز.

الملاحظ أن المشرع في القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 431/13 ونموذج عقد البيع على التصاميم الملحق به، استعمل عبارة التسديدات (في نص المادة 1/53 من القانون رقم 04/11)، والدفعات (في نص المادة 2/53 من القانون رقم 04/11)، والدفعات المجزأة (في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13)، وكنا نفضل لو أن المشرع وحد المصطلحات.

والأصل طبقا للقواعد العامة هو حرية أطراف العقد في تقدير الثمن،⁽²⁾ أما فيما يتعلق بعقد البيع على التصاميم فقد بينا سابقا أن المرقي العقاري ينفرد بتقدير ثمن العقار المبيع مسبقا، وما على المکتتب (المقتني) إلا قبول الشراء بذلك الثمن أو رفضه، ونود الإشارة هنا إلى أنه حتى المرقي العقاري عندما يتعلق الأمر بالسكنات الترقية المدعمة (التساهمية سابقا) ليس حرا في

(1) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2006، ص.61.

(2) محمد حسنين، مرجع سابق، ص.62.

تقدير ثمنها وإنما تخضع لثمن موحد تفرضه الدولة ولا يجوز له تجاوزه، حيث تنص المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم،⁽¹⁾ على: «في إطار الدعوة للمشاركة، ينبغي على المرقين العقاريين، اقتراح سعر التنازل، الذي لا يمكن في جميع الأحوال تجاوز 40.000 دج/م² قابل للسكن، دون احتساب سعر الأرضية» وبالتالي فإن حرية طر في العقد قد تكون مقيدة في تقدير الثمن في عقد البيع على التصاميم.

لكن ذلك أفرز عمليا سلبيات عديدة تتمثل في مطالبة المرقين العقاريين الخواص بالتحديد للمكاتب بدفع مبالغ إضافية بطريقة غير قانونية، تحت ضغط عدم استفادتهم من السكن فيجد المواطن المضطر لشراء سكن بسبب حاجته إليه، نفسه يدفع مبلغا قد تصل نسبته إلى ما يفوق ثلث السعر المصرح به في العقد، وهو السعر المحدد من طرف الدولة، على أساس أن هامش الربح في هذا النوع من المشاريع قليل نتيجة ذلك التحديد، متناسين أنها صيغة ذات طابع اجتماعي موجهة إلى فئة معينة من المجتمع، وتستفيد من دعم الدولة الذي يعتبر التخفيض في سعر أرضية البناء أحد أوجهها، والهدف منه هو تقليص التكلفة الإجمالية للسكن قدر الإمكان، لذلك تتدخل الدولة في تحديد سعر هذا السكن. ونعتقد أن مثل هذه السلوكيات غير القانونية الصادرة من المرقين العقاريين لا تحتاج إلى آليات رقابية، بقدر ما تحتاج إلى توعية أفراد المجتمع بحقوقهم حتى لا يتغاضوا عن مثل هذه السلوكيات، و يقوموا بمقاضاة المرقين العقاريين الذين يمارسونها.

- **مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم:** بما أن عقد البيع وارد على عقار غير مبني أو في طور البناء فإن إتمامه يستغرق وقتا بطبيعة الحال، لذلك نص المشرع على إمكانية مراجعة الثمن حماية للمرقين العقاريين من تغيرات الأسعار خلال فترة الإنجاز، والتي قد تؤثر على تكلفة المشروع. على أن تتم الإشارة إلى ذلك في عقد البيع على التصاميم وأن تتم مراجعته في الحدود التي حددها القانون. حيث تنص المادة 2/38 من القانون رقم 04/11 على: «كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة».

وإن كان المشرع في ظل المرسوم التشريعي رقم 09/93 المتعلق بالنشاط العقاري قد بالغ في حماية المرقين العقاريين بعدم تحديده لسقف مراجعة الثمن، حيث نصت المادة 5/10 منه

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.

على: «السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر»، وحتى في نص المادة 5 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94⁽¹⁾ المعنونة بكيفيات مراجعة الثمن جاء فيها ما يلي: «و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة...% من الثمن التقديري القاعدي» فمن ناحية اعتبر المشرع أن الثمن في عقد البيع على التصاميم هو مجرد سعر أولي تقديري وليس نهائياً، كما اعتبره قاعدياً قابلاً للمراجعة بالزيادة طبعاً وليس بالنقصان، لذلك فقد وجهت العديد من الانتقادات للمشرع بسبب عدم اعتبار السعر في عقد البيع على التصاميم نهائياً وغير قابل للمراجعة، كما أن المشرع بتقريره لإمكانية مراجعة الثمن ترك مسألة تحديد شروط المراجعة لطرفي العقد، وإن كان ذلك يبدو ظاهرياً في مصلحة المشتري إلا أنه دائماً يصب في مصلحة المرقى العقاري.

لذلك اقترح الأستاذ "زروتي الطيب" تحديد حد أقصى لمراجعة ثمن العقار المبيع التقديري المذكور في العقد، تفادياً لرفع الثمن مستقبلاً بشكل فاحش بحجة ارتفاع تكلفة الانجاز، أمام عدم وجود عناصر موضوعية يتحدد بها مقياس تذبذب الأسعار مما يجعل المشتري تحت رحمة البائع.⁽²⁾ خاصة وأنه عملياً تسبب عدم تحديد نسبة المراجعة وترك مسألة تقديرها خاضعة لإرادة المرقى العقاري، في جعل الكثيرين يستغلون تلك الثغرة القانونية لتحديد نسبة المراجعة دون أية مراقبة، مما أدى إلى عجز العديد من المشترين عن إتمام الدفعات المتبقية.⁽³⁾ أي أن عدم إخضاع مسألة مراجعة الثمن لرقابة القاضي، فتح المجال لتعسف البائع في حق المشتري واستغلاله، هذا الأخير الذي قد يضطر لقبولها نظراً لحاجته لهذا السكن ولعدم قدرته على شراء مسكن آخر يكون دفع الثمن فيه مرة واحدة، خاصة وأنه في حالة عدم تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن قد يتمسك البائع بفسخ العقد، الشيء الذي يجعل المشتري يقبل الزيادة في الثمن رغم كونها مرهقة له. لذلك كان على المشرع أن يضبط حالات المراجعة بدقة، وأن يكون ذلك بنسب محددة قانوناً.⁽⁴⁾

(1) مؤرخ في 07 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 1996/03/09. ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

(2) الطيب زروتي، مرجع سابق، ص.ص. 62. 63. 70.

(3) عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11، مرجع سابق، ص. 82.

(4) سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية-، مرجع سابق، ص. 162 وما يليها.

وتداركا للوضع السابقة جاء القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأحكام مخالفة، حيث أنه بداية تخلق عن عبارة السعر التقديري واعتمد عبارة سعر البيع وأوجب ضبطه في عقد البيع على التصاميم،⁽¹⁾ كما أنه أوجب إن كان سعر البيع قابلا للمراجعة أن يذكر ذلك صراحة في عقد البيع على التصاميم.⁽²⁾

كما أن المشرع حدد العناصر التي يتم بناء عليها مراجعة الثمن في نص المادة 3/38 من القانون رقم 04/11 كما يلي: «يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية» وما نود الإشارة إليه أن هذا النص واضح في الشق الذي حدد فيه المشرع عناصر يتم بناء عليها مراجعة الأسعار، ونرى أنه حسنا فعل المشرع عندما حدد تلك العناصر وربط التغيرات الحاصلة فيها بتطور المؤشرات الرسمية، لأن في ذلك حماية أكثر للمكاتبين (المقنيين).

غير أن نص المادة 3/38 غامض فيما يتعلق باستثناء الظروف الطارئة مما يثير التساؤل حول قصد المشرع من تلك العبارة هل أن استثناء الظروف الطارئة يعني إمكانية مراجعة الأسعار إذا طرأت ظروف طارئة حتى دون ذكر ذلك في العقد أم ماذا؟، وقد وجدنا الجواب في النص الفرنسي لنص الفقرة الذي كانت ترجمته إلى العربية خاطئة، حيث أن الترجمة الصحيحة هي: «وباستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة

(1) في نص المادة 1/38 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وفي نصوص المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها.

(2) نص المادة 2/38 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية»⁽¹⁾ فمكان الواو في الترجمة أخل بمعنى النص، ومنه يتضح جليا أن استثناء الظروف الطارئة هو من تطبيق نسبة المراجعة وليس من ذكرها في العقد.

ومنه يمكن القول أن المشرع إذا حدد سقف مراجعة ثمن البيع على التصاميم الذي لا يمكن أن يتجاوز نسبة 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في العقد، على أن هذه النسبة تطبق في الحالات التي تكون فيها مراجعة الأسعار بسبب تغير سعر التكلفة اعتمادا على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار مواد البناء والعتاد واليد العاملة. أما إذا كانت مراجعة الأسعار بسبب الظروف الطارئة الاستثنائية والتي لا يمكن تجنبها، وتؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع فلا يوجد سقف لمراجعة الأسعار في هذه الحالة. ويمكن أن نستشف من نص المادة 3/38 أن السلطة التقديرية للقاضي في مسألة مدى الإخلال بالتوازن الاقتصادي الذي سببته الظروف الطارئة الاستثنائية، وتطبيقا لنص المادة 4/38 من القانون رقم 04/11 فإنه يجب تبرير تغيرات السعر في جميع الأحوال.

ونفضل لو أن المشرع منع مراجعة السعر في حالة تأخر المرقى العقاري عن التسليم بخطأ منه وذلك إذا تحققت أسباب المراجعة بعد حلول أجل التسليم المتفق عليه، لأنه لا يعقل أن يضار المكتتب مرتين، على أن يسري ذلك بأثر رجعي، لأن الواقع أثبت أن العديد من المرقين العقاريين عموميين كانوا أم خواص يتأخرون عن التسليم وبعدها يقومون بمراجعة الأسعار نتيجة زيادة سعر التكلفة، ونعتقد أنه على المرقى العقاري تحمل الفارق لأن ذلك كان بخطأ منه.

2- ركن الشكلية في عقد البيع على التصاميم

يخضع عقد البيع على التصاميم للكتابة الرسمية، مثله مثل العقود الواردة على عقار، غير أنه يكتسي بعض الخصوصية، حيث نصت المادة 1/34 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يتم عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء

⁽¹⁾ Art 38/3 de la loi n° 11/04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière : «La formule de révision des prix doit prendre pour base les éléments de variation du coût de revient et s'appuyer sur l'évolution des indices officiels des prix, des matériaux, des matériels et de la main-d'œuvre, et sauf cas de circonstances imprévisibles, incontournables et exceptionnelles susceptibles de provoquer la rupture de l'équilibre économique du projet, le montant de la révision du prix ne saurait excéder, au maximum vingt pour cent (20%) du prix initialement prévu.»

والأرضية التي شيد عليها البناء» ونص المادة 1/34 ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة التي تقضي بضرورة خضوع المحررات التي يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.⁽¹⁾

وخصوصية عقد البيع على التصاميم جعلت المشرع يحدد نموذجا خاصا به، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13،⁽²⁾ حدد فيه البيانات التي يجب ذكرها في العقد، والتي تتمثل في تعيين الأطراف بدقة وتصريحاتها، الوثائق المرجعية، تعيين العقار المبيع بدقة، تحديد سعر البيع بدقة من حيث مقداره وكيفيات تسديده ومراجعته، آجال التسليم ومبلغ عقوبة التأخير كيفيات الحيازة، فسخ العقد، الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع، ومختلف الضمانات القانونية.⁽³⁾

وهناك من البيانات ما رتب القانون البطلان على تخلفه صراحة في نصوص القانون رقم 04/11، وبالتحديد نص المادة 37 منه بنصها: «يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفيات ذلك». كما أوجب القانون بموجب نص المادة 30 من نفس القانون أن يتضمن عقد البيع على التصاميم على أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، مرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، وتاريخ ورقم رخصة البناء.

و تطبيقا للقواعد العامة فإن عقد البيع على التصاميم يجب أن يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية تحت طائلة عدم النفاذ تطبيقا لنص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

(1) نص المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(2) وذلك تطبيقا لنص المادة 2/28 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: «يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم».

(3) راجع: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها.

الفرع الثاني:

آثار عقد البيع على التصاميم

إذا انعقد عقد البيع على التصاميم صحيحا فإنه ينتج آثاره القانونية، التي تتمثل في الالتزامات المتقابلة التي تقع على عاتق طرفيه، وهما المرقى العقاري (البائع) والمكاتب (المقتني)، وهو ما سنبينه فيما يلي:

أولا: التزامات المرقى العقاري (البائع)

نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم فإن الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري بصفته بائعا، تختلف عن التزامات البائع في عقد البيع العقاري العادي المنظم في القواعد العامة وذلك من حيث وجودها أو طريقة تنفيذها، حيث أن المرقى العقاري يلتزم كالبائع العادي بالتسليم ونقل الملكية، ولكن لهذين الالتزامين ما يميزهما من حيث زمانهما وطريقة تنفيذهما كما يلتزم بإنجاز البناء ومطابقتها وهي التزامات غير معروفة في عقد البيع العادي، لذلك سنحاول التفصيل في مختلف التزامات المرقى العقاري وفق الترتيب التالي: الالتزام بإنجاز البناء

1- الالتزام بإنجاز البناء

يعتبر الالتزام بإنجاز البناء المحور الذي تدور عليه العملية التعاقدية في عقد البيع على التصاميم، وهو أساس تنفيذ الالتزامات الأخرى، ويعتبر التزاما بتحقيق نتيجة وليس التزاما ببذل عناية، لذلك يسأل المرقى العقاري عن عدم تحققها مهما كان السبب، ولا يمكنه الاحتجاج ببذل العناية اللازمة، ولا يستطيع المرقى العقاري نفي مسؤوليته إلا إذا أثبت السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.⁽¹⁾

غير أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا الالتزام في نصوص القانون رقم 04/11 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم، وذلك خلافا لما كان عليه العمل فيما سبق، فإن كان المشرع لم ينص على هذا الالتزام في نصوص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه ذكره صراحة في المادة الثانية من نموذج

(1) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.ص. 108. 109.

عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 (الملغى) كما يلي: «يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهائه في الأجل المقررة في هذا العقد.

ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة، المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق، بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة».

وعدم نص المشرع على هذا الالتزام بعد صدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جعلنا نتردد قليلا في مدى اعتبار المشرع الالتزام بإتمام الأشغال كالتزام مستقل عن الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم، غير أننا بعد قراءة دقيقة لنصوص القانون ونموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 وجدنا أن المشرع لم يكن دقيقا في صياغة بعض النصوص مما جعل هذا الالتزام لم يظهر كالتزام مستقل عن الالتزام بالتسليم وإن كان لازما لتنفيذه. وهو ما سنتولى تبياناه بدقة.

ولا يلتزم المرقى العقاري بإنجاز البناء فحسب في أي وقت وبأية مواصفات، وإنما يفرض عليه القانون إنجاز البناء وإتمامه خلال الأجل المتفق عليها، لذلك سنتطرق إلى التعريف بهذا الالتزام وآجال تنفيذ المرقى العقاري لهذا الالتزام، ثم إلى طريقة إثبات انتهاء كل مرحلة من مراحل الإنجاز فيما يلي:

أ- مضمون الالتزام بإنجاز البناء:

رغم أن المشرع لم يعرف التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 3 من القانون رقم 04/11 المتضمنة التعريفات، نجدها قد عرفت البناء كما يلي: «البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات استعمال سكني أو تجاري أو حربي أو مهني» لذلك فإن التزام المرقى العقاري بالبناء في عقد البيع على التصاميم يعني التزامه بتشبيد بناية أو مجموعة من البنايات في المستقبل.⁽¹⁾

(1) لامية كتو، مرجع سابق، ص.112.

ويسمى هذا الالتزام أيضا بالالتزام بمواصلة الإنجاز أو التشييد أو البناء،⁽¹⁾ كما يسمى بالالتزام بإيجاد أو بإقامة العقار،⁽²⁾ ويسمى كذلك الالتزام بالبناء،⁽³⁾ وكلها تصب في معنى واحد وهو التزام المرقى العقاري ببناء أو إتمام بناء العقار محل العقد الذي كان في وقت إبرام العقد غير مبني أو في طور البناء، من خلال إتمام إنجاز أشغال مشروعه العقاري حتى تصبح البناية أو جزء من البناية محل عقد البيع على التصاميم موجودة.

ونعيب على المشرع عدم تطرقه لهذا الالتزام أن تنفيذ المرقى العقاري التزامه بالتسليم وتنفيذ المكتتب (المقتني) التزامه بدفع الثمن مرتبطين ارتباطا وثيقا بتنفيذ المرقى العقاري لالتزامه بإنجاز البناء، لذلك نقترح على المشرع النص صراحة وبوضوح عن هذا الالتزام الرئيسي عند إعادة النظر في القانون رقم 04/11.

ب- آجال تنفيذ المرقى العقاري لالتزامه بإنجاز البناء:

ذكرنا أن المشرع لم ينص صراحة على التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء، غير أن التزام المرقى العقاري بالتسليم والتزام المكتتب بدفع الثمن مرتبطين ارتباطا وثيقا بتقديم أشغال إنجاز البناء وإتمامها، لذلك نجد أن المادة 1/37 من القانون رقم 04/11 تنص على: «يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال» فالمشرع قد رتب البطلان على عدم ذكر آجال دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم وهذه الآجال تتحدد بحسب تقدم أشغال البناء، ومنه يمكن استنتاج أن عدم ذكر مراحل تقدم أشغال إنجاز البناء سيترتب عليه حتما بطلان عقد البيع على التصاميم.

وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 نجد عنوان آجال التسليم، الذي أخفق المشرع في صياغته، إذ أن الباحث بقراءة سطحية يتساءل عن أي آجال للتسليم، فالمبيع هو عبارة عن بناية أو جزء من بناية (سكن) وهو عبارة عن وحدة واحدة ولا يعقل أن يكون تسليمه على مراحل كما ورد في النموذج: «أجل التسليم: إن أجل تسليم البناية

(1) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في عقد بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.75. وذلك أخذنا بما اصطلح عليه المشرع الجزائري في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 (الملغى).

(2) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي،-مرجع سابق، ص.160.

(3) علاء حسين علي، مرجع سابق، ص.108.

أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى ... مراحل محددة على النحو الآتي:» وبعدها أورد المشرع جدولاً عنون خاناته ب: المراحل، مراحل الأشغال، الآجال القصوى، والذي يستشف منه أن المشرع قصد آجال إنجاز البناء وليس آجال التسليم، وما أكد استنتاجنا هو ما ورد في الفقرة التالية للجدول: «إن انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها...» وهو ما لم يترك لدينا أي مجال للشك حيث أن نص المادة 1/37 من القانون رقم 04/11 ربط صراحة آجال دفع الثمن بمراحل الأشغال التي يجب أن تكون آجالها محددة في العقد، فصحيح أن التسليم مرتبط بانتهاء الأشغال ولكنه لا يرتبط بمراحل تقدمها، أما دفع الثمن فهو الذي يرتبط بتقدم مراحل الأشغال. لذلك نرى أن المشرع أخفق في صياغة هذا الجزء من نموذج العقد، ونقترح تعديل نموذج عقد البيع على التصاميم والنص على آجال تنفيذ أشغال البناء، وليس آجال التسليم الذي لا يعقل أن يتم على مراحل.

وبما أننا سلمنا أن المراحل الواردة في نموذج عقد البيع على التصاميم تتعلق بآجال تقدم أشغال البناء فإننا سنورد هذا الجدول في هذا المقام:⁽¹⁾

المراحل	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
1	إتمام الأساسات	... شهرا
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية.	... شهرا
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية.	... شهرا
4	الإتمام	

(1) مصدر الجدول هو نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكميات دفعها.

وقد حدد المشرع مراحل الإنجاز غير أنه ترك مسألة تحديد آجالها القصى لاتفاق الأطراف أوبالأحرى للمرقي العقاري، وهذا أمر منطقي لأن مشاريع الترقية العقارية تتنوع حسب عدد السكنات وطبيعة أرضية البناء وغيرها ومن غير المعقول تحديد آجال موحدة.

والملاحظ أنه لا يوجد في القانون رقم 04/11 ولا المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم، أي نص أو إشارة إلى جزاء عدم التزام المرقي العقاري بإتمام مراحل الإنجاز خلال الآجال المتفق عليها في العقد، وإلا فما الجدوى من تحديدها، مع العلم أن المشرع اكتفى بتحديد الجزاء المترتب على التأخر في التسليم الفعلي للعقار، وكذلك ربط تسديد دفعات الثمن بانتهاء كل مرحلة، غير أن ذلك غير كاف، فإذا لاحظ المكتتبون مثلاً أن المرقي العقاري قد توقف في المرحلة الأولى وهي مرحلة إتمام الأساسات، فلا توجد أية جزاءات تترتب على هذا التأخير، وما عليهم إلا الانتظار إلى غاية تاريخ التسليم المتفق عليه للمطالبة بتوقيع الجزاءات المقررة قانوناً.

ولا يبقى أمام المكتتبين سوى التمسك بالقواعد العامة التي تُرتبُ على إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته فسخ العقد، وطبعاً لا يعتبر هذا الحل في صالح المكتتبين أمام أزمة السكن التي يسعى فيها كل شخص لامتلاك سكن، بل أن غرامات التأخير هي التي من شأنها أن تأتي بنتائج إيجابية، حيث أن تقرير غرامة تأخرية عن كل تأخير غير مبرر ولم تتسبب فيه ظروف استثنائية، من شأنه الحد من تهاون المرقين العقاريين في إتمام كل مراحل الأشغال في آجالها المتفق عليها، كما أنه من شأنها جعل المرقين العقاريين أكثر جدية في تحديد آجال الإنجاز منذ البداية، حتى لا تكون تلك الآجال مجرد آجال صورية غير واقعية.

ت- إثبات انتهاء كل مرحلة من مراحل الأشغال:

يتم إثبات انتهاء كل مرحلة من مراحل الأشغال، بعد معاينة المهندس المعماري لانتهاء مرحلة معينة، وإعداد محضر معاينة تحت مسؤوليته مع توقيع المرقي العقاري عليه، ويتم إعداد هذا المحضر على نفقة المرقي العقاري، يُسَلَّمُ للمكتب (المقتني) للتوقيع عليه مقابل وصل إيداع والهدف من ذلك هو دفع الثمن المستحق حسب مرحلة تقدم أشغال البناء.

وقد لاحظنا خطأً في ترجمة الفقرة التي تلي الجدول الذي يحدد مراحل وآجال أشغال البناء في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 حيث جاءت صياغتها

كما يلي: «إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل صل استلام»، وقد جاء النص باللغة الفرنسية كما يلي: « L'achèvement d'une phase donnée avant l'expiration du délai maximum fixé ci-dessus, ouvre droit au paiement de l'échéance correspondante. Elle est constatée par le maître d'œuvre du projet et sous sa responsabilité et aux frais du vendeur. Le constat, contresigné par le vendeur est remis à l'acquéreur contre accusé de réception. وتتم معاينتها" كما أنه وقع خطأ في ترجمة "maître d'œuvre" إلى "صاحب المشروع"، لأنه حسب نصي المادتين 7 و9 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،⁽¹⁾ فإن "maître de l'ouvrage" يقصد بها "صاحب المشروع" وهو نفسه المرقى العقاري باعتباره مالك أرضية البناء أو صاحب حقوق البناء عليها، وهو من يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز البناء، أما "maître d'œuvre" فيقصد به "صاحب العمل" وهو المهندس المعماري المعتمد الذي يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته، ومنه فالترجمة الصحيحة هي: «إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، وتتم معاينتها من طرف صاحب العمل للمشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام».

2- الالتزام بمطابقة البناء

نص المشرع صراحة على هذا الالتزام في نص المادة 39 من القانون رقم 04/11 كما يلي: «في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقنتي إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه» فلا يمكن للمرقى العقاري تنفيذ بقية التزاماته إلا إذا قام باستصدار شهادة المطابقة، وذلك لأن محضر الحيازة يثبت تسليم البناية أو جزء من البناية المببعة، وبإشهاره تنتقل الملكية للمكاتب.

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 1994/05/24.

ويلتزم المرقى العقاري بمطابقة البناء بعد الإتمام الكامل للأشغال، وقد عرف المشرع الإتمام الكامل للأشغال في نص المادة 12/3 من القانون رقم 04/11 كما يلي: «الإتمام الكامل للأشغال: رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري»، أما الاستلام المؤقت فقد عرفته نفس المادة في الفقرة 15 بنصها: «الاستلام المؤقت: هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال»، وبالتالي فإن المقاول عند انتهائه من أشغال البناء يقوم بإعداد محضر استلام مؤقت، بموجبه يستلم المرقى البناء لمعاينته وإبداء تحفظاته عليه، وبعد رفع المقاول لكل التحفظات التي أبدتها المرقى العقاري، بإصلاحه لعيوب البناء الملاحظة يتم الاستلام النهائي للمشروع من طرف المرقى العقاري، ويتحقق بذلك الإتمام الكامل للبناء.

ويتم إثبات الإتمام الكامل للبناء قانوناً بشهادة المطابقة، التي تسلم للمرقى العقاري طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.⁽¹⁾ وشهادة المطابقة تمنح للبائع (للمرقى العقاري) بعد إشعاره للمجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة البناء مع رخصة البناء لأنها تعتبر وسيلة مراقبة لمدى احترام أحكام رخصة البناء.⁽²⁾ وتسليمها يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة، اعتماداً على التصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء.⁽³⁾

كما أن استصدار شهادة المطابقة يعد تطبيقاً للمبادئ العامة في الترقية العقارية، التي تقضي بأن نشاط الترقية العقارية يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، حيث لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً.⁽⁴⁾

3- الالتزام بالتسليم

بعد إتمام المرقى العقاري إنجاز البناء ومطابقته، يلتزم بتسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم للمكاتب، ومعنى التسليم في القواعد العامة حدده نص المادة 364 من الأمر رقم

(1) نص المادة 39 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- بند كفاءات الحيازة في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالرسوم التنفيذية رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكفاءات دفعها

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005. ص.66.

(3) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.81.

(4) نصي المادتين 5 و11 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع» فاللتزام البائع بالتسليم في البيوع العادية هو التزام بتحقيق غاية، ولا يتحقق إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد.⁽¹⁾ غير أن الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم وإن كان كالقواعد العامة التزاما بتحقيق نتيجة، إلا أنه لا يتحقق إلا إذا قام المرقي العقاري بتسليم المبيع في الحالة التي تم الاتفاق عليها في العقد والمبينة في التصاميم، أي مطابقته للتصاميم وللمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، وليس على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد.

والالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم يتميز بكيفية تنفيذه وأجله وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ- كيفية التسليم في عقد البيع على التصاميم:

يعتبر البائع في القواعد العامة قد نفذ التزامه بالتسليم إذا قام بوضع العقار المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يمكنه حيازته والانتفاع به دون عائق، مع ضرورة إعلام البائع للمشتري أن العقار المبيع أصبح تحت تصرفه، ولو لم يكن المشتري قد حاز العقار المبيع حيازة فعلية.⁽²⁾ ونفس الأحكام التي تسري على كيفية تسليم العقار المبيع في عقد البيع على التصاميم.

إلا أن إثبات التسليم في عقد البيع على التصاميم يجب أن يتم بموجب محضر حيازة، يعد أمام نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، حيث تنص المادة 2/34 من القانون رقم 04/11 على: «يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية».

وذلك لأن التسليم في عقد البيع على التصاميم ليس الغرض منه حيازة البناء والانتفاع به فقط، وإنما أيضا يُمكنُ المكتب من التحقق من مواصفات المبيع بدقة، وبالتالي قبوله والموافقة عليه أو التحفظ عليه بعد فحصه، كما أن بداية حساب المواعيد المتعلقة بمختلف الدعاوى التي

(1) محمد حسنين، مرجع سابق، ص. 105.

(2) حيث تنص المادة 1/367 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع».

ترمي إلى إقامة مسؤولية المرقى العقاري عن مختلف الضمانات المقررة للمكاتب، تبدأ معظمها من تاريخ تسليم المبيع، هذا إلى جانب استحقاق المرقى العقاري لباقي الثمن.⁽¹⁾ لذلك اشترط المشرع التسليم الفعلي في عقد البيع على التصاميم.

ب- أجل التسليم:

خلافًا للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نص صراحة على وجوب تحديد آجال التسليم وعقوبات التأخير في عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة البطلان⁽²⁾ ونص صراحة في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 (الملغى) على أجل التسليم وكذا عقوبات التأخير المترتبة على عدم احترام تلك الآجال، فإن القانون رقم 04/11 لم يرتب صراحة البطلان على عدم تحديد أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم.

ورغم ذلك يمكن القول أن تحديدها يعد أمراً إلزامياً طالما أن نص المادة 43 من القانون رقم 04/11 وكذا نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، فقد أوجبا تحديد عقوبات التأخير عند عدم تسليم البناية أجزء من البناية محل العقد في الآجال المحددة، الذي يفهم منه بمفهوم المخالفة أن أجل التسليم يجب أن يكون محددًا في العقد، وبناء عليه تحسب مدة التأخير وبالتالي عقوبة التأخير.

وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 عندما تكلم المشرع عن أجل التسليم ذكر ما يلي: «إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم»، ولكن دون تحديد لهذا الأجل صراحة، بل اكتفى بذكر تاريخ بداية سريانه وهو تاريخ التوقيع على العقد، لكننا لا نؤيد المشرع في تحديده تاريخ سريان أجل التسليم بتاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم وكنا نفضل أن يكون أجل التسليم يبدأ حسابه من تاريخ الانطلاق في أشغال الإنجاز الذي يكون محددًا بدقة في العقد، والسبب هو أن تواريخ التوقيع على عقود البيع على التصاميم تختلف من مكتب إلى آخر، لكن الثابت بالنسبة لهم جميعاً هو تاريخ الانطلاق في الأشغال وإتمامها و أجل التسليم.

(1) لامية كنو، مرجع سابق، ص.ص. 113. 114.

(2) نص المادة 4/10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وقد لنا سبق وأن ذكرنا أن المشرع أورد العبارة التالية: «يتم تقسيم آجال التسليم إلى ... مراحل محددة على النحو التالي»، وبيننا أن قصد المشرع هنا ليس تحديد آجال التسليم لأنه لا يعقل أن يتم التسليم على مراحل، بل قصد تحديد آجال مراحل الأشغال.

وإن كان المشرع لم يحدد صراحة أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم وتركها لاتفاق الطرفين، إلا أنه يمكن أن نستشف أجل التسليم من كفايات الحيابة حيث أن محضر الحيابة يعد بقصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري،⁽¹⁾ وحدد المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، أن الحيابة تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي يتم إثباته بشهادة المطابقة المسلمة وبالتالي يمكن استنتاج أن أجل التسليم هو عند إتمام أشغال الإنجاز واستصدار شهادة المطابقة غير أن الملاحظ هو أن القانون رقم 04/11 لم يحدد أجلا لاستصدار شهادة المطابقة أي لم يحدد الآجال القصوى بين إتمام أشغال الإنجاز والتقدم بطلب تسليم شهادة المطابقة، ومن وجهة نظرنا نرى أنه كان يفترض إلزام المرقي العقاري بمطابقة البناء فور إتمامه، وإعداد محضر الحيابة فور استصدار شهادة المطابقة تحت طائلة عقوبات التأخير.

ونعتقد أن سبب هذا النقص هو الصياغة الخاطئة لبند أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، كما أننا نعتقد أن ارتباط أجل التسليم بإتمام البناء الذي يمثل المرحلة الأخيرة من مراحل الأشغال، هو ما سبب خلطا وغموضا.

ت- عقوبات التأخير:

رتب القانون على التأخير في التسليم عقوبات حيث نصت المادة 43 من القانون رقم 04/11 على: «يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي».

يحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكذا كفايات دفعها عن طريق التنظيم»، وقد أوجب المشرع أن يتضمن عقد البيع على التصاميم على صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة ما لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة،⁽²⁾ لأي سبب باستثناء حالات القوة

(1) نص المادة 2/34 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفايات دفعها.

القاهرة، حيث يتم حساب مبلغ عقوبة التأخير حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها، ويتم اقتطاعه من سعر البيع المتبقي عند دفعه، وفي جميع الأحوال لا يجب أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير 10% من سعر البيع المتفق عليه.⁽¹⁾

وتتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للبناء أو جزء من البناء، محل عقد البيع على التصاميم عند انقضاء أجل التسليم عن طريق محضر قضائي، طبقاً للأشكال والإجراءات المعمول بها.⁽²⁾

4- الالتزام بنقل الملكية

يلتزم المرقى العقاري بصفته البائع في عقد البيع على التصاميم بنقل ملكية البناء أو جزء من البناء محل العقد إلى المشتري، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في نقل ملكية المبيع حيث تنص المادة 361 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: «يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً.» والقاعدة العامة في عقد البيع العقاري أن زمن انتقال ملكية العقار هو من تاريخ إشهارها، وانعقاد العقد وحده لا يؤدي إلى نقل الملكية.⁽³⁾

وإن كان التزام المرقى العقاري بنقل الملكية في عقد البيع على التصاميم لا يختلف عن التزام البائع بنقل الملكية في عقد البيع العادي من حيث المبدأ، إلا أن خصوصية عقد البيع على التصاميم جعلته يتميز بزمن انتقال الملكية، فلا تنتقل الملكية فيه بمجرد شهر عقد البيع على التصاميم، وإنما بشهر محضر الحيازة الذي يتم إعداده بعد إتمام أشغال البناء وتسليم شهادة المطابقة، أي بعد أن يكون العقار محل العقد موجوداً وتاماً. حيث تنص المادة 34 من القانون رقم 04/11 على: «يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات

(1) نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها.

(2) نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

- بند كيفية الحيازة من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بنفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) حيث تنص المادة 165 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري»، وتنص المادة 793 من نفس الأمر على: «لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار»

القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية». فكلية "يُتَمَّم" تعني أن انتقال الملكية في هذا العقد لا يتم بشهر العقد وإنما بشهر محضر الحيازة، رغم أن القانون رقم 04/11 لم يشر إلى خضوع محضر الحيازة لإجراءي التسجيل والشهر العقاري، غير أن اعتباره وثيقة متممة لعقد البيع على التصاميم يجعله يخضع لنفس الإجراءات تطبيقا للقواعد العامة.⁽¹⁾

وتنتقل ملكية البناء مع الأرضية في نفس الوقت وليس كما يظهر من نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز» وذلك من جهة لأن العقار المبيع هو البناية أو جزء من البناية (السكن) وليس أرضية البناء، هذه الأخيرة التي تعتبر من ضمن الأجزاء المشتركة للبناية تطبيقا للقواعد العامة في الملكية المشتركة،⁽²⁾ وتنتقل ملكيتها كوحدة واحدة دون تجزئة مع الأجزاء الخاصة محل عقد البيع على التصاميم.

كما أن انتقال الملكية يخول للمالك حق التصرف والتمتع،⁽¹⁾ وهو ما لا يمكن تصوره في أرضية البناء مستقلة عن البناء. ومن ناحية أخرى لا يمكن تصور انتقال الملكية موازاة مع تقدم الأشغال، لأن انتقال الملكية يتطلب إجراءات شكلية والتي تتمثل في الإشهار العقاري الذي لا يتم في كل مرحلة من مراحل الإنجاز، ولا نعتقد أن المشرع كان يقصد إعمال معنى ظاهر النص وإنما هو خطأ في الصياغة.

⁽¹⁾ أنظر: الملحق رقم 7 من هذه الأطروحة الذي يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار البيع بناء على التصاميم (النموذج مطبق في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري).

⁽²⁾ حيث تنص المادة 1/2/745 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «وتعد أجزاء مشتركة كما يلي:

الأرض والأفنية، والبساتين، والجنائن، والمداخل»

⁽¹⁾ تنص المادة 674 من نفس الأمر السابق على: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

لذلك نقترح إعادة صياغة نصي المادتين 28 و1/34 من القانون رقم 04/11 كما نقترح ضرورة إدراج بند في نموذج عقد البيع على التصاميم، يوضح بدقة زمن انتقال الملكية وخضوع محضر الحيازة لإجراء الإشهار العقاري الذي من تاريخه تنتقل الملكية للمكاتب (المقتني).

ثانيا: التزامات المكاتب (المقتني)

تتمثل التزامات المكاتب (المقتني) في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن والتسلم، وهي من حيث المبدأ لا تختلف بدورها عن التزامات المشتري في عقد البيع العادي، إلا أن لها بعض الخصوصيات عندما يتعلق الأمر بالمكاتب في عقد البيع على التصاميم نبيها فيما يلي:

1- الالتزام بدفع الثمن

الالتزام بدفع الثمن يعتبر من الالتزامات الرئيسية للمشتري في عقد البيع عموما، ويكتسي أهمية خاصة في عقد البيع على التصاميم، وذلك باعتباره من أهم مصادر تمويل المشروع العقاري للمرقي العقاري، كما أن اعتبار محل عقد البيع على التصاميم هو عقار غير مبني أو في طور البناء، يقابله أن يكون تنفيذ المكاتب لالتزامه بدفع الثمن على دفعات حسب تقدم مراحل الإنجاز، لذلك سنتناول كيفية دفع الثمن وآجال دفعه وجزء التأخر في دفع الثمن فيما يلي:

أ- كيفية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم:

تنص المادة 1/28 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «...يلتزم المكاتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز» وكذلك تنص المادة 1/38 من نفس القانون على: «يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم»، فالثمن في عقد البيع على التصاميم يجب أن يكون محددًا في العقد، و يجب ضبط مبالغ الدفعات التي يلتزم المشتري بتسديدها حسب تقدم أشغال الإنجاز على أن يتم ذلك في إطار ما نص عليه المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم، ويعتبر ذلك في مصلحة الطرفين، إذ أنه من ناحية يغطي المرقي العقاري النفقات الضرورية لكل مرحلة من مراحل الإنجاز، ومن ناحية أخرى لا يدفع المكاتب إلا مقابل ما تم تنفيذه فعلا من أعمال البناء.⁽¹⁾

(1) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي،-مرجع سابق، ص.313.

وهناك من رأى أن تقسيط الثمن في عقد البيع على التصاميم يأخذ صفة الإلزامية في القانون الجزائري،⁽¹⁾ غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 37 من القانون رقم 04/11 نجد خلاف ذلك حيث تنص على: «يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال».

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفيات ذلك» فالفقرة الثانية نصت صراحة على أنه يجوز أن يكون دفع الثمن غير مجزأ في عقد البيع على التصاميم باتفاق الأطراف، أما إذا كان مجزأً فيجب تحديد ذلك بدقة في العقد.

ب- آجال دفع الثمن:

أحالت نصوص القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى التنظيم مسألة تحديد آجال دفع الثمن بالنسبة لتقدم الأشغال،⁽²⁾ وبالفعل حددها المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفيات دفعها، في نص المادة 3 منه كما يلي:

- عند التوقيع: 20% من سعر البيع المتفق عليه؛
- عند الانتهاء من الأساسات: 15% من سعر البيع المتفق عليه؛
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكن والأسوار الخارجية والداخلية: 35% من سعر البيع المتفق عليه؛
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية: 25% من سعر البيع المتفق عليه؛
- عند إعداد محضر الحيازة: 5% من سعر البيع المتفق عليه؛

(1) شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، -مرجع سابق، ص.314.

(2) نص المادة 1/37 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبالنسبة للدفعة الأخيرة من الثمن أي نسبة الـ 5% التي تدفع عند إعداد محضر الحيازة فيتم دفعها بمرأى وبين يدي الموثق، وذلك تطبيقاً لنص المادة 257 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.⁽¹⁾

ولا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين.⁽²⁾ فإذا تمت تجزئة تسديد الثمن لا يجوز للمرقي العقاري المطالبة أو قبول مبالغ قبل تاريخ استحقاقها.

وقد حدد المشرع مراحل الأشغال في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 وفرض على المرقي العقاري تحديد الآجال القصوى لكل مرحلة، غير أن المشرع قرر المشرع أن تاريخ استحقاق نسبة الثمن الموافقة لكل مرحلة هو تاريخ الانتهاء منها، حتى لو كان قبل الآجال القصوى التي حددها المرقي العقاري في العقد،⁽³⁾ وهو ما يتوافق مع المنطق ومع ربط دفع الثمن مع التقدم الفعلي للأشغال.

وحسنا فعل المشرع الجزائري عندما حدد نسب أجزاء الثمن وربطها بمراحل الإنجاز المحدد في العقد، وحتى المراحل حددها المشرع ولم يتركها لاتفاق الأطراف أو بالأصح للمرقي العقاري كما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث ربط دفع أقساط الثمن بتقدم الأشغال لكنه لم يحدد تلك المراحل، ولا ما يقابلها من نسبة كل قسط، وهو ما جعل المشتري تحت رحمة المرقي العقاري.⁽⁴⁾ وقد انتقد المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، كذلك من ناحية عدم وجود هيئة إدارية تعمل على مراقبة تقدم الأشغال، حتى يمكن تحديد ما إذا كانت مرحلة من المراحل قد انتهت، وبالتالي يتوجب على المشتري دفع القسط المقابل لها.⁽⁵⁾

(1) تنص المادة 3/257 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم على: «أما البيوع المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع السكني أساساً، فإن المبالغ التي يجب دفعها بمرأى وبين يدي الموثق، هي المبالغ المتبقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد الحفظ و/أو، في دفتر الشروط أو في عقد البيع على تصاميم».

(2) نص المادة 42 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(3) راجع: بند أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالاتها وكيفية دفعها.

(4) عقيلة نوي، مرجع سابق، ص.111.

(5) لامية كتنو، مرجع سابق، ص.140.

إلا أن هذا المشكل لم يعد ماثرا في ظل القانون رقم 04/11، حيث أنه بانتهاء كل مرحلة من مراحل الأشغال تتم معاينتها من طرف المهندس المعماري، الذي يعد محضر معاينة على مسؤوليته يوقعه المرقي العقاري، ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه،⁽¹⁾ وهو ما يضمن للمشتري أن مرحلة الأشغال قد انتهت وبذلك يستحق المرقي العقاري نسبة الثمن المقابلة لها.

ت- عقوبات التأخير:

يجب على المكتتب(المقتني) في عقد البيع على التصاميم احترام الآجال المنصوص عليها في العقد، لدفع التسديدات التي تقع على عاتقه، وفي حالة عدم التسديد يكون من حق المرقي العقاري توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق،⁽²⁾ حيث يترتب على عدم تسديد دفعيتين متتاليتين فسخ العقد بقوة القانون، وذلك بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوما يبلغان عن طريق المحضر القضائي، دون أن يتم الرد عليهما من طرف المكتتب (المقتني).⁽³⁾ وفي ذلك تشديد على المكتتب حتى يلتزم بدفع نسبة الثمن المقابلة لمراحل الإنجاز في مواعيدها. حيث أن الواقع العملي أثبت أن العديد من المشاريع العقارية قد تعطلت أو توقفت، بسبب التأخير أو عدم تسديد المشتريين للدفعات في مواعيد استحقاقها، وهو ما يؤثر سلبا على آجال الإنجاز فالمرقي العقاري تاجر وكل تأخير في الدفع سيؤثر لا محالة سلبا على سير المشروع.⁽⁴⁾

2- الالتزام بالتسليم

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع التزاما من طرف المشتري بتسلمه، وإذا كان البائع ينفذ التزامه بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء فعليا، فإن تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسليم يكون بأن يستولي على المبيع

(1) راجع: بند أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالرسوم التنفيذي 431/13.

(2) نص المادة 1/53 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(3) نص المادة 2/53 من نفس القانون السابق.

(4) رتب المشرع في القانون رقم 04/11 الفسخ بقوة القانون لكن دون أن يرتب توقيع مبلغ كعقوبة تأخير يتحدد بنسبة من السعر المتفق عليه في العقد، وذلك خلافا لما كان عليه الأمر في ظل الرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث نصت المادة 1/13 و2 و3 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 58/94 على: «يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الآخر بتعويض يساوي من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه.

ويبقى زيادة على ذلك الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد وإياه، ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر ومبلغ التعويض بحسب المسؤولية المدنية المحتملة لإزاء الغير.

وترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال ... أشهر الموالية لتاريخ الفسخ سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا».

استيلاء فعليا.⁽¹⁾ والتزام المشتري بالتسليم في إطار عقد البيع على التصاميم، لا يختلف عن التزامه بالتسليم في البيوع العادية، من حيث أنه يتم بالاستيلاء الفعلي وحياسة العقار المبيع حياسة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك.⁽²⁾ غير أنه يختلف قليلا من حيث شروطه.

فيشترط لتسليم المبيع توفر بعض الشروط، منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شكلي، أما بالنسبة للشروط الموضوعية فتتمثل في: إتمام البناء ومطابقته، فبما أن التسليم يعتبر الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للمرقي العقاري أن يلزم المشتري بتسليم عقار لم ينتهي إنجازها، أو لم تتم مطابقته. أما الشرط الشكلي يتمثل في ضرورة إثبات التسليم بمحضر يحرر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.⁽³⁾ الذي يعتبر وثيقة يُتمم بها عقد البيع على التصاميم ووسيلة لإثبات حياسة المشتري للعقار المبيع، والملاحظ أن المشرع استخدم مصطلح "الحياسة" في القانون رقم 04/11 ونموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، ولم يستعمل مصطلح "التسليم".

ويترتب على تنفيذ المقتني لالتزامه بالتسليم إلى جانب ما هو مقرر في القواعد العامة، استحقاق المرقي العقاري الجزء الأخير من الثمن المقدّر بـ 5% من الثمن، كما أنه بالتسليم يتم تحرير محضر الحياسة الذي بإشهاره تنتقل الملكية للمشتري، وبالتالي يكون له حق الانتفاع والتصرف في العقار محل العقد.

ولم ينص القانون رقم 04/11 على جزاء عدم تنفيذ المشتري لالتزامه بتسليم العقار محل عقد البيع على التصاميم، لذلك تطبق القواعد العامة إذا لم يقر المشتري بتسليم العقار المبيع في الزمان والمكان المتفق عليهما في العقد بالرغم من إعداره، سواء كان ذلك بسبب التماطل أو بهدف إرهاب البائع بحراسة المبيع، فإن الجزاء هو إجباره على ذلك بموجب حكم قضائي، ويعتبر المشتري قد تسلم العقار محل عقد البيع على التصاميم قانونا ولو لم يتسلمه فعلا.⁽⁴⁾

(1) محمد حسنين، مرجع سابق، ص. 182.

(2) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص. 205.

(3) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص. 98.

(4) نفس المرجع، ص. 102.

-سهم مسكر، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص. 170.

المطلب الثاني:

البيع عن طريق حفظ الحق

لقد عَوَّنَا هذا المطلب بالبيع عن طريق حفظ الحق، لأن المرقى العقاري الذي يلجأ إلى هذه الطريقة إنما يعتمد على تخصيص السكن لصاحب حفظ الحق بموجب عقد حفظ الحق، وبعد إتمام البناء من طرف المرقى العقاري يتم إبرام عقد البيع النهائي، ومنه سنتطرق في الفرع الأول إلى عقد حفظ الحق، وفي الفرع الثاني إلى عقد البيع النهائي، وبغرض تقييم مدى فعالية البيع عن طريق حفظ الحق خصصنا فرعا ثالثا بعنوان فعالية البيع عن طريق حفظ الحق.

الفرع الأول:

عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق عقدا مستحدثا في الجزائر، لذلك سنحاول دراسته من خلال تحديد مفهومه (أولا)، و أركانه (ثانيا)، ثم تحديد آثاره القانونية (ثالثا)، وذلك فيما يلي:

أولا: مفهوم عقد حفظ الحق

سنحاول تحديد مفهوم عقد حفظ الحق من خلال تعريفه، وتبيان خصائصه، ثم تحديد طبيعته القانونية، فيما يلي:

1- تعريف عقد حفظ الحق

نص المشرع على عقد حفظ الحق لأول مرة في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي ألغي بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ولم تتضمن نصوص هذا الأخير أية إشارة لعقد حفظ الحق وإنما اعتمد المشرع على عقد البيع على التصاميم كطريقة وحيدة لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، ثم نص عليه في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لكنه نظمه بأحكام مختلفة وبشكل مختلف لذلك سنتطرق إلى تعريف عقد حفظ الحق في القانونين 07/86 و 04/11 كما يلي:

أ- تعريف عقد حفظ الحق المنصوص عليه في القانون رقم 07/86:

في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية؛ نص المشرع على بيع العقار قبل إنجازه إلا أنه لم يحدد بدقة خصائص وشروط هذا العقد، والتزامات أطرافه والضمانات الممنوحة للمستفيدين. حتى أن المشرع لم يكن دقيقاً في تسمية العقد فالفصل السادس من القانون رقم 06/86 عنوانه عقد حفظ الحق وفي نص المادة 1/29 من نفس الفصل ذكر المشرع اصطلاحاً "البيع بناءً على مخططات"، وذكر في الفقرة الثانية من نفس المادة عبارة "البيع بناءً على تصاميم" حيث تنص المادة 1/29 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على: «يمكن الهيئة العمومية، التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح "البيع بناءً على مخططات" تمت الموافقة عليها، طبقاً لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير.

كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانوناً جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح "البيع" بناءً على تصاميم تمت الموافقة عليها، طبقاً لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر الشروط». أما في الفقرة الأولى من نص المادة 30 من نفس الفصل ذكر مصطلح "البيع الآجل"⁽¹⁾.

فبعد حفظ الحق الذي عرف في ظل القانون رقم 07/86 حسب نص المادة 31 منه هو عبارة عن عقد تمهيدي يحرر في شكل عريفي ويخضع لإجراءات التسجيل،⁽²⁾ يتمثل أطرافه في المكتب (أي المرقي العقاري) والمرشح للملكية ويسمى أيضاً "طالب حفظ الحق"،⁽³⁾ حيث يلزم المرشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المباع.⁽⁴⁾ ويوضع مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، وتكون هذه الأموال المودعة غير قابلة للتنازل أو الحجز، وغير قابلة للتصرف فيها في حدود 20% المنصوص عليها قانوناً.⁽⁵⁾

(1) تنص المادة 1/30 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية (الملغى) على: «يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل، تحرير عقد "حفظ الحق" الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية».

(2) نص المادة 31 من نفس القانون السابق.

(3) نص المادة 1/37 من المرسوم رقم 38/86 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفيةه ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنازل النموذجي لعقد حفظ الحق.

(4) نص المادة 34 من نفس القانون السابق.

(5) نص المادة 35 من نفس القانون السابق.

غير أن المكتتبون (أي المرقون العقاريون) لم يقبلوا على هذا النوع من البيوع، نظرا لأن المكتتب يقوم بتمويل برنامجه ذاتيا، ولا يستعمل أموال طالب حفظ الحق خلال فترة البناء لأنها غير قابلة للتصرف فيها.⁽¹⁾

إن عقد حفظ الحق الذي جاء به القانون رقم 07/86 كان هو الطريقة الوحيدة لبيع العقار في طور الإنجاز، ومع ذلك لم يحدد المشرع شروطه وضماناته بدقة، كما لم يحدد الهيئة المالية المخولة التي يتم إيداع مبلغ الضمان لديها، كما أن المشرع تردد في اعتماد صيغة البيع على التصاميم، ولم يوضح بدقة إن كان عقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي لعقد نهائي أم أنه عقد تمهيدي لعقد بيع على مخططات أو على تصاميم. كما أن غموض المشرع فيما يتعلق بتنظيم عقد حفظ الحق في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية إنما يعبر على عدم نضج فكرة بيع العقار في طور الإنجاز، وهو ما حال دون العمل بهذا العقد.

ب- تعريف عقد حفظ الحق المنصوص عليه في القانون رقم 04/11:

عرف المشرع عقد حفظ الحق (Contrat de réservation) في نص المادة 1/27 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يلي: «عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير».

لقد انتقد تعريف المشرع لعقد حفظ الحق من حيث إلزامه للمرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء فور إنجازه، وهو أمر لا يستقيم مع طبيعة عقد حفظ الحق لأن الالتزام بالتسليم إنما هو التزام يرتبه عقد البيع النهائي وليس مجرد عقد حفظ الحق، هذا الأخير الذي يمكن فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع إما بإرادة طرفيه أو بإرادة أحدهما بشروط معينة.⁽²⁾ ويرى الدكتور "عياشي شعبان" أن المشرع الجزائري تأثر بالمشرع الفرنسي عند تعريف عقد حفظ الحق، ولكنه أخطأ فأخذ بتعريف المشرع الفرنسي للعقد النهائي لبيع العقار المقرر بناؤه.⁽³⁾ ونرى من جانبنا أن تعريف المشرع لعقد حفظ الحق في القانون رقم 04/11 يفتقر إلى

(1) نصيرة تواتي، مرجع سابق، ص.78.

(2) شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص.74.

(3) نفس المرجع والصفحة.

الدقة، وليس هناك تكافؤ في التزامات أطرافه، حيث يلتزم المرقى العقاري بتسليم البناء فور إنجائه، مقابل دفع تسبيق فقط من طرف صاحب حفظ الحق.

غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها، وبالرجوع إلى الملحق الثاني منه المتضمن نموذج عقد حفظ الحق، وتحديدًا في بند موضوع العقد نجد أن المشرع قد أعطى تعريفًا أدق لعقد حفظ الحق، ظهر فيه جليًا أن موضوع عقد حفظ الحق هو تخصيص عقار، كما يلي: «يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم..... مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة».

فعقد حفظ الحق حسب النموذج هو: عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب حفظ الحق مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، وذلك بهدف اقتنائه عند إتمامه.

2- خصائص عقد حفظ الحق

من خلال تعريف عقد حفظ الحق يمكن استخلاص أهم خصائصه والمتمثلة في أنه عقد ملزم لجانبين، وعقد غير ناقل للملكية نبيها فيما يلي:

أ- عقد حفظ الحق ملزم لجانبين:

العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة طرفيه⁽¹⁾ وبما أن عقد حفظ الحق حسب التعريف التشريعي له يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، وهما المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق، حيث يلتزم الأول بتخصيص عقار معين لصاحب حفظ الحق وإبرام عقد البيع النهائي فور إتمام البناء، ويلتزم الطرف الثاني وهو صاحب حفظ الحق بدفع التسبيق النقدي المتفق عليه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فإنه يعتبر عقدا ملزما لجانبين.

(1) نص المادة 55 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ب- عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية:

يعتبر عقد حفظ الحق عقدا غير ناقل للملكية العقار محل عقد حفظ الحق،⁽¹⁾ وهو يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه،⁽²⁾ فحسب نص المادة 27 من القانون رقم 04/11 التي تضمنت تعريف عقد حفظ الحق فإنه لا يرتب التزاما بنقل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق، وقد أكد المشرع ذلك في نص المادة 31 القانون رقم 04/11 حيث تضمنت أن انتقال الملكية يكون عند التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ وإعداد عقد بيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به بنصها: «يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به»، كما أن القواعد العامة في انتقال الملكية العقارية تفرض أن تخضع العقود موضوع نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان،⁽³⁾ كما يجب أن تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية تحت طائلة عدم النفاذ تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني المعدل والمتمم،⁽⁴⁾ وعقد حفظ الحق حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وإن كان يخضع للكتابة الرسمية فإنه معفى من إجراء الإشهار العقاري، وهو ما يؤكد اعتباره عقدا غير ناقل للملكية.

(1) آسيا دوة، «عقد حفظ الحق»، ملتقى وطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق-، مرجع سابق، ص.205.

(2) الفرق بين الحق أو الالتزام الشخصي وبين الحق أو الالتزام العيني هو أن الأول هو سلطة قانونية يقرها القانون لشخص الدائن قبل شخص آخر يسمى المدين تمكنه من إلزامه بأداء عمل أو الامتناع عنه، تحقيقا لمصلحة مشروعة للدائن، أما الالتزام أو الحق العيني فهو الحق الذي يرد على شيء مادي ويجوز صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء، فيكون لصاحبه سلطة مباشرة دون حاجة لتدخل شخص آخر ليتمكنه من استعمال حقه، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق وتطلق على هذه الحقوق تسمية "العينية" لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي. فريدة محمدي-زواوي-، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000، ص.ص. 18. 39.

(3) نص المادة 1/324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

(4) تنص المادة 793 من نفس الأمر السابق على: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار»

3- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق

إن الباحث في بداية بحثه لعقد حفظ الحق يتبادر إلى ذهنه أنه قريب جدا من الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين،⁽¹⁾ وإلى البيع بالعربون، لذلك رأينا لتحديد الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق ضرورة الوقوف على أحكام كل منهما، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام الوعد بالتعاقد المقررة في القواعد العامة فإن الوعد بالتعاقد يجب أن يذكر فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد النهائي المقرر إبرامه والمدة التي يجب إبرام العقد النهائي فيها، كما يجب أن يخضع الوعد لنفس الشكليات التي يخضع لها العقد الأصلي،⁽²⁾ وبالتالي إذا كان الوعد بالبيع و بالشراء الملزم لجانبين واردا على عقار لا بد أن يكون مكتوبا كتابة رسمية وأن يخضع لإجراء الشهر العقاري،⁽³⁾ كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 72 من القانون المدني المعدل والمتمم نجدها تنص على: «إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد».

أما بالنسبة لعقد حفظ الحق وإن كان يتفق مع الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين، من حيث وجوب ذكر كل المسائل الجوهرية وتحديد وقت إبرام العقد النهائي، إلا أن المشرع لم يخضعه لإجراء الشهر، كما أنه أعطى الحق لصاحب حفظ الحق وهو أحد طرفيه بالتراجع عن إبرام عقد البيع النهائي، مقابل اقتطاع نسبة من مبلغ التسبيق الذي قام بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ولم يمنح للمرقي العقاري الحق في استصدار حكم قضائي في مواجهة صاحب حفظ الحق يقوم مقام عقد البيع النهائي، كما لم ينص على هذا الإجراء في حالة امتناع المرقي العقاري عن إبرام عقد البيع النهائي، لهذه الأسباب نعتبر أن عقد حفظ الحق يختلف عن الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين. رغم أننا نرى أنه كان أولى بالمشرع إخضاع عقد حفظ الحق للشهر العقاري وترتيب نفس آثار الوعد بالبيع وبالشراء.

(1) هناك من يسمي الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين عقدا ابتدائيا، ومنهم من يرى خلاف ذلك واعتبار العقد الابتدائي هو عقد تام ترتب عليه جميع آثار البيع، راجع في الرأي الأول عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص.ص. 81. 82. وفي الرأي الثاني راجع: محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع والمقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية)، مرجع سابق، ص. 111.

(2) نص المادة 71 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) وهو ما أكدته المشرع في نص المادة 2/353 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم. حيث تنص على: «1% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة... عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع».

أما بالنسبة للبيع بالعربون فقد حدد المشرع أحكامه في نص المادة 72 مكرر من القانون المدني المعدل والمتمم كما يلي: «يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها، إلا إذا قضى الاتفاق بحلاف ذلك.

فإذا عدل من دفع العربون فقد.

وإذا عدل من قبضه رده ومثله ولو لم يترتب على العدول أي ضرر» فالعربون قد يكون جزءاً من الثمن لتأكيد انعقاد العقد وضمان جدية تنفيذه، حيث يتم إكمال الثمن عند تنفيذ العقد لأنه يعتبر جزءاً من الثمن. كما قد يراد به تمكين المتعاقدين من العدول عن التعاقد، حيث يخسر العربون إذا عدل من دفعه، ويلتزم برده ومثله إذا عدل من دفع إليه.⁽¹⁾

وبالنسبة لعقد حفظ الحق فإن صاحب حفظ الحق يقوم بدفع تسبيق نقدي يعتبر جزءاً من ثمن البيع النهائي، غير أن هذا التسبيق لا يدفع إلى المرقي العقاري وإنما يتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما أنه في عقد حفظ الحق نص المشرع على إمكانية عدول صاحب حفظ الحق لكن ذلك مقابل خسارته لنسبة من مبلغ التسبيق وليس لكامل التسبيق كما أن المشرع لم ينص على حق المرقي العقاري في العدول، لذلك يختلف عقد حفظ الحق عن البيع بالعربون.

إن عقد حفظ الحق الذي نص عليه المشرع رغم أنه يقترب من الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين والبيع بالعربون من بعض النواحي، إلا أنه يعتبر عقداً ذو طبيعة خاصة، يطبق في مجال الترقية العقارية كطريقة من طرق بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، عن طريق تخصيصه لصاحب حفظ الحق والالتزام بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام المشروع في مقابل تسبيق نقدي يدفعه صاحب حفظ الحق يتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

لقد اعتبر الدكتور "عياشي شعبان" عقد حفظ الحق عقداً تمهيدياً لعقد البيع على التصاميم،⁽²⁾ في حين أن المشرع كان واضحاً في نص المادة 31 من القانون رقم 04/11 «يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق» وكذلك ورد في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع والمقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية)، مرجع سابق، ص.93.

(2) للإطلاع على تفاصيل الفكرة راجع: شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي -، مرجع سابق، ص.88 وما يليها.

التنفيذي رقم 431/13 العبارة التالية: «يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي»، ومن النصين السابقين يتضح بما لا يدع مجالاً للشك أن عقد حفظ الحق يمهد لإبرام عقد البيع والذي سماه عقد البيع النهائي في النموذج، وليس لعقد البيع على التصاميم.

ثانياً: أركان عقد حفظ الحق

كأي عقد لا ينعقد عقد حفظ الحق إلا بتوفر أركانه، وتتمثل أركانه طبقاً للقواعد العامة في الرضا والمحل والسبب، غير أننا لن نتطرق إلى القواعد العامة لأركان العقد، وإنما سنكتفي بالتطرق إلى ما يختص به عقد حفظ الحق، من أركان موضوعية، ثم نتطرق إلى الشكلية فيه:

1- الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق:

يتميز عقد حفظ الحق في ركن الرضا بأطرافه، وبخصوصية ركن المحل فيه، وهو ما سوف نبينه فيما يلي:

أ- طرفاً عقد حفظ الحق

الطرف الأول في عقد حفظ الحق هو "المركبي العقاري" وبما أننا بصدد نشاط الترقية العقارية الخاصة فهو بالتحديد المركبي العقاري الخاص، حيث يجب تحديده بدقة في عقد حفظ الحق من حيث اسمه أو تسميته وتحديد طبيعته إن كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً وتحديد هوية ممثله القانوني، وعنوانه أو مقره، ورقم الاعتماد وتاريخه ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمركبين العقاريين وتاريخه، ورقم انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. أما الطرف الثاني فيتمثل في "صاحب حفظ الحق" حيث يجب تحديد هويته بدقة في عقد حفظ الحق، بذكر اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده ورقم شهادة ميلاده ومعلومات بطاقة هويته وعنوانه.⁽¹⁾

والملاحظ هو أن المشرع استعمل تسمية "صاحب حفظ الحق" ليعبر عن الشخص الذي يريد أن يتم تخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لصالحه، وهذه التسمية في حد ذاتها توحى بالمركز القانوني الحقيقي لصاحبها، فهو صاحب حق شخصي وليس له أي حق عيني على العقار المحفوظ.

(1) نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

ب- محل عقد حفظ الحق

إن محل عقد حفظ الحق يتحدد بتحديد التسبيق النقدي الذي يدفعه صاحب حفظ الحق وتحديد العقار المحفوظ لفائدة صاحب حفظ الحق، كما يلي:

- تقدير التسبيق النقدي:

طبقا للقواعد العامة يجب تحديد مبلغ التسبيق في عقد حفظ الحق تحديدا دقيقا نافيا للجهالة، حيث يتم تحديد قيمة مبلغ التسبيق باتفاق الطرفين، غير أن نص المادة 52 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قد حدد الحد الأقصى لقيمة هذا التسبيق والمقدرة بـ 20% من السعر التقديري للعقار المحفوظ. فالتسبيق النقدي في عقد حفظ الحق يتحدد باتفاق الأطراف ويكون مقدرا بنسبة من السعر التقديري لبيع العقار عند إتمامه على ألا تتجاوز الـ 20%، لذلك يجب تحديد السعر التقديري في عقد حفظ الحق، مع الإشارة إلى أن المشرع اعتبر السعر المحدد في عقد حفظ الحق هو سعر تقديري لا نهائي.⁽¹⁾

- تعيين العقار المحفوظ:

بالنسبة للعقار المحفوظ والذي هو في طور البناء أو مقرر بناؤه فقد استوجب القانون تعيينه في عقد حفظ الحق تعيينا دقيقا، وذلك من خلال تعيين ثلاث مسائل جوهرية وهي:

- تعيين القطعة الأرضية التي تمثل الوعاء العقاري للمشروع العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، بذكر مراجع أصل الملكية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومراجع رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات ورخصة البناء،⁽²⁾ والكشف الوصفي للتقسيم؛
- التحديد الدقيق لموقع البناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق، بتحديد الولاية والبلدية ومكان الحي ورقم العمارة والطابق ورقم جزء البناية، ورقم الجزء الذي يشكل الملك العقاري من الكشف الوصفي للتقسيم؛
- تعيين العناصر المكونة للبناية أو جزء من البناية المحفوظة بدقة من حيث العناصر الخاصة والمساحات، بتحديد المساحة القابلة للسكن والمساحة الصافية خارج الأشغال، ومن حيث المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية المحفوظة، بتحديد مكونات

(1) بند السعر التقديري للبيع في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالرسوم التنفيذية رقم 431/13.

(2) نص المادة 30 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

السكن ومساحة كل منها (الغرف وقاعة الجلوس والحمام والمرحاض والأروقة والبهو والأسطح والشرفات)، كما يجب تحديد الأجزاء المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات الملحقة المبنية أو غير المبنية، والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة والحصص النسبية للأجزاء المشتركة.⁽¹⁾

2- الشكلية في عقد حفظ الحق

لم يحدد القانون رقم 04/11 الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه عقد حفظ الحق صراحة رغم أنه نص على البيانات التي يجب أن يحتويها العقد في نص المادة 30 منه،⁽²⁾ وقد أحال نص المادة 3/27 من القانون رقم 04/11 للتنظيم تحديد نموذج عقد حفظ الحق، وبقي الأمر غامضاً إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، حيث اتضح من النموذج الملحق به إلزامية كتابته لدى الموثق وبالتالي فإن المشرع اشترط الكتابة الرسمية في عقد حفظ الحق، وأخضعه لإجراء التسجيل، غير أنه أعفاه من إجراء الإشهار العقاري.

وإن كان المشرع قد بين أن عقد حفظ الحق يخضع للكتابة الرسمية إلا أنه لم يشر إلى جزاء تخلفها، حتى تتمكن من معرفة ما إذا كانت هذه الكتابة هي ركن فيه أم شرط للإثبات.

ونحن نرى أن الكتابة في عقد حفظ الحق ما هي إلا وسيلة للإثبات وليست ركناً فيه، وذلك لأن الكتابة الرسمية تكون ركناً في العقد متى تضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عينية على عقار،⁽³⁾ غير أن عقد حفظ الحق لا يتضمن نقل حق ملكية ولا حقوق عينية عقارية، وإنما يتضمن التزامات شخصية على عاتق طرفيه، فصاحب حفظ الحق يلتزم بدفع التسبيق لدى الهيئة المكلفة، والمرقي العقاري يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام البناء، وبالتالي الكتابة ليست ركناً لانعقاد عقد حفظ الحق وإنما هي شرط لإثباته.

(1) نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

(2) تتمثل البيانات التي نصت المادة 30 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، في وجوب ذكرها في عقد حفظ الحق في: أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، مرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، وتاريخ ورقم رخصة البناء.

(3) حيث تنص المادة 1/324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي...».

ثالثاً: آثار عقد حفظ الحق وفعاليتها

يترتب على إبرام عقد حفظ الحق آثار قانونية حددها القانون رقم 04/11 ونموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، تتمثل في الالتزامات المتقابلة التي تقع على عاتق طرفيه، وهما صاحب حفظ الحق والمرقي العقاري، نبيها فيما يلي:

1- التزام صاحب حفظ الحق بدفع التسبيق النقدي

حسب تعريف عقد حفظ الحق فإن صاحب حفظ الحق يلتزم بالتزام واحد وهو دفع التسبيق النقدي، وقد حدد المشرع كيفية دفع هذا التسبيق من طرف صاحب حفظ الحق، وجزء عدم تنفيذه لهذا الالتزام نبيها فيما يلي:

أ- كيفية دفع التسبيق النقدي من طرف صاحب حفظ الحق:

يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع تسبيق نقدي لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في حساب مفتوح باسمه، وذلك حسب نص المادة 2/27 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد سبق وأن بينا أن المشرع حدد في نص المادة 52 من نفس القانون الحد الأقصى لقيمة هذا التسبيق والمقدرة بـ 20% من السعر التقديري للعقار المحفوظ، حيث يدفعه صاحب حفظ الحق بناء على أمر بالدفع معد من طرف المرقي العقاري، على أن يسلم لصاحب حفظ الحق وصل من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يثبت تنفيذه لالتزامه بدفع التسبيق.⁽¹⁾

ويجب أن يذكر في عقد حفظ الحق تاريخ الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري، ورقم الحساب المفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي تم دفع التسبيق فيه، كما يجب ذكر رقم وصل التسديد.⁽²⁾

وحسب نصوص المواد 27 و29 و33 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإن مبلغ التسبيق هو عبارة عن جزء من ثمن العقار، حيث أنه بإبرام عقد البيع النهائي يتم استكمالته وتسديد السعر النهائي للعقار المبيع. كما أنه حسب نموذج عقد

(1) البند المتعلق بالسعر التقديري في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

(2) بند موضوع العقد وبند السعر التقديري للبيع من نفس النموذج السابق.

حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 ورد ذكر التسبيق في البند المتعلق بالسعر التقديري للبيع.

غير أننا لاحظنا أن نص المادة 52 من القانون رقم 04/11 تتناقض مع نص المادة 2/27 منه ومع ما ورد في النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 حيث نصت المادة 52 على: «...يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه...»، أما نص المادة 2/27 فتتص على: «يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون» وما ورد في النموذج لا يختلف في فحواه عن مضمون نص المادة 2/27، حيث أنه خلافا لما ورد في نص المادة 52 فإن التسبيق لا يدفع للمرقي العقاري، ولا حتى في حساب باسمه، بل يدفع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وفي حساب باسم صاحب حفظ الحق، وبالتالي لا يجوز للمرقي العقاري التصرف في هذا التسبيق ولا حتى استعماله في تمويل مشروعه العقاري.

وقد لوحظ أيضا أن المشرع الجزائري لم ينص على أن هذا التسبيق المودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، غير قابل للحجز ولا للتنازل ولا للتصرف فيه على غرار ما نص عليه في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية،⁽¹⁾ في نص المادة 2/35 منه.⁽²⁾ وكنا نفضل أن ينص المشرع على ذلك منعا لصاحب حفظ الحق من التحايل على المرقي العقاري بالتصرف أو التنازل عن مبلغ التسبيق النقدي.

ب- جزاء إخلال صاحب حفظ الحق بالتزامه بدفع التسبيق النقدي:

رتب المشرع على إخلال صاحب حفظ الحق بالتزامه بدفع التسبيق المتفق عليه، إمكانية فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري بطلب من المرقي العقاري، بعد

(1) شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص.81.

(2) تنص المادة 35 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية(الملغى) على: «يصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة.

تكون الأموال المودعة غير قابلة للتنازل، وغير قابلة للحجز و، وغير قابلة للتصرف فيها، ضمن الحد المنصوص عليه في المادة 34 السابقة. وتنتج هذه الأموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به».

إعذارين مدة كل واحد منهما شهر واحد يبلغان عن طريق المحضر القضائي، دون أن يرد عليهما صاحب حفظ الحق.⁽¹⁾

كما مكن المشرع صاحب حفظ الحق من طلب فسخ عقد حفظ الحق بإرادته المنفردة، على أن يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع.⁽²⁾

2- التزامات المرقى العقاري

بالرجوع إلى القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي المتضمن نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، فإن المشرع رتب العديد من الالتزامات على عاتق المرقى العقاري بموجب هذا العقد، وقد لاحظنا خلطا كبيرا وقع فيه المشرع الجزائي حيث أنه يرتب بعض الآثار على عقد حفظ الحق هي في الحقيقة تترتب على عقد البيع النهائي، كالاتزام بنقل الملكية والتسليم، فهي التزامات معروف في القواعد العامة أنها تترتب على عقد البيع، وعقد حفظ الحق يمهد لإبرام عقد البيع النهائي غير أنه لا يؤدي إلى انتقال الملكية بأي حال من الأحوال.

وحسب التعريف المستخلص من نموذج عقد حفظ الحق فإن التزامات المرقى العقاري تتمثل في تخصيص عقار معين لصاحب حفظ الحق وإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام البناء.

أ- التزام المرقى العقاري بتخصيص عقار لصاحب حفظ الحق:

يلتزم المرقى العقاري بتخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، والذي يتم وصفه بدقة في عقد حفظ الحق.⁽³⁾

غير أن المشرع لم يحدد جزاء إخلال المرقى العقاري بالتزامه هذا، إذ يمكن أن يحدث وأن يخصص المرقى العقاري ذات العقار لشخص آخر، ووفقا للقواعد العامة فإن الفسخ يترتب على إخلال أحد الطرفين بالتزاماته العقدية، لكننا نرى عدم كفاية تطبيق القواعد العامة نظرا لخصوصية نشاط الترقية العقارية خاصة في مجال السكن، ونظرا لكون المرقى العقاري في

(1) نص المادة 3/32 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

- بند شروط وكميات فسخ عقد حفظ الحق من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

(2) نص المادة 3/32 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية.

- بند شروط وكميات فسخ عقد حفظ الحق من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

(3) بند موضوع العقد من نفس النموذج السابق.

مركز أقوى من صاحب حفظ الحق، وتحقيقا للعدالة بين طرفي العقد نقترح أن يرتب القانون على إخلال المرقي العقاري بالتزامه بتخصيص العقار المعين في عقد حفظ الحق، على الأقل تعويضا يساوي نسبة الاقتطاع التي قررها المشرع في حالة فسخ العقد بطلب من صاحب حفظ الحق، أي أننا نرى ضرورة أن يرتب المشرع على الإخلال بالالتزام بتخصيص العقار لصاحب حفظ الحق فسخ العقد بطلب من هذا الأخير مع تعويض يساوي 15% من قيمة التسبيق المتفق عليه لأن المرقي العقاري تاجر وترتيب هذا التعويض من شأنه أن يردعه من التلاعب.

وإن كان المشرع قد رتب عقوبات إدارية على تقصير المرقي العقاري على أداء التزاماته جزئيا أو كليا في مواجهة المقتنين والمتمثلة في السحب المؤقت أو النهائي للاعتماد وذلك في نص المادة 64 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،⁽¹⁾ إلا أن هذه العقوبات تتطبق على إخلال المرقي العقاري بالتزاماته تجاه المقتنين، وصاحب حفظ الحق لا ينطبق عليه هذا الوصف فهو ليس مقتنيا للعقار. ونرى أنه على المشرع أن يدقق في المصطلحات ويطبق الجزاءات الإدارية على إخلال المرقي العقاري بالتزاماته تجاه زبائنه، سواء كانوا مقتنين أو ممتلكين أو أصحاب حفظ حق.

ب- التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع النهائي:⁽²⁾

يلتزم المرقي العقاري بإبرام عقد البيع النهائي، عند إنهاء البناء، وسنتناول بالتفصيل هذا العقد ضمن الفرع الموالي.

⁽¹⁾ لقد سبق وأن فصلنا في العقوبات التي يتعرض لها المرقي العقاري عند التطرق إلى الالتزامات المهنية للمرقي العقاري وجزاء الإخلال بها ضمن الفصل الأول من الباب الأول من هذه الأطروحة.

⁽²⁾ نتحفظ على ما أوردته كلا من الأستاذتين "دوة آسيا" و"نسيمة موسى" وهو اعتماد عنوان: التزام المرقي العقاري بتحرير عقد البيع النهائي، فالمرقي العقاري لا يلتزم بتحرير عقد البيع النهائي، وإنما بإبرام عقد البيع النهائي، والموثق هو من يقوم بتحرير عقد البيع النهائي تطبيقا لنص المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه». راجع آسيا دوة، مرجع سابق، ص. 209. نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع عقار في طور الإنجاز -، أطروحة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص. 107.

الفرع الثاني:

عقد البيع النهائي

بعد إتمام المرقى العقاري بناء العقار الذي تم تخصيصه لصاحبه بموجب عقد حفظ الحق يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي، لذلك سنحدد تعريفه وزمن إبرامه (أولاً)، ثم نتطرق إلى الآثار المترتبة عنه (ثانياً)، فيما يلي:

أولاً: تعريف عقد البيع النهائي وتحديد زمن إبرامه

سننتظر إلى تعريف عقد البيع النهائي، و إلى زمن إبرامه في العنصرين المواليين:

1- تعريف عقد البيع النهائي

إن بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء عن طريق حفظ الحق، يتم على مرحلتين الأولى هي إبرام عقد حفظ الحق، الذي بموجبه يقوم المرقى العقاري بتخصيص عقار لفائدة صاحب حفظ الحق وأن ذلك العقد لا يعتبر ناقلاً للملكية ولا مرتباً لحقوق عينية على العقار المحفوظ، و الثانية هي إبرام عقد البيع النهائي وذلك عند إتمام البناء، لذلك فإن عقد البيع النهائي ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني أو تام، الذي نص عليه المشرع في المادة 1/26 من القانون رقم 04/11: «عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة»، ويعتبر سبب استخدام المشرع لمصطلح "الصفقة" غير واضح لأننا بصدد عقد بيع مبرم بين المرقى العقاري وبين مشتري، ولسنا بصدد صفقة.

فعقد البيع النهائي إذن يبرم بعد إتمام البناء ويرد على عقار منجز أو تام، كل ما في الأمر أن جزءاً من الثمن قد تم دفعه كتسبيق من قبل مقابل تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق، عند إبرام عقد حفظ الحق الذي بموجبه يلتزم المرقى العقاري ببيع العقار بعد إتمام بنائه لصاحب حفظ الحق دون غيره.

2- زمن إبرام عقد البيع النهائي

تنص المادة 33 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبنية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البنية أو جزء من البنية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق»، وبالتالي فإن المرقي العقاري ملزم قانوناً بإبرام عقد البيع أمام الموثق خلال ثلاثة أشهر من الاستلام المؤقت للبنية أو جزء من البنية المحفوظة.

والاستلام المؤقت هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد الانتهاء من الأشغال، وبالتالي يمكن القول أن زمن إبرام عقد البيع النهائي هو بعد انتهاء الأشغال وخلال ثلاثة أشهر من تاريخ التوقيع على محضر الاستلام المؤقت المعد بين المقاول والمرقي العقاري.⁽¹⁾

غير أن المشرع لم يحدد أجل إتمام الإنجاز الذي يجب على المرقي العقاري احترامه، ولا عقوبات التأخير، وحتى عندما أشار إلى أجل التسليم في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 عنونه بالأجل التقديري للتسليم وورد في هذا البند العبارة التالية: «تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقاً لأحكام المادتين 31 و33 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى.... وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد»، بين المشرع أنه يجب تحديد أجل في العقد لنقل الملكية، هذا الأخير الذي يتم إبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق،⁽²⁾ ومنه فإن تاريخ تنفيذ المرقي العقاري لالتزامه بنقل الملكية هو نفسه تاريخ إبرام عقد البيع النهائي، وبالتالي فإن أجل إبرام عقد البيع النهائي يتم تحديده باتفاق الطرفين في العقد، أو بالأحرى يحدده المرقي العقاري

(1) نص المادة 15/3 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) تنص المادة 31 من نفس القانون السابق على: «يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به»

على ألا يتجاوز مدة الثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء من البناء تطبيقاً لنص المادة 33 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.⁽¹⁾

ثانياً: آثار عقد البيع النهائي

باعتبار عقد البيع النهائي هو عقد بيع لعقار تام فهو لا يختلف من حيث الآثار عن عقد البيع العقاري، لكن له بعض الخصوصية لارتباطه بإبرام عقد حفظ الحق في البداية لذلك سنتطرق إلى التزامات طرفيه فيما يلي:

1- التزامات المرقى العقاري

تتمثل التزامات المرقى العقاري بموجب عقد البيع النهائي في مطابقة البناء وتسليم العقار المحفوظ ونقل ملكيته إلى المشتري (صاحب حفظ الحق)

أ- التزام المرقى العقاري (البائع) بمطابقة البناء:

افترض المشرع التزام المرقى العقاري بالمطابقة حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون رقم 04/11 التي عرف فيها المشرع عقد بيع عقار مبني في فقرتها الثالثة نجدها تنص على: «غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض ...» وهو ما يبين أن شهادة المطابقة إلزامية في كل أنواع البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى أن المبادئ العامة لنشاط الترقية العقارية تقضي بذلك.⁽²⁾

ب- التزام المرقى العقاري (البائع) بتسليم العقار المحفوظ:

أخطأ المشرع عند تعريف عقد حفظ الحق في نص المادة 27 من القانون رقم 04/11 كما يلي: «عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير»، حيث نص على أن التسليم هو التزام ناشئ عن عقد حفظ الحق، في حين أن هذا الالتزام هو التزام عيني بموجبه يمكن المرقى العقاري صاحب حفظ الحق من العقار بعد إتمامه، وعقد حفظ الحق يرتب

(1) تنص المادة 33 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يتعين على المرقى العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق»

(2) نصي المادتين 5 و11 من نفس القانون السابق.

التزامات شخصية فقط على عاتق طرفين، كما أنه بالنظر إلى الالتزام المقابل فهو مجرد دفع تسبيق مودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وفي حساب باسم صاحب حفظ الحق، فكيف يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المحفوظ لمجرد تسبيق لم يقبضه.

وبالرجوع إلى المادة 31 من القانون رقم 04/11 التي تنص على: «يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق» وهنا نجد أن المشرع خلط بين نقل الملكية والتسليم حيث أنه يتضح من نص المادة أن المشرع قصد أن يتم التسليم في تاريخ التسديد النهائي لكامل سعر العقار المحفوظ، فلا يمكن أن يكون انتقال الملكية عند تاريخ التسديد النهائي للثمن، وإنما يقابل ذلك التزام المرقى العقاري بالتسليم، خاصة وأن القواعد العامة تقضي أن انتقال الملكية يكون بإتمام إجراءات الشهر العقاري وليس بتسديد الثمن. وما يؤكد ذلك هو فقرة الثانية الواردة في بند السعر التقديري للبيع من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 بنصها: «هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقى العقاري، مقابل تسليم البناية أوجزء من البناية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا، وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما».

ويتم التسليم عند تحرير عقد البيع النهائي وذلك يستشف من نص المادة 33 من القانون رقم 04/11 كما يلي: «يتعين على المرقى العقاري ... بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق» والملاحظ أن المشرع ربط إعداد عقد البيع النهائي بتسديد سعر البيع، وبالتالي فتاريخ التسليم هو نفسه تاريخ تسديد كامل الثمن وهو تاريخ التوقيع على عقد البيع النهائي.

ت- التزام المرقى العقاري بنقل ملكية العقار المحفوظ:

بالنسبة لالتزام المرقى العقاري بنقل ملكية العقار فهنا وقع المشرع في خلط كبير، وكان أولى أن يترك مسألة انتقال الملكية للقواعد العامة والاكتفاء بالنص على التسليم فقط، ذلك أن القواعد العامة في انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، يكون بإتمام إجراءات

الشهر العقاري،⁽¹⁾ كما سبق وأن أشرنا في عدة مواقع من هذه الأطروحة، وبالتالي فإن انتقال ملكية العقار المحفوظ يكون بإتمام إجراء الشهر العقاري لعقد البيع النهائي.

إلا أن المشرع نص في المادة 31 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي: «يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق»، ونص أيضا في بند نقل الملكية وإعداد عقد البيع في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 على: «يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي» فالنصين السابقين يظهر منهما أن انتقال ملكية العقار المحفوظ يكون بمجرد تسديد كامل الثمن وبمجرد التوقيع على عقد البيع، وهذا يخالف القواعد العامة. لذلك نقترح إعادة صياغة نص المادة 31 ونموذج عقد حفظ الحق.

2- التزام المشتري بتسديد الجزء المتبقي من الثمن

يلتزم المشتري في عقد البيع النهائي - الذي هو صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق - بتسديد المبلغ المتبقي من ثمن البيع المحدد في عقد حفظ الحق، والملاحظ أن المشرع اصطلح على ثمن البيع بالسعر التقديري للبيع،⁽²⁾ فهو ثمن تقديري غير نهائي، غير أنه لم يحدد كيفية مراجعته ولا إلى حدود مراجعته على غرار عقد البيع على التصاميم، وبذلك يكون المشرع قد فتح ثغرة كبيرة يمكن استغلالها من طرف المرقيين العقاريين، بأن يعلنوا عن أسعار بيع تقديرية تكون منخفضة نسبيا لجلب الزبائن - خاصة في ظل المنافسة في إطار المشاريع ذات الطابع التجاري - وبعدها يقوم بمراجعة هذا السعر دون أية قيود.

⁽¹⁾ تنص المادة 165 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على: «الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري»، وتنص المادة 793 من نفس الأمر على: «لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار»

⁽²⁾ راجع نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

وبالنسبة لزمن تنفيذ المشتري لالتزامه بتسديد الجزء المتبقي من الثمن فقد حدده المشرع بتاريخ إبرام عقد البيع أمام الموثق، وذلك مقابل تسليم العقار المحفوظ من طرف المرقي العقاري⁽¹⁾ وقد سبق وأن وضعنا ذلك.

أما بالنسبة لطريقة دفع الجزء المتبقي من الثمن فقد حددها المشرع في نص المادة 3/257 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم: «أما البيوع المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع السكني أساسا، فإن المبالغ التي يجب دفعها بمرأى وبين يدي الموثق هي المبالغ المتبقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد الحفظ و/أو، في دفتر الشروط أو في عقد البيع على تصاميم». ومنه فإن المشتري يقوم بدفع المبلغ المتبقي من الثمن بين يدي الموثق.

ولكن الاستفهام يثور بخصوص مبلغ التسبيق المودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فهو مودع باسم صاحب حفظ الحق، ولا يمكن للمرقي العقاري سحبه، فما هي الإجراءات التي يتمكن بموجبها المرقي العقاري من استيفاء هذا الجزء من الثمن؟ خاصة وأننا لا نعتقد أن صاحب حفظ الحق يمكنه سحبه في أي وقت، وإلا فما الجدوى من إيداعه لدى الصندوق؟

وكان الجواب في نص الفقرة الثانية من بند نقل الملكية وإعداد عقد البيع في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 كما يلي: «يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق» غير أن هذا الجواب غامض بسبب عدم وضوح صياغة النص، فالمشرع تكلم عن تحرير التسبيق، ولا يفهم قصد المشرع من ذلك ولكن بالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية نجد المشرع نص على: «La liberation de l'avance déposée auprès du fonds s'effectuera entre les mains du notaire» حيث استخدم المشرع مصطلح "La libération" والذي يعني "تحرير" كما ورد في النص العربي ولكن كلمة تحرير المرادفة لكلمة "إطلاق" وليست المرادفة لكلمة "الكتابة"، حينها اتضح قصد المشرع بأن يتم إيداع التسبيق المودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بين يدي الموثق.

غير أن ما بقي غامضا هو الإجراء الذي بموجبه يُسمح لصاحب حفظ الحق سحب مبلغ التسبيق من الصندوق بغرض إيداعه بين يدي الموثق.

(1) بند السعر التقديري للبيع من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

-نص المادة 33 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثالث:

تقييم مدى فعالية البيع عن طريق حفظ الحق

لم يُشرَع ميدانياً في العمل ببيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء عن طريق حفظ الحق غير أن النصوص القانونية التي جاءت لتنظيمه شابها الكثير من الغموض والخلط، مما جعلنا نتطرق إلى مدى فعالية هذا العقد الجديد من الناحية النظرية، وذلك من حيث أهميته، ومن حيث مدى التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار المحفوظ، و أخيراً من حيث اقتصار طريقة حفظ الحق على صيغة السكن الترقوي، نبين ذلك فيما يلي:

أولاً: من حيث الأهمية

بغرض تحليل أهمية صياغة المشرع لطريقة البيع عن طريق حفظ الحق، خاصة وأننا قد عرفنا أن هذه الصيغة لا تمكن المرقى العقاري من استخدام أموال طالب حفظ الحق في تمويل مشروعه، وإنما يتم إيداعه في حساب مفتوح باسم طالب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، طرحنا السؤال التالي: متى يلجأ المرقى العقاري إلى طريقة البيع عن طريق حفظ الحق؟ خاصة وأن الطريقة الثانية لبيع العقار في المقرر بناؤه أو في طور البناء هي البيع على التصاميم الذي من مميزاته أن الثمن فيه يدفع على دفعات حسب تقدم الأشغال ويمكن للمرقى العقاري استخدام تلك الأقساط في تمويل مشروعه.

لقد كان الجواب المنطقي الأولي هو أن الأفضل للمرقى العقاري استخدام طريقة البيع على التصاميم، لأن هذه الطريقة معروفة لديه من قبل من جهة، والأهم أن هذه الطريقة استحدثها المشرع أساساً بغرض تفادي مشكلة تمويل المشاريع العقارية التي عجزت الدولة عن تمويلها في مرحلة سابقة، ويعجز الكثير من المرقين العقاريين الخواص عن تمويلها من أموالهم الخاصة وبالتالي فإن الحل العملي الأمثل هو إتباع طريقة البيع على التصاميم، ولا يمكن تصور إتباع أي مرقى عقاري لطريقة البيع عن طريق حفظ الحق، لأنها تجمد أموال طالب حفظ الحق ولا تتيح للمرقى العقاري استخدامها في التمويل.

غير أننا بعد دراسة عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وعقد البيع النهائي وجدنا أن المرقى العقاري يلجأ إلى طريقة البيع عن طريق حفظ الحق في حالتين:

أ- **الحالة الأولى:** وهي الحالة التي يلجأ فيها المرقي العقاري لاستعمال قروض عقارية بهدف تمويل مشروعه، وقد استخلصنا هذه الحالة من نص المادة 36 من القانون رقم 04/11: «لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء» فيمنع إذًا على المرقي العقاري إبرام عقد بيع على التصاميم إذا اضطر إلى استعمال قروض عقارية لتمويل شراء أرضية البناء (الوعاء العقاري) أو لإنجاز مشروعه العقاري.

وقد أكد المشرع على ذلك في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 في البند المتعلق بتصريح البائع كما يلي: «تعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،...»

ومنه فإن المرقي العقاري الخاص الذي يستعمل قروضا عقارية لتمويل مشروعه العقاري، إنما يقوم برهن الوعاء العقاري أي الأرضية التي يتم إنجاز المشروع العقاري عليها، ويمنع عليه منعا باتا إبرام عقود البيع على التصاميم إذا كانت القطعة مرهونة، وفي هذه الحالة يمكنه إبرام عقود حفظ الحق.

ب- **الحالة الثانية:** في الحالة التي يتمتع فيها المرقي العقاري بالملاءة المادية، أي أن إمكانيات المرقي العقاري المادية تكفيه لتغطية مشروعه دون حاجة إلى أموال المشتريين، فيقوم ببيع السكنات عن طريق حفظ الحق، لأن هذه الطريقة تجنبه الكثير من المصاريف، فمن ناحية تجنبه اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ومن ناحية أخرى تجنبه مصاريف الإشهار العقاري، حيث أنه في البيع عن طريق حفظ الحق لا يشهر عقد حفظ الحق وإنما يشهر فقط عقد البيع النهائي، أما في عقد البيع على التصاميم فيتم شهر عقد البيع على التصاميم ومحضر الحيازة، كما أنها تجنبه العديد من الإجراءات القانونية، حيث أن عقد البيع على التصاميم معروف بكثرة إجراءاته، التي من بينها إثبات إتمام كل مرحلة من مراحل إنجاز الأشغال وإبرام محضر الحيازة، وغيرها من الإجراءات التي سبق وأن تطرقنا إليها.

لكن السؤال الثاني الذي طرحناه فهو: ما هي مصلحة المرقي العقاري من إتباع هذه الطريقة ولماذا لا يقوم ببيع البنايات أو أجزاء من البنايات بعد إتمام المشروع بعقود بيع تامة وبذلك يقلص الإجراءات والمصاريف أكثر؟

وإن كنا نرى أن اعتماد طريقة البيع عن طريق حفظ الحق يحقق بعض الإيجابيات بالنسبة للمرقي العقاري، هذا الأخير الذي يعتبر تاجرا ونشاطه تجاريا ومعروف في القواعد العامة أن النشاط التجاري يقوم على السرعة، ونرى أن هذه الطريقة توفر الوقت للمرقي العقاري، فقد افترضنا عدم استحداث هذه الطريقة، وأمام منعه من إتباع طريقة البيع على التصاميم، لا يبقى أمام المرقي إلا الانتظار إلى غاية إتمام المشروع والإعلان عنه بغرض بيعه حينها يتم بيع السكنات أو البنائات تدريجيا إلى أن ينتهي من بيع آخر بنائية أو جزء من بنائية، وهذا الأمر بطبيعة الحال يستغرق وقتا معتبرا قد يساوي فترة إنجاز المشروع، وبالتالي يتأثر المرقي العقاري بهذه الوضعية باعتباره تاجرا.

بناء على الفرضية السابقة استخلصنا أن المشرع بتنظيمه لطريقة البيع عن طريق حفظ الحق إنما كان يهدف إلى التماشي مع طبيعة الحياة التجارية وهي تحقيق السرعة، فالمرقي العقاري خلال بناء مشروعه العقاري يقوم بإبرام عقود حفظ الحق وتخصيص السكنات لطالبي حفظ الحق، وبمجرد إتمام البناء يقوم بإبرام عقود البيع النهائية مباشرة -وفق الشروط والإجراءات القانونية- وبالتالي يكسب الوقت الذي كان سيضيع لو أنه لم يخصص العقارات التي في طور البناء لفائدة طالبي حفظ الحق.

وباستثناء هذه الميزة التي يمكن أن يحققها المرقي العقاري من هذه الطريقة فلا نرى لها أية فائدة عملية في الحالة التي يكون فيها المرقي قد استخدم قروضا عقارية، وذلك لأن المرقي العقاري الذي حصل على قروض لتمويل مشروعه إنما هو عاجز عن تعبئة موارد مالية كافية لإنجازه، وتسديده للقروض يتوقف على بيعه لمشروعه العقاري، فمن جهة لا يمكنه تسديد القرض إلا إذا تمكن من بيع معظم مشروعه، ومن جهة أخرى لا يمكنه إبرام عقود بيع إلا بعد تسديد القرض، كما أنه لا يستطيع استخدام مبالغ التسبيقات في تمويل مشروعه، لذلك سنجد أن المرقي العقاري يدور في حلقة مفرغة قد تؤدي به إلى الوقوع في دوامة مالية صعبة جدا.

ثانيا: من حيث مدى التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار المحفوظ

لم ينص المشرع على التزام صاحب حفظ الحق بشراء البناء بعد إنجازه من طرف المرقي العقاري في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وحتى بالرجوع إلى نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 نجد أن المشرع قد نص في بند موضوع العقد على ما يلي: «يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا

بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه...» فحسب هذا البند فإن تنفيذ المرقى العقاري التزامه بتخصيص عقار هو بغرض اقتنائه من طرف صاحب حفظ الحق عند إنجازه، وهو ما يفهم منه أن سبب التزام المرقى بتخصيص العقار هو التزام صاحب حفظ الحق باقتنائه عند إنجازه. وإن كان هذا النص قد أشار بطريقة غير مباشرة إلى التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار المحفوظ، إلا أننا نعتقد أن هذا الالتزام مهم إن لم نقل أنه الالتزام الأساسي والأهم بالنسبة للمرقى العقاري وكان يفترض تنظيمه بشكل صريح وواضح يبين كيفية تنفيذه وجزاء عدم تنفيذه.

وتطبيقا لنص المادة 2/32 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تطبق على نشاط الترقية العقارية الذي يتعلق بفسخ عقد حفظ الحق كما يلي: «بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع» فإن التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار المحفوظ ليس أمرا وجوبيا وإنما هو أمر اختياري، لأنه في حالة اختياره عدم الشراء يمكنه طلب فسخ عقد حفظ الحق مقابل اقتطاع نسبة 15% من التسبيق المدفوع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا الاقتطاع يعتبر بمثابة ضغط فقط على صاحب حفظ الحق لتنفيذ التزامه بالشراء.⁽¹⁾

غير أننا نعتبر أن عدم إلزام صاحب حفظ الحق وعدم تحديد حالات يجوز له فيها فسخ العقد انفراديا كعدم تنفيذ المرقى التزاماته أو عدم احترامه للمواصفات المتفق عليها مثلا، وترك المجال مفتوحا أمامه في اختيار شراء العقار المحفوظ أو عدم شرائه مقابل نسبة من التسبيق، من شأنه الإنقاص إلى حد كبير من أهمية هذه الطريقة لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء.

ثالثا: من حيث اقتصار طريقة حفظ الحق على صيغة السكن الترقوي

لا يتم بيع السكن الترقوي المدعم إلا بصيغة البيع على التصاميم، فلا يمكن بيعها لا عن طريق حفظ الحق ولا عن طريق البيع التام بعد إتمام إنجازها، وذلك بصريح نص المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم:⁽²⁾ «يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس

(1) نسيمة موسى، مرجع سابق، ص.112.

- آسيا دوة، مرجع سابق، ص.209.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.

عقد البيع على التصاميم طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها». ونعتقد أن ذلك راجع إلى خصوصية هذه الصيغة من صيغ السكنات، حيث أنها موجهة إلى فئة اجتماعية تستفيد من دعم الدولة لأنها غير قادرة على تسديد كامل ثمن سكنها، وغالباً ستكون عاجزة عن تسديد المبلغ الذي يشكل الجزء المتبقي من الثمن عند إتمام البناء وإبرام عقد البيع النهائي، لذلك تدخل المشرع بنص يمنع من خلاله بيع هذا النوع من السكن بغير عقود البيع على التصاميم، لأن المرقي العقاري الذي لديه موارد مالية تغطي مشروعه قد يختار أن يتفادى تعقيد الإجراءات وزيادة التكاليف على حساب المشتري.

وبالتالي فإن بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء بطريقة حفظ الحق يقتصر على السكنات المنجزة في إطار صيغة السكن الترقوي (أي غير المدعم)، ونتفق مع المشرع في هذا التوجه، وذلك لأن البيع بهذه الطريقة قد يتفق مع مداخل الفئة الموجهة إليها صيغة السكن الترقوي.

في الأخير يمكن القول أننا نرى أن فعالية عقد حفظ الحق محدودة، وهذا الرأي الذي شكلناه مبدئياً فقط، لأن تطبيق هذه الطريقة على أرض الواقع قد يثبت عكس ذلك، إلا أننا في نفس الوقت نكاد نجزم أن تطبيق هذه الطريقة بالنصوص السارية المفعول حالياً قد يكون مستحيلاً لأن ما يميز النصوص التي نظمت عقد حفظ الحق هو النقص والخلط وعدم الدقة لذلك نقترح على المشرع إعادة النظر في هذه النصوص وإعادة صياغتها بشكل يمكن من تطبيق هذه الطريقة بكل مرونة وفعالية.

المبحث الثاني:

الضمانات الخاصة في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية

العقارية الخاصة

يلتزم المرقى العقاري بالضمانات العامة المقررة في القواعد العامة لعقد البيع، في البيوع الواردة على السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، سواء كان ذلك بموجب عقد بيع تام أو بموجب عقد بيع على التصاميم، وهذه الضمانات هي ضمان التعرض والاستحقاق وضمن العيوب الخفية.⁽¹⁾ غير أننا لن نتولى دراستها ونحيل ذلك إلى المراجع العامة في عقد البيع. وسنكتفي في هذه الرسالة بدراسة الضمانات الخاصة المقررة في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة، باعتبارها خاصة وغير مألوفة في عقد البيع العادي.

لقد أحاط المشرع عقود البيع الواردة على السكن في إطار نشاط الترقية العقارية بضمانات خاصة غير معروفة في البيوع العادية، بغرض التشديد من مسؤولية المرقى العقاري، ومن هذه الضمانات ما تشترك فيه كل البيوع سواء كانت واردة على سكن منجز وتام بموجب عقد بيع تام - سواء سبقه عقد حفظ الحق أم لم يسبقه إذ العبرة بالعقد الناقل للملكية - أو كانت واردة على سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء بموجب عقد البيع على التصاميم، ومن هذه الضمانات الخاصة، ضمان ينفرد به هذا الأخير وذلك بالنظر إلى خصوصيته باعتباره وارداً على سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء، ويتم دفع الثمن فيه حسب مراحل تقدم أشغال الإنجاز، وهو ضمان الترقية العقارية.

لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في الأول إلى الضمانات المشتركة في عقد البيع التام وعقد البيع على التصاميم، أما الثاني فخصصناه لضمان الترقية العقارية الذي يختص به عقد البيع على التصاميم.

(1) نظمها المشرع ضمن أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم في نصوص المواد من 371 إلى 386.

المطلب الأول:

الضمانات المشتركة في عقد البيع التام وعقد البيع على التصاميم

يشترك عقد البيع التام وعقد البيع على التصاميم في مجموعة من الضمانات الخاصة، رغم الاختلاف بين العقدين، فالأول يرد على سكن تام قد يسبقه عقد حفظ الحق وقد لا يسبقه فلا يختلف عقد البيع النهائي الذي يبرم عند إتمام أشغال الإنجاز، بعد إبرام عقد حفظ الحق عن عقد البيع التام الذي يبرم دون أن يسبقه عقد حفظ الحق، أما العقد الثاني وهو عقد البيع على التصاميم فيرد على سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء، فالمشرع قرر ضمانات خاصة على نوعي البيوع رغم اختلافهما، ليس بالنظر إلى طبيعة كل منهما وإنما بالنظر إلى طبيعة نشاط الترقية العقارية الذي يُبرمَان في إطاره، والمركز القانوني للمرقي العقاري الذي يعتبر أقوى من المشتري أوالمكاتب باعتبار الخبرة التي يتمتع بها في مجاله، خلافا للطرف الضعيف الذي لا يهمله عند إبرام العقد إلا تملك سكن بتكلفة تتناسب مع مداخله، مُغفلاً العديد من المسائل التي قد تؤثر على وجود أو حسن استعمال السكن فيما بعد.

وتتمثل الضمانات الخاصة المشتركة بين عقد البيع التام وعقد البيع على التصاميم في الضمان العشري، وضمان حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز، وضمان إدارة الأملاك المشتركة نتاولها بشيء من التفصيل في الفروع التالية:

الفرع الأول:

الضمان العشري

إن أحكام الضمان العشري معروفة في القواعد العامة لعقد المقاولة، غير أننا سنركز قدر المستطاع على الأحكام الخاصة بهذا الضمان في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة محاولين تفادي التوسع في القواعد العامة التي يبقى مجال دراستها غير هذا المقام. لذلك سنحاول فيما يلي دراسة مفهوم الضمان العشري (أولاً)، وأطراف الضمان العشري (ثانياً)، و شروط الضمان العشري (ثالثاً)، وأخيراً التأمين على الضمان العشري "التأمين العشري" (رابعاً):

أولاً: مفهوم الضمان العشري

لا بد من تحديد مفهوم الضمان العشري وذلك من خلال تعريفه، وتبيان خصائصه، إلى جانب تحديد طبيعته القانونية، فيما يلي:

1- تعريف الضمان العشري

الأصل في القواعد العامة أن الضمان العشري هو التزام يرتبه عقد المقاولة على كل من المقاول والمهندس المعماري، إذ تنص المادة 1/554 من القانون المدني المعدل والمتمم على: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته». وقد قررت التشريعات الضمان العشري على المقاول والمهندس المعماري نظراً لأهمية المباني سواء على المستوى العام أو الخاص، ونظراً لما يحدثه تدهمها من أضرار لا حصر لها، تصيب الأشخاص وتؤدي بالأرواح، وتذهب بالأمن والسكينة والاطمئنان كما تمس بالاقتصاد الذي يعتبر العقار من أبرز عناصره،⁽¹⁾ إلى جانب خطورة تهدم المباني أوتصدعها بالنسبة لرب العمل والغير. لذلك فقد شددت التشريعات من هذا الضمان حتى تدفع

(1) عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها- نطاق تطبيقها- الضمانات المستحدثة فيها) -دراسة مقارنة في القانون المدني-، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، 1987، ص.16.

بالمقاول والمهندس المعماري إلى بذل العناية الكاملة الممكنة، في تشييد البناءات خاصة وأنه غالباً ما يكون رب العمل غير خبير بصناعة البناء وهندسة المعمار.⁽¹⁾

2- خصائص الضمان العشري

يتميز الضمان العشري بأنه مفترض بقوة القانون، ولا يجوز الاتفاق على الإنقاص منه لتعلقه بالنظام العام، كما أن التضامن مفترض فيه نبيها فيما يلي:

أ- الضمان العشري مفترض بقوة القانون:

تطبيقاً لنص المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم المشار إليها أعلاه، فإن الالتزام الذي يقع على المقاول والمهندس المعماري هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل عناية، وبناءً عليه يتحقق التزامهما ببقاء البناء الذي أقاماه سليماً ومنتيناً طيلة مدة عشر سنوات من تاريخ التسلم. وبمجرد ثبوت عدم تحقق النتيجة بتهدم البناء كلياً أو جزئياً خلال الفترة السابقة، يعتبر كلا من المقاول والمهندس المعماري قد أخلا بالتزامهما، ويمكن الرجوع عليهما بأحكام الضمان العشري دون حاجة لإثبات أي خطأ، أي أن المشرع أعفى المستفيد من الضمان العشري من إثبات خطأ المقاول والمهندس المعماري، لأن مسؤوليتهم مفترضة حتى لو كان التهدم الذي أصاب البناء ناتج عن عيب في الأرض.⁽²⁾

وكذلك الأمر في إطار نشاط الترقية العقارية حيث تنص المادة 46 من القانون رقم 04/11 على: «تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين تربطهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس». وقد أكد ذلك أيضاً نص المادة 2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، المجلد الأول (العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص.106.

(2) محمد الصالح بلعقون، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء (أحكامها وإلزامية التأمين منها)، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/02/05، ص.ص.14. 15. 16.

ب- الضمان العشري من النظام العام:

تعتبر أحكام الضمان العشري من النظام العام، حيث لا يجوز الاتفاق على إنقاصها أو الإعفاء منها تحت طائلة البطلان، وذلك إعمالاً لنص المادة 556 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم: «يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه»، وكذلك نص المادة 45 من القانون رقم 04/11: «دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلاً 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 والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري»، فالمشرع نص صراحة على اعتبار الضمان العشري من النظام العام، حيث جعل باطلاً كل بند في العقد ينقص أو يعفي من المسؤولية العشرية، وتبرير ذلك الحماية الخاصة التي أحاط بها المشرع المستفيد من هذا الضمان باعتباره طرفاً ضعيفاً، بالنظر إلى الخبرة التي يتمتع بها المسؤولون عن هذا الضمان.⁽¹⁾

ت- التضامن مفترض في الضمان العشري:

الأصل أن التضامن غير مفترض غير أنه فيما يتعلق بالضمان العشري يعتبر التضامن مفترضا بقوة القانون بين الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري، وذلك تطبيقاً لنص المادة 1/554 من القانون المدني المعدل و المتمم التي جاء فيها: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين...» وكذلك نص المادة 2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12: «يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر...». فالتضامن مفترض بين الأشخاص الملزمين بالضمان العشري والذين سنحدددهم بدقة.

⁽¹⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص.140.

3- الطبيعة القانونية للضمان العشري

اختلفت الآراء حول تحديد الطبيعة القانونية للضمان العشري أو المسؤولية العشرية، بين ما إذا كانت مسؤولية تقصيرية أو مسؤولية عقدية، حيث أن القضاء الفرنسي ذهب إلى اعتبارها مسؤولية تقصيرية بينما الفقه الفرنسي ذهب إلى اعتبارها مسؤولية عقدية،⁽¹⁾ واعتبارها مسؤولية عقدية هو على أساس أن الشخص الملزم بالضمان العشري لا يعتبر قد نفذ التزامه العقدي ما لم يسلم البناء خاليا من العيوب،⁽²⁾ أما بالنسبة لاعتبارها مسؤولية تقصيرية فهو على أساس أن العقد ينتهي بتسليم البناء، ويضل الشخص ملتزما بالضمان العشري لمدة عشرة سنوات من تاريخ التسليم، وبالتالي فلا يمكن اعتباره التزاما عقديا باعتبار أن العقد قد انتهى بالتسليم، وبالتالي فإن المسؤولية العشرية أساسها التزام قانوني أقره القانون لصالح المستفيد منه، بغرض اختبار متانة وصلابة البناء لمدة كافية، لذلك صنفها الفقه إلى مسؤولية تقصيرية،⁽³⁾ غير أن هذا الرأي أيضا وردت عليه انتقادات وهي أن المسؤولية التقصيرية تقوم على إثبات الخطأ، بينما الخطأ مفترض في المسؤولية العشرية، لذلك ذهب البعض إلى اعتبارها مسؤولية ذات طبيعة استثنائية وخاصة، تتميز بالتشدد الذي يتوافق مع جسامه وخطورة الأضرار المترتبة عن عيوب البناء أو تدهمه،⁽⁴⁾ وقد نظمها القانون بقواعد خاصة ذات طبيعة آمرة، كما أن القانون ألزم بعض الأشخاص بهذا الضمان رغم عدم ارتباطهم بالمستفيد بأي عقد.⁽⁵⁾

ومن جانبنا نؤيد الرأي الأخير خاصة وأن المشرع الجزائري ابتعد كثيرا عن المسؤولية العقدية كأساس لتقرير الضمان العشري، عند توسيعه لدائرة المتدخلين لتشمل المقاولين الفرعيين الذين لا يربطهم أي عقد لا بالمركبي العقاري ولا بالمستفيد من الضمان العشري، كما أنه إذا كان المركبي العقاري بصفته رب العمل في عقد المقاولة يعتبر المستفيد من أحكام الضمان العشري بموجب هذا العقد في مواجهة المقاول والمهندس المعماري...، فإنه بموجب عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية يعتبر مسؤولا عن الضمان العشري، ليس هذا فحسب بل يعتبر أيضا كل

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص.132. 133.

(2) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.113.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص.133.

(4) لخضر ميلودي، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013، ص.75.

(5) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.114.

من المقاول والمهندس المعماري وغيرهم مسؤولون عن هذا الضمان في مواجهة المشتري بالتضامن مع المرقي العقاري، مع أنه لا يربطهم أي عقد بالمشتري، وإن كانت الطبيعة القانونية للضمان العشري تقترب من أحكام المسؤولية التقصيرية فإن اعتبار الخطأ مفترضا في ظل المسؤولية العشرية يجعلها ذات طبيعة خاصة.

ثانياً: أطراف الضمان العشري

يقصد بأطراف الضمان العشري كلا من الأشخاص الملزمين بهذا الضمان والأطراف المستفيدين منه، حيث حددت القواعد العامة أطراف الضمان العشري، إلا أن قوانين الترقية العقارية وسعت من دائرتهم، وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- الأشخاص الملزمون بالضمان العشري في إطار نشاط الترقية العقارية

إن الأشخاص الملزمين بالضمان العشري وفقاً لأحكام القانون المدني هم كلا من المقاول والمهندس المعماري، أما بعد صدور الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات أصبح المراقبون التقنيون أيضاً ملزمون بهذا الضمان، وقد وسعت قوانين الترقية العقارية من دائرة الأشخاص الملزمين بهذا الضمان، ليشمل أيضاً كلا من المرقي العقاري والمقاولين الفرعيين والمتدخلين الآخرين، والعمال القطعيين، والشركاء الآخرين للمرقي العقاري، وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ- المقاول والمهندس المعماري:

تطبيقاً لنص المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم فإن كلا من المقاول والمهندس المعماري يلتزمان وبالتضامن فيما بينها بالضمان العشري،⁽¹⁾ وقد أكد ذلك نص المادة 46 من القانون رقم 04/11 وكذا نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، حيث تقع المسؤولية العشرية على كل من المقاول والمهندس المعماري في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس. غير أنه إذا اقتصر دور المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، فلا يكون مسؤولاً بالضمان العشري إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.⁽²⁾

(1) سبق وأن تناولنا تعريف المقاول والمهندس المعماري، عند دراسة علاقة المرقي العقاري بمما.

(2) نص المادة 555 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ب- المراقبون التقنيون:

يعرف المراقب التقني أو الفني بأنه: «هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية يتولى -بمقتضى عقد إجازة عمل مبرم مع رب العمل- فحص المسائل ذات الطابع الفني، في عملية التشييد، التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها»⁽¹⁾.

رغم أن القانون المدني لم يعتبر المراقبين التقنيين من الأشخاص الملزمين بالضمان العشري إلا أنه وابتداء من تاريخ سريان الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات أصبح المراقبون التقنيون من الأشخاص الملزمون بالضمان العشري وذلك من خلال ما نصت عليه المادة 1/178 منه: «يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ ريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع»، وحسنا فعل المشرع عندما ألزم المراقبين التقنيين بأحكام الضمان العشري وذلك نظرا للدور الهام الذي يقومون به من فحص البناءات التي يتم تشييدها.

ت- المرقى العقاري:

تعاقبت القوانين التي نظمت نشاط الترقية العقارية، ولم يختلف موقف المشرع الجزائي في مسألة إلزام المرقى العقاري بالضمان العشري إلا نسبيا، ففي ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ألزم المشرع المكتب في إحدى عمليات الترقية العقارية بالضمان العشري صراحة⁽²⁾ وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم (64748) المؤرخ في 1991/01/23، حيث جاء في القرار ما يلي: «من المقرر قانونا أن المهندس المعماري والمقاول يضمنان بالتضامن ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفة للقانون. ولما كان في - قضية الحال - أن قضاة المجلس بإخراجهم ديوان الترقية و التسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول يكونوا قد أخطأوا

(1) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.470.

(2) حيث تنص المادة 41 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية(الملغى) على: «يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية طوال عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، وذلك عملا بالمواد 140 -الفقرة الأولى- و554 و564 من القانون المدني».

في تطبيق القانون»⁽¹⁾ حيث أن ديوان الترقية والتسيير العقاري في هذه القضية يعتبر مرقياً عقارياً عمومياً، وقد ذهب قرار المحكمة العليا إلى اعتباره مسؤولاً عن الضمان العشري بالتضامن مع المقاول والمهندس المعماري.

أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والنصوص التنظيمية له فقد اتسمت النصوص بالغموض فيما يتعلق بالتزام المتعامل في الترقية العقارية بالضمان العشري إلى جانب المقاول والمهندس المعماري، سواء نص المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 أو نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 الملغى. وقد ذهبت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرارها رقم 509321 المؤرخ في 2009/12/17، إلى اعتبار المتعامل في الترقية العقارية مسؤولاً بالتضامن عن الضمان العشري مع المقاول والمهندس المعماري، في حالة عدم تبليغه لشهادة التأمين على المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري، إلى المشتري يوم حيازة البناية كأقصى حد، وبذلك لا تقع عليه المسؤولية إذا قام بتقديمها للمشتري،⁽²⁾ وذلك تطبيقاً لنص المادة 2/8 و3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري: «و قبل أي تسليم بناية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 منه، وطبقاً للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 إلى 99.

تبلغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل»⁽³⁾

أما بعد صدور القانون رقم 04/11 وبالتحديد في المادة 26 منه التي تنص على: «غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري...»

(1) المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992، ص.31.

(2) مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2010، ص.ص.138.139.

(3) في نفس السياق نصت المادة 2/8 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 (الملغى) كما يلي: «2- التأمين العشري: يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه» فالمتعامل في الترقية العقارية باعتباره رب العمل يلزم المهندسين المعماريين والمقاولين باكتتاب تأمين لضمان المسؤولية العشرية، من التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو ظهور عيوب تهدد متانة البناء وسلامته خلال عشرة سنوات، يبدأ سريانها من تاريخ حيازة ملكية البناية (أي من يوم تحرير محضر التسليم النهائي). لكن دون أن يبين المشرع صراحة التزامه هو بالضمان العشري.

فالمشرع نص صراحة على التزام المرقى العقاري بالضمان العشري، وقد أكد ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 85/12 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، حيث نصت المادة 2/30 من النموذج الملحق به على: «يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض»، فالمرقى العقاري يلتزم بالضمان العشري بالتضامن مع المقاول والمقاولين الفرعيين والمهندس المعماري والمتدخلين الآخرين الذين يربطهم به عقد.

وحسب نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/12 وفي بند الضمانات تحت عنوان التأمين العشري نص المشرع على: «يلتزم البائع، لفائدة المكتتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه» نجد أن صياغة هذا البند غير دقيقة، حيث أنه تضمن تصريح البائع بقبول التضامن، في حين أن الضمان العشري والتضامن فيه مفترضان بقوة القانون، ولا يخضعان لإرادة المرقى العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أنه حسب البند السابق فإنه ينتفي التزم المرقى العقاري بالضمان العشري إذا أثبت أن الخطأ في البناء لا يمكن أن ينسب إليه، أي أن الأصل هو التزم المرقى العقاري بالضمان العشري، والاستثناء يكون في الحالة التي يثبت فيها وجود خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ث- المقاولون الفرعيون:

المقاول الفرعي حسب نص المادة 564 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، هو المقاول الذي يوكل له المقاول الأصلي - الذي تعاقد مع المرقى العقاري باعتباره رب العمل - تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد، أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفاءته الشخصية، ويبقى المقاول الأصلي مسؤولاً عن المقاول الفرعي تجاه المرقى العقاري باعتباره رب العمل.

لقد ألزم المشرع المقاولين الفرعيين بأحكام الضمان العشري بموجب القانون رقم 04/11 في نص المادة 45 منه: «دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلاً 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 والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري»، وأكد ذلك في نص المادة 2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12.

غير أن ما أثير بشأن خضوع المقاولين الفرعيين لأحكام الضمان العشري، هو التعارض بين نص المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم، وما جاء به القانون رقم 04/11 والنصوص التنظيمية له، حيث نصت المادة 3/554 على: «ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين»، فالمشرع أعطى المقاولين الفرعيين من الضمان العشري في القانون المدني صراحة، في حين يلزمهم به في القانون رقم 04/11، وهو ما يسبب إشكالا رغم أنه أمر محبذ.⁽¹⁾

لذلك على المشرع تحيين نص المادة 554 من القانون المدني المعدل والمتمم. وعلى الرغم من أننا قد نفسر ما ذهب إليه المشرع في النصوص المنظمة لنشاط الترقية العقارية، أن المشرع ألزم المقاولين الفرعيين بالضمان العشري فقد فيما يتعلق بمشاريع الترقية العقارية دون غيرها، وليست بذلك متعارضة مع القواعد العامة، إلا أننا نرى أن توجه المشرع في القانون رقم 04/11 هو توجه محمود بالنظر إلى الدور الذي يناط به المقاولون الفرعيون، باعتبارهم يقومون بإنجاز المشروع أجزء منه فعليا، وبالتالي فمن المستحسن جدا إلزامهم بأحكام الضمان العشري بالتضامن مع بقية الأشخاص الملزمين به.

ج- المتدخلون الآخرون:

استخدم المشرع عبارة "المتدخلين الآخرين" وهي تعتبر عبارة شاملة وعامة تشمل كل متدخل يربطه بالمرقى العقاري عقد، لكن دون تحديد لهذا العقد، بحيث يكون مسؤولا عن الأضرار

(1) محمد الصالح بلعقون، مرجع سابق، ص.25.

الناتجة عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء،⁽¹⁾ وذلك تطبيقا لنص المادة 46 من القانون رقم 04/11: «تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين تربطهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس». وهم أيضا يتحملون المسؤولية العشرية بالتضامن مع المرقى العقاري على غرار المقاول، والمقاولين الفرعيين، والمهندس المعماري تطبيقا لنص المادة 2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12: «يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض»، وكنا نفضل أن يحدد المشرع ارتباط هؤلاء المتدخلين مع المرقى العقاري بعقد مقابولة، لأن هذا العقد هو المجال الأصلي لإعمال أحكام الضمان العشري، خاصة وأن ترتيب المسؤولية العشرية على كل المرتبطين بالمرقى العقاري بموجب أي عقد كان، قد يدخل أشخاصا غير معنيين وبعيدين كل البعد أن إعمال أحكام الضمان العشري وفي ذلك توسيع غير مرغوب.

ح- العمال القطعيين:

لقد لا حظنا في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 وبالتحديد في بند التأمين العشري، استعمال المشرع عبارة: «العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية» وقد أُلزمهم المشرع بالتأمين العشري إلى جانب المقاولين والمهندسين المعماريين دون أن يبين المقصود بالعمال القطعيين، ودون أن يلزمهم بهذا الضمان في نصوص القانون رقم 04/11، ولا حظنا أيضا أن البند المتعلق بالتأمين العشري في النموذج الساري المفعول حاليا شبه مطابق لنفس البند في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 الملغى، ونرى أنه على المشرع إعادة صياغة هذا البند في النموذج الحالي، لأنه لا يعقل أن يكون المشرع قد ذهب إلى إلزام العمال بأحكام الضمان العشري.

(1) بن عمار محجوب، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص عناصر التجهيز، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص.63.

خ- الشركاء الآخرين للمرقي العقاري

والملاحظ أن المشرع استخدم مصطلح "شركائه الآخرين" و"الشركاء" في نصي المادتين 2/49 من القانون رقم 04/11،⁽¹⁾ و2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الملحق المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المذكورة أعلاه، دون أن يبين المقصود بهم هل هم شركاء المرقي العقاري في مشروع الترقية العقارية، وبالتالي هم أيضا مرقون عقاريون، أم أن المشرع يقصد الشركاء في الحالة التي يكون فيها المرقي العقاري شخصا معنويا وبالتالي يتحمل الشركاء المسؤولية العشرية بالتضامن مع باقي الأشخاص المسؤولين، أم أنه يقصد شركاءه في الضمان العشري (أي المقاول والمهندس المعماري والمراقبين التقنيين والمقاولين الفرعيين والمتدخلين الآخرين)، لذلك نرى أنه لا بد على المشرع من توضيح المقصود بالشركاء، حتى لا تتوسع دائرة الضمان إلى أشخاص غير معنيين به.

2- الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري

يختلف الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري المقرر في إطار نشاط الترقية العقارية عن الأشخاص المستفيدون منه في القواعد العامة، حيث أن المستفيد من الضمان العشري بموجب عقد المقاولة، هو رب العمل على أساس أنه من يصاب بالضرر جراء تهمد البناء أو ظهور عيب يهدد سلامته ومثانته، كما يستفيد من الضمان العشري كلا من الخلف الخاص والخلف العام لرب العمل الذين يجوز لهم الرجوع بالضمان على المقاول والمهندس المعماري.⁽²⁾

غير أنه في إطار نشاط الترقية العقارية يعتبر رب العمل هو المرقي العقاري، وهو من الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري، لذلك حدد القانون الأشخاص المستفيدين منه في إطار نشاط الترقية العقارية في نص المادة 3/49 من القانون رقم 04/11: «يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية»، فالضمان العشري مرتبط أساسا بالملكية وليس بالعقار ذاته⁽³⁾ وهو أيضا ما نصت عليه المادة 2/187 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات: «يستفيد من هذا

(1) حيث تنص على: «ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة».

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص. 111.

(3) لامية كتبو، مرجع سابق، ص. 173.

الضمان صاحب المشروع وملاكه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان». فالمشروع لم يكتفي بما ورد في القواعد العامة فقرر انتقال الضمان العشري إلى الخلف العام والخاص للمالك بنصوص خاصة.⁽¹⁾ وبالتالي فإن كل المالكين المتوالين على السكن الذي تم اقتناؤه في إطار نشاط الترقية العقارية سواء بموجب عقد بيع على التصاميم، أو بموجب عقد بيع تام، يجوز لهم الرجوع بالضمان العشري على الأشخاص المسؤولين عنه.

ثالثا: شروط الضمان العشري

حتى يتمكن المستفيد من الرجوع بالضمان العشري على الأشخاص المسؤولين عنه، لا بد من توفر شروطه التي لا تختلف كثيرا عما هو مقرر في القواعد العامة للضمان العشري، إلا فيما يتعلق بخصوصية نشاط الترقية العقارية، وتتمثل هذه الشروط في ضرورة وجود عقد، حدوث تدهم أو ظهور عيب في البناء، وأخيرا شرط المدة نبيها فيما يلي:

1- وجود عقد

في القواعد العامة للضمان العشري يشترط القانون وجود عقد يربط بين المقاول والمهندس المعماري ورب العمل وهو عقد المقاولة⁽²⁾ ويجب أن يكون محل العقد إقامة مبان أو منشآت ثابتة أخرى.⁽³⁾ وذلك لأن الضمان العشري هو من الآثار المترتبة عن عقد المقاولة كأصل.

إلا أنه مع توسيع مجال تطبيق الضمان العشري إلى عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، وباعتبار رب العمل بالنسبة للمقاول والمهندس المعماري هو المرقى العقاري الذي أصبح بعد هذا التوسع من المسؤولين عن هذا الضمان، أصبح الضمان العشري من الضمانات المقررة لصالح المشتري والمكاتبين في كل من عقود البيع وعقود البيع على التصاميم التي يبرمها المرقى العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية.

حيث تنص المادة 2/26 من القانون رقم 04/11 على: «غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل

(1) بن عمار محجوب، مرجع سابق، ص.68.

(2) عرفت المادة 549 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بنصها: «المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر»

(3) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.75.

لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة»، وهذه المادة عرفت البيع التام في فقرتها الأولى، لذلك يتضح إلزام المشرع للمرقى العقاري بالضمان العشري بموجب عقد البيع التام والضمان هنا مقرر لمصلحة المشتري.

كما ورد في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 في بند الضمانات وتحت عنوان التأمين العشري ما يلي: «يلتزم البائع، لفائدة المكتتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل من المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه». فالمرقى العقاري بموجب عقد البيع على التصاميم، يلتزم أيضا بالضمان العشري لمصلحة المكتتب(المقتني).

غير أن عقد حفظ الحق لا يلزم المرقى العقاري بالضمان العشري، وإنما البيع النهائي الذي يعتبر عقد بيع تام هو الذي يلتزم فيه المرقى العقاري بهذا الضمان، تطبيقا لنص المادة 26 أعلاه وذلك لأن عقد حفظ الحق كما تقدمنا سابقا ليس عقدا ناقلا للملكية، والضمان العشري كما سنوضح ذلك لاحقا يبدأ سريانه من تاريخ تسلم العقار موضوع الضمان، وهذا الالتزام لا يترتب عن عقد حفظ الحق وإنما عن عقد البيع النهائي، وهو ما يفسر خلو نموذج عقد حفظ الحق من أية إشارة إلى الضمان العشري والزامية التأمين على المسؤولية العشرية.

وبالتالي فإن الضمان العشري يشترط فيه وجود عقد بين المرقى العقاري والمستفيد من الضمان، سواء كان مشتريا أو مكتتبا(مقتتيا)، ويجب أن يكون هذا العقد إما عقد بيع تام أي وارد على سكن منجز وتام، أو عقد بيع على التصاميم، أي وارد على سكن غير مبني أو في طور البناء.

2- حدوث تهدم أو ظهور عيب في البناء

وفقا للقواعد العامة يترتب الضمان العشري في ثلاث حالات هي حدوث تهدم كلي أو جزئي للبناء، أو ظهور عيب في البناء أو في المنشآت الثابتة الأخرى،⁽¹⁾ كما يترتب الضمان أيضا في

(1) وذلك تطبيقا لنص المادة 1/554 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. ويقصد بالمنشآت الثابتة الأخرى البنايات التي تيسر على الإنسان سبيل انتقاله أو سبيل معاشه، كالجسور والمعابر والسدود والخزانات والأنفاق والسكك الحديدية والأعمدة والطرق والشوارع والمطارات... إلخ، عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.ص. 682. 683.

حالة الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز، هذه الأخيرة التي لم يكن الضمان العشري يشملها إلا في سنة 1995 بعد صدور الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، حيث تم مد نطاق الضمان العشري ليشمل الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز نظرا لخطورتها.

إلا أنه في إطار نشاط الترقية العقارية يشترط حدوث التهدم أو ظهور عيب في البناء فقط⁽¹⁾ وبالنسبة للمنشآت الثابتة فإن استبعادها أمر طبيعي لأن نشاط الترقية العقارية يقتصر على تشييد المباني دون إقامة المنشآت الثابتة الأخرى.⁽²⁾ إلا أن المشرع لم ينص على الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز، وكان يفترض أن يساير القواعد العامة بالنظر إلى خطورة الأضرار التي تنتج عن عيوب عناصر التجهيز التي قد تصل إلى التأثير على صلاحية البناية.

والتهدم هو: «نقض البناء، بمعنى انحلال الرابطة التي تربط بين أجزائه، أي حدوث انفصال بين تلك الأجزاء بعضها عن بعض»،⁽³⁾ وفي حالة حدوث تهدم في البناء، يستوي أن يكون التهدم كلياً أو جزئياً، وذلك طبقاً لنص المادة 1/554 من القانون المدني المعدل والمتمم، فإذا وقع التهدم الكلي أو الجزئي للبناء يفترض أن السبب راجع إلى عيب في البناء أو التصميم، وبالتالي يلتزم الأشخاص المسؤولون بالضمان العشري إلا إذا تم إثبات القوة القاهرة.⁽⁴⁾

أما العيب فيعرف على أنه: «الخلل الذي يحدث بالمبنى أو بالمنشأ الثابت الآخر والذي تقضي أصول الصنعة وقواعد الفن خلوه منه»،⁽⁵⁾ وبالنسبة لحالة ظهور عيب في البناء، فيمكن أن يكون العيب في المواد المستعملة في البناء كأن تكون من نوع رديء، أو أن يكون العيب في الصنعة نفسها أي في طريقة البناء كأن يكون الأساس غير متين مثلاً، أو أن يكون العيب في الأرض التي قام عليها البناء بأن تكون هشة مثلاً،⁽⁶⁾ وأياً كان سبب العيب يشترط القانون شرطان حتى يترتب الضمان العشري، وهما أن يكون العيب من الخطورة بحيث يهدد سلامة البناء أو متانته أما العيوب التي لا تهدد متانة وسلامة البناء كالعيوب في البلاط مثلاً فليس مجالها الضمان

(1) نصي المادتين، 46 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ونص المادة 30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12.

(2) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.120.

(3) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.697.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص.113.

(5) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، هامش ص.704.

(6) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص.113.

العشري وإنما أحكام المسؤولية المدنية، والشرط الثاني أن يكون خفياً، أما إذا كان العيب ظاهراً يمكن اكتشافه بالفحص العادي، ومع ذلك تم الاستلام دون اعتراض يعتبر بمثابة نزول عن الضمان العشري.⁽¹⁾

وفيما يخص الضمان العشري المقرر في عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية فقد ورد في نص المادة 46 من القانون رقم 04/11 ما يلي: «تقع المسؤولية العشرية... في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس» كما ورد في نص المادة 2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12: «... في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض»، ويستفاد من النصين أن الضمان العشري في إطار نشاط الترقية العقارية يتحقق فقط بحدوث تهم كلي أو جزئي بسبب عيوب في البناء، أي أن يكون سبب التهم عيوباً في البناء، ولم ينص المشرع على تحقق الضمان العشري بسبب العيوب التي تمس سلامة ومتانة البناء على غرار نص المادة 1/554 من القانون المدني: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهم ناشئاً عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته» فوفقاً للقواعد العامة يكفي لتحقيق الضمان العشري وجود عيوب تهدد متانة وسلامة البناء، دون اشتراط حصول التهم الكلي أو الجزئي.

والمشرع سواء في القانون رقم 04/11 أو في المرسوم التنفيذي رقم 85/12 عندما نص على أن الضمان العشري يتحقق بحدوث تهم كلي أو جزئي بسبب عيوب في البناء، قد خالف القواعد العامة ليس فقط فيما يتعلق بعدم تحقق الضمان في حالة وجود عيوب في البناء تهدد سلامته ومتانته دون اشتراط أن يحصل التهم، ولكنه خرج عن القواعد العامة في كون الضمان العشري مفترض ولا يحتاج إلى إثبات الخطأ، ويتحقق بمجرد تحقق النتيجة أي التهم الكلي أو الجزئي أو ظهور عيوب تهدد متانة البناء، إلا أن المشرع بنصه على كون التهم بسبب أو جراء عيوب في البناء، وكأنه ألزم المستفيد من الضمان بإثبات أن التهم كان بسبب عيوب في البناء حتى يستفيد من أحكام الضمان العشري.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، مرجع سابق، ص.ص. 114. 115.

ولا نعتقد أن المشرع ذهب إلى تضييق مجال تطبيق الضمان العشري في إطار نشاط الترقية العقارية، لأن ذلك غير منطقي، ولا يتناسق مع توجهه نحو توسيع دائرة المسؤولين عن الضمان العشري، ونرى على غرار العديد من نصوص القانون رقم 04/11 والنصوص التنظيمية التي تميزت بعدم الدقة في الصياغة، أن المشرع قد أخطأ في صياغة المواد المتعلقة بالضمان العشري ولا بد من إعادة النظر في صياغتها حتى لا تؤدي إلى نتائج عكسية، ويفضل هنا الإحالة إلى القواعد العامة حتى لا يقع في التناقض.

3- شرط المدة

حدد المشرع مدة للضمان العشري، إذا حدث خلالها الأضرار السابق بيانها تقوم المسؤولية العشرية، ولا تختلف مدة الضمان العشري في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة عن مدة الضمان العشري المقررة في القواعد العامة وهي مدة عشر (10) سنوات، تطبيقاً لنص المادة 1/554 من القانون المدني المعدل والمتمم: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات...»، وقد ورد في نص المادة 2/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12: «يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين...». فتسمية هذا الضمان بالعشري هو في حد ذاته دلالة على المدة التي تقع فيها الأضرار والتي يبقى خلالها الملتزمون بالضمان العشري مسؤولون تجاه المستفيد منه عن تلك الأضرار.⁽¹⁾

والحكمة من تقرير تلك المدة هي أن مدة العشر سنوات كافية لاختبار متانة وصلابة البناء وحسن تنفيذ كافة الأعمال المتعلقة به، وصلاحيته لأداء الغرض الذي أنشئ من أجله،⁽²⁾ لذلك تعتبر مدة العشر سنوات هي مدة سقوط وليست مدة تقادم، وهي بذلك لا تخضع للوقف أو الانقطاع.⁽³⁾

وبالنسبة لتاريخ احتساب مدة العشر سنوات فقد حددها المشرع في القواعد العامة في نص المادة 2/554 من القانون المدني المعدل والمتمم: «وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل

(1) بن عمار محجوب، مرجع سابق، ص.32.

(2) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.687.

(3) زهرة بن عبد القادر، الضمان العشري للمشيدين في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2004/2003، ص.79.

نهائياً» وبالتالي فإن مدة العشر سنوات يبدأ احتسابها من تاريخ التسلم النهائي للمشروع، وإن كان المشرع لم يحدد في القواعد العامة المقصود بالتسلم النهائي إلا أنه في القانون رقم 04/11 عرف الاستلام المؤقت في نص المادة 15/3 بأنه: «الاستلام المؤقت: هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال»، فالاستلام المؤقت يتم بوضع المقاول المشروع تحت يد المرقى العقاري بصفته رب العمل، بعد انتهاء الأشغال بتحفظات أو بدونها، وبمفهوم المخالفة فإن الاستلام النهائي هو وضع المشروع العقاري المنجز بصفة كاملة دون تحفظات تحت حيازة المرقى العقاري، أو بعد رفع التحفظات في حال وجودها أثناء الاستلام المؤقت.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى نصوص القانون رقم 04/11 والنصوص التنظيمية له التي تناولت تنظيم أحكام الضمان العشري في إطار نشاط الترقية، فلا نجد أية إشارة إلى تاريخ بداية حساب مدة الضمان العشري، وبالتالي تطبق القواعد العامة وهي أن تاريخ بداية حساب مدة الضمان العشري أي مدة العشر سنوات هو تاريخ الاستلام النهائي للمشروع من طرف المرقى العقاري.

ولا نؤيد الرأي الذي ذهب إلى ضرورة أن تكون بداية مدة العشر سنوات هو تاريخ تسليم البناية إلى المقتني،⁽²⁾ وذلك لأن المشرع لم ينص على ذلك صراحة في القانون رقم 04/11 والنصوص التنظيمية له، الأمر يقتضي الرجوع للقواعد العامة طالما لا وجود لنص خاص، كما أنه من المنطقي أن يكون تاريخ بداية سريان مدة العشر سنوات هو نفسه ذلك المقرر في القواعد العامة، لأن الهدف والحكمة من هذه المدة أصلاً هو اختبار صلابة ومتانة البناء وبالتالي فلا علاقة لمدة الضمان العشري بتاريخ بيع وتسليم البناية للمشتري، حيث أن ذلك يتحقق بمرور مدة العشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع من طرف المرقى العقاري سواء قام ببيع البنايات بمجرد الإتمام أو استغرق ذلك وقتاً.

وتختلف مدة الضمان العشري عن مدة تقادم دعوى الضمان العشري، هذه الأخيرة التي حددها نص المادة 557 من القانون المدني المعدل والمتمم كما يلي: «تتقادم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب» وبالتالي إذا

(1) بن عمار محجوب، مرجع سابق، ص.36.

(2) نفس المرجع، ص.37.

حدث التهدم أو ظهر العيب في السنة العاشرة من تاريخ التسلم، فإنه يكون للمشتري التمسك بدعوى الضمان خلال ثلاثة سنوات القادمة من تاريخ حدوث التهدم أو ظهور العيب.⁽¹⁾

رابعاً: التأمين على الضمان العشري (التأمين العشري)

إن المرقى العقاري بموجب أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليس ملزماً فقط بالضمان العشري، وإنما ملزم أيضاً بمراقبة هذا الضمان، وذلك عن طريق التأمين العشري تطبيقاً لما ورد في بند الضمانات تحت عنوان التأمين العشري في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13: «يلتزم البائع بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري...»، لذلك سنتناول فيما يلي إلزامية التأمين العشري، وجزاء عدم التأمين.

1- إلزامية التأمين العشري

لم يكتفي المشرع بإلزام المرقى العقاري بالضمان العشري بل ألزمه كذلك بالتأمين على هذا الضمان، لأنه قد لا يكون بوسعه إصلاح الأضرار، مما قد يؤدي إلى ضياع حق المستفيد من هذا الضمان، والتأمين العشري يُمكنُ المستفيد من الرجوع مباشرة على المؤمن ومطالبته بإصلاح الأضرار.⁽²⁾ والحقيقة أن التأمين العشري يحقق حماية مزدوجة للمؤمن بالضمان وللمستفيدين منه، حيث يحمي الأشخاص الملزمين بالضمان العشري من رجوع الغير عليهم عند تحقق الخطر إذ لا يمكنهم تحمل تعويض المتضررين عن الخسائر الناجمة عن الانهيارات التي تصيب البناءات التي شيدها، فتتحمل ذلك عنهم شركات التأمين وتقيهم بذلك من خطر الإفلاس، كما يحمي هذا التأمين الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري، من خلال حصولهم على التعويض عن الأضرار والخسائر اللاحقة بهم جراء تحقق الخطر المؤمن منه (تعيب أو تهدم البناء).⁽³⁾

وقد ألزم المشرع المرقى العقاري وبقية المسؤولين عن الضمان بالتأمين العشري بموجب نص المادة 2/49 من القانون رقم 04/11: «ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة». وكذلك نص المادة

(1) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مرجع سابق، ص.125.

(2) شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، مرجع سابق، ص.259.

(3) محمد الصالح بلقون، مرجع سابق، ص.ص.65.66.67.

1/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12: «يتعين على المرقي العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة»، وليس ذلك بإضافة على القواعد العامة، إذ أن المسؤولين عن الضمان العشري ملزمون بالتأمين تطبيقاً لنص المادة 178 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم: «يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع.

ويستفيد من هذا الضمان، صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان»، كما تنص المادة 179 من نفس الأمر على: «يتعين على صاحب المشروع أن:

- يشترط عند إبرام العقد على المتدخلين في نفس المشروع، اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم لدى نفس المؤمن.

- يتحقق من تنفيذ هذا الشرط». فالتأمين العشري إلزامي بقوة القانون على كل الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري، ويتولى مراقبة هذا الضمان صاحب المشروع في القواعد العامة أما في إطار نشاط الترقية العقارية فيتولى هذه المهمة المرقي العقاري، رغم أنه من الملزمين بالضمان وبالتأمين عليه، ومدة التأمين العشري هي نفسها مدة الضمان العشري أي عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع من طرف المرقي العقاري.

ويخول هذا التأمين للمستفيد من الضمان العشري اللجوء إلى شركة التأمين التي تلتزم بتعويضه قبل البحث في المسؤولية، في حدود تكلفة إنجاز أشغال إصلاح الأضرار التي يحددها الخبير، هذا الأخير الذي يتعين على شركة التأمين تعيينه في أجل 7 أيام من تاريخ التصريح بالحادث، حيث يتعين على شركة التأمين دفع مبلغ التعويض المستحق للمستفيد خلال ثلاثة أشهر من تاريخ معاينة الأضرار من طرف الخبير المفوض لهذا الغرض، وذلك في حالة اتفاق شركة التأمين مع المستفيد على مبلغ التعويض الذي حدده الخبير، أما في حالة عدم الاتفاق فيجب على شركة التأمين دفع ثلاثة أرباع المبلغ المحدد من طرف الخبير، في أجل الثلاثة أشهر إلى أن تفصل الجهة القضائية في النزاع المتعلق بالمبلغ النهائي للتعويض.⁽¹⁾

(1) نص المادة 183 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، المعدل و المتمم.

2- جزاء عدم التأمين العشري

ألزم المشرع المرقي العقاري بالتأمين العشري وألزمه أيضا بضرورة مراقبة التأمين العشري لبقية المسؤولين على الضمان العشري، وقد رتب المشرع في القواعد العامة على عدم الالتزام بالتأمين العشري عقوبات جزائية حددها نص المادة 1/185 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم كما يلي: «كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المشار إليها في المادتين 175 و178 أعلاه، يعاقب في حالة عدم امتثاله لهذه الإلزامية، بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5.000 دج إلى 100.000 دج، وذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به»، وهذه العقوبة الجزائية المتمثلة في الغرامة المالية تطبق على الأشخاص الملزمين بالتأمين العشري وفقا للأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، والمتمثلين في المقاول والمهندس المعماري والمراقبين التقنيين، ونقترح تحيين نص المادة 185 وكل نصوص الأمر رقم 07/95 التي تناولت التأمين على المسؤولية العشرية، حتى تتوافق مع توجه المشرع نحو التوسيع المسؤولين عن الضمان العشري.

الفرع الثاني:

ضمان حسن التنفيذ

إلى جانب الضمان العشري ألزم المشرع المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ الذي يتضمن كلا من ضمان حسن تنفيذ أشغال البناء وضمان حسن سير عناصر التجهيز، كضمانات خاصة غير مألووفة في القواعد العامة لعقد البيع، بغرض تقرير حماية أكثر للمكاتبين والمشتريين للسكنات في إطار نشاط الترقية العقارية، وقد اخترنا عنوان ضمان حسن التنفيذ كعنوان مشترك للضمانين المشار إليهما، عملا بما نص عليه المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 حيث أنه تكلم عنهما تحت عنوان ضمان حسن التنفيذ وسنحاول دراسة كل ضمان على حده في الفرعين المواليين:

أولا: ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز

نص المشرع في المادة 3/26 من القانون رقم 04/11 على: «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» إن هذا النص تكلم عن "ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز" إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 3/26 باللغة الفرنسية نجده ينص على "garantie de parfait achèvement des travaux de réalisation" وقد وردت عبارة مشابهة لها في نص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري هي: "garantie de parfait achèvement de l'ouvrage" وترجمت بـ "ضمان حسن إنجاز المنشأة" وكنا نفضل ترجمة العبارة الواردة في نص المادة 3/26 من القانون رقم 04/11 بـ "ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز" حيث أن ترجمتها بـ "ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز" يضطرننا إلى التقييد بتعريف المشرع للإتمام الكامل للأشغال الذي أورده في نص المادة 12/3 من القانون رقم 04/11: «الاتمام الكامل للأشغال: رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري» في حين أن الضمان مقرر لفائدة المشتري والمكاتب ولا علاقة له بالاستلام النهائي للمشروع العقاري، الذي يتم بين المرقى العقاري والمقاول، والذي يلتزم فيه المقاول تجاه المرقى العقاري برفع التحفظات التي أبداها هذا الأخير عند الاستلام المؤقت، فضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز أو ضمان حسن

الإجاز يرتبط بتسلم البناء من طرف المشتري أو المكتتب ويكون المرقى العقاري هو المسؤول عن هذا الضمان.

وبالتالي سنتناول بالشرح ضمان حسن إتمام أشغال الإجاز (أو ضمان حسن الإجاز)، من خلال تبيان مضمونه ومدته فيما يلي:

1- مفهوم ضمان حسن إتمام أشغال الإجاز

يعتبر ضمان حسن إتمام أشغال الإجاز ضمانا مستحدثا في الجزائر لذلك سنحاول الوقوف على مفهومه من خلال تعريفه وتبيان خصائصه كما يلي:

أ- تعريف ضمان حسن إتمام أشغال الإجاز:

إن ضمان حسن إتمام أشغال الإجاز أو كما يسمى ضمان إتمام البناء، لم يكن مقررا في القواعد العامة لعقد المقاولة في الجزائر، خلافا للتشريع الفرنسي الذي قرره على عقد المقاولة واقتصره على المقاول دون المهندس المعماري،⁽¹⁾ ويعرف بأنه: «عبارة عن التزام قانوني بالإصلاح العيني لكل خلل يعين أو يشار إليه من قبل رب العمل، طبقا للشروط المنصوص عليها قانونا وذلك بهدف إعادة العمل مطابقا للحالة التي كان عليها، أو كان ينبغي أن يكون عليها عند التسلم»⁽²⁾ وتقرير مثل هذا الضمان هو بهدف الإصلاح العيني السريع لكل خلل أو عيب في البناء مهما كان قدره، وتيسير رجوع المستفيد منه على المسؤول عليه.⁽³⁾

غير أن هذا الضمان هو ضمان مستحدث في الجزائر بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد كان خاصا بعقد البيع على التصاميم. وقد نص عليه المشرع كذلك في القانون رقم 04/11 في الفقرة الثالثة من نص المادة 26 منه التي عرّفت البيع التام وكذلك في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 في بند ضمان حسن التنفيذ كما يلي: «يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية...» فهذا الضمان إذا لا يقتصر على عقد البيع على التصاميم وإنما وسع المشرع من نطاقه في ظل القانون رقم 04/11

(1) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإجاز، مرجع سابق، ص.131.

(2) عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص.1024.

(3) نفس المرجع، ص.ص.1024.1025.

ليشمل أيضا عقد البيع التام المبرم في إطار نشاط الترقية العقارية،⁽¹⁾ وإن كان تقرير المشرع لهذا الضمان في عقد البيع على التصاميم يفسر بأن المقتني يشتري العقار دون معاينته وفحصه وقبوله على الحالة التي هو عليها،⁽²⁾ فإننا لم نجد تفسيرا لتوسيع مجال تطبيق هذا الضمان في عقود البيع التامة.

ب- خصائص ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

يعتبر ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفته وذلك ما نصت عليه المادة 45 من القانون رقم 04/11: «دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد 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 والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري».

2- نطاق ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز

يتحدد نطاق ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز من حيث الأشخاص الملزمين به، ومن حيث موضوعه، وذلك فيما يلي:

أ- النطاق الشخصي لضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

يعتبر المرقى العقاري هو المسؤول عن هذا الضمان وحده دون بقية المتدخلين، وذلك خلافا للضمان العشري الذي تكون مسؤوليته عنه تضامنية مع بقية المتدخلين المسؤولين عنه، وذلك ما ورد صراحة في نص المادة 3/26 من القانون رقم 04/11: «غير أن الحيابة 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».

(1) في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري قرر المشرع هذا الضمان على عقد البيع بناء على التصاميم بموجب نص المادة 14 منه: «لا تتم حيابة ملكية بناية أو جزء من بناية من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 19-12-1990 والمذكور أعلاه، غير أنه ليس لحيابة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة».

(2) الطيب زروني، مرجع سابق، ص.63.

ب- النطاق الموضوعي لضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

لقد نص المشرع على ضمان حسن إنجاز أشغال البناء إلا أنه لم يبين العيوب التي يشملها هذا الضمان على غرار الضمان العشري، ويفسر سكوت المشرع عن تحديد الأعمال التي يرد عليها هذا الضمان على أنه توسيع لمجال ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز، فيصبح بذلك كل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية والضمان العشري، يكون محلاً لضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز وهي مسألة موضوع يستقل بتقديرها القاضي.⁽¹⁾

3- مدة ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز وجزء تحققه

لقد حدد المشرع مدة إذا تحقق خلالها العيب أو الخلل في البناء تقوم مسؤولية المرقى العقاري عن ضمان حسن إتمام أشغال البناء، وقد رتب جزءاً عن تحقق هذا الضمان، وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ- مدة ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

حدد المشرع مدة ضمان حسن إنهاء أشغال الإنجاز بسنة واحدة وذلك في نص المادة 3/26 من القانون رقم 04/11: «... ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة»، لكنه لم يحدد تاريخ سريان هذه المدة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 431/13 في نموذج عقد البيع على التصاميم في بند ضمان حسن التنفيذ كما يلي: «إن هذا الضمان صالح لمدة... سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه...».

وبالتالي فإن المرقى العقاري يلتزم بضمان حسن إنهاء أشغال الإنجاز لمدة سنة من تاريخ الحيازة، بالنسبة لعقد البيع على التصاميم، حيث تتم الحيازة بموجب محضر حيازة يتم تحريره أمام الموثق، ولم يشر المشرع إن كان يقصد سريان مدة الضمان من تاريخ تحرير محضر الحيازة أو من تاريخ شهره، غير أنه يتضح من صياغة بند ضمان حسن التنفيذ السابق أن المشرع قصد تاريخ تحرير محضر الحيازة من خلال العبارة التالية "ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه"، وذلك لأن بنود نموذج عقد البيع على التصاميم تطرقت إلى

(1) عايدة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، دفاتر السياسة والقانون، مجلة دولية متخصصة محكمة في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد 6، 2012، ص. 262.

تحرير المحضر فقط دون شهره. وبالتالي فالمشرع حدد مدة ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز في عقد البيع على التصاميم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تحرير محضر الحيازة.

أما بالنسبة لعقد البيع التام فلم يحدد المشرع تاريخ سريان مدة السنة، وبالقياس على تاريخ سريان هذه المدة في عقد البيع على التصاميم يمكن اعتبار تاريخ سريان مدة السنة في عقد البيع التام هو تاريخ التسليم، وذلك لأن محضر الحيازة في عقد البيع على التصاميم كما سبق أووضحنا ذلك إنما يتم تحريره لمعاينة تسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري،⁽¹⁾ وبالتالي نستنتج أن مدة السنة في عقد البيع التام يبدأ سريانها من تاريخ تسليم البناية المباعة إلى المشتري.

ب- جزاء ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز:

رتب المشرع على المرقى العقاري التزاما بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء واشترط صراحة في نص المادة 44 من القانون رقم 04/11 أن يتم تحديد آجال التنفيذ في العقد كما يلي: «تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه»،⁽²⁾ وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 في بند ضمان حسن التنفيذ نجد أن المشرع لم يحدد مدة معينة يتم خلالها تنفيذ أشغال الإصلاح، وإنما ترك مسألة تحديدها لاتفاق الأطراف إلا أنه حدد تاريخ سريان المدة المتفق عليها، وهو تاريخ إخطار المكتب للمرقى العقاري بالعيوب وأن هذه المدة تحدد بالأيام.⁽³⁾ وحسنا فعل المشرع بربط المدة بالأيام حتى لا يتماطل المرقى العقاري في إصلاح عيوب البناء.

وبالتالي يلتزم المرقى العقاري بإصلاح عيوب البناء خلال المدة المتفق عليها في العقد والمحددة بالأيام، يبدأ سريانها من تاريخ الإخطار بالعيوب.

(1) نص المادة 2/34 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) نص المادة 44 من نفس القانون السابق.

(3) حيث ورد في بند ضمان حسن التنفيذ في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 ما يلي: «يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل... (...). يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب».

ثانياً: ضمان حسن سير عناصر التجهيز

إلى جانب ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز يلتزم المرقى العقاري بضمن حسن سير عناصر التجهيز، وهو من الضمانات الخاصة والمستحدثة في إطار نشاط الترقية العقارية، وسنحاول التطرق إلى مفهومه ومدته فيما يلي:

1- تعريف ضمان حسن سير عناصر التجهيز

لم ينص المشرع على ضمان حسن سير عناصر التجهيز في نص المادة 26 من القانون رقم 04/11 التي تضمنت تعريف عقد البيع التام، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 44 من نفس القانون نجد ما تنص على: «تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه»، وهو ما يفسر على أن المشرع قد يكون أسقطها سهواً في نص المادة 26، حيث يبين النص أن هذا الضمان مقرر في عقد البيع التام كما هو مقرر في عقد البيع على التصاميم، هذا الأخير الذي أورد المشرع صراحة في نموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 في بند ضمان حسن التنفيذ ما يلي: «يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية...»

ولم يحدد المشرع العيوب التي يشملها هذا الضمان، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 181 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، التي تضمنت الأضرار الخاصة بعناصر التجهيز التي يغطيها الضمان العشري بنصها: «يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضاً، الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية».

يعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز» وبمفهوم المخالفة لهذا النص فإن العيوب المتعلقة بعناصر التجهيز التي يشملها ضمان حسن سير عناصر التجهيز، هي التي تخرج من نطاق الضمان العشري، وبالتالي يقتصر ضمان حسن سير عناصر التجهيز على عناصر التجهيز بالبناية، شرط أن تكون تلك العناصر قابلة للفك أو الفصل عن البناية بدون تلف، أي أن عناصر التجهيز هي التي لا تشكل جسماً واحداً مع البناية أو إحدى أجزائها

كالأبواب الشبائيك، القواطع، العدادات وتجهيزات الإنارة... إلخ، أما عناصر التجهيز التي تشكل جسما واحدا مع أحد أجزاء البناية فتكون مغطاة بالضمان العشري وليس بضمان حسن سير عناصر التجهيز.⁽¹⁾

وقد سبق وأن رأينا أن المشرع خالف القواعد العامة المقررة في نص المادة 181 أعلاه عند اقتصاره على حدوث تهدم في البناء لتحقيق الضمان العشري، مستبعدا الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز التي تشكل جسما واحدا مع أحد أجزاء البناية، وإذا لم يتدخل المشرع بتعديل أحكام المسؤولية العشرية بإحالتها إلى القواعد العامة، فيمكن أن يفسر ذلك على أن الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز بنوعها مغطاة بضمان حسن سير عناصر التجهيز، لكن من وجهة نظرنا نفضل وحدة وتناسق النصوص، خاصة التي تجمعها نفس العلة، لذلك نقترح على المشرع عند إعادة النظر في أحكام الضمان العشري المقررة في إطار نشاط الترقية العقارية الإحالة إلى القواعد العامة حتى لا يقع المشرع في التناقض.

وعلى غرار ضمان حسن إنهاء أشغال الإنجاز فإن المرقى العقاري هو الشخص الملزم بضمان حسن سير عناصر التجهيز، دون المتدخلين الآخرين،⁽²⁾ ولا حتى صانع تلك العناصر. إلا أنه يجوز للبايع الرجوع على المسؤول عن عدم كفاءتها وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية أو العقدية فيما بعد.⁽³⁾

وكضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز يعتبر ضمان حسن سير عناصر التجهيز من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على إنقاصه أو الإعفاء منه، تطبيقا لنص المادة 45 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2- مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز وجزاؤه

مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز هي نفسها مدة ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز وهي سنة من تاريخ تسليم البناية محل عقد البيع التام، ومن تاريخ تحرير محضر الحيازة في حالة عقد بيع على التصاميم، ويلتزم المرقى العقاري بإصلاح عيوب حسن سير عناصر التجهيز خلال المدة المتفق عليها في العقد محددة بالأيام يبدأ حسابها من تاريخ إخطاره من طرف المشتري أو المكتب.

(1) فتحي ويس، مرجع سابق، ص.143.

(2) وهو ما يستشف من نص المادة 3/26 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(3) عائدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص.256.

الفرع الثالث:

ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة

إن إدارة وتسيير الملكية المشتركة هي مسألة مقررة في القواعد العامة على كل العقارات ذات الاستعمال الجماعي أي التي تكون ملكيتها مشتركة،⁽¹⁾ وذلك بغرض تحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة وحقوق الملاك الشركاء على كل من تلك الأجزاء، حتى يتم الانتفاع بها بشكل منظم.

وقد فرض المشرع ضمن أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على المرقى العقاري ضمان إدارة وتسيير الأملاك العقارية المشتركة التي يقوم بإنجازها، حيث تنص المادة 60 على: «بغض النظر عن أحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يتعين على كل مرقى عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع»، ومن هذا النص فإن المرقى العقاري ملزم بضمان إدارة تسيير الأملاك المشتركة، ويتحقق ذلك من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة من جهة، وبالتسيير الانتقالي للأملاك المشتركة من جهة أخرى، لذلك سنتولى دراسة إعداد نظام الملكية المشتركة (أولا)، ثم التسيير الانتقالي للأملاك المشتركة (ثانيا) فيما يلي:

أولا: التزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة

تنص المادة 1/61 من القانون رقم 04/11 على: «يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به»، وبموجب هذا النص أوجب المشرع على المرقى العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة، وذلك وفق النموذج الذي يحدده القانون، كما أوجب تسليم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقنن خلال توقيع العقد،⁽²⁾ سواء كانت العقود المبرمة هي عقود بيع تامة أو عقود بيع على التصاميم، وهو ما أكدته نص المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية

⁽¹⁾ عرفت المادة 743 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الملكية المشتركة بنصها: «الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة»

⁽²⁾ نص المادة 76/38 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

للمرقي العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12: «يتعين على المرقي العقاري بأن يعد ويسلم كل مقنن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالمشروع»، وسنتطرق فيما يلي إلى مفهوم نظام الملكية المشتركة ومضمونه:

1- مفهوم نظام الملكية المشتركة

لتحديد مفهوم نظام الملكية المشتركة سنتطرق إلى تعريفه وتبيان طبيعته القانونية، ثم أهدافه فيما يلي:

أ- تعريف نظام الملكية المشتركة:

عرفت المادة 748 من القانون المدني المعدل والمتمم نظام الملكية المشتركة بنصها: «يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها»، فنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية للاشتراك هو الضابط الأساسي العملي، الذي ينظم التعامل بين الملاك المشتركين في العقار مع بعضهم البعض، وذلك من خلال ما يتضمنه من قواعد وأسس تجعل الملكية المشتركة قابلة لاتخاذها كأسلوب تعايش، بالنظر لما يحكمها من حقوق وواجبات.⁽¹⁾

وقد أكد المشرع ذلك في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽²⁾ كما يلي: «... يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية».

ب- الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة:

تضاربت الآراء حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، بين اعتباره ذو طبيعة عقدية أو ذو طبيعة تأسيسية وتنظيمية لأنه أشبه بالقرار الإداري، غير أن الرأيين وجهت إليهما انتقادات فلا يمكن الأخذ بالطبيعة العقدية لنظام الملكية المشتركة على أساس أن هذا الأخير يجوز

(1) سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، رسالة ماجستير، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص.115.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2014/03/16.

تعديله باتفاق أغلبية معينة من مؤسسيه، بينما لا يجوز تعديل العقد إلا باتفاق جميع المتعاقدين. ومن ناحية أخرى لا يمكن الأخذ بالطبيعة التأسيسية التنظيمية، لأن نظام الملكية المشتركة يسري على جميع من أقروه في حين أن القرار الإداري لا يسري على من أصدره. وأمام هذه الانتقادات ظهر رأي وفق بين الرأيين وهو أن نظام الملكية المشتركة هو ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية، وهو أشبه بعقد العمل الجماعي، يظهر فيه العنصر التعاقدي في لحظة تأسيسه ويظهر عنصر التنظيم في آثاره، وهو الرأي الذي يميل إليه الفقهاء.⁽¹⁾

ت- أهداف نظام الملكية المشتركة:

تتمثل أهداف نظام الملكية المشتركة في هدفين اثنين هما:

- توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، وكذلك توضيح الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها، وتوزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك بالتفصيل.⁽²⁾

- تحديد قواعد تسيير وإدارة البنايات الجماعية، التي توضح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين.⁽³⁾

ولذلك فإن نظام الملكية المشتركة إلزامي بالنسبة لكافة المالكين مهما كانت وضعيتهم فيتوجب عليهم بذلك احترام نظام الملكية المشتركة، دون اشتراط توفر أية شكلية خاصة حتى يصبح إلزاميا لهم.⁽⁴⁾

2- مضمون نظام الملكية المشتركة

بالرجوع إلى نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 نجد أن مضمون نظام الملكية المشتركة يتمثل أساسا في: تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموعة البنايات، وقواعد تسيير الملكية المشتركة، وهيئات إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات

(1) بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/200، ص.69.

(2) دياحة نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

(3) نفس المصدر السابق.

(4) نفس المصدر السابق.

وكذلك الأعباء التي تقع على عاتق مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وأخيرا تسجيل وإشهار نظام الملكية المشتركة، وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ- تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموعة البنايات:

يمكن أن يكون المشروع العقاري هو عبارة عن بناية جماعية، ويمكن أن يكون أيضا مجموعة بنايات جماعية، لذلك يجب تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموع البنايات وذلك من خلال:

- تعيين البناية أو مجموعة البنايات بتحديد موقعها الدقيق؛
- تحديد مآل البناية أو مجموع البنايات، بتحديد استعمالها إن كان للسكن أو مختلط (سكني وتجاري، سكني ومهني)، أو للاستعمال التجاري أو المكتبي؛
- تحديد الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو بمجموعة البنايات، وذلك من خلال جدول التقسيم الذي يحدد كل ما يتضمه المشروع العقاري من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة بالتفصيل، حيث يقسم المجموع العقاري إلى حصص، ويشمل كل قسم على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصّة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة.⁽¹⁾

ب- قواعد تسيير وإدارة الملكية المشتركة:

يحدد نظام الملكية المشتركة قواعد تسيير وإدارة الملكية المشتركة بدقة، وذلك من خلال تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وحقوق وواجبات المشتركين في الملكية، نبينها فيما يلي:

- **تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة:** يجب أن يحدد نظام الملكية المشتركة الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة بدقة وتكوينها كما يلي:

* **الأجزاء الخاصة وتكوينها:** الأجزاء الخاصة هي: «الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع

⁽¹⁾ الباب الأول من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

المرافق التابعة له»⁽¹⁾ ويجب تحديد تكوينها بدقة الذي يشمل كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال السكني لا غير، كالحواجز الداخلية والطلاء الداخلي، والمدخل الخاصة، والنوافذ، والتجهيزات المختلفة داخل المحل المخصص للسكن...إلخ.⁽²⁾

* **الأجزاء المشتركة الفاصلة:** يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.⁽³⁾

* **الأجزاء المشتركة وتكوينها:** الأجزاء المشتركة حسب نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم، والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها. وقد قسم المشرع الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف هي:

✓ **الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:** وتتمثل في الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، كالأرض التي يشيد عليها المشروع العقاري والمرافق ذات الاستعمال المشترك بين جميع البنايات، ومن الأجزاء المشتركة من الصنف الأول التي لم تكن معروفة من قبل في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ولا المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁽⁴⁾ المعدل والمتمم،⁽⁵⁾ هو مسكن أو مساكن البوابين، حيث أن القانون رقم 04/11 نص في مادته 3/61 على: «كما يجب على المرقى العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة» وتطبيقا لذلك فإن المرقى العقاري ملزم قانونا بإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك المشتركة، ومسكن البواب، وهو ما

(1) بند تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها من الباب الثاني من الجزء الأول من نفس النموذج السابق.

(2) حددها المشرع بالتفصيل في نفس البند السابق.

(3) بند الأجزاء المشتركة الفاصلة من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

(4) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، مؤرخة في 1983/11/15.

(5) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/08، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 1994/09/27.

نصت عليه أيضا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

✓ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: تتمثل في الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، وهي تشمل جميع الأجزاء غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من الأجزاء الخاصة، ومثالها الأسس والجدران الضخمة، والارتفاقات المشتركة كمرات الدخول و الدرج أقباص السلالم ومختلف القنوات والأنابيب، وجميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبنائة...إلخ، ولم يحددها المشرع على سبيل الحصر بل اعتبر الأجزاء التي يقضي العرف باعتبارها مشتركة أيضا تدخل في هذه الأجزاء.

✓ الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقباص المصاعد المتواجدة بالبنائيات.

- **تحديد حقوق وواجبات المشتركين في الملكية:** إلى جانب تحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة أوجب المشرع أيضا تحديد حقوق وواجبات الملاك المشتركين على الأجزاء الخاصة والمشاركة كما يلي:

* **استعمال الأجزاء الخاصة:** يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع بها كما يشاء، بشرط عدم المساس بكل من حقوق باقي الشركاء وبتخصيص البناية، وعدم تعريض متانة البناية للخطر، وإلا كان مسؤولا عن ذلك. حيث ورد في نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 ما يلي: «11- المسؤولية: كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج والأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين. ويلزم كل مالك بالاككتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة».

* **استعمال الأجزاء المشتركة:** يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له استعمال الأجزاء المشتركة بحرية حسب ما هي معدة له قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، ولكن دون أن يعوق حقوق بقية الشركاء أو المستعملين الآخرين، وبذلك يمنع عليه استعمال الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو أن يترك فيها أشياء مهما كانت، كما يمنع من إدخال أي تغيير على الأجزاء ولا على الخدمات والتجهيزات المشتركة إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.⁽¹⁾

ت- هيئات إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات:

يجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة هيئات إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات، وقد حددها المشرع في الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 تحت عنوان إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات،⁽²⁾ وتتمثل هذه الأجهزة في الجمعية والمتصرف، نبيها بإيجاز فيما يلي:

- **الجمعية:** نص المشرع في الباب الأول من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 على: «تشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها»، وتتولى مجموعة الشركاء المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات والتسيير الجيد لها وإدارة الأجزاء المشتركة، بحيث يمكنها اتخاذ كافة التدابير الضرورية تحقيقاً لذلك الغرض، وتكون في نفس الوقت مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب عيب في بناء الأجزاء المشتركة منها أو عدم صيانتها. وهي بذلك مؤهلة للتقاضي بصفتها مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء.

حدد المشرع مدة شهر على الأكثر حتى تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى، يبدأ حسابه من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في شكل جمعية ذات شخصية معنوية، ويقوم المرقى العقاري أو المتصرف الانتقالي الذي يعينه، باستدعاء الجمعية العامة للاجتماع الأول، حيث تقوم الجمعية بتعيين متصرف وتحديد أجرته والميزانية التقديرية، للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية خلال

(1) بند استعمال الأجزاء المشتركة من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

(2) تطرق المشرع تحت هذا العنوان أيضاً إلى التسيير الانتقالي للملكية المشتركة غير أننا أعلنا التفصيل فيه.

هذا الاجتماع⁽¹⁾ وقد بين المشرع بدقة كيفية استدعاء الجمعية العامة وطريقة سيرها وشروط اتخاذ قراراتها في نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

- **المتصرف:** أوجب المشرع إسناد تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى المتصرف الذي تعينه هذه الجمعية بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو ممثليهم، لمدة سنتين قابلة للتجديد، من بين الأشخاص الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم، ويمكن عزله بنفس طريقة تعيينه. وإذا لم تقم الجمعية العامة بتعويض المتصرف بمتصرف آخر، في حالة العزل أو في حالة تخلي المتصرف عن منصبه، أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة مهامه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها البناية تلقائياً، بتعيين متصرف بناء على إشعار من أغلبية الشركاء.

وبالنسبة لدور المتصرف فإنه يعتبر المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء، وهو مكلف بالعديد من المهام تصب في مجملها في إطار تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة، وتنفيذ قرارات الجمعية العامة، ومنها توظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، حسب عدد المناصب التي حددتها الجمعية العامة ونوعها، وأيضاً تحضير الميزانية التقديرية التي تخضع لتصويت الجمعية العامة ويتولى فيما بعد تنفيذها... إلخ.⁽²⁾

ت- الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له:

وقد قسمها المشرع إلى صنفين، حيث ترتبط أعباء الصنف الأول بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، يلتزم بتسديدها لدى المتصرف جميع الشاغلين للمحلات الفعلية وغير الفعلية، موزعة في حصص متساوية بينهم، كراتب المتصرف ومبالغ تأمين مستخدمي إدارة البناية، أما أعباء الصنف الثاني فهي مرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وهذه الأعباء يتحملها الشركاء في الملك وحدهم، ويتم تقسيمها على أساس الحصة المشتركة لكل منهم المتعلقة بكل قسم، ومثالها نفقات الترميم

(1) بند اجتماع الجمعية العامة من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

(2) حدد المشرع مهام المتصرف بالتفصيل في بند دور المتصرف من نفس النموذج السابق.

باختلاف أنواعه، ومبالغ التأمين ضد الحريق، والحوادث والمسؤولية المدنية، وغيرها من الأخطار...إلخ.⁽¹⁾

وإلى جانب تحديد نوع الأعباء التي تقع على جماعة الشركاء في الملك، فقد حدد المشرع طريقة تمويل ودفع تلك الأعباء في نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

ث- تسجيل وإشهار نظام الملكية المشتركة:

يخضع نظام الملكية المشتركة لإجرائي التسجيل والشهر العقاري، ولا يصبح ملزماً للشركاء في الملك إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية، ويقع على المرقى العقاري التزاماً بشهر نظام الملكية المشتركة، وكذا كافة التعديلات التي قد تطرأ عليه.⁽²⁾

ثانياً: التزام المرقى العقاري بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة

حدد المشرع نموذجاً لنظام الملكية المشتركة في السابق بموجب المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، الذي بقي سارياً ومطبوقاً إلى أن أُلغِيَ بصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وذلك بموجب نص المادة 7 منه، وقد لاحظنا أن المشرع في المرسوم الجديد أدرج في عنوانه عبارة "في مجال الترقية العقارية" رغم أن نظام الملكية المشتركة تفرضه القواعد العامة على البنايات الجماعية، حتى لو لم يتم إنجازها في مجال الترقية العقارية. وقد جاء المرسوم التنفيذي الجديد بالتزامات جديدة تشدد من مسؤولية المرقى العقاري في مجال ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة، وذلك تطبيقاً لنص المادة 62 من القانون رقم 04/11، حيث ألزم المشرع المرقى العقاري بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة وقد حدد التزاماته في إطار هذا التسيير الانتقالي بضمن إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين وتحويل إدارتها للأجهزة المنبثقة عن المقتنين، نبيها فيما يلي:

⁽¹⁾ بينها المشرع بالتفصيل في الباب الأول من الجزء الثالث من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

⁽²⁾ بندي إشهار نظام الملكية المشتركة وشكليات التسجيل من الباب الثالث من الجزء الرابع من نفس النموذج السابق.

1- التزام المرقي العقاري بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين

تنص المادة 1/62 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية»، فالمرقي العقاري ملزم بإدارة الأملاك المشتركة بنفسه أو أن يعين شخصا آخر يقوم بإدارتها، وتكون مدة الإدارة الانتقالية للملكية المشتركة هي سنتين يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات، وخلال هذه الفترة يحل المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، ويلتزم بأداء الدور المنوط بالمتصرف المحدد في نظام الملكية المشتركة.⁽¹⁾

والتزام المرقي العقاري بإدارة الملكية المشتركة انتقاليا لمدة سنتين لم يكن معروفا من قبل حيث أنه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وكذا المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، كانت مهمة التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة يقوم بها أحد الشركاء في الملكية المعنيين بمبادرة منه، وبناء على أمر على عريضة يسلم من طرف رئيس المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها البناية، ويحل هذا الشريك الذي يبادر بالإدارة محل أجهزة الملكية المشتركة وتنتهي طريقة التسيير الاستثنائي بمجرد تنصيب أجهزة الملكية المشتركة وفقا للأشكال والشروط القانونية، حيث يُعَدَّرُ الشريك الذي يبادر بالإدارة من طرف الشريك المسير بتصفية التسيير الاستثنائي خلال شهر من تنصيب أجهزة الإدارة، كما ترسل نسخة من هذا الإصدار إلى كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الأمر.⁽²⁾

فالمرقي العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93، وكذا المرسوم رقم 666/83 لم يكن ملزما بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة، وبذلك فإنه حتى بعد تنصيب أجهزة الملكية

(1) بند واجبات المرقي العقاري من الباب الرابع من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

(2) نصوص المواد من 24 إلى 26 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

- نصوص المواد من 45 مكررا 1 إلى 45 مكررا 4 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.

المشتركة كان يعتبر شريكا في الملك، بحسب عدد الحصص التي لا يزال يملكها، أي التي لم يتم بيعها بعد.⁽¹⁾

أما القانون رقم 04/11 فقد شدد من التزامات المرقى العقاري، وألزمه بإدارة الملكية المشتركة انتقاليا لمدة سنتين من تاريخ بيع آخر جزء، ونرى أن في ذلك عبء كبير جدا على المرقى العقاري، فمدة سنتين هي مدة طويلة جدا وفيها إرهاق للمرقى العقاري، ببقائه مرتبنا بتسيير وإدارة الملكية المشتركة التي ليس شريكا فيها، وفي ذلك مبالغة في التشديد على المرقى العقاري، ومخالفة للقواعد العامة التي تقضي بأن يلتزم الملاك الشركاء بإدارة وتسيير الملكية المشتركة، لأنهم يفترض أن يكونوا أكثر حرصا عليها، وأولى بتحمل هذه المسؤولية، كما أننا لم نجد تفسيراً لتحميل المرقى العقاري مثل هذا الضمان، رغم أننا نؤمن جدا ما توجه إليه المشرع من إلزام المرقى العقاري بتوقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الملكية المشتركة ومسكن البواب.

لذلك نقترح تعديل نص المادة 1/62 من القانون رقم 04/11 بتقليص مدة الإدارة والتسيير الانتقالي، إلى تاريخ بيع آخر جزء، حيث يكون المرقى العقاري ملزما بإدارة وتسيير الملكية المشتركة إلى غاية بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات، لأنه ابتداء من هذه اللحظة لا يكون مالكا لأي جزء، والأولى أن يتولى المالكون أو ممثليهم الإدارة، إلى جانب النص على أن يعمل بمجرد بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات على تحويل الإدارة إلى الأجهزة العادية لإدارة الملكية المشتركة.

(1) وهو ما يستشف من نص المادة 26 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم: «يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها...»

2- التزام المرقى العقارى بتحويل إدارة الملكية المشتركة إلى هيئات تسيير الملكية المشتركة

تنص المادة 2/62 من القانون رقم 04/11 على: «و يعمل المرقى العقارى خلال هذه المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم»، وتطبيقا لهذا النص يلتزم المرقى العقارى أو من يعينه لإدارة الملكية المشتركة انتقاليا، باتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل الإدارة والتسيير إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونا، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرف المرقى العقارى أو الشخص الذي عينه.

وتنتهي فترة التسيير الانتقالي المحددة بسنتين بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة، لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة ويجب أن يقوم المتصرف الذي اختارته جمعية الشركاء في الملك بتوقيع الطلب وتبليغه إلى المرقى العقارى عن طريق رسالة موصى عليها. بعدها يحول المرقى العقارى كل الحسابات المالية والمحاسبية، وكل الوثائق والمستندات المتعلقة بالتسيير والإدارة، بموجب محضر يوقع عليه هو والمتصرف الذي اختارته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.⁽¹⁾

ويفهم من إجراءات تحويل إدارة الملكية المشتركة السابقة وكذلك من انعقاد الجمعية العامة للمرة الأولى أن المرقى العقارى هو من يتحمل أعباء إدارة وتسيير الملكية المشتركة، خاصة إذا ما رجعنا إلى بند تمويل الأعباء من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 حيث نجده ينص على: «تمول الأعباء من خلال:

1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية.

2- وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف.

⁽¹⁾ بند نقل الإدارة والتسيير الانتقالي من الباب الرابع من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14.

يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه، في الآجال التي تقررها الجمعية العامة» يتضح من هذا البند أن الأعباء يتم دفعها بناء على ما تقرره الجمعية العامة، وفي غياب نص أو بند يبين كيفية تمويل تلك الأعباء خلال فترة التسيير الانتقالي، فإن تلك الأعباء يتحملها المرقى العقاري، لأن الجمعية العامة تتعقد لأول مرة عند انقضاء فترة التسيير الانتقالي (أي مدة السنتين)، حيث تقوم خلال اجتماعها الأول بتعيين متصرف ليتم تحويل إدارة الملكية المشتركة إلى الأجهزة العادية كما سبق تبيانها، وبالتالي فإن المشرع يفرض على المرقى العقاري إلى جانب قيامه بالإدارة والتسيير، القيام بتمويل الأعباء التي تقع أصلا على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وفي ذلك أيضا عبء على المرقى العقاري، ونرى أنه يتناقض مع الطبيعة التجارية لنشاطه بتحملة أعباء وتكاليف نرى أنها غير مبررة وتتقص من أرباحه. حيث أن إدارة الملكية المشتركة لها علاقة بحقوق والتزامات الملاك في الملكية المشتركة، أي لها علاقة بالانتفاع بالملكية المشتركة، وطالما أن من ينتفع بالأموال المشتركة هم مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، فلا يعقل تحمل المرقى العقاري لهذه الأعباء وحده، إلا بقدر ما يملكه من حصص أي الحصص التي لم يتم بيعها بعد.

ونعتقد أن سبب هذا الإشكال هو تقرير المشرع أن يحل المرقى العقاري محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة،⁽¹⁾ فحلول المرقى العقاري محل الجمعية هو ما يثير الإشكال الكبير لذلك نرى أنه كان على المشرع أن يكتفي بالنص على حلول المرقى العقاري محل المتصرف فقط دون الجمعية، هذه الأخيرة التي تتشكل بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، حسب ما قرره المشرع، وبذلك يتم إنشاء الجمعية ويحل المرقى العقاري محل المتصرف، وتتعدد الجمعية العامة بشكل عادي خلال فترة التسيير الانتقالي، وهو ما يحقق نتيجة إيجابية هي تحمل جماعة الملاك أعباء الإدارة والتسيير حتى في الفترة التسيير الانتقالي، بما فيها راتب المتصرف سواء كان هو المرقى العقاري أو شخصا آخر يعينه، ويتحمل المرقى العقاري الأعباء المتعلقة بالمحلات التي لم يتم بيعها بعد باعتباره مالكا لها، وعند انتهاء فترة التسيير الانتقالي تجتمع الجمعية العامة لتعيين المتصرف.

(1) ورد في بند واجبات المرقى العقاري من الباب الرابع من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 ما يلي: «يحل المرقى البائع أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة».

فنحن نرى أن النص على حلول المرقى العقاري أو من يعينه محل المتصرف فقط وتحمل مجموعة الشركاء المالكين و/أو الشاغلين له أعباء التسيير، قد يخفف على المرقى العقاريين عبء التسيير الانتقالي، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن الأخذ بما نص عليه المشرع من حلول المرقى العقاري محل هيئات إدارة وتسيير الملكية المشتركة لمدة سنتين كاملتين، يجعله هو من يقرر محل الجمعية العامة وهو من ينفذ أيضا محل المتصرف وبقوة القانون، وهو ما يلغي إرادة مجموعة الشركاء المالكين و/أو الشاغلين في طريقة إدارة وتسيير أملاكهم المشتركة، الذين قد تكون لديهم آراء تختلف عما يراه المرقى العقاري في التسيير والإدارة.

وبالتالي فإننا نقترح أن يتم تقليص فترة الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة إلى غاية بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات كحد أقصى، وتقليص التزام المرقى العقاري خلال هذه الفترة ليحل محل المتصرف فقط دون الجمعية.

المطلب الثاني:

ضمان الترقية العقارية في عقد البيع على التصاميم

تنص المادة 1/54 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز مشروع عقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية...»⁽¹⁾ فبموجب هذا النص ألزم المشرع المرقي العقاري باكتتاب ضمان الترقية العقارية، وذلك في حالة ما إذا أراد بيع مشروعه العقاري قبل إنجائه، وقد يفهم من هذا النص في البداية أنه يتعلق بالعقود المتعلقة بالعقار المقرر بناؤه أو في طور البناء في صورتى البيع عن طريق حفظ الحق والبيع على التصاميم، إلا أن اكتتاب ضمان الترقية العقارية يخص فقط عقد البيع على التصاميم، لأن البيع عن طريق حفظ الحق يكون بموجب عقد حفظ الحق الذي لا يعتبر بيعا، وبعدها يتم إبرام عقد البيع النهائي الذي لا يعتبر بيعا واردا على عقار قبل إتمامه، ومنه فإن هذا الضمان خاص بعقد البيع على التصاميم.⁽²⁾

وقد قرر المشرع هذا الضمان بالنظر إلى طبيعة وخصوصية عقد البيع على التصاميم، هذا الأخير الذي يرد على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، ويلتزم المكتتبون فيه بدفع الثمن على دفعات حسب تقدم مراحل أشغال الإنجاز، ورغبة من المشرع في حماية المكتتبين (المقتنين)، قرر ضمان الترقية العقارية الذي يضمن بموجبه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية التسديدات التي قاموا بدفعها إلى المرقي العقاري، ويضمن كذلك إتمام إنجاز المشروع العقاري. ولهذا الغرض فقد ألزم المشرع المرقي العقاري بضمان الترقية العقارية، لذلك سنتطرق في الفرع الأول إلى اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وفي الفرع الثاني سندرس تنفيذ ضمان الترقية العقارية:

(1) الملاحظ هنا هو تأخر إصدار النصوص التنظيمية التي توضح شوط وكيفية تطبيق نص المادة 54 وما يليها من القانون رقم 04/11 إلى غاية سنة 2014.

(2) وما يؤكد ذلك هو نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 2014/05/05 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/06/19، التي جاء في نصها: «... يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق"، محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم وكيفية ذلك».

الفرع الأول:

اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية

العقارية

نظرا لعدم كفاية التأمينات المطلوبة في القواعد العامة كالتأمين ضد الكوارث الطبيعية وتأمين المسؤولية المدنية، في إضفاء الحماية الكافية للمكاتب في عقد البيع على التصاميم فقد فرض المشرع على المرقى العقاري اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يسمى ضمان الترقية العقارية، ونظرا لأهمية هذا الصندوق وارتباطه بنشاط الترقية العقارية سنحاول التعريف به (أولا)، ثم نتطرق إلى إلزامية اكتتاب الضمان لديه (ثانيا)، وفق ما يلي:

أولا: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

للتعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،⁽¹⁾ لا بد من التطرق إلى إنشائه وأهدافه فيما يلي:

1- إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)⁽²⁾ في سنة 1997 وذلك بناء على نص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993،⁽³⁾ «تعدل وتتمم المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي:

نص المادة 121: يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم...»، وكذلك بناء على نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري: «يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

(1) الفرق بين شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هو: أن الأولى متخصصة في تأمين البنوك من مخاطر العجز المحتمل للأفراد، أما الثاني فهو متخصص في تأمين الأفراد من العجز المحتمل للمرقى العقاري.

(2) Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 04، مؤرخة في 1993/01/20.

ترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة». حيث أن المشرع استحدث عقد البيع على التضاميم قبل إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، هذا الأخير الذي تم إنشاؤه أساسا لضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون في إطار عقد البيع على التضاميم.

وبناء على النصين السابقين صدر المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،⁽¹⁾ المعدل والمتمم،⁽²⁾ حيث تنص المادة 01 منه على: «عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمذكورين أعلاه، يحدث صندوق للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يدعى في صلب النص "الصندوق"». إلا أن الصندوق لم يتم تنصيبه عمليا إلا في شهر أوت من سنة 2000.⁽³⁾

وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،⁽⁴⁾ هو عبارة عن مؤسسة عمومية⁽⁵⁾ يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح.⁽⁶⁾ يدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مجلس إدارة، ويسيره مدير عام، وزيادة على ذلك يزود بجمعية عامة، كما يزود بلجنة تسمى "لجنة الضمان".⁽⁷⁾ حيث تكلف هذه الأخيرة باتخاذ قرار منح ضمان الصندوق بعد دراسة

(1) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 73، مؤرخة في 1997/11/15.

(2) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/05/05، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/06/19.

(3) ناصر لباد، مرجع سابق، ص. 331.

(4) رغم أن المشرع عنون الفصل الرابع من القانون رقم 04/11 بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية إلا أنه عند تعديل المرسوم التنفيذي رقم 406/97 في سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 لم يتم تعديل تسمية الصندوق ولم يضاف كلمة "نشاط" التي أدرجها في القانون رقم 04/11.

(5) موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، www.fgcpci.com.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/06/20.

(6) نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

(7) نصي المادتين 8 و9 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

الوثائق بما يطابق القواعد العامة والشروط التي حددها مجلس الإدارة، كما يحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق أو الواجب دفعها له وكيفية تنفيذها وتحقيقها.⁽¹⁾

2- أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

حدد المشرع أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل والمتمم، كما يلي:

1- استحداث الضمانات، عند الاكتتاب، التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها، ولا سيما منها تلك المتعلقة بما يأتي:

- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التضاميم؛

- إتمام الشغال؛

- التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية؛

2- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلا عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة؛

3- تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين؛

4- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق؛

5- القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه؛

6- استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه؛

7- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.⁽²⁾

(1) نص المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(2) نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

8- يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية في إطار المهام الموكلة إليه، وذلك بموجب دفتر شروط مصادق عليه بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية.⁽¹⁾

والملاحظ أن المشرع قد وسع من أهداف وصلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب القانون رقم 04/11 وتعديل المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في سنة 2014، بعدما كان هدف الصندوق يقتصر على ضمان التسديدات التي يدفعها المقترضون في شكل تسبيقات للمرقي العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم فقط.

ثانيا: إلزامية اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

ألزم المشرع المرقي العقاري باكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، وإتمام الأشغال، والتغطية الأوسع للالتزامات المهنية والتقنية، وقد نص المشرع على إلزامية اكتتاب الضمان صراحة في نص المادة 54 من القانون رقم 04/11 التي جاء فيها: «...يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز مشروع عقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية...» .

والملاحظ أن المشرع خالف ما كان منصوصا عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نصت المادة 11 منه على: «يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به»، هذا النص فرض على المتعامل في الترقية العقارية اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. إلا أن القانون رقم 04/11 تكلم عن اكتتاب ضمان الترقية العقارية ولم يتكلم عن التأمين، ونعتمد أن ذلك راجع إلى توسيع ضمانات الصندوق، التي أصبحت تشمل إلى جانب ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات في عقود البيع على التصاميم، يشمل أيضا ضمان إتمام الأشغال.

(1) نص المادة 56 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- نص المادة 8/3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

ولا يمكن للمرقي العقاري إبرام عقد البيع على التصاميم إلا بعد اكتتاب ضمان الترقية العقارية كما لا يمكنه قبول تسبيقات قبل ذلك، وذلك تطبيقاً لنص المادة 42 من القانون رقم 04/11: «لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.

ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه»، وإذا قام المرقي العقاري بطلب أو بقبول تسبيقات قبل اكتتاب ضمان الترقية العقارية وتوقيع عقد البيع على التصاميم، أو في حالة عدم اكتتابه لضمان الترقية العقارية توقع عليه العقوبات الجزائية المتمثلة في الحبس والغرامة المالية.⁽¹⁾ ومنه تتضح مدى إلزامية اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

وحسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل والمتمم، فإن شروط منح الضمانات المستحقة من المرقين العقاريين ومبالغها، يتم تحديدها بموجب قرار وزاري من الوزير المكلف بالسكن.⁽²⁾ والمرقي العقاري يقوم بإيداع طلب تفصل فيه لجنة الضمان⁽³⁾ لأنها المكلفة باتخاذ قرار منح الضمان للمرقي العقاري، وإذا كان المرقي العقاري غير راض بقرار لجنة الضمان، يمكنه إيداع طلبه من جديد لدى نفس اللجنة وإرفاقه بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنها أن تغيير قرار لجنة الضمان، وفي حالة ما إذا أبتقت اللجنة على قرارها الأول يجوز له الطعن لدى لجنة

(1) نصي المادتين 71 و74 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(2) لم يصدر أي قرار وزاري يتضمن تحديد تلك الشروط.

(3) تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم على: «لا يجوز أن يجتمع في لجنة الضمان قصد دراسة طلب الضمان:

- أولياء وأقارب المرقين العقاريين حتى الدرجة الرابعة دون استثناء، بالنسبة للعمليات التي تم إدراجها في جدول الأعمال.

- الأشخاص وأزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المرقين العقاريين أجراً أو راتباً مقابل أدائهم نشاطاً معيناً.

- المرقون العقاريون وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة أو أزواجهم وأصول وفروع وأعضاء مجلس الإدارة أعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة الذين يشغلون في مؤسسات الترقية العقارية».

الطعون،⁽¹⁾ التي تم إحداثها في سنة 2014 عند تعديل المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.⁽²⁾

الفرع الثاني:

تنفيذ ضمان الترقية العقارية

حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فإنه: «... يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يدعى في صلب النص "الصندوق" محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم وكيفيات ذلك» وبناء عليه فإن تنفيذ الصندوق لضمان الترقية العقارية يتم من خلال حله محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم(أولا)، وتنفيذ التزاماته تجاههم(ثانيا)، وهو ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

أولاً: حلول الصندوق محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم

حدد المشرع المقصود بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب نص المادة 2 من الرسوم التنفيذية رقم 181/14 المؤرخ في 2014/06/05 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك:⁽³⁾ «يقصد بحلول الصندوق، بموجب هذا المرسوم، نيابته:

- قانوناً، عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات وفقاً للشروط المحددة في المواد أدناه،

- عن المقتنين، فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول، في حالة إفلاس أو تصفية المرقى العقاري، في حدود ديون هؤلاء المقتنين،

(1) نص المادة 6 من التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

(2) حسب نص المادة 22 مكرر من نفس المرسوم التنفيذي السابق، على: فإن لجنة طعون تتكون من الخمسة أعضاء (5): ممثل الوزير المكلف بالسكن رئيس مكتب الجمعية العامة للصندوق أو ممثله، رئيس مجلس إدارة الصندوق أو ممثله، رئيس مجلس أخلاقيات الصندوق أو ممثله، المدير العام للصندوق أو ممثله. ويرأس لجنة الطعون ممثل الوزير المكلف بالسكن. وتتخذ قرارات لجنة الطعون بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً.

(3) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/06/19.

- فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرقي المخل بالتزاماته قضائياً، بحسب المبالغ المدفوعة»، رغم أنه يفهم من نص المادة السابقة أن حلول الصندوق يقصد به إما حلوله محل المرقي العقاري قصد متابعة الإنجاز، وإما حلوله محل المقتنين في حالتين الأولى هي إفلاس أو تصفية المرقي العقاري، والحالة الثانية هي حالة متابعتهم القضائية للمرقي المخل بالتزاماته تجاههم. غير أننا أوردنا في العنوان حلول الصندوق محل المقتنين فقط و ذلك اعتماداً على نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المشار إليها أعلاه، كما أننا نعتقد أن صياغة الفقرة 1 من المادة 2 غير دقيقة فكان أحرى صياغتها بالشكل التالي: «عن المقتنين في متابعة إتمام إنجاز البناء بدلاً عن المرقي العقاري الذي أخل بالتزامه تجاههم بإتمامها» وتبرير ذلك في نص المادة 2/57 من القانون رقم 04/11 الآتي نصها: «وفي هذا الإطار يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلاً عن المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد» وكذلك في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14: «يترتب على حلول الصندوق محل المقتنين، إلزامه بإتمام إنجاز البناء أو جزء من البناء التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتنين و المرقي العقاري المخل بالتزاماته». فعبارة حلول الصندوق محل المرقي العقاري إذن لم ترد في القانون رقم 04/11 تماماً و لا في المرسوم التنفيذي رقم 181/14 باستثناء نص المادة 1/2 منه التي تتناقض مع ما ورد في بقية نصوصه خاصة المادة 1/6 المشار إلى نصها أعلاه، وهو ما جعلنا نعتمد عنوان حلول الصندوق محل المقتنين.

واعتماداً على مضمون وفحوى المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 و نص المادة 3 منه فإن الصندوق يحل محل مقتنين في حالتين الأولى هي حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري (أولاً)، والثانية هي حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقي العقاري (ثانياً)، وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- حلول الصندوق محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري

يعتبر المرقي العقاري الذي تم سحب الاعتماد منه مخلاً بالتزاماته و ذلك طبقاً لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 التي عرفت المرقي العقاري المخل بالتزاماته كما يلي: «يعتبر المرقي العقاري مخلاً بالتزاماته، في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما» وصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يحل محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري، ولكن بعد استنفاد كل طرق الطعن القانونية، حيث

يجب على السلطة المختصة تبليغ قرار سحب الاعتماد بعد نفاذ طرق الطعن إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية خلال 48 ساعة التي تلي القرار، ويجب على الصندوق إعلام جميع المقتنين بهذا القرار خلال ثلاثين يوماً الموالية.⁽¹⁾

ولم يحدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 181/14، إن كان السحب المقصود هو السحب المؤقت أو النهائي أو التلقائي، حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 04/11 نجدها تنص على: «يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانون محل المقتنين...» وبالتالي فإن المشرع شمل كل أنواع السحب، فكل سحب للاعتماد من المرقى العقاري يترتب عليه حلول الصندوق.⁽²⁾ وحلول الصندوق محل المقتنين يلزمه إما بضمان التعويض عن التسديدات أو بضمان إتمام الإنجاز، كما سنوضحه.

2- حلول الصندوق محل المقتنين في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقى العقاري

في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقى العقاري الذي قام بالبيع على التصاميم، يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديونهم والأموال المدفوعة للمرقى العقاري المفلس أو موضوع التصفية القضائية.⁽³⁾ وذلك بغرض اتخاذ إجراءات موحدة في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية.

ويبدو أنه لا مجال هنا للحديث عن التزام الصندوق بإتمام الإنجاز، وذلك اعتماداً على نصي المادتين 1/57 و 1/58 من القانون رقم 04/11 حيث تنص الأولى على: «يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانون محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات...» أما نص المادة 1/58 فهو كالتالي: «في حالة الإفلاس و التصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في

(1) نص المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(2) وذلك إذا ما اعتمدنا على النص العربي للمادة 64 من القانون رقم 04/11 الذي استخدم فيه المشرع مصطلح السحب المؤقت والسحب النهائي والسحب التلقائي خلافاً للنص باللغة الفرنسية الذي اعتمد فيه التعليق المؤقت و السحب النهائي و التلقائي..

(3) نص المادة 1/3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

-نص المادة 1/58 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

حدود ديون هؤلاء المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أوالمفلس».

لكن المشرع عرف المرقي المخل بالتزاماته بأنه المرقي الذي تم سحب اعتماده، وحسب نص المادة 64 من القانون رقم 04/11 نجد أن التصفية القضائية هي من أسباب السحب التلقائي للاعتماد، و بالتالي فإن المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية يعتبر مخلا بالتزاماته ومنه فإن الصندوق يحل محل المقتنين في متابعة إتمام إنجاز المشروع العقاري في حالة التصفية القضائية. ولكن ماذا عن حالة الإفلاس؟ والسؤال المطروح حقيقة هو لماذا ميز المشرع بين حالة الإفلاس وحالة التصفية القضائية و لم يرتب عليهما نفس الأثر فيما يتعلق بجزء السحب التلقائي؟

وعليه يمكننا أن نستنتج أن المشرع غير دقيق في صياغة النصوص القانونية و يبدو من ظاهر النصوص أن دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في حالة الإفلاس يقتصر على الحلول محل المقتنين في الاستفادة من امتياز الصف الأول في حدود ديونهم والأموال المدفوعة للمرقي العقاري المفلس، أما في حالة التصفية القضائية فإلى جانب ذلك يحل محلهم في متابعة إتمام إنجاز المشروع، وهذا من ظاهر النصوص رغم أننا نرى أن اختلاف الحكم بين الإفلاس و التصفية القضائية أمرا غير منطقي أو على الأقل غير مبرر.

ثانيا: التزامات الصندوق تجاه المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم

يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إما بضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، أو بضمان إتمام الأشغال، وهو ما سوف نبينه فيما يلي:

1- ضمان تعويض التسديدات

عرف المشرع ضمان تعويض التسديدات في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك كما يلي: «يقصد بضمان التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب، بعنوان عقد البيع على التصاميم» فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يقوم بموجب ضمان الترقية العقارية بتعويض المكتتب عن

التسبيقات التي قام بدفعها للمرقي العقاري في حالة إخلاله بالتزامه، وفي هذه الحالة يتخلى المقتني عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري محل عقد البيع على التصاميم لفائدة الصندوق.⁽¹⁾

ويلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تجاه المقتني بتعويض التسديدات في حالة البنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها بعد،⁽²⁾ أي البنائيات التي لم يشرع في بنائها، أما البنائيات التي شرع في إنجازها فتخضع لضمان إتمام الإنجاز.

2- ضمان إتمام الإنجاز

عرف المشرع ضمان إتمام الإنجاز كما يلي: «يقصد بضمان إتمام الإنجاز، التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنائيات أو أجزاء البنائيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم على حساب المرقي العقاري المخل بالتزاماته وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون»⁽³⁾ فنصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يحل محل المقتنين بموجب عقود بيع على التصاميم في إتمام إنجاز البناية أو جزء من البناية التي تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز، ولكن في حالة ما إذا تم إنجاز أساساتها على الأقل،⁽¹⁾ لأن الصندوق لا يلتزم تجاه المقتنين إلا بضمان التعويض عن التسديدات في الحالة التي لم يشرع فيها بعد في إنجاز البناية أو جزء من البناية، ونعتقد أن هذا أمر منطقي حتى من اسم الضمان الذي يتعلق بإتمام الإنجاز وليس الانطلاق فيه، كما أن إتمام الإنجاز يشكل عبئا أكبر على الصندوق من ضمان التعويض فطالما لم يُشرع في إنجاز المشروع العقاري لا يلتزم الصندوق بإتمام إنجازها.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمنع على كل مقتنٍ مواصلة إتمام الإنجاز بدلا عن المرقي العقاري الذي تم سحب اعتماده، لأن ذلك أصبح من حق صندوق الضمان.⁽²⁾

وبقصد إتمام إنجاز الأشغال يمكن لصندوق الضمان أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية، وأن يسخر كل الوسائل الضرورية من أجل:

(1) نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك.

(2) نص المادة 3/6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(3) نص المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

(1) نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك.

(2) نص المادة 2/57 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي قام بها المقتنون، الذين يبقون ملتزمين بدفع التسديدات المتبقية تجاه الصندوق، أو المرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال؛

- تكليف مرقى عقاري آخر بمواصلة الأشغال؛

- العمل على استبدال المرقى المخل بالتزاماته بالمرقى الملتزم، بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين؛

- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزاماته عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.⁽³⁾

ويمكن للصندوق أيضا إجراء تعديلات في عقود البيع على التصاميم التي تم إبرامها مع المرقى العقاري، فيما يتعلق بتغيير آجال التسليم ومراجعة سعر البيع في حدود أعلى نسبة المحددة بـ 20% من السعر المتفق عليه المنصوص عليها في نص المادة 3/38 من القانون رقم 04/11.⁽¹⁾

وفي الأخير نخلص إلى أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يحل محل المقتنين في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقى العقاري في امتياز الصف الأول في حدود ديونهم والمبالغ التي دفعوها للمرقى العقاري، ويحل محلهم في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري إما بتعويضهم عن المبالغ التي تم تسديدها، أو بإتمام إنجاز الأشغال، وفي هذه الحالة الأخيرة يحل محلهم في مطالبة المرقى العقاري المخل بالتزاماته بكل التعويضات الناتجة عن الأضرار التي تسبب فيها بإخلاله.

وضمن الترقية العقارية يعتبر من أهم الضمانات في عقد البيع على التصاميم، هذه الصيغة التي أصبحت في وقت ما تشكل شبحا للمقتنين - الذين لا يجدون بديلا عنها - خوفا من ضياع أموالهم وعدم إتمام إنجاز الأشغال، فالمقتني بالزامية اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق

⁽³⁾ نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك.

⁽¹⁾ نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفية ذلك.

الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يكون أكثر اطمئنانا نظرا لكون الصندوق يأخذ على عاتقه كافة الإجراءات مما يخفف العبء على المكتب.

الخاتمة

إن الدراسة الشاملة لموضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، في ظل الأحكام الجديدة التي جاء بها القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومختلف التنظيمات التي صدرت تطبيقاً له، تطلبت أن يتم بحث عناصر الموضوع في نسق موحد ووفق تسلسل منطقي، هذه العناصر التي تميزت بأنها متفرقة ومتداخلة في آن واحد، لذلك رأينا تقسيمها إلى بابين متكاملين بعد استنباط القواسم المشتركة بين الجزئيات التي ضمَّناها في كل باب.

حيث رأينا تسليط الضوء في الباب الأول من الأطروحة على المتدخلين الفاعلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، وذلك نظراً لتعدد المتدخلين في النشاط، فاخترنا الفاعلين منهم الذين يتمثلون من جهة في المرقى العقاري الخاص باعتباره صاحب المبادرة الأولى للمشروع العقاري وطرفاً فاعلاً في إنجاز المشاريع بالدرجة الأولى إلى جانب دوره في التمويل بدرجة أقل. ومن جهة أخرى يعتبر الممولون للنشاط من المتدخلين الفاعلين فيه، إذ أن مشكلة التمويل هي من الأسباب الأساسية لأزمة السكن، وبدون تمويل لن تتجسد معظم المشاريع على أرض الواقع، لذلك درسنا دور كل من البنوك والمؤسسات المالية في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة إلى جانب دور الدولة في دعمه.

وقد نظم المشرع العلاقات التي تقوم فيما بين أطراف الترقية العقارية الخاصة بموجب عقود منها ما يخضع للقواعد العامة ومنها ما هو مستحدث في إطار نشاط الترقية العقارية ويخضع لقواعد خاصة، لذلك خصصنا الباب الثاني لدراسة العقود التي تبرم في إطار هذا النشاط، والتي منها ما يبرم في إطار عمليات التمويل التي تقوم بها البنوك وتتمثل في عقد القرض العقاري وعقود ضمان القرض العقاري، ومنها عقود تبرم بين المرقى العقاري الخاص والمستفيد على سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء، وذلك من خلال ما أطلقنا عليه البيع عن طريق حفظ الحق، أو من خلال البيع على التصاميم، مع تفصيل الضمانات القانونية الخاصة التي خص بها المشرع البيوع المبرمة في إطار الترقية العقارية.

وقد توصلنا من خلال الدراسة المعمقة لبابي الأطروحة، إلى العديد من النتائج نبرزها في النقاط التالية، وفق ترتيب يتوافق مع خطة بحثنا:

1- بصدر القانون رقم 04/11 تفاقى المشرع في تسميته الخطأ الذي ورد في تسمية المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، نتيجة الترجمة غير السليمة، أما القانون رقم 04/11 فيحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2- أعطى القانون رقم 04/11 الأولوية لإنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني وسمح عرضيا بأن تكون المحلات معدة لأغراض حرفية وتجارية، واستبعد المحلات ذات الاستعمال الصناعي، بعدما كان في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يسمح بإنجازها عرضيا رغم عدم تناسبها مع المواقع السكنية، ولم يكن يتطرق إلى المحلات المهنية. وإعطاء المشرع الأولوية للمحلات السكنية، يعود بالأساس إلى أن اعتماد النشاط كان بهدف القضاء على أزمة السكن.

3- أورد المشرع جملة من التعريفات في القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، غير أن عدة تعريفات منها اتسمت بعدم الدقة في الصياغة، ومن بين التعريفات تعريفه للترقية العقارية، في موضعين نص المادة 10/3، ونص المادة 14 مع اختلاف التعريفين، وعدم تركيز كليهما على مسألة اتخاذ المرقى العقاري زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية، التي يقوم عليها نشاط الترقية العقارية.

4- في ظل القانون رقم 04/11 أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل عمليات تهيئة الأراضي من أجل بناء المشاريع العقارية، ولم يكن يشملها نشاط الترقية العقارية قبل ذلك على الرغم من أهميتها ودورها في تنشيط إنجاز المشاريع السكنية، من خلال تحسين مستوى عرض أراضي البناء.

5- تغيرت تسمية الشخص القائم بالمبادرة بإنجاز مشاريع الترقية العقارية، حيث أطلق عليه المشرع تسمية "المكاتب" في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وتسمية "المتعامل في الترقية العقارية" في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري واستقر أخيرا على تسميته بـ"المرقى العقاري" في ظل القانون رقم 04/11.

6- قام المشرع بتنظيم مهنة المرقى العقاري من خلال اشتراط حصوله على اعتماد متى توفرت شروطا معينة، وأن يكون تاجرا مسجلا في السجل التجاري، إلى جانب تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الذي يعد بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص، كما اشترط توفر نفس الشروط للاستمرار في ممارسة المهنة، وهو ما يعكس الاهتمام الذي أولاه المشرع لهذه المهنة، منذ صدور القانون رقم 04/11.

7- لم يفتح المشرع مجال الترقية العقارية الخاصة للأجانب باشتراطه الجنسية الجزائرية في الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمارس النشاط، وذلك في نص المادة 2/1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المراقب العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمراقبين العقاريين، المعدل.

8- اتسمت نصوص مواد القانون رقم 04/11 بالصرامة والتشديد فيما يتعلق بشروط ممارسة مهنة المراقب العقاري الخاص، في حين أن نصوصه التطبيقية اتسمت بالمرونة، وأحيانا خففت من شدة أحكام القانون رقم 04/11، خاصة فيما يتعلق باشتراط إثبات الموارد المالية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية من طرف المراقب العقاري كشرط لمنح الاعتماد، حيث اكتفى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المراقب العقاري، بتصريح شريف حدد نموذجه في ملحق، وكان هذا التصريح بمثابة تعهد بتوفير تلك الموارد وليس إثباتا لها كما ورد في القانون رقم 04/11.

9- أعطى المشرع فرصة للمتعاملين في الترقية العقارية الخواص الذين كانوا يمارسون النشاط في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، للمطابقة مع شروط القانون رقم 04/11، خلال مدة ثمانية عشر شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية. وذلك حتى يحفظ لهم الحق في الاستمرار بممارسة المهنة، وعدم ترك المشاريع عالقة، وبالتالي يمنع وجود فجوة بين القانونين.

10- بالنظر إلى الاحتيال والتلاعب الذي صدر من العديد من المراقبين العقاريين الخواص أو من أشخاص لا يحملون هذه الصفة، والذي أدى إلى زعزعة ثقة المواطن بالمراقبين الخواص وإلى زيادة توجههم إلى مشاريع الترقية العقارية العمومية بحكم أنها أضمن، فقد حدد المشرع بموجب القانون رقم 04/11 التزامات المراقب العقاري الخاص، وقرر جملة من الجزاءات التي يتعرض لها في حالة إخلاله بالتزاماته، وقد جعلها موضوع دفتر شروط نموذجي، حيث تنوعت هذه الجزاءات بين إدارية تصل إلى السحب التلقائي للاعتماد، وعقوبات جزائية قد تصل إلى الحبس لمدة خمس سنوات، مع تقرير مضاعفة العقوبات في حالة العود، وهي عقوبات مشددة الهدف منها الحفاظ على الائتمان التجاري وكذا الائتمان العقاري.

11- اعتمدت الدولة كليا في تمويل قطاع السكن على الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، هذا الأخير الذي تم تأسيسه بتاريخ 10/08/1964 وكان عبارة عن صندوق للاادخار يهدف إلى تعبئة المدخرات لتمويل قطاع السكن، وقد كان محتكرا احتكارا فعليا لتمويل قطاع السكن ككل باعتباره الوحيد المتخصص في مجال السكن إلى غاية سنة 1997.

12- ابتداء من سنة 1997، عرف نظام تمويل السكن جملة من الإصلاحات، تتمثل في تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن لدفع البنوك إلى المشاركة في تمويل السكن، وهي شركة إعادة التمويل الرهنى، شركة ضمان القرض العقاري، وهما هيئتان متخصصتان مستقلتان تختص الأولى بتوفير السيولة للبنوك، من خلال إعادة تمويل حافظات القروض العقارية التي تقدمها البنوك، بغرض تمكينها من منح قروض جديدة، أما الثانية فهي عبارة عن شركة تأمين، تختص بتقديم ضمانات للبنوك لتغطية عجز المقرض عن تسديد القرض. إلا أن تأخر المشرع في إنشاء تلك المؤسسات أدى إلى تأخر تدخل الكثير البنوك في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية.

13- نوع المشرع من صيغ السكن المعروضة، فوجه صيغة السكن الترقوي إلى الفئة المرتفعة الدخل نسبيا من المجتمع، أما الفئة الاجتماعية المتوسطة الدخل فوجهت إليها العديد من الصيغ ذات الطابع الاجتماعي، تختلف من حيث مدى تدخل الدولة في دعمها، والذي يتحدد بحسب مستوى الدخل، ومن هذه الصيغ ما تختص الدولة (أي المرقين العقاريين العموميين) بإنجازه وتتمثل في صيغتي سكن البيع بالإيجار والسكن التوقوي العمومي، ومنها ما هو مفتوح أمام المرقين العقاريين الخواص إلى جانب الدولة، وهما صيغتي السكن الترقوي المدعم، وصيغة السكن الريفي في شكل مجمع، هذه الأخيرة التي تعتبر مستحدثة بعد صدور القانون رقم 04/11.

14- لتجسيد العدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع فرض المشرع شروطا لا بد من توفرها في الشخص حتى يستفيد من سكن في إحدى الصيغ ذات الطابع الاجتماعي المعروضة، أهمها عدم استفادته من سكن في إحدى الصيغ ذات الطابع الاجتماعي، وحرصا من المشرع على احترام هذا الشرط، تم إنشاء البطاقة الوطنية للسكن في سنة 2008، لضمان عدم استفادة نفس الشخص من الصيغ ذات الطابع الاجتماعي أكثر من مرة.

15- أما لمنع المضاربة على أسعار السكنات ذات الطابع الاجتماعي التي يعتبر ثمنها منخفضا إلى حد كبير مقارنة مع السعر الحقيقي لها نتيجة استفادتها من دعم الدولة، فقد منع المشرع المستفيدين من التنازل لمدة معينة اختلفت إلى أن استقر المشرع في الأخير على منع الأشخاص المستفيدين من سكن ترقوي مدعم (السكن التساهمي سابقا) من التنازل عنه لمدة خمس سنوات من تاريخ إعداد عقد التنازل لصالحهم.

16- خروجاً عن القواعد العامة قرر المشرع التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، وذلك بهدف تسهيل الإجراءات، كما أقر المشرع تخفيضات في أسعار تلك الأراضي المتنازل عنها لفائدة المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص، بهدف التقليل من التكلفة الإجمالية للسكن إلى أقصى حد، وبالتالي التوصل إلى زيادة في عرض السكنات ذات الطابع الاجتماعي. وقد تفاوتت نسب التخفيضات المطبقة على تلك الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع السكن الترقوي المدعم حسب المناطق بين 60% و90% على القيمة التجارية للأراضي.

17- لم يقصي المشرع مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من الاستفادة من بعض أوجه الدعم، الذي يأخذ صورة تسهيل الإجراءات على المرقي العقاري وتخفيف العبء عليه من خلال إجراء مستحدث في نهاية سنة 2015، يتمثل في منح المرقي العقاري امتياز على أراضي تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة على أن يكون هذا الامتياز قابلاً للتحويل إلى تنازل، بحيث يُمكنه هذا الامتياز من العديد من المزايا منها الحصول على رخصة البناء وعلى قرض عقاري لتمويل مشروعه، كما يُمكن الدولة من بسط رقابتها على تنفيذ المرقي العقاري للمشروع في الآجال المحددة في دفتر شروط، ويتم تحويل الامتياز إلى تنازل عند الانتهاء من المشروع وقبل تحرير عقود الناقل للملكية.

18- بهدف تقليص التكلفة الإجمالية للسكن تقوم الدولة بتحديد سقف لمعدل الفائدة على القروض الممنوحة للأفراد بغرض اقتناء سكن في إطار نشاط الترقية العقارية بمختلف صيغته، يصل إلى نسبة 1%، وعلى القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين الخواص بهدف تمويل مشروعهم العقاري تصل إلى نسبة 4%، وتقوم الدولة بدعم نسبة الفائدة بأن تتحمل خزيرتها الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونياً، حتى لا تتحملها البنوك وتكون سبباً في إحجامها عن تمويل النشاط.

19- قرر المشرع جملة من الإعفاءات الضريبية يستفيد منها المستفيد من السكن والمرقي العقاري الخاص وحتى البنوك على مختلف العقود والعمليات كدعم غير مباشر لنشاط الترقية العقارية عموماً.

20- يقوم البنك بمنح القرض العقاري سواء للمستفيد من السكن أو للمرقي العقاري الخاص بموجب عقد قرض عقاري، وهو يعتبر عقداً غير مسمى يخضع في تنظيمه إلى حد كبير للأعراف والعادات المصرفية.

21- ضماناً للقرض العقاري يطلب البنك من المستفيد مقابلاً لذلك رهناً رسمياً من الدرجة الأولى، واستثناءً عن القواعد العامة يعفى هذا الرهن من تجديد قيده لمدة ثلاثين سنة، وهي مدة تساوي المدة القصوى للقروض العقارية، وقد جاء الإعفاء نظراً لاحتمالات السهو عن التجديد بسبب كثرة رهون على مستوى البنوك، وبهدف إضفاء مرونة أكثر على نشاط البنك مما يعزز ضمان البنك ويضمن عدم ضياعه.

22- إن الرهن الصادر من المكتتب (المقتني) بموجب عقد بيع على التصاميم يعتبر صحيحاً وقت إبرامه، رغم عدم توفر شرط ملكية الراهن للعقار المرهون، ولكن عند التنفيذ يشترط أن يكون الراهن مالكا للسكن المرهون.

23- منع المشرع المرقي العقاري من التصرف في مجموع مشروعه العقاري إلا إذا كان خالياً من أي رهن، وذلك يحقق الحماية والأمان للمكتتب (المقتني)، فلا تكون بذلك ملكيته مهددة في حالة عدم تسديد المرقي العقاري للقرض وتنفيذ البنك على المشروع العقاري، كما أن المكتتب لا يمكنه الحصول على قرض عقاري من البنك لتمويل شراء سكنه، إذا ما كانت أرضية البناء مرهونة، لأن البنوك تشترط لمنح القروض رهناً من الدرجة الأولى.

24- إن تقدم حقوق الامتياز العامة بقوة القانون رغم عدم خضوعها لإجراء القيد عن كل الحقوق المترتبة عن العقار حتى لو كانت من الدرجة الأولى يضعف نسبياً ضمان البنك، كما تضعفه حقوق الامتياز الخاصة التي يكون لقيدها أثر رجعي متى تم في الآجال القانونية.

25- زيادة على عقد الرهن الرسمي يطالب البنك المقترض بعقد تأمين على حياته وعلى العقار المرهون ضد الحريق مع شركة تأمين لفائدة البنك، لمدة تساوي مدة القرض، لكي يضمن البنك الحصول على مبالغ التأمين إذا ما حدثت وفاة المقترض (المؤمن في عقد التأمين) أو في حالة حدوث الحريق قبل انقضاء عقد القرض.

26- استحدثت المشرع نوعا جديدا من البيوع هو عقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعدما كان قد أشار إليه دون تنظيم أحكامه في القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وقد جدد المشرع تنظيمه في القانون رقم 04/11 و عدل في تسميته لتصبح "عقد البيع على التصاميم"، وهو يعتبر طريقة من طرق بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وهو خاص بنشاط الترقية العقارية إذ لا يبرم خارجها.

27- عرف المشرع عقد البيع على التصاميم في نص المادة 28 من القانون رقم 04/11، إلا أن تعريفه كان غير دقيق، حيث أغفل فيه المشرع عنصرا من العناصر الأساسية والجوهرية التي تتعلق بهذا العقد، وهي التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء، كما أن هذا التعريف شابه الغموض فيما يتعلق بانتقال ملكية العقار محل عقد البيع على التصاميم.

28- يعتبر عقد البيع على التصاميم من تطبيقات جواز التعامل في الأشياء المستقبلية كما أنه يعتبر من عقود الإذعان بالمفهوم الحديث لها، لذلك خصه المشرع بتنظيم خاص وبقواعد متميزة، وأحاطه بضمانات خاصة صارمة تنقص من عنصر المجازفة إلى أدنى مستوياته حماية للطرف الضعيف فيه وهو المكتتب (المقتني). ورغم أن الثمن فيه يدفع على مراحل فإنه يعتبر العقود الفورية المتراخية التنفيذ.

29- إن الثمن في عقد البيع على التصاميم هو سعر محدد يتم تسديده على دفعات حسب تقدم مراحل أشغال الإنجاز، وهو سعر قابل للمراجعة، وقد حدد المشرع نسبة المراجعة في حدود 20% من السعر المتفق عليه في العقد كأصل، باستثناء حالة الظروف الطارئة والاستثنائية، مع ضرورة تبرير المراجعة في جميع الأحوال.

30- باعتبار عقد البيع على التصاميم يرد على سكن مقرر بناؤه أو في طور البناء، أي على سكن غير موجود وقت التعاقد، فإن الغرض من التسليم فيه ليس مجرد الحيابة الفعلية للسكن وإنما تمكين المكتتب (المقتني) من المعاينة والتحقق من مواصفات السكن بدقة والموافقة أو التحفظ عليه بعد فحصه، كما أن معظم الضمانات الخاصة التي يتحملها المرقى العقاري الخاص في مواجهة المكتتب (المقتني) يبدأ حساب مددها من تاريخ التسليم، لذلك فقد أوجب القانون ضرورة إثبات التسليم الفعلي (أي الحيابة الفعلية) للسكن بموجب محضر حيابة يحرر أمام نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.

31- لم ينص المشرع في القانون رقم 04/11 ولا في النصوص اللاحقة على وجوب خضوع محضر الحيازة لإجراء الإشهار العقاري لكن تطبيقاً للقواعد العامة فإنه يخضع لهذا الإجراء على أساس أن المشرع اعتبره مُتَمَمًّا لعقد البيع على التصاميم، كما أنه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، كان يخضع عملياً لإجراء الشهر العقاري رغم عدم النص على ذلك صراحة.

32- إن أكبر خلط وقع فيه المشرع من وجهة نظرنا هو فيما يتعلق بزمن انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم، حيث يظهر من نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 ومن نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 أن المشرع ذهب إلى أن انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يكون موازاة مع تقدم الأشغال، وهو يخالف القواعد العامة لانتقال الملكية العقارية، حيث تنتقل بإجراء الشهر العقاري. كما أنه يظهر من نص المادة 28 أن عقد البيع على التصاميم يكرس انتقال ملكية الأرض والبناء، وهو ما يخالف القواعد العامة في الملكية المشتركة، إذ تعتبر الأرض من بين الأجزاء المشتركة، ولا يجوز التصرف فيها مستقلة عن الأجزاء الخاصة.

33- حدد المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم نسب أجزاء الثمن وربطها بمراحل الإنجاز، هذه الأخيرة التي فرض على المرقى العقاري ضرورة تحديد آجالها القصوى، وذلك من ناحية لأن تسديد الثمن في عقد البيع على التصاميم، يتم على دفعات ترتبط بالتقدم الفعلي لمراحل الإنجاز، وقد قرر المشرع جزاءات يتعرض لها المكاتبون في حالة تأخرهم عن التسديد، وذلك بهدف ضمان استمرار تمويل المشروع العقاري، ومن ناحية أخرى لأنه يُمنَع المرقى العقاري من المطالبة أو قبول تسبيقات قبل توقيع العقد أو قبل مواعيد استحقاق دفعات (أجزاء) الثمن، كما أنه يتعرض للجزاءات التي حددها القانون في حالة تأخره عن التسليم في الآجال المحددة في العقد.

34- استحدث المشرع عقداً جديداً بموجب القانون رقم 04/11 بهدف إضافة طريقة أخرى لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، إلى جانب البيع على التصاميم، حيث يتم إبرام عقد حفظ الحق الذي بموجبه يلتزم المرقى العقاري بتخصيص عقار لفائدة صاحب حفظ الحق وإبرام العقد النهائي عند إتمام البناء، مقابل التزام الطرف الثاني فيه وهو صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق حدد المشرع نسبته بـ 20% كحد أقصى من السعر التقديري للعقار، بحيث يتم إيداع هذا التسبيق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ويعتبر بمثابة جزء من ثمن العقار.

- 35- قام المشرع بتعريف عقد حفظ الحق في القانون رقم 04/11 وفي نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، وقد اختلف التعريفين حيث أن التعريف الوارد في النموذج أدق من ذلك الوارد في القانون رقم 04/11، إذ أن هذا الأخير يلزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء فور إنجازه، مع أن هذا الالتزام يرتبه العقد النهائي أما عقد حفظ الحق فهو مجرد عقد ضعيف لا يخضع لإجراء الشهر العقاري، وبالتالي لا يرقى إلى أن يرتب التزاما على المرقى العقاري بالتسليم، كما أن ذلك يؤدي إلى عدم التكافؤ بين التزامات طرفيه، لأن التزام الطرف الثاني فيه هو مجرد دفع تسبيق لا يقبضه المرقى العقاري.
- 36- بعد إتمام البناء يلتزم المرقى العقاري بإبرام عقد البيع النهائي الذي يعتبر عقد بيع تام أمام الموثق خلال ثلاثة أشهر من الاستلام المؤقت للبناء أو جزء من البناء المحفوظة، ويتم التسليم مقابل تسديد الثمن بتاريخ تحرير عقد البيع النهائي بين يدي الموثق.
- 37- وعموما اتسمت النصوص التي نظمت عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق بعدم الدقة وأحيانا بخلط بعض المفاهيم، مما يؤدي أحيانا إلى صعوبة فهم النص، أو إلى معنى يخالف المنطق ويخالف موقع النص من القانون، وأحيانا أخرى الحياد عن المعنى الحقيقي المراد تجسيده، هذا إلى جانب الترجمة الخاطئة في الكثير من المواضع.
- 38- قرر المشرع الضمان العشري في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية، وهو ضمان خاص واستثنائي غير معروف في القواعد العامة لعقد البيع وإنما هو عبارة عن ضمان يرتبه القانون على عقد المساواة في الأصل.
- 39- وَسَعَّتْ القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية من دائرة الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري، حيث أنه حاليا إلى جانب المقاول والمهندس المعماري والمراقبون التقنيون الذين يعتبرون مسؤولين عن هذا الضمان بموجب القواعد العامة، أصبح يشمل المرقى العقاري والمقاولين الفرعيين، وكل المتدخلين الآخرين، والشركاء الآخرين للمرقى العقاري، إلا أن المشرع لم يحدد من هم المتدخلون الآخرون ولا حتى الشركاء، رغم خطورة هذا الضمان.
- 40- يختلف المستفيدون من الضمان العشري في إطار عقود البيع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية عنهم في القواعد العامة لعقد المساواة، حيث أنه في هذا الأخير رب العمل هو المستفيد من الضمان، وهو المرقى العقاري الذي يعتبر مسؤولا عنه في إطار نشاط الترقية العقارية، لذلك يعتبر المالكون المتوالون على السكن هم المستفيدون من هذا الضمان في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية.

41- ألزم المشرع المرقى العقارى بالتأمين على المسؤولية العشرية وكذا كل المسؤولين عن الضمان العشري، وتكون مدة التأمين العشري هي نفسها مدة الضمان العشري أي عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع من طرف المرقى العقارى.

42- استحدث المشرع في كل البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية ضمان حسن التنفيذ، وبموجبه يلتزم المرقى العقارى وحده دون بقية المتدخلين بضمن حسن سير عناصر التجهيز وحسن تنفيذ أشغال البناء لمدة سنة كاملة، من تاريخ تحرير محضر الحيازة في عقد البيع على التصاميم، أو من تاريخ التسليم في عقد البيع التام، وقد فرض المشرع على المرقى العقارى تحديد مدة إصلاح العيوب بالأيام حتى لا يتماطل المرقى العقارى في ذلك، وهذا الضمان من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على الإعفاء منه.

43- ألزم المشرع المرقى العقارى الخاص بضمن إدارة وتسيير الملكية المشتركة من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 وتسليمه إلى كل مقتن من جهة، ومن جهة أخرى بضمن التسيير الانتقالي للأمالك المشتركة لمدة سنتين تبدأ من تاريخ بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات وخلال هذه المدة يحل محل كل هيئات الملكية المشتركة هو أو الشخص الذي يعينه، ويعتبر إلزام المرقى العقارى بالتسيير الانتقالي ضمنا مستحدثا بموجب القانون رقم 04/11.

44- خص المشرع عقد البيع على التصاميم بضمن الترقية العقارية، الذي يلتزم المرقى العقارى باكتابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، حيث يقوم الصندوق بموجب هذا الضمان بالحلول محل المقتنين في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقى العقارى، أو في حالة سحب الاعتماد منه، ويلتزم تجاههم في الحالة الأخيرة إما بضمن تسديد الدفعات التي قاموا بدفعها في شكل تسبيقات، أو بضمن إتمام الأشغال.

بعد إبراز النتائج التي توصلنا إليها بدراسة موضوع الأطروحة، سنقوم بعرض الاقتراحات التي نراها ضرورية عند إعادة النظر في النصوص التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهي كالاتي:

1- نقترح على المشرع إعطاء تعريف موحد ودقيق لنشاط الترقية العقارية، يدمج بين التعريفين الواردين في المادتين 10/3 و 14 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ويأخذ بعين الاعتبار المبادرة التي تميز هذا النشاط عن المقابلة.

2- حبذا لو يتم التسريع بتتصيب المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، الذي أنشئ بموجب نص المادة 24 من القانون رقم 04/11، كما نقترح تحديد المهام الموكلة إليه بالتفصيل، لأن القانون رقم 04/11 حددها بصفة عامة في حين لم يتطرق لها المرسوم التنفيذي رقم 386/13 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، وذلك لإبراز مدى فعالية دوره في تنظيم مهنة المرقي العقاري ودعم النشاط الترقية العقارية.

3- يبدو لنا أنه كان على المشرع اشتراط الجنسية الجزائرية على الأقل في أحد الشركاء عندما يكون المرقي العقاري الخاص عبارة عن شركة، وذلك بناء على اتجاهه إلى عدم فتح النشاط للأجانب.

4- يظهر من نص المادة 1/20 من القانون رقم 04/11: «لا يمكن أن يكونوا مرقيين عقاريين، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا...»، أن المشرع ذهب إلى وجود نوعين من المرقيين العقاريين، إما منشئين أو مشاركين، مع عدم وضوح الفرق بينهما. لذلك نرى أنه على المشرع توضيح ذلك حتى لا يُفتح مجال التأويل.

5- نقترح لو أن المشرع يقرر عقوبة جزائية خاصة واستثنائية على المرقي العقاري الخاص الذي يرتكب جريمة النصب على زبائنه، إذ أن المشرع نص على جريمة النصب من طرف الممارسين غير القانونيين للمهنة، مع أن فترة تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، عرفت العديد من الحالات التي احتال فيها المرقون الخواص أنفسهم على المواطنين، فكان أولى بالمشرع تقرير عقوبات صارمة في مواجهتهم باعتبار جرميتهم أخطر وتزعزع الائتمان بشكل كلي.

6- نقترح أيضا تنظيم عمليات تمويل نشاط الترقية العقارية، من طرف البنوك بنصوص قانونية موحدة تضمن الانسجام وتحقق المنافسة في مجال تمويل السكن.

7- إن تحمل الدولة وحدها دون غيرها مسؤولية إنجاز صيغتين من صيغ السكن الموجهة للفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل والتمثلة في صيغة سكن البيع بالإيجار، وصيغة السكن الترقوي العمومي، يعتبر من وجهة نظرنا رجوعا نسبيا لاحتكار الدولة الذي فشل سابقا. لذلك نرى أنه من الأفضل أن تكتفي الدولة بصيغة سكنات البيع بالإيجار على اعتبار أن هذه الصيغة لا تستقطب المرقيين العقاريين الخواص، أما مشاريع السكن الترقوي العمومي فنقترح تغيير تسميتها وفتحها للخواص في إطار المنافسة، حتى نتوصل إلى تقليص تدخل الدولة في الإنجاز بدلا من العودة إليه. وحتى لا نتجه نحو أزمة سكن أقوى بدلا من حلها، بسبب

إقحام الدولة نفسها في مشاريع قد تعجز مستقبلا عن إتمامها، خاصة أمام عدد الطلبات الهائل على هذه الصيغة.

8- نقتح تعديل شروط الاستفادة من صيغتي سكن البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، لأنهما موجّهتان إلى نفس الفئة، في الوقت الذي تتميز فيه الصيغة الأولى بأريحية أكبر في الدفع، فنقتح بذلك أن تكون موجّهة إلى فئة اجتماعية مستوى دخلها أقل من تلك التي تستفيد من السكن الترقوي المدعم.

9- نود أيضا لو أن المشرع يقوم بتحديد شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، هذه الصيغة المستحدثة في سنة 2013، من خلال التسريع بإصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري، لما يحمله تفعيل هذه الصيغة من إيجابيات لا تقل أهمية عن باقي الصيغ الأخرى.

10- حبذا لو أن الدولة تقوم بتخفيض نسبة الفائدة على القروض الموجهة للسكن إلى 100%، لأن الكثير من الأفراد يجدون حرجا في الاستعانة بالقرض البنكي مهما كان مخفض الفائدة، رغم عجزهم على تسديد ثمن سكنهم من مداخيلهم، على اعتبار أنه قرض ربوي، خاصة وأن الخزينة العمومية هي التي تتحمل فارق التخفيض، والنسبة التي بقي المستفيد يتحملها هي قليلة جدا ويمكن للخزينة إكمال تحملها ورفع الحرج تماما.

11- في مجال الإعفاءات الضريبية نقتح إعفاء قيد وشطب الرهون لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، التي تبرم كضمان للقروض العقارية الممنوحة للأفراد بغرض شراء سكن في إطار الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي بالتحديد، تخفيفا على الفئة التي تضطر للاستعانة بالقروض البنكية لتمويل سكنها.

12- نقتح أن يتم تنظيم عقد القرض العقاري بنص قانوني خاص، وتحديد البيانات الإلزامية التي يجب أن يحتوي عليها، حماية للمقترض الذي يمثل الطرف الضعيف فيه باعتبار عقد القرض العقاري من عقود الإذعان.

13- مسألة التعريف هي في الأساس مهمة الفقه لكن طالما أن المشرع لجأ إلى التعريف في عدة مواضع، فلا بد أن تكون التعريفات التشريعية دقيقة حتى تغلق باب التأويل، الذي يصبح معه التعريف التشريعي دون جدوى، لذلك نقتح تعديل نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 التي تولت تعريف عقد البيع على التصاميم، وإعادة صياغتها بشكل دقيق يبين التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء، وكذلك يبين بدقة كيفية انتقال الملكية.

14- أطلق المشرع تسمية "المكاتب" وأحيانا "المقتني" على المشتري في عقد البيع على التصاميم، ونقترح عند تعديل القانون رقم 04/11 التخلي عن تسمية "المكاتب" لأنها لا توحى بالمركز الحقيقي لصاحبها كمشتري.

15- نقترح تعديل العبارة المتعلقة بتصريح البائع في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 الآتي نصها: «تعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن» باستبدال العبارة المسطرة بـ"ملكيته الكاملة أو يملك حقوق البناء عليه بموجب امتياز قابل للتحويل إلى تنازل" وذلك حتى تتماشى مع التوجه الجديد للمشرع الجزائري الذي كرسه بموجب قانون المالية لسنة 2015.

16- إن شريحة واسعة من المواطنين معنية بعقد البيع على التصاميم الذي يبرم في إطار السكن الترقوي المدعم بالتحديد، لذلك نقترح على الجهات المعنية توعية الأفراد بحقوقهم والإجراءات التي يمكن لهم اتخاذها، في حالة مطالبة المرقين العقاريين الخواص بمبالغ إضافية عن السعر الذي حددته الدولة، ليتم دفعها بطريقة غير قانونية، حيث يكون ذلك أحيانا تحت ستار تسليم سكن بجودة عالية، وفي أغلب الأحيان يرضخ المواطن لطلبات المرقين العقاري الخاص دون مناقشة، ويعتبر نفسه فوق ذلك محظوظا لحصوله على سكن، كما أننا نعتقد أن ذلك من أسباب زيادة الطلب على السكن في إطار الصيغ العمومية.

17- نقترح أن ينص المشرع صراحة على التزام المرقين العقاريين بإنجاز البناء في عقد البيع على التصاميم، لأنه يعتبر محور الالتزامات الأخرى لطرفيه، خاصة وأنه قد سبق للمشرع ذكره صراحة في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي كان ساريا في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى).

18- وقع المشرع في خطأ عند إدراجه لبند آجال التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، الذي ضمنه آجال تقدم أشغال البناء، مع وجود فرق كبير بينهما، إذ لا يعقل أن يتم تسليم السكن محل عقد البيع على التصاميم على مراحل لأنه عبارة عن وحدة واحدة، ولكن المعقول هو ربط تسديد دفعات الثمن بمراحل الإنجاز كما ورد في هذا البند، لذلك نقترح إعادة ضبط هذا البند بما يتفق مع طبيعة العقد ومحلّه.

19- نطالب بضرورة تدخل المشرع وفي أقرب وقت لتحديد زمن انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم بدقة، والذي نقترح أن يكون من تاريخ شهر محضر الحيازة المُنَمَّم لعقد البيع على التصاميم.

20- نقترح أن يرتب المشرع جزاءات على المرقى العقاري عندما يتأخر عن الآجال القصوى لكل مرحلة من مراحل إنجاز المشروع العقاري، كنوع من الرقابة على التزامه بالإنجاز، إذ لا يعقل أن يُكَبَّل المكتتبون(المقتنون) عن مطالبة المرقى العقاري الذي يتوقف عدة شهور عن الأشغال إلى حين حلول أجل التسليم، كما أنه من ناحية أخرى ستكون هذه الجزاءات مقابلة للجزاءات التي تترتب على المكتتب عند تأخره عن تسديد دفعات الثمن، لأن العلة واحدة ففي الحالتين الهدف هو ضمان التقدم الفعلي للأشغال وإتمام المشروع خلال الآجال المحددة.

21- نقترح على المشرع إعادة صياغة نص المادة 27 من القانون رقم 04/11 المتضمن تعريف عقد حفظ الحق، وأن يُطَابَقَهُ مع التعريف الذي أورده في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، لأن هذا الأخير تميز بالدقة، وبيَّن بوضوح أن موضوع عقد حفظ الحق هو تخصيص عقار لصاحب حفظ الحق، وأن هذا العقد غير ناقل للملكية.

22- إن اعتبار المشرع لثمن البيع المحدد في عقد حفظ الحق هو ثمن تقديري غير نهائي يجعله قابلاً للمراجعة، ونعتقد أنه من الأحرى تحديد سقف مراجعته على غرار مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم، حتى لا يصبح ثغرة يستغلها المرقون العقاريون الخواص في تحديد سعر لجلب الزبائن، وبعدها يتعسفون في مراجعته دون قيد.

23- نقترح على المشرع إعادة النظر في النصوص التي نظمت عقد حفظ الحق التي تميزت بالنقص والخلط وعدم الدقة، مما يجعل تطبيقه عملياً شبه مستحيل، كما أن هذه النصوص أبدت فعالية محدودة جداً لهذا العقد من الناحية النظرية.

24- نفضل لو أن المشرع يحيل مسألة انتقال الملكية في عقد البيع النهائي إلى القواعد العامة، لعدم وجود اختلاف بينهما.

25- نطالب المشرع بضرورة تحديد الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري، لأن النصوص الحالية تؤدي إلى توسيع غير مطلوب ولا مرغوب. ونرى أن يكون ذلك من خلال ضبط من يكون المتدخلون الآخرون والشركاء الآخرون، واستبعاد العمال تماماً إذ لا يعقل تحميل العامل مثل هذا الضمان.

26- لابد من تحيين نص المادة 554 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وكذا نص المادة 185 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات بما يتفق مع توجه المشرع في القانون رقم 04/11 إلى توسيع دائرة الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري.

27- حبذا لو أن المشرع يحيل إلى القواعد العامة المسائل التي لا تخضع لقواعد خاصة فيما يتعلق بشروط الضمان العشري حتى لا يقع في التناقض. خاصة فيما يتعلق بافتراض الخطأ وعدم اشتراط إثباته لتحقيق الضمان العشري، وكذلك بشمول الضمان العشري للأضرار التي تصيب عناصر التجهيز التي تشكل جسما واحدا مع أجزاء البناية.

28- نقترح تعديل نص المادة 1/62 من القانون رقم 04/11 بتقليص مدة الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة، بأن يكون المرقى العقاري ملزما بإدارة وتسيير الملكية المشتركة إلى غاية بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات أي أن تنتهي فترة التسيير الانتقالي ببيع وتسليم آخر جزء، لأن مدة السنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء فيها تشديد مبالغ فيه على المرقى العقاري الخاص.

29- نقترح أن يقرر المشرع حلول المرقى العقاري أو من يعينه محل المتصرف فقط في فترة التسيير الانتقالي، وأن تتحمل مجموعة الشركاء المالكين و/أو الشاغلين له أعباء التسيير بما في ذلك راتب المتصرف الذي هو المرقى العقاري أو من يعينه، لأن ذلك قد يحفز المرقى العقاري على التسيير الانتقالي، باعتباره تاجرا، كما أن فرض تحمل المرقى العقاري تكاليف الإدارة والتسيير الانتقالي، فيه إرهاب له و يتعارض مع الطابع التجاري لمهنته، مما سيدفعه لا محالة إلى الزيادة في تكلفة السكن فيتحملها المستفيد بطريقة غير مباشرة، وقد تكون هذه الزيادة بطريقة غير قانونية، كما أن تحمل المرقى العقاري لتكاليف التسيير والإدارة يؤدي إلى إحجام المرقين عن نشاط الترقية العقارية وهي النتيجة التي من المؤكد لا يسعى المشرع إلى تحقيقها في جميع الأحوال.

وبعد عرض جملة النتائج و الاقتراحات التي توصلنا إليها نخلص في الأخير إلى أنه بعدما كان المشرع في السابق يركز على تحفيز الخواص للتدخل في إنجاز السكن لزيادة عرضه بغرض القضاء على أزمة كانت لا تحتمل التأخير، فقد ركز في ظل القانون رقم 04/11 على الموازنة بين تفعيل دورهم في إنجاز السكن و بين إضفاء الحماية القانونية الكافية للمستفيدين من السكن، لذلك جاءت نصوصه تتسم بالشدّة وأحيانا بالقسوة في مواجهة المرقين العقاريين الخواص. كما أن المشرع توصل إلى إشراك النظام البنكي في تمويل السكن لتخفيف العبء على الدولة وذلك عن طريق إنشاء مؤسسات مالية متخصصة تعمل

على تحفيز البنوك على تقديم القروض العقارية بتقليل مخاطر هذه الأخيرة، أما بالنسبة للدولة فقد أصبح دورها في التمويل يقتصر على الدعم الموجه بالأساس إلى الفئة الاجتماعية المتوسطة الدخل، أما عن دورها في الإنجاز فإن مؤسساتها تقوم بإنجاز السكن ولكن في إطار نشاط الترقية العقارية، أي بصفتها مرقيا عقاريا عموميا وتاجرة، وليس بصفتها مسؤولة عن توفير السكن للمواطن، إلا أن الدولة لم تتخلص كليا من الاحتكار، حيث أنها لازالت تحتكر إنجاز بعض صيغ السكن التي لا يوجد ما يمنع الخواص من إنجازها.

وبالتالي فإن سعي المشرع إلى تحديد وضبط أدوار مختلف الفاعلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة، بغرض تمكين كل فئات المجتمع من الحصول على سكن مع محاولة حماية المستفيدين من السكن لضمان حقوقهم، تحقق ولكن بشكل نسبي يحتاج إلى بعض التعديل عند إعادة النظر في القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بشكل يضمن تكامل أدوار المتدخلين الفاعلين في النشاط بدل التداخل فيما بينها، ويضمن الموازنة بين مصلحة المتدخلين الفاعلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة و المستفيد من السكن الذي يعتبر أضعف طرف في النشاط.

تمت الأطروحة بعون الله

الملاحق

الملحق رقم 1: يتضمن إرسالية وزير السكن و العمران رقم (1189) المؤرخة في نوفمبر 2012.

الملحق رقم 2: يتضمن اعتماد مرفي عقاري خاص.

الملحق رقم 3: يتضمن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الملحق رقم 4: يتضمن المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

الملحق رقم 6: يتضمن نموذج عقد تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى.

الملحق رقم 7: يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار عقد البيع على التصاميم.

الملحق رقم 1: يتضمن إرسالية وزير السكن و العمران رقم (1189) المؤرخة في نوفمبر 2012.

28/11 2012 08:38 021448725

FGCMPI

#1314 P.001

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTÈRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

Le Ministre

وزارة السكن و العمران

الوزير

11 NOV 2012

الرقم 1189 تاريخ اوس ع 2012

NOV. 2012

السيدات والسادة:

- مدراء البناء و التعمير (DUC)،
- مدراء السكن والتجهيزات العمومية (DLEP) ،
- المدير العام للصندوق الوطني للسكن (CNL) ،
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMP) .

بالتبليغ إلى السيدة والسادة الولاية

مستندا إلى أحكام المادة 79 من القانون رقم 11-14 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد المسيرة لنشاط الترقية العقارية، ومن أجل تفادي أي اضطراب للبرامج الموكلة للمرقين العقاريين العموميين والخصاوص قبل تاريخ 6 سبتمبر 2012، يشرفني أن أؤكد لكم بأن هؤلاء المراقين، لا يتخضعون للإلزام المنصوص عليه في المادة المعنية، بالنسبة للبرامج التي سبق توكيلها وتلك الجاري إنجازها. بطبيعة الحال، فإن أحكام المادة 79 المذكورة أعلاه، تطبق على البرامج الموكلة أو التي ستوكل للمرقين العقاريين بعد التاريخ المذكور أعلاه.

LPA

أطلب منكم إبلاغي بأية صعوبة خاصة في تطبيق هذا الإجراء.

وزير السكن و العمران

11/11



الملحق رقم 2: يتضمن اعتماد مرفقي عقاري خاص.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
Republic Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme



مقرر رقم 0501P1139 مؤرخ في 19 AVR 2013 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرفقي العقاري

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme :

Décision n° 0501P1139 du
portant agrément
pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

• Vu la loi n° 11.04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;

• Vu le décret présidentiel n° 12.326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;

• Vu le décret exécutif n° 12.84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers;

• Vu l'arrêté n° 04/SPM du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;

• Après avis favorable de la commission d'agrément réunie en date du 27/03/2013

Décide

Article 1^{er}: Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à
Nom et prénom ou dénomination sociale :
N° (e) le 13/06/1973 : à
Siège social :
Commune de :
Le cas échéant:
Article 2 : la gestion de l'activité de la promotion immobilière est assurée par l'IMM/ALM
Nom et prénom :
N° (e) le : à :
Article 3 : Le présent agrément est personnel, révocable et incessible. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

إن وزير السكن و العمران :

• بقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 المتعلق بالنشاط العقاري;

• بقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12.326 المؤرخ في 17 شوال 1433 الموافق 4 سبتمبر 2012، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة;

• بقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفية منح الإغتماع لمهنة المرفقي العقاري وكذا كيفية حفظ الجدول الوطني للمرفقين العقاريين;

• بقتضى القرار رقم 04/SPM المؤرخ في 26 مارس 2012 والمتعلق بتعيين أعضاء لجنة اعتماد المرفقين العقاريين;

• بعدة على موافقة اللجنة المختصة بتاريخ رقم 27/03/2013

يقرر

المادة 01 : يفتح اعتماد لممارسة مهنة المرفقي العقاري إلى :
اللقب والأسم أو التسمية الاجتماعية :
المولد (e) في :
المولد الهجري :
تاريخ بطاقة :
عند الإغتماع :
المادة 02 : يقوم بتسيير نشاط المهنة للمرفقي السيد (e) الأسم :
اللقب والأسم :
المولد (e) في :
المادة 03 : يعتبر الإغتماع شخصيا، قابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه، لا يمكن توريته بأي شكل من الأشكال.

فعل في الجزائر، في 19 AVR 2013

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

وزير السكن و العمران

السيد وزير السكن و العمران





الملحق رقم 3: يتضمن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.


الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران و المدينة
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

Attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers

شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

Conformément aux dispositions du décret exécutif n°12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers.

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كليات منح الإصطد لممارسة مهنة المرق العقاري وكذا كليات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

Le promoteur immobilier : [REDACTED] المرق العقاري: [REDACTED]

Agrée sous le n° : [REDACTED] معتمد تحت الرقم: [REDACTED]

N° du registre de commerce : [REDACTED] رقم السجل التجاري: [REDACTED]

N° d'identification fiscale : [REDACTED] رقم التعريف الضريبي: [REDACTED]

Adresse siège social : [REDACTED] عنوان المقر الاجتماعي: [REDACTED]

Est inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers sous le n° : [REDACTED] مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت الرقم: [REDACTED]


Faït à Alger, le 11 AOUT 2014
محرر بالجزائر يوم الإثنين الحامد بالبياتمة
نصر الدين عزام

الملحق رقم 4: يتضمن المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

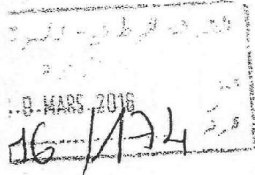
وزارة المالية
المديرية العامة
للأمناء الوطنية

مديرية تأمين الأملاك التابعة للدولة

29 MARS 2016 الجزائر في

رقم: 03760

03760



المدير العام للأمناء الوطنية

إلى

السيدة و السادة مديري أمناء الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى :

السادة المفتشين الجهويين لأمناء الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأمناء الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري .

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015.

يشرفني أن ألفت إنتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية 58 الصادرة بتاريخ 04 نوفمبر 2015 المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمناء الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وكذا دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في هذا المجال .

في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أن أحكام هذا المرسوم جاءت من جهة لتوضيح شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأمناء الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ومن جهة أخرى كيفية التكفل بالمشاريع المرخصة في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 إلى غاية تدخل أحكام المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 والتي ستحدد شروط و كيفيات التكفل بها بقرار وزاري مشترك. يتخذ في هذا الشأن ما بين وزارتي المالية والسكن والذي هو في طور الإعداد .

1 - فيما يخص شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

1-1 - فيما يخص العقارات القابلة لمنح الإمتياز في هذا الإطار:

طبقا لأحكام هذا المرسوم، فإن الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأمناء الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

الملحق رقم 4: يتضمن المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

2-1 - فيما يخص المستفيدين:

يمكن طبقاً لأحكام هذا المرسوم لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما أن يطلب الاستفادة من منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بناء على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في مثل هذه الطلبات والتي تتكون حسب المادة 04 من:

- الوالي أو ممثله رئيساً؛
- المدير المكلف بأمالك الدولة؛
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- المدير المكلف بالإستثمار؛

كما يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها ويتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء أمانة اللجنة التقنية.

3-1 - فيما يخص مدة منح الإمتياز:

يبدو من الضروري لفت إنتباهكم إلى أنه حسب أحكام هذا المرسوم، فإن الإمتياز الممنوح لفائدة المرقى، يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا عن البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الإمتياز كضمان للقروض الممنوحة حصرياً لتمويل المشروع التي تتم مباشرة.

كما أن قيمة الإتاوة السنوية حددت حسب أحكام هذا المرسوم بـ 33/1 من القيمة التجارية.

ومن أجل تمكين المرقين الحق في الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية، فإنه تقرر ومن باب توحيد مدة منح الإمتياز الواجب تدوينها في العقد، تحديدها لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة.

4-1 - فيما يخص إعداد العقد:

بناء على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة أرضية لإنجاز مشروع ترقية عقارية تجارية يرخص الإمتياز على أساس قرار ولائي، لتقوم مصالحكم بعد ذلك بتجسيد هذه الاستفادة بموجب عقد منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل مرفق بدفتر شروط طبقاً للنموذج الملحق بهذا المرسوم.

مع الإشارة، أنه يتعين على مصالحكم إعداد عقود منح الإمتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية وفي مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوم، ليتسنى للمرقين العقاريين الحصول على رخص البناء وإنجاز مشاريعهم في الأجل المحددة.

كما يجدر التوضيح إلى أنه إذا تعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم، فيتعين على المحافظين العقاريين التأشير إلى مراجع عقد منح الإمتياز في البطاقات العقارية للمستفيدين وهذا لتحديد وضعيتهم القانونية.

كما يجدر التنبيه إلى ضرورة لفت إنتباه السيدة والسادة الموثقين لتدوين بند في العقد المكرس لعملية البيع على التصاميم توضح بأن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الإمتياز الممنوح للمرقى تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل إمتياز إلى تنازل وبعد إستلامهم لدى المرقى لمحاضر الحيازة.

الملحق رقم 4: يتضمن المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

5-1 - فيما يخص الشروط المالية:

إن المرقيين العقاريين مطالبين بمقابل منح الإمتياز بدفع إتاوى سنوية تحددتها مصالحكم على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة .

كما يجدر التوضيح إلى أنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف مصالحكم أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة ، في حالة ما إذا أنجز المرقي مشروعه في الأجل المحددة و الواجب تدوينها في عقد الإمتياز ودفتر الشروط وطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل خلال السنتين اللتان تليان أجل إنجاز المشروع.

أما إذا طلب المرقي تحويل الإمتياز إلى تنازل بعد أجل السنتين اللتان تليان الأجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددتها مصالحكم عند تاريخ عملية التحويل وبدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الإمتياز.

6-1 - فيما يخص شروط تحويل الإمتياز إلى تنازل:

طبقاً لنص المادة 09 وما يليها من هذا المرسوم، فإن تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون بطلب من المستفيد من الإمتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة والبت في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية.

بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل، تشرع مصالحكم مباشرة في إعداد العقد الإداري المكرس لعملية تحويل الإمتياز إلى تنازل، مع التأكد المسبق لدى مصالح المحافظة العقارية لما لا يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بأن القطعة الأرضية غير متقلبة برهن مقابل تحصل المرقي على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي في حالة وجود رهن مطالبة المرقي التكفل به أولاً قبل عملية التحويل.

و بمجرد إعداد عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل، تحول بصفة تلقائية إلى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالإمتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم وهذا لتفادي تحميلهم مرة ثانية تسديد الحقوق والرسوم المطلوبة بعنوان تحويل الإمتياز إلى تنازل مثلما ما هو معمول به لما يكون المرقي مالك في البداية للقطعة الأرضية مما يتعين على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يسمح له بالتصرف كمالك كامل.

7-1 فيما يخص الشروط المطلوبة لتنازل المرقي على السكنات و المحلات المنجزة :

في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي الذي أنهى مشروعه القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصالح أملاك الدولة تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الإمتياز إلى تنازل مما يتعين على مديري الحفظ العقاري إسداء التعليمات اللازمة للمحافظين العقاريين لإشترط هذه الوثيقة أولاً قبل شهر أي عقد مع التنسيق و مصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات المعنية.

وفي حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهور بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كما سبق توضيحه أعلاه مع الإشارة إلى أن الإدارة المركزية ستلفت إنتباه السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بشأن هذه النقطة لدعوته على توجيه تعليمات للسيدات والسادة الموثقين لإشترط عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل لإعداد شهادات الحيازة .

الملحق رقم 4: يتضمن المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

8-1 فيما يخص الإجراءات الواجب إتخاذها إتجاه المرقيين العقاريين الراضين تحويل الامتياز إلى تنازل أو لم يلتزموا بتنفيذ بنود دفتر الشروط:

لقد تطرقت الفقرة ما قبل الأخيرة من أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي إلى التزام المرقيين بتحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضدهم من طرف مصالحكم تجبرهم على تنفيذ بنود دفتر الشروط التي يعتبر تحويل الامتياز إلى تنازل أحد شروطها.

لذا، يتعين عليكم التنسيق مع مصالح السكن والتعمير فيما يخص تقدم الأشغال ومنه دعوة المرقيين العقاريين مباشرة بعد الإنتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لإستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الامتياز إلى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة، تقديم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبيت في أحسن الأجل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل).

كما يتعين عليكم بالتنسيق مع السلطات الولائية رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط حق الامتياز على كل المرقيين العقاريين المخلين ببنود دفتر الشروط طبقاً لأحكام المرسوم وكذا دفتر الشروط.

2- فيما يخص الملفات المعالجة في ظل أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008:

في هذا الصدد، يتعين التفرقة ما بين الملفات التي كرسبت بعقود منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل والملفات التي حضيفت بموافقة لجنة (CALPIREF) فقط دون أن تكرر بقرارات ولائية وكذا الملفات المكرسة بقرارات ولائية.

1-2 فيما يخص الملفات المكرسة بعقود منح الامتياز:

بالنسبة لهذه الملفات، فإن التكفل بها سيكون إلا بعد دخول حيز التطبيق لأحكام القرار الوزاري المشترك (مالية- السكن) الذي سيوضح كيفية معالجة هذه الملفات.

2-2 فيما يخص الملفات التي حضيفت بموافقة لجنة "CALPIREF" وتم تكرسيها بقرارات ولائية فقط أو لم يتم تكريسها بعد بقرارات ولائية ترخص منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:

بالنسبة لهذه الحالات فإنه يتعين عليكم إتخاذ كل التدابير اللازمة لتقديم مشاريع قرارات تعديلية (بالنسبة للعمليات محل قرارات سابقة) أو مشاريع قرارات ولائية للإمضاء من طرف السيدة و السادة الولاية تتضمن منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل دون إعادة دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية مادام أنها نفس التشكيلة وهذا تخفيفاً للإجراءات.

أرجو منكم العمل بما سبق مع موافاتي بأية صعوبة يحتمل مواجهتها في هذا الشأن.

№ 0 3 7 6 1

* نسخة يشرفني إرسالها إلى السيد الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية.

* نسخة يشرفني إرسالها للسيد الأمين العام لوزارة السكن والعمران والمدينة.

* نسخة يشرفني إرسالها إلى السيدة والسادة الولاية

* نسخة يشرفني إرسالها للسيد رئيس الغرفة الوطنية للتقنين

المستشار العام للأشغال والبناء

المستشار العام للأشغال والبناء



الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.



مجموعة الاستغلال:

الوكالة:

المقترض:

موضوع القرض: شراء سكن على التصاميم

رقم الحساب:

اتفاقية القرض العقاري

BDL

اتفاقية القرض العقاري

(رقم...../...../20....)

تم فيما بين المتعاقدين،

السيد(ة)/..... المتصرف بصفته مدير وكالة.....الكاتنة ب..... شارع
.....باسم و لحساب بنك التنمية المحلية، مؤسسة عمومية اقتصادية، شركة الأسهم ذات
رأسمال مبلغه.....دج، مقرها الرئيسي كائن ب.....
.....ولاية الجزائر.

و بموجب التفويضات المخولة له من قبل السيد..... الرئيس المدير العام،

من جهة،

السيد(ة):.....

المولود(ة) بتاريخ:.....ب.....

المهنة/.....

بطاقة التعريف الوطنية:.....رقم رخصة السياقة.....

مسلمة بتاريخ:.....من طرف.....

ابن:.....

العنوان:.....

صاحب الحساب المصرفي رقم:.....، مفتوح لدى وكالة.....

المسمى(ة) فيما يلي: المقترض،

من جهة أخرى

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

الاتفاق و إقرار ما يلي:

المادة 1: موضوع القرض

يوافق بنك التنمية المحلية على وضع قرض يخصص لتمويل عملية
"بيع سكن بناء على التصاميم"

المادة 2: مبلغ و مدة القرض

يمنح بنك التنمية المحلية بموجب هذه الاتفاقية، قرض بمبلغدج
.....(بالحروف) مدته (بالحروف و الأرقام) (24 سنة) أربعة و عشرون سنة نافذة بما فيها 12
شهرًا (بالحروف و الأرقام)، أشهر كأجل للتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول.

المادة 3: مساعدة الصندوق الوطني للسكن

إن المساعدة للحصول على الملكية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بمبلغ:دج
..... (بالحروف و الأرقام) سوف تأتي زيادة على القرض الممنوح و التقديم الشخصي...

المادة 4: المساهمة الشخصية

يتعهد المقترض بأن يدفع في إطار التمويل الذاتي، مبلغدج (بالحروف
و الأرقام) عند فتح الحساب، أو يثبت دفع 20% على الأقل لصاحب المشروع في حالة شراء سكن.

المادة 5: نسبة الفائدة

يحصل بنك التنمية المحلية على فائدة تقدر بـ % سنويا (بالحروف) تؤدي شهريا وفقا لجدول
المستحقات، كما هو موضح بالمادة 14 من هذه الاتفاقية.
و تبقى هذه الفائدة مستحقة الرعاية لغاية التسديد الكلي للقرض.
و تبقى نسبة الفائدة ثابتة خلال مدة خمس (5) سنوات أخرى و هذا وفقا لشروط البنك المعمول بها.
تطبق نسبة فائدة إمتيازية على المقترض الذي يكون مدخوله (أجره أو غيره) موطن لدى بنك التنمية
المحلية منذ 03 ثلاثة أشهر على الأقل.
المقترض الذي استفاد من نسبة فائدة إمتيازية يفقد هذا الامتياز في حالة توقفه عن توظيف مدخوله و
بالتالي تطبق عليه نفس النسبة المطبقة على الزبائن الغير المواطنين.

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

المادة 6: وضع القرض تحت التصرف

- يرخص باستعمال القرض بعد استيفاء الشروط التالية:
- * تقديم المقترض لثبوت الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.
 - * فتح حساب شيكات.
 - * إمضاء الاتفاقية الحالية من قبل المقترض.
 - * توقيع المقترض على جدول على الاستحقاقات الشهرية للقرض.
 - * توقيعه على التزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الاستحقاقات أو أمر بالتحويل الدائم في حالة توطين الأجرة.
 - * إمضاء التزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الاستحقاقات.
 - * دفع أقساط التأمين من قبل المقترض و كذا مصاريف تسيير الملف.
 - * الحصول على الرهن العقاري الاتفاقي مرتبة أولى، على السكن أو على القطعة الأرضية التي سيشيد عليها السكن.
 - * الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن -إن أمكن ذلك-.
 - * إمضاء سند أو عدة سندات لأمر.

المادة 7: دفع القرض البنكي و مساعدة الصندوق الوطني للسكن

يدفع القرض، حسب جدول مبين أدناه إما دفعة واحدة (شراء السكن) مباشرة بين أيدي الموثق المكلف بعملية الشراء و بمهمة تحرير عقد الرهن الاتفاقي لفائدة البنك، أو إما بعدة دفعات (البناء الذاتي، التوقيع، التهيئة و بيع مسكن على التصاميم) بعد المعاينة من قبل مهندس معماري (مهندس مكتب دراسات) أو من قبل المصالح التقنية للبنك عن حالة تقدم الأشغال.

مساعدة الصندوق الوطني للسكن		قرض بنك التتمية المحلية	
المبلغ (دج)	الدفعات	المبلغ (دج)	الدفعات
.....	الدفعة الأولى	.....	الدفعة الأولى
.....	الدفعة الثانية	.....	الدفعة الثانية
.....	الدفعة الثالثة	.....	الدفعة الثالثة
.....	الدفعة الرابعة	.....	الدفعة الرابعة
.....	المبلغ الإجمالي	.....	المبلغ الإجمالي

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

المادة 8: تسليم سند لأمر إجمالي

بغرض تعبئة دينه، يقوم بنك التنمية المحلية باكتتاب سند إجمالي للمقترض و لأمر بنك التنمية المحلية موضحا عليه القرض الأصلي و الفائدة و الرسوم و دفعات القرض إذا كان عبارة عن شراء مسكن، بناء ذاتي أو تهيئة.

المادة 9: جدول الاستحقاقات

يعد بنك التنمية المحلية جدول استحقاقات شهري الذي يوافق عليه الزبون في الوقت الحاضر، حيث يتضمن مشاهرة القرض العقارية الذي يدفع مبلغه الرئيسي مع الفوائد، زيادة على التسديد الشهري يدفع الزبون قسط التأمين على الوفاة.

المادة 10: تخصيص القرض

يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لإنجاز الموضوع الموضح بالمادة الأولى من هذه الاتفاقية و يجوز لبنك التنمية المحلية في أي وقت شاء، مراقبة استعمال المقترض للمبالغ المقترضة و اتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة لاسترجاع دينه.

المادة 11: مدة استعمال القرض

في حالة استعمال القرض بعد مدة أقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التبليغ و ستة (6) أشهر في حالة القوة القاهرة المبينة، فإن هذه الاتفاقية تصبح ملغاة.

المادة 12: عمولات التسيير و التبليغ

يلتزم المقترض بالدفع لبنك التنمية المحلية، عند التوقيع على هذه الاتفاقية:

..... دج (بالحروف و الأرقام)	* عمولة التسيير تساوي
..... دج (بالحروف و الأرقام)	* عمولة التبليغ تساوي

المادة 13: عمولة الالتزام

يجب على المستفيد من القرض و في إطار البناء الذاتي، أن ينجز الأشغال الكبرى في أجل أقصاه اثني عشر (12) شهرا بعد قبضه للدفعة الأولى، إلا إذا وجدت قوة القاهرة حالت دون ذلك و استطاع البنك معاينتها قانونيا، و عند انقضاء هذا الأجل إذا سجلت تأخيرات في إنجاز الأشغال الكبرى، فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الالتزام و التي تقدر بـ ...% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد. هذه العمولة تقبض كذلك في حالة أشغال التوسيع و التهيئة بنفس الشروط.

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

المادة 14: كيفية تسديد القرض

يلتزم المقترض بأن يسدد كل شهر المبلغ الأصلي لهذا القرض، و كذا الفوائد و فوائد التأخير والمصاريف و ذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الانقضاء الكلي لأجال الدين. إن الدفعات الشهرية ثابتة و تضم المبلغ الأساسي و الفوائد و الرسوم و المصاريف و الملحقات وذلك بموجب جدول الاستحقاقات الذي تم توقيعه من قبل المقترض و الذي يعد جزء مكمّل لهذه الاتفاقية.

المادة 15: التسديد المسبق

يمكن للمقترض أن يسدد بصفة مسبقة و حتى قبل استحقاق القرض مجمل الدين المتبقي بمبلغه الرئيسي دون غرامة.

في حالة التسديد المسبق الجزئي، يمكن للمقترض أن يدفع في أي وقت -مرة واحدة في السنة- على الأقل 15% من مبلغ الدين المتبقي دون غرامة.

المادة 16: الجزاءات عن التأخير

في حالة ما إذا حصل سبب أي كان لم يتمكن بنك التنمية المحلية من خلاله استرداد دينه، بصفة عادية، و على الخصوص إذا أُجبر على المتابعات القضائية لتحصيل دينه، سيكون له الحق في تطبيق زيادة نسبة الفوائد قدرها اثنان بالمائة (2%) سنويا بالإضافة إلى نسبة فوائد القرض ابتداء من تاريخ حلول أجل الاستحقاقات غير المدفوعة.

المادة 17: الضمان العقاري

يقبل المقترض بمنح بنك التنمية المحلية رهن عقاري من المرتبة الأولى، عن الملك العقاري الممول ضمانا للقرض الممنوح.

يوافق المقترض على إدراج مبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن المقدر بـدج في عقد الرهن العقاري الذي يحصل لفائدة بنك التنمية المحلية.

المادة 18: التأمينات

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

يتعهد المقترض بصفة قاطعة باكتتاب التأمين سنويا المشروط من البنك لدى مؤمن مرتبط باتفاقية الضمان الاجتماعي مع بنك التنمية المحلية مع تفويض لفائدة بنك التنمية المحلية (تأمين وفاة و/أو تأمينات أخرى...) لمدة مساوية لتلك الخاصة بالقرض. تحفظ النسخ الأصلية لوثائق التأمين ببنك التنمية المحلية.

المادة 19: كيفية تسديد تأمينات القرض

* يتعهد المقترض بدفع مسبقا إلى بنك التنمية المحلية عن إمضاء اتفاقية القرض مبلغ التأمين الذي يقدر بنسبة سنتين (02) سنة من المبلغ الإجمالي للتأمين على الوفاة و الذي يقدر بـدج (بالحروف و الأرقام).

* في حالة ما إذا أراد المقترض الحصول على قرض بدون أجل في هذه الحالة يدفع مبلغ التأمين الذي يقدر بسنة (01) واحدة من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة و الذي يقدر بـدج (بالحروف و الأرقام).

* المبلغ المتبقي للتأمين عن الوفاة يجب أن يدفع شهريا وفق جدول الاستحقاقات المقدم له.

* إن مبلغ التأمين يمكن أن يراجع و هذا وفقا للشروط المحددة من قبل شركة التأمين.

المادة 20: سقوط الأجل

إن عدم احترام بنود هذه الاتفاقية من طرف المقترض يؤدي قانونا إلى فسخها بدون أي إجراء و في الحالات التالية:

* في كافة الحالات المقررة قانونا.

* عدم تسديد المبلغ الأصلي للقرض و فوائده في الأجل المتفق عليها.

* عدم صحة تصريحات المقترض.

* رفض المقترض لزيادة في نسب فوائد القرض بسبب فوائد القرض.

* التصفية القضائية للمقترض.

* وفاة المقترض.

* تعرض العقار المرهون لتلف أو التدهور الخطير بسبب إهمال المقترض.

* البيع الودي أو القضائي جزئيا كان أم كاملا للعقار المرهون.

* تعرض المقترض للمتابعات القضائية من شأنها مصادرة كل أو بعض أمواله.

* عدم استعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها سوى في المادة 1 من هذه الاتفاقية.

وبهذا فإن المبالغ التي أصبحت مستحقة، ستكون منتجة للفوائد بالنسب المبينة بالمادتين 5 و 16 أعلاه.

الملحق رقم 5: يتضمن نموذج اتفاقية قرض عقاري.

المادة 21: التبرئة من المصاريف القضائية

إن المصاريف و الرسوم المرتبطة بهذه الاتفاقية يتحملها و يؤديها المقترض الذي يلتزم بذلك.

المادة 22: اختيار الموطن

لتنفيذ هذه الاتفاقية و بالأخص لتثبيت صحة القيد بالمحافظة العقارية، فإن الأطراف اختارت موطنها بالعناوين المذكورة بهذه الاتفاقية و/أو السكن موضوع القرض.

المادة 23: اختصاص قضائي

إن النزاعات التي قد تنشأ بسبب تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية تكون خاضعة، و في حالة عدم التسوية الودية للجهات القضائية المختصة التي تقع بدائرتها الوكالة، فرع الاستغلال أو مقر المديرية العامة لبنك التنمية المحلية.

المادة 24: التفويضات

تمنح كافة التفويضات لحامل نسخة أصلية من هذه الاتفاقية لمباشرة الإجراءات الضرورية و كذلك تلك المتعلقة بالضمانات المطلوبة من قبل البنك في إطار هذا القرض.

المادة 25: الإجراءات

لا يمكن إنجاز القرض موضوع هذه الاتفاقية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل و كذلك تلك المتعلقة بتسجيل الضمانات المتفق عليها لصالح بنك التنمية المحلية.

وكالة.....في: .. / .. /

عن بنك التنمية المحلية

إمضاء المقترض مع كتابة العبارة:

"قرأ و صودق عليه"

السيد(ة):.....

السيد(ة):.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أمامنا نحن الأستاذ/ _____ الموثق _____ ، الموقع أدناه.-----

رقم: /
في: /

حضر

بنك التنمية المحلية شركة مساهمة ذات رأسمال (_____) (دج) ، مقرها الرئيسي ب شارع ولاية _____ .
موضوعها : كافة عمليات القرض والبنك في إطار القوانين السارية المفعول ، المؤسسة بمقتضى قانونها الأساسي المحرر على يد الأستاذ: _____ الموثق بتاريخ: _____ / / المعدل المتضمن تحويلها الى مؤسسة عمومية اقتصادية في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول الخاصة بإستقلالية المؤسسات - المسجلة بالسجل التجاري تحت رقم: _____ .
وبحضور السيد/ _____ ، المولود ب _____ في _____ بمقيم ب _____ بسكرة ، حسب تصريحه وحسب بطاقته للتعريف الوطنية رقم: _____ الصادرة من _____ بتاريخ: _____ .
باعتباره مدير لبنك التنمية المحلية وكالة بسكرة والمعين بهذه الصفة بموجب المقرر الصادر عن الرئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية المؤرخ في: _____ تحت رقم: _____ / _____ وفقا للصلاحيات الممنوحة له بمقتضى إنابة في التفويض محررة من طرف الأستاذ: _____ الموثق بمكتب التوثيق الكائن بتاريخ: _____ تحت رقم: _____ .

**عقد تخصيص رهن
عقاري من الدرجة الأولى
B.D.L وكالة
السيد/**

جزائرية الجنسية . / من جهة أولى
السيد/ _____ المولود ب _____ في _____ (/ /) حسب تصريحه ونسخة من شهادة ميلاده رقم () الساكن: _____ بسكرة، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم () الصادرة من دائرة بسكرة في: _____ ، مهنته: _____ ، الذي استظهر معه نسخة من الجداول -شهادة عدم الإخضاع للضريبة- (EXTRAIT DE ROLES) صادرة عن مديرية الضرائب لولاية بسكرة قبضة الضرائب بسكرة في: _____ / 2008 تحت رقم: _____ / 2008-نسخة منها مرفقة بأصل هذا العقد.-----

جزائري الجنسية / من جهة ثانية
وهذان الحاضران وبصفتها المذكورة أعلاه كلفا الموثق الممضي أسفله بأن يثبت لهما بعقد رسمي تخصيص رهن عقاري بالدرجة الأولى طبقا للقانون المدني ضمانا لتسديد القرض العقاري الممنوح للسيد: _____ المذكور من الجهة الثانية بموجب اتفاقية قرض عقاري المذكور أدناه في باب البيان - نسخة منها تبقى مرفقة بأصل العقد - وطبقا للنصوص القانونية السارية المفعول، والآتى بيانه فيما بعد والمتفق عليه مباشرة بين بنك التنمية المحلية - BDL - وكالة بسكرة 307 ممثلة من طرف السيد/ _____ من جهة ، والسيد: _____ من جهة أخرى.-----
وإستجابة لطلبهما فقد شرع الموثق الممضي أسفله بتحرير تخصيص الرهن العقاري على النحو التالي:-----
وقبل الشروع فى الموضوع فقد بين الطرفان الحاضران أعلاه ما يلي:-----

البيان

استنادا إلى اتفاقية قرض عقاري المؤرخة في: _____ / _____ رقم: _____ / _____ المبرمة بين بنك التنمية المحلية -BDL- وكالة بسكرة وبين السيد: _____ والمسجلة بمقتشية التسجيل والطابع بسكرة في: _____ رقم: _____ - نسخة منها تبقى مرفقة بأصل العقد - وهذه الإتفاقية هذا نصها حرفيا وكمايلي:-----

تم فيما بين المتعاقدين:-----
السيد: _____ المتصرف بصفته مدير وكالة بسكرة () ((الكائنة ب شارع _____ بإسم ولحساب بنك التنمية المحلية ، مؤسسة عمومية اقتصادية ، شركة بالاسهم ذات رأسمال مبلغه _____ دج مقرها الرئيسي كائن ب شارع _____ ولاية _____ .
وبموجب التفويضات المخولة له من قبل السيد: _____ الرئيس المدير العام .-----

_____ / من جهة _____
الصفحة الأولى

السيد المولود(ة) بتاريخ _____ بـ: بسكرة المهنة _____
بطاقة التعريف الوطنية : رخصة السياقة رقم مسلمة بتاريخ _____ من ولاية بسكرة ابن _____

العنوان _____
صاحب الحساب المصرفي رقم _____ مفتوح لدى وكالة _____
المسمى () فيما يلي : المقترض. _____
الإتفاق وإقرار مالي : _____

/ من جهة أخرى

المادة 1 : موضوع القرض

يوافق بنك التنمية المحلية على وضع قرض يخصص لتمويل عملية () .

المادة 2 : مبلغ ومدة القرض

يمنح بنك التنمية المحلية بموجب هذه الاتفاقية ، قرض بمبلغ () دج
دينار جزائري () .
مدته (سنة) سنوات نافذة بما فيها 06 أشهر كأجل للتسديد تبدأ منذ الاستعمال الأول .

المادة 3 : مساعدة الصندوق الوطني للسكن

إن المساعدة للحصول على الملكية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بمبلغ : () دج
سوف تأتي زيادة على القرض الممنوح والتقديم الشخصي .

المادة 4 : المساهمة الشخصية

يتعهد المقترض بأن يدفع في إطار التمويل الذاتي ، مبلغ تقدم أشغال () عند فتح الحساب أو يثبت
دفع 20 % على الأقل لصاحب المشروع في حالة شراء سكن .

المادة 5 : نسبة الفائدة

يحصل بنك التنمية المحلية على فائدة تقدر ب % سنويا (بالمائة) تؤدي شهريا وفقا
لجدول المستحقات ، كما هو موضح بالمادة 14 من هذه الاتفاقية .
وتبقى هذه الفائدة مستحقة الرعاية لغاية التسديد الكلي للقرض .
وتبقى نسبة الفائدة ثابتة خلال مدة خمس (5) سنوات اخرى وهذا وفقا لشروط البنك المعمول بها .
تطبق نسبة الفائدة إمتيازية على المقترض الذي يكون مدخوله (الأجر أو غيره) موطن لدى بنك التنمية المحلية
منذ 03 ثلاثة أشهر على الأقل .

المقترض الذي استفاد من نسبة فائدة إمتيازية يفقد هذا الامتياز في حالة توقفه عن توظيف مدخوله، وبالتالي
تطبق عليه نفس النسبة على الزبائن الغير المواطنين .

المادة 6 : وضع القرض تحت التصرف

يرخص باستعمال القرض بعد استيفاء الشروط التالية :
*تقديم المقترض لثبوت الوثائق المطلوبة لتكوين الملف .
*فتح حساب شيكات .
*امضاء الاتفاقية الحالية من قبل المقترض .
*توقيع المقترض على جدول على الاستحقاق الشهرية للقرض .
*توقيعه على التزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الاستحقاقات أو أمر بالتحويل الدائم في
حالة توظيف الأجرة .
*امضاء التزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابها لتغطية الاستحقاقات .
*دفع أقساط التأمين من قبل المقترض وكذا مصاريف تسبير الملف .
*الحصول على الرهن العقاري الاتفاقي مرتبة أولى ، على السكن أو على القطعة الأرضية التي سيشيد عليها
السكن .
*الحصول على مساعدة الصندوق الوطني -أن أمكن ذلك .
*امضاء سند أو عدة سندات لأمر .

الصفحة الثانية

المادة 7 : دفع القرض البنكي ومساعدة الصندوق الوطني للسكن

يدفع القرض ، حسب جدول المبين أدناه إما دفعة واحدة واحدة (شراء السكن) مباشرة بين أيدي الموثق المكلف بعملية الشراء وبمهمة تحرير عقد الرهن ارتفاقي لفائدة البنك ، أو إما بعدة دفعات (البناء الذاتي التوقيع، التهيئة وبيع مسكن على التصاميم) بعد المعاينة من قبل مهندس معماري (مهندس مكتب دراسات) أو من قبل المصالح التقنية للبنك عن حالة تقدم الأشغال .

مساعدة الصندوق الوطني للسكن		قرض بنك التنمية المحلية	
المبلغ (دج)	الدفعات	المبلغ (دج)	الدفعات
	الدفعة الأولى		الدفعة الأولى
	الدفعة الثانية		الدفعة الثانية
	الدفعة الثالثة		الدفعة الثالثة
	الدفعة الرابعة		الدفعة الرابعة
	المبلغ الإجمالي		المبلغ الإجمالي

المادة 8 : تسليم سند لامر إجمالي

بغرض تعبئة دينه ، يقوم بنك التنمية المحلية بإكتتاب يند إجمالي للمقترض ولامر بنك التنمية المحلية موضح عليه مبلغ القرض الاصيلي والفائدة والرسوم ودفعات القرض إذا كان عبارة عن شراء مسكن ، بناء ذاتي او تهيئة .

المادة 9 : جدول الإستحقاقات

يعد بنك التنمية المحلية جدول إستحقاقات شهري الذي يوافق عليه الزبون في الوقت الحاضر ، حيث يتضمن مشاهرة القرض العقاري الذي يدفع بمبلغه الرئيسي مع الفوائد ، زيادة على التسديد الشهري يدفع الزبون قسط التأمين على الوفاة .

المادة 10 : تخصيص القرض

يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لإنجاز الموضوع الموضح بالمادة الأولى من هذه الإتفاقية ويجوز بنك التنمية المحلية وفي أي وقت شاء ، مراقبة إستعمال المقترض للمبالغ المقترضة واتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة لإسترجاع دينه .

المادة 11 : مدة استعمال القرض

في حالة إستعمال القرض بعد مدة اقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التبليغ وستة (6) اشهر في حالة القوة القاهرة المبينة ، فان هذه الإتفاقية تصبح ملغاة .

المادة 12 : عمولات التسير والتبليغ

يلتزم المقترض بالدفع لبنك التنمية المحلية ، عند التوقيع على هذه الإتفاقية :
* عمولة التسير تساوي (دج)
* عمولة التبليغ تساوي (دج)

المادة 13 : عمولة الإلتزام

يجب على المستفيد من القرض وفي إطار البناء الذاتي ، ان ينجز الاشغال الكبرى في أجل أقصاه اثني عشرة (12) شهرا بعد قبضه للدفعة الاولى ، إلا إذا وجدت قوة القاهرة حالت دون ذلك وإستطاع البنك معينتها قانونيا و عند إنقضاء هذا الاجل إذا سجلت تأخيرات في إنجاز الاشغال الكبرى ، فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الإلتزام والتي تقدر بـ 0,5 % من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد .
هذه العمولة تقبض كذلك في حالة أشغال التوسيع والتهيئة بنفس الشروط .

المادة 14 : كيفية تسديد القرض

يلتزم المقترض بأن يسدد كل شهر المبلغ الاصيلي لهذا القرض ، وكذا الفوائد وفوائد التأخير والمصاريف وذلك بالسحب من حسابه الشخصي على غاية الإنقضاء الكلي لأجل الدين .
إن الدفعات الشهرية ثابتة وتضم المبلغ الاساسي والفوائد والرسوم والمصاريف والملحقات وذلك بموجب جدول الإستحقاقات الذي تم توقيعه من قبل المقترض والذي يعد جزء مكمل لهذه الإتفاقية .

المادة 15 : التسديد المسبق

يمكن للمقترض أن يسدد بصفة مسبقة وحتى قبل إستحقاق القرض مجمل الدين المتبقي بمبلغه الرئيسي دون غرامة .

في حالة التسديد المسبق الجزئي ، يمكن للمقترض أن يدفع في أي وقت -مرة واحدة في السنة- على الأقل 15 % من مبلغ الدين المتبقي دون غرامة .

الصفحة الثالثة

المادة 16 : الجزاءات عن التأخير

في حالة ما إذا حصل سبب أي كان لم يتمكن بنك التنمية المحلية من خلاله من إسترداد دينه بصفة عادية ، وعلى الخصوص إذا أُجبر على المتابعات القضائية لتحصيل دينه ، سيكون له الحق في تطبيق زيادة في نسبة الفوائد قدرها إثنان بالمائة (2%) سنويا بالإضافة إلى نسبة فوائد القرض إبتداء من تاريخ حلول أجل الإستحقاقات غير مدفوعة.

المادة 17 : الضمان العقاري

يقبل المقترض بمنح بنك التنمية المحلية رهن عقاري من المرتبة الأولى ، عن الملك العقاري الممول ضمانا للقرض الممنوح .
يوافق المقترض على إدراج مبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن المقدر ب لاشئ دج في عقد الرهن العقاري الذي يحصل لفائدة بنك التنمية المحلية .

المادة 18 : التامينات

يتعهد المقترض بصفة قاطعة بإكتتاب التامين سنويا المشترط من البنك لدى مؤمن مرتبط باتفاقية الضمان الإجتماعي مع بنك التنمية المحلية مع تفويض لفائدة بنك التنمية المحلية (تأمين وفاة و /أو تأمينات أخرى...) لمدة مساوية لتك الخاصة بالقرض .
تحفظ النسخ الأصلية لوثائق التامين بينك التنمية المحلية .

المادة 19 : كيفية تسديد تامينات القرض

* يتعهد المقترض بدفع مسبقا إلى بنك التنمية المحلية عن إمضاء إتفاقية القرض مبلغ التامين الذي يقدر بنسبة سنتين (02) سنة من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة والذي يقدر ب دج () .
* في حالة ما إذا أراد المقترض الحصول على القرض بدون أجل في هذه الحالة يدفع مبلغ التامين الذي يقدر بسنة (01) واحدة من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة والذي يقدر ب دج () .
* المبلغ المتبقي لتأمين عن الوفاة يجب أن يدفع شهريا وفق جدول الإستحقاقات المقدم له .
* أن مبلغ التامين يمكن أن يراجع وهذا وفقا للشروط المحددة من قبل شركة التامين .

المادة 20 : سقوط الاجل

إن عدم احترام احد بنود هذه الاتفاقية من طرف المقترض يؤدي قانونا إلى فسخها بدون أي إجراء وفي الحالات التالية :
* في كافة الحالات المقررة قانونا .
* عدم تسديد المبلغ الاصيل للقرض وفوائده في الأجل المتفق عليها .
* عدم صحة تصريحات المقترض .
* رفض المقترض لزيادة في نسب فوائد القرض بسبب فوائد القرض .
* التصفية القضائية للمقترض .
* وفاة المقترض .
* تعرض العقار المرهون لتلف أو التدهور الخطير بسبب إهمال المقترض .
* البيع الودي أو القضائي جزئيا كان أو كاملا للعقار المرهون .
* تعرض المقترض لمتابعات قضائية من شأنها مصادرة كل أو بعض أمواله .
* عدم إستعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها سوى في المادة 1 من هذه الإتفاقية .
وبهذا إن المبالغ التي أصبحت مستحقة ، ستكون منتجة للفوائد بالنسب المبينة بالمادتين 5 و 16 اعلاه .

المادة 21 : التبرئة من المصاريف والرسوم

إن المصاريف والرسوم المرتبطة بهذه الإتفاقية يتحملها ويؤديها المقترض الذي يلتزم بذلك .

المادة 22 : إختيار الموطن

لتنفيذ هذه الإتفاقية وبالأخص لتثبيت صحة القيد بالمحافظة العقارية ، فإن الأطراف إختارت موطنها بالعناوين المذكورة بهذه الإتفاقية و / أو السكن موضوع القرض .

المادة 23 : إختصاص القضائي

إن النزاعات التي قد تنشأ بسبب تنفيذ أو تفسير هذه الإتفاقية تكون خاضعة ، وفي حالة عدم التسوية الودية للجهات القضائية المختصة التي تقع بدائرتها الوكالة ، فرع الإستغلال أو مقر المديرية العامة لبنك التنمية المحلية .

الصفحة الرابعة

المادة 24 : التفويضات

تمنح كافة التفويضات لحامل نسخة أصلية من هذه الإتفاقية لمباشرة الإجراءات الضرورية وكذلك تلك المتعلقة بالضمانات المطلوبة من قبل البنك في إطار هذا القرض.

المادة 25 : الإجراءات

لا يمكن انجاز القرض موضوع هذه الإتفاقية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل وكذلك تلك المتعلقة بتسجيل الضمانات المتفق عليها لصالح بنك التنمية المحلية.

وكالة بسكرة في: /
إمضاء المقترض مع كتابة العبارة :
((قرء وصدق عليه))
السيد (ة) :

عن بنك التنمية المحلية
السيد:

/ إنتهى نص الإتفاقية
وبعد عرض ما ذكر ولأجل ضمان تسديد مبلغ القرض المحلل أعلاه شرع في تخصيص الرهن العقاري من الدرجة الأولى على النحو التالي:

تخصيص الرهن العقاري من الدرجة الأولى

استجابة لطلب السيد/ بصفته ممثلا لبنك التنمية المحلية - BDL - وكالة المصادق عليها من طرف المدير بالنيابة لبنك التنمية المحلية وكالة السيد/ بتخصيص رهن رسمي (تأميني) من الدرجة الأولى لفائدة التنمية المحلية (BDL) محله العقار الآتي بيانه في باب التعيين لضمان تسديد القرض الممنوح للسيد: الحاضر من الجهة الثانية والمقدر بـ دينار جزائري (دج).

وعليه فقد صرح هذا الأخير - السيد/ بموجب هذا العقد طائعا مختارا غير مجبرا أو مكرها وبارادته الحرة الخالية من عيوب الرضا وهي في الحالة الجائزة عليه شرعا وفي كامل قواه العقلية وتحت مسؤولية في حالة الغش والتدليس وإخفاء الحقائق أنه:

وضمانا للقرض الممنوح له والمقدر بـ ألف دينار جزائري (دج) بجميع ملحقاته وفوائده وما يتبعه من خدمات كما هو مبين في الإتفاقية المبرمة بينه وبين بنك التنمية المحلية (BDL) وكالة - نسخة منه تبقى مرفقة بأصل العقد - يخصص ويرهن العقار الآتي بيانه في باب التعيين مع ما قد يحدث عليه مستقبلا من بناء وما يتبعه من كافة الحقوق والمرافق والمنافع من دون استثناء ولا تحفظ يتبع الرهن موضوع هذا العقد لفائدة بنك التنمية المحلية - BDL - وكالة..... الممثلة من طرف السيد/ لمدة خمسة سنوات (05سنة) نافذة بما فيها ستة أشهر (06) كأجل للتسديد تبدأ منذ الإستعمال الأول (تطبيقا للمرسوم رقم: 77/47 المؤرخ في: 19/02/1977)، حيث قبل هذا الأخير صراحة العقار المرهون والمبين أدناه في باب التعيين لفائدة البنك وعلى الشروط الآتي ذكرها. --

الالتزامات والشروط

تم هذا العقد - تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى - طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري المنظمة لهذا الرهن والعرف الجاري به العمل وكذا على الشروط العادية والقانونية الجاري بها العمل في هذا الشأن والتي تعهد الراهن بتنفيذها وتطبيقها وهي:

01- ان تسديد مبلغ القرض يكون كل شهر المبلغ الأصلي لهذا القرض ، وكذا يسدد الفوائد وفوائد التأخير والمصاريف وذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الانقضاء الكلي لأجل الدين ويكون التسديد نقدا وبموطن البنك المستفيد من الرهن وبالأوراق النقدية المتداولة قانونا بالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
02- يمكن للراهن أن يسدد مبلغ القرض المترتب في ذمته والمذكور أعلاه قبل انتهاء الأجل المتفق عليه وفي أي وقت شاء .

03- وإن دعت الضرورة لسبب ما أن يؤدي الراهن مبلغ القرض للبنك في مكان آخر وليس بموطن البنك المستفيد من الرهن وعلى أن ينتقل ممثل البنك لأمر يتعلق بتسديد القرض فيكون له في هذه الحالة الحق في تعويض مصاريف التنقل والحضور مقدر جزافا من مبلغ القرض ويعتبر هذا التعويض زيادة على القرض ويضم إليه ويقيد في الرهن.

الصفحة الخامسة

04- في وفاة الراهن قبل التسديد التام لمبلغ القرض الحاصل له عن هذا الالتزام ينتقل إلى كافة الورثة الشرعيين بوجه إجمالي، طبقاً لأحكام القانون المدني.

05 - يجب على الراهن أن يقوم بالإصلاحات والترميمات اللازمة التي يتطلبها العقار المرهون ولا يمكنه أن يقوم بشيء من عاداته أن يخفض من قيمته .

06 - يلتزم الراهن بأن يؤمن على العقار المرهون والمبين في باب التعيين ضد الحريق لدى شركات التأمين وإعادة التأمين، ويتعهد باستمرار هذا التأمين ودفع أقساطه في آجاله المحددة طوال مدة القرض، وتقديم جميع الوثائق والمستندات المتعلقة بهذا الموضوع كلما طلب منها ذلك من طرف البنك المستفيد من الرهن، وفي حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للعقار محل الرهن قبل السداد التام لمبلغ القرض وإبراء ذمة المدين الرئيسي (المقترض) يحل البنك (BDL) محل المدين الرئيسي (المقترض) ويستفيد من تعويضات مساوية لمبلغ القرض وجميع فوائده وملحقاته من شركة التأمين، وقد خول لهذا الأخير من تاريخ تحرير عقد الرهن الصلاحيات الواسعة لذلك الغرض.

07- في حالة إخلال المدين - الراهن - بالوفاء بالدين - مبلغ القرض - يسوغ للبنك - المستفيد من الرهن - بأن يتخذ جميع الإجراءات القانونية قصد الحصول على مبلغ الدين وجميع ملحقاته بما فيه الفوائد والاعباء الأخرى .

التعيين

حسب تصريح ممثل المدين (الراهن) وممثل بنك التنمية المحلية وكالة - المستفيد من الرهن الحاضر أمامنا مجلس العقد والقابل صراحة العقار المرهون الآتي بيانه لفائدة البنك مؤكدا للموثق الممضي أسفله أنه عالم ومدرك لأوصافه الأساسية وعارف لمعامله كما أكد أنه عاينه قبل التعاقد وحسب عقد الملكية - تبقى نسخة منه مرفقة بأصل العقد - فإن العقار المرهون يتمثل في:

شقة ، تقع بـ: بلدية ودائرة وولاية بسكرة العمارة رقم: شقة رقم:

الطابق ، تتكون من قاعة ، ممر ، حمام ، مرحاض ، غرفتين (02).
التأمين: صرح الراهن بان العقار المرهون مؤمن حسب شهادة التأمين الصادرة من الشركة الوطنية للتأمين (saa) وكالة بسكرة بتاريخ: /

كما يمتد هذا العقار ويسترسل بجميع منافعه وحقوقه و ارتفاعاته الظاهرة والباطنة الجارية والمتوقفة المترتبة أو التي سوف تترتب على العقار المرهون السالف تعيينه .

أصل الملكية

انجر العقار المرهون للراهن بموجب عقد بيع شقة في عقاري ملكية مشتركة المنظم بمرسوم تشريعي رقم: 2003/93 المؤرخ في: 1993/03/01 محرر لدى الأستاذ الموثق في: / تحت رقم: / ،مسجل بمكتب التسجيل و الطابع ببسكرة في: / ، رقم: ،و الشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة في: / ايداع: رقم: حجم: رقم: تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.

فيما يتعلق بتقرير الخبرة التقديمي

استجابة لطلب بنك التنمية المحلية وكالة بسكرة الذي طلب من السيد: تقديم تقرير على العقار المراد تهيئته فقد قدم هذا الاخير خبرة منجزة من طرف الشركة الجزائرية للخبرات مركز بتاريخ:

إذ خلص هذا الاخير أن :-

قيمت العقار حسب عقد الملكية : دينار جزائري (دج) .

قيمت العقار حسب تقرير الخبرة الصادر من الشركة الجزائرية للخبرات:

الف دينار جزائري (دج) .

الأشغال المراد إنجازها هي وفق الجدول المبين أدناه:-

الصفحة السادسة

الرقم	نوع الاشغال	المبلغ الإجمالي
01		
02		
03		
04		
05		
06		
07		
08		

قدرت القيمة الإجمالية للاشغال المزعم إنجازها والمذكورة بالجدول اعلاه ألف دينار جزائري (دج).

أصل الملكية السابقة

باتفاق صريح بين الطرفين المتعاقدين السيد: بصفته ممثل البنك المستفيد من الرهن والسيد: الراهن فقد أعفيا صراحة الموثق الممضي أسفله من التوسع والإسهاب في مادة أصل الملكية السابقة وصرحا أنهما يكتفیان بما جاء في مادة أصل الملكية المتقدم بيانه.

التصريحات - الحالة المدنية -

صرح المدين - الراهن - تحت طائلة العقوبات القانونية وتحت مسؤوليته الشخصية أنه من جنسية جزائرية أصلية وينطبق عليها القانون العام وأنه ليس في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية وأنه بريء مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن وخاصة تهمة التعدي على التراب الوطني، كما صرح أنه ليس بالإمكان محاكمته من أجل ذلك وأن العقار المرهون خاليا ومحجرا من كل دين وتبعية.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لدائرة بسكرة وذلك بسعي من الموثق الممضي أسفله وذلك في الأجل القانونية وإن ظهر عند إتمام إجراءات هذا العقد أو بعدها أن العقار المرهون تترتب عليه أي ديون أخرى تجعله مرهونا فيها فإنه يجب على السيد: الراهن إحضار رسوم فكها وشهادة محوها وذلك على نفقته في الشهر الذي تم فيه إشعاره بموطنه القانوني المختار.

تسليم المستندات

في الحين سلم السيد: - المدين - (الراهن) لممثل بنك التنمية المحلية - BDL - وكالة..... (السيد:) - المعترف بذلك صراحة نسخة من عقد الملكية كما هو مبين في باب أصل الملكية وقد التزم السيد: (الراهن) صراحة أنه على استعداد لتقديم نسخ أخرى أو أي سندات لها علاقة مباشرة بالعقار المرهون كلما طلب منه ذلك على نفقته الخاصة وفي كل ما يتعلق بسائر حقوق الجهة الدائنة - بنك التنمية المحلية (BDL) - في شأن العقار المرهون دون قيام هذا الأخير بأي سعي أو إنفاق لأجل الحصول على نسخ وسندات العقد المشار إليه آنفا.

تلاوة القوانين

قبل إتمام إجراءات هذا العقد وتوابعه القانونية تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين المعترفین بذلك صراحة أحكام المواد 57 و 123 و 127 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

وبه شهدنا

حرر وانعقد بمكتب التوثيق الكائن ب

سنة ألفين و /وفي

وبعد التحرير والتلاوة والتوضيح وقعه الطرفان بمعية الموثق.

الصفحة السابعة و الأخيرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز
في إطار البيع بناء على التصاميم

رقم/

في/

الموقع أدنى اه.-----

حضر

أولا : (البائعة): الشركة ذات المسؤولية المحدود المسماة: "شركة" للترقية العقارية".
الكائن مقرها الاجتماعي بـ: حسب قانونها الأساسي المحرر أمام الأستاذ/
الموثق بتاريخ: ، تحت رقم: المسجل بمكتب التسجيل والطابع في: رقم:
.....، وحسب تعديل القانون الأساسي لنفس الشركة المحرر أمام الموثق بتاريخ: تحت
رقم: /.... /.....، المسجل بمكتب التسجيل والطابع بتاريخ: رقم: .
المقيدة بالسجل التجاري رقم: (الصادر عن المركز الوطني للسجل التجاري لولاية.....
بتاريخ: ، و الرقم الجبائي:
القائم في حقها مسيرها السيد:

ونائب المسير السيد/

من جنسية جزائرية _____ من جهة أولى
ثانيا: (المشترية): السيدة/

من جنسية جزائرية _____ من جهة ثانية

وهذان الحاضران طلبا من الموثق الممضي أسفله بأن يحرر لهما في شكل رسمي محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار البيع بناء على التصاميم قبل تاريخ اليوم وذلك بموجب العقد المحرر لدى نفس الموثق الممضي أسفله وبذات المكتب، وبالكيفيات والشروط الآتي بيانها، وقبل الشروع في الموضوع بين الطرفين مايلي:-----

البيان

بموجب عقد بيع بناء على التصاميم محرر أمام الأستاذ/ ، موثق ، بتاريخ : ،
تحت رقم: / ، مسجل مجانا بمقتضية التسجيل والطابع بتاريخ: ، مجانا ،
حجم: ، صفحة: ، رقم: تاشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير أشهر بالمحافظة العقارية
في: ، مجانا إيداع: ، رقم: ، حجم: ، رقم: تاشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير
مقرئ.-----

الصفحة الأولى

الملحق رقم 7: يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار عقد البيع على التصاميم.

باعت الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة: "شركة للترقية العقارية" الممثلة من طرف مسيرها السيد: ونائب مسيرها السيد: الحاضران من الجهة الأولى - بصفتها مرقية عقارية تخضع في نشاطها هذا إلى التشريع والتنظيم المعمول به، لا سيما أحكام المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94/58 المؤرخ في 1994/03/07 المتضمن نموذج عقد بيع بناء على التصاميم في مجال الترقية العقارية حيث قبل المشتري ذلك البيع على المخطط والوارد على العقار الاتي تعيينه.-----
إلى السيدة: ، الحاضرة من الجهة الثانية الشقة المبينة أدناه في باب التعيين.-----

وحدد ثمن البيع النهائي المقدر بـ: دينار جزائري (دج) حسب شهادة التبرئة المسلمة للمشتري من طرف المرقى العقاري (شركة للترقية العقارية بسكرة) بتاريخ ، تحت رقم : 2011/ وأن هذا الثمن هو ناتج عن التركيبة المالية التالية والمتكونة من:-----
01- المساهمة الشخصية الإجمالية: المقدرة بـ: دينار جزائري (دج).-----
02- إعانة الدولة (CNL): مقدرة بمبلغ: دينار جزائري (دج). ممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن بسكرة (CNL) حسب المقرر الجماعي لمنح مساعدة الدولة الصادر عن الصندوق الوطني للسكن بسكرة (CNL) بتاريخ: بتاريخ: / / ، تحت رقم:-----
تتم على شكل أربعة (04) أقساط تبعا لتقدم الأشغال كما يشهد عليه محضر المعاينة المصادق عليه من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية المختصة إقليميا وذلك كما يلي:-----
% عند انتهاء أسس كل مشروع.-----
% عند انتهاء الأشغال الكبرى لكل مشروع.-----
% عند انتهاء الأشغال الثانوية.-----
% عند انتهاء إمضاء محضر التسلم والحيازة.-----

التعيين

- 01- بصفة خصوصية -

كما يمتد هذا العقار ويستترسل بجميع منافعه وحقوقه وإرتفاعاته الظاهرة والباطنة الجارية والمتوقفة المترتبة أو التي سوف تترتب على الشقة المباعة والسالف تعيينها .

- 02- بصفة ملكية مشتركة : جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالحصة المباعة رقم () ، تمثل /1000 من الأجزاء المشتركة للبناءية، حسب إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر أمام الأستاذ/ الموثق الموقع أدناه بتاريخ: تحت رقم: / ، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ: / / رقم: ، تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، والمشهر بالمحافظة العقارية بسكرة بتاريخ: / / ، إيداع: ، رقم: ، حجم: ، رقم: ، تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

وبموجب تصحيح إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر امام نفس الموثق الممضي اسفله وبذات المكتب بتاريخ: / / تحت رقم: ، مسجل بمكتب التسجيل والطابع بتاريخ: / / رقم: ، تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، ومسهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: إيداع:.....، حجم:.....، رقم: ، حجم: ، تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----
وبموجب تصحيح إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر امام نفس الموثق الممضي اسفله وبذات المكتب بتاريخ: تحت رقم: ، مسجل بمكتب التسجيل والطابع في: بحقوق مقبوضة مقدرة بـ: دج، وبايصال رقم: ، ومسهر بالمحافظة العقارية في: ، إيداع:.....، رقم:.....، حجم:.....، رقم: ، تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع مقرر.-----

الصفحة الثانية

الملحق رقم 7: يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار عقد البيع على التصاميم.

وبموجب تعديل إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر امام نفس الموثق الممضي اسفله وبذات المكتب بتاريخ:تحت رقم: ،مسجل بمكتب التسجيل والطابع بسكرة في: بحقوق مقبوضة مقدرة
بـ: دج، وبإيصال رقم: ،ومشهر بالمحافظة العقارية في: إيداع: رقم:
حجم:، رقم: تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

أصل الملكية

— أنجر العقار المشيد عليه التجمع العقاري والمستخرج منه الشقة موضوع البيع للشركة البائعة بموجب عقد إداري "يتضمن التنازل عن قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة الخاصة لفائدة ش.ذ.م.م للترقية العقارية لإنجاز مسكن اجتماعي تساهمي ذو طابع جماعي"، صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية بتاريخ:
عقد رقم: من الفهرس، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ: رقم: ،
تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، والمشهر بالمحافظة العقارية بسكرة بتاريخ: 2006/06/07، إيداع:
رقم: ، حجم: ، رقم: ، تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----
وبموجب تعديل عقد إداري "يتضمن التنازل بمقابل عن قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة الخاصة لفائدة ش.ذ.م.م للترقية العقارية لإنجاز مسكن اجتماعي تساهمي ذو طابع جماعي"، صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة بتاريخ: عقد رقم: ،مسجل بمفتشية التسجيل والطابع
بتاريخ: رقم: تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، ومشهر بالمحافظة العقارية
بتاريخ: إيداع: ، رقم: ، حجم: ، رقم: تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----
— كما صرح ممثل الجهة البائعة أن شركة للترقية العقارية لولاية (المركي العقاري) قد أنجز وتم بناء المشروع الشامل للشقة المبيعة موضوع هذا العقد كما سبق ذكره وتحصل على شهادة المطابقة المسلمة له عن مديرية العمران والبيئة لبلدية بتاريخ تحت رقم /ح.س/ 2010 بالنسبة لمشروع مسكن اجتماعي تساهمي، وبما أن هذه الشهادة (شهادة المطابقة) تعتبر بمثابة رخصة للسكن كونها تثبت مطابقة البناء المنجز للمقاييس المتفق عليها والتي تتضمنها المخططات المعدة من طرف مكتب الدراسات المعمارية والتقنية
الكائن مقرها بـ:.....، التي تبين الأجزاء الخاصة (Les Parties Privatives) المتمثلة في المساحة النافعة (Surface Utile) والمساحة العقارية (Surface Fonciere) لكل حصة محل البيع على المخطط وكذلك مشتملات كل حصة وكذا الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني المحسوبة في 1000، تجسد تسليم العقار المبيع وتمكين المشتري الحاضرة من الجهة الثانية من حيازتها هو طلب مطابق للتشريع والتنظيم المعمول به لا سيما حكم المادة 14 من المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 الوارد ذكره في باب البيان والآتي بيانه أدناه.-----

وبعد بيان ما ذكره شرع في الموضوع وع .
إستجابة لطلب الحاضرين أعلاه شرع الموثق الممضي أسفله في تحرير محضر حيازة وتسليم الشقة منجزة في إطار البيع بناء على التصاميم لفائدة المشتري الحاضرة من الجهة الثانية وعلى النحو التالي:-----

محضر حيازة وتسليم الشقة المنجزة في إطار البيع بناء على التصاميم

— الوثائق المرجعية

استند الطرفان المتعاقدان زيادة على النصوص السالفة الذكر والتشريعات السارية المفعول المنظمة لمثل هذه المحاضر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والمرفقة بأصل المحضر:-----
أولاً: عقد إداري "يتضمن التنازل عن قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة الخاصة لفائدة ش.ذ.م.م للترقية العقارية لإنجاز مسكن اجتماعي تساهمي ذو طابع جماعي"، صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة بتاريخ: عقد رقم: من الفهرس المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ: ، رقم:
تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ:، إيداع: رقم: ، حجم: ، رقم: ، تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

الصفحة الثالثة

الملحق رقم 7: يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار عقد البيع على التصاميم.

وبموجب تعديل عقد إداري يتضمن التنازل بمقابل عن قطعة أرض تابعة لأملك الدولة الخاصة لفائدة ش.ذ.م.م للترقية العقارية لإجاز مسكن اجتماعي تساهمي ذو طابع جماعي"، صادر عن مديرية أملك الدولة لولاية بسكرة بتاريخ: عقد رقم: ،مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ: رقم:.....تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، ومشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: إيداع:.....،رقم: ،حجم: ،رقم: تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

ثانيا: وبموجب إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر أمام الأستاذ/ الموثق الموقع أدناه بتاريخ:تحت رقم: ، المسجل بمفتشية التسجيل والطابع بتاريخ: رقم: ، تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر. والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: ، إيداع: ، رقم: حجم: ، رقم: ، تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

وبموجب تصحيح إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر امام نفس الموثق الممضي اسفله وبذات المكتب بتاريخ:..... تحت رقم: ، مسجل بمكتب التسجيل والطابع بتاريخ: رقم: تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر، ومشهر بالمحافظة العقارية في: ،إيداع:..... حجم:.....،رقم:.....،حجم: تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

وبموجب تصحيح إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر امام نفس الموثق الممضي اسفله وبذات المكتب بتاريخ: تحت رقم: ،مسجل بمكتب التسجيل والطابع في: بحقوق مقبوضة مقدرة بـ: دج،وبإيصال رقم: ،ومشهر بالمحافظة العقارية في: ،إيداع:.....،رقم:.....،حجم:.....،رقم:.....تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

وبموجب تعديل إيداع جداول وصفية للتقسيم المحرر امام نفس الموثق الممضي اسفله وبذات المكتب بتاريخ:.....تحت رقم: ،مسجل بمكتب التسجيل والطابع في: بحقوق مقبوضة مقدرة بـ:.....دج،وبإيصال رقم: ،ومشهر بالمحافظة العقارية في: إيداع: رقم: ،حجم: ، رقم:.....تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.-----

ثالثا: نظام الملكية المشتركة المسجل بتاريخ: تحت رقم: ،والمشهر بتاريخ:..... إيداع:.....،رقم: ،حجم: رقم: .-----

رابعا: تعديل المخططات البيانية للمساكن المعدة من طرف السيد/ (مكتب الدراسات المعمارية والتقنية الكائن مقرها بـ:) لمشروع مسكن اجتماعي تساهمي (برنامج) المصادق عليها من قبل مدير التعمير والبناء لولاية بتاريخ: .-----

و تعديل الجداول الوصفية للتقسيم لمشروع مسكن اجتماعي تساهمي المعد من طرف السيد/ (مكتب الدراسات المعمارية والتقنية الكائن مقرها بـ:) و المؤشر من طرفه بتاريخ: .----- التي تبين الأجزاء الخاصة (Les Parties Privatives) المتمثلة في المساحة النافعة (Surface Utile) والمساحة العقارية (Surface Fonciere) لكل حصة محل البيع على المخطط وكذلك مشتملات كل حصة وكذا الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني المحسوبة في 1000.-----

- وبناء على محضر إثبات التغيير الصادر من بلدية بتاريخ: المؤشر من طرف السيد/ (مكتب الدراسات المعمارية والتقنية الكائن مقرها بـ:) و السيد: (المصلحة التقنية لـ ش.م.م) ومن طرف السيد: (ممثل هيئة الرقابة التقنية للبناء-C.T.C-EST).-----

خامسا: المخططات الهيكلية ومخططات الموقع المعدة من طرف ذات الشركة المشار إليها أعلاه.-----
سادسا:القرار رقم الصادر من مديرية العمران لبلدية بتاريخ: ، المتضمن شهادة التعمير.-----

الصفحة الرابعة

الملحق رقم 7: يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار عقد البيع على التصاميم.

- إرسالية مديرية التهيئة والتعمير رقم: المؤرخة في: المتضمنة التقسيم الجغرافي لبلدية بسكرة .
- إرسالية مفتشية أملاك الدولة بسكرة رقم: المؤرخة في المتضمنة تحقيق عقاري ميداني حول تثبيت موقع الأرضية المستوعبة لمشروع مسكن إجتماعي تساهمي .
سابعاً: القرار الولائي رقم: الصادر عن ولاية بتاريخ: ،المصادق عليه من قبل الأمين العام لولاية بسكرة في نفس التاريخ، المتضمن الترخيص لبناء مسكن اجتماعي تساهمي الكائن بـ بلديةلفائدة ش.ذ.م.م () للترقية العقارية.

-القرار الولائي رقم:1411 المؤرخ في:29/11/2006 يتضمن تعديل القرار رقم:1028 المؤرخ في:06/08/2006 المتضمن الترخيص لبناء 288/100 مسكن تساهمي جماعي المصادق عليه من طرف الأمين العام لولاية بسكرة

-القرار الولائي رقم: المؤرخ في: يتضمن تعديل القرار رقم: المؤرخ في: المتضمن الترخيص لبناء مسكن تساهمي جماعي المصادق عليه من طرف الأمين العام لولاية
-بناء على الإلتزام المؤرخ في طبقا للتعليمية رقم بتاريخ -ملحق رقم المحددة لشروط وكيفيات منح الإعانات المالية المنصوص عليها القرار الوزاري المؤرخ في:2002/04/09.
-بناء على القرار رقم: الصادر بتاريخ: من قبل والي ولاية المتضمنة الترخيص لبناءمسكن إجتماعي تساهمي بـ

-بناء على مقررة وزارة-Decision de Validation- تحت رقم: الصادرة بتاريخ: الصادرة من قبل السكن والتجهيزات العمومية الخاصة بمشروع مسكن اجتماعي تساهمي.
-بناء على المحضر الولائي رقم بتاريخ المتضمن المصادقة على القائمة الاسمية لمشروع مسكن اجتماعي تساهمي.

ثامناً: القرار رقم: /أ.ع.م.ت/ ، الصادر عن الأمانة العامة لولاية بتاريخ: والمتضمن تحديد حصة الشركة المذكورة أعلاه من برنامج المساكن العمومية الاجتماعية التساهمية لسنة

تاسعاً: شهادة الضمان (Attestation de Garantie) المسلمة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لولاية الجزائر بتاريخ: (d'Assurance Police رقم:) .

ملحق 01 مؤرخ في: والحامل لرقم:
ملحق 03 مؤرخ في: تحت رقم:

وبموجب ملحق رقم 04 صادر من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لولاية الجزائر بتاريخ: تحت رقم:

وبموجب ملحق رقم 05 صادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لولاية الجزائر بتاريخ: تحت رقم:

عاشرًا: - شهادة المطابقة المسلمة للمرقي العقاري (شركة للترقية العقارية) بتاريخ: تحت رقم /ح.س./ بالنسبة لمشروع مسكن اجتماعي تساهمي.

الحادي عشر: - شهادة التبرئة المسلمة للمشتري من طرف المرقي العقاري (شركة للترقية العقارية) بتاريخ: ، تحت رقم:

الثاني عشر: - محضر تسليم المفاتيح المحرر من طرف المرقي العقاري (شركة للترقية العقارية) والمسلم للمشتري بتاريخ: ، تحت رقم:

الوثائق المشار إليها أعلاه تبقى محفوظة بأصل هذا العقد بعد التأشير المعتادة عليها .
المادة الأولى: تعتبر مقدمة هذا المحضر جزء لا يتجزأ منه متممة له .

الصفحة الخامسة

المادة الثانية: يعلن البائع الحاضر من الجهة الأولى أمام الموثق الممضي أسفله: أنه يسلم ويمكن المشتري الحاضرة من الجهة الثانية في مجلس هذا المحضر من الشقة المبينة أعلاه في باب التعيين والتي كانت موضوع عقد البيع بناء على التصاميم كما يثبت ذلك من العقد المحرر من طرف نفس الموثق الممضي أسفله والمبين أعلاه في باب العرض والمرفق بهذا المحضر .

المادة الثالثة: تنفيذاً لحكم المادة الثامنة (فقرة 02 و 03 و 04) من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 فقد ذكر الموثق الممضي أسفله في إطار واجباته المهنية كما هي مبينة في المادة 08 من قانون التوثيق المعدل والمتمم للبائع بالالتزام الواقع عليه والمتمثل في توجيه طلب المهندسين المعماريين والمقاولين الذين كلفوا بإنجاز المشروع الكامل للشقة المبينة بأن يقدموا شهادات تأمين عن مسؤوليتهم المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، لا سيما المادة 554 منه وكذا المواد من 94 إلى 99 من قانون التأمينات، ذلك أن الفقرة 03 من المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 السالف الذكر توجب تبليغ وتمكين المشتري من نسخة من شهادة التأمين المذكورة يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل، مع العلم بأن الفقرة 04 من ذات المادة قد حملت صراحة البائع والمتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال وفي هذا الصدد.

المادة الرابعة: إصلاح العيوب الظاهرة والعيوب الخفية: صرح كل من البائع والمشتري بعدم وجود عيوب ظاهرة، تقتضي إصلاحها في خلال ثلاثة أشهر (03 أشهر)، المتفق عليها في عقد البيع بناء على التصاميم حيث تم الاتفاق على أن يقوم إصلاح أي عيب خفي يكون سببه طريقة إنجاز الأشغال وذلك خلال أجل سنة، اعتباراً من تاريخ تحرير محضر التسليم الأولي للبناية ووفقاً للتنظيم المعمول به، وفي هذا الصدد قد تم إعداد محضراً أولياً بينهما بتسليم المفاتيح محرراً من طرف إدارة المرقى العقاري (شركة للترقية العقارية لولاية) المصادق عليه من طرف مسير شركة الميدان للترقية العقارية بسكرة السيد:

الـ ثـ مـ ن

المادة الخامسة: تم دفع ثمن الشقة موضوع هذا المحضر، والمكون من التركيبة التالية: ----- بخصوص تحديد ثمن الشقة المبينة، فقد حددت بمبلغ إجمالي قدره: ألف دينار جزائري (دج)، طبقاً لشهادة التبرئة المسلمة للمشتري من طرف المرقى العقاري (شركة للترقية العقارية) بتاريخ: تحت رقم: / ، وقد تم دفعه كاملاً حسب تصريح الطرفين المتعاقدين للمرقى العقاري على دفعات وحسب ما يأتي تفصيله:

المساهمة الشخصية الاجمالية: د.ج.-----
إعانة الدولة (CNL) : د.ج.-----

وفقاً لشهادة التبرئة المتضمنة تسديد الثمن النهائي للشقة المبينة والصادرة من طرف المرقى العقاري (البائع) - شركة للترقية العقارية لولاية - بتاريخ: ، تحت رقم: / 2011 - نسخة منها تبقى مرفقة بأصل العقد.

وتطبيقاً للمواد المذكورة في عقد البيع بناء على التصاميم سيما المتعلقة بكيفيات دفع الثمن سيما فيما يخص الدفعة الخامسة والأخيرة والتي تعادل نسبة % حيث نص عقد البيع أن الوفاء بهذه الدفعة يتم عند تسليم المفاتيح .

وتطبيقاً لأحكام المادة 257 من قانون التسجيل فقد تم إيداع هذا القسط الأخير والمقدر: ب - دينار جزائري (دج) بحساب الزبائن بخزينة ولاية بسكرة ليسلم للجهة البائعة بعد انقضاء الاجال القانونية وإتمام إجراءات المحافظة على حقوق الخزينة.

وإثباتاً لما سبق ذكره فقد تم تسليم شهادة التبرئة من طرف المرقى العقاري (البائع) المذكور من الجهة الأولى للمشتري المذكورة من الجهة الثانية، والصادرة عن شركة للترقية العقارية لولاية بتاريخ: تحت رقم: / - نسخة منها تبقى مرفقة بأصل العقد بعد التأشير المعتاد عليها، مع مراعاة ما سيأتي ذكره في المادة 07 المتضمنة التحفظات والشروط الخاصة: -----

الصفحة السادسة

الملحق رقم 7: يتضمن نموذج عقد محضر حيازة وتسليم عقار منجز في إطار عقد البيع على التصاميم.

وبذلك فإن البائع (شركة للترقية العقارية لولاية) يبرأ المشتريه إبراء تاما من كل الديون المترتبة عن اكتساب هذه الاخيرة المقدر بـ: ألف دينار جزائري (دج) ولتمام المخالصة بينهما تماما نهائيا.-----
المادة السادسة: التحفظات والشروط الخاصة:-----
التحفظات: لم يتم تسجيل أية تحفظات.-----

- **الشروط الخاصة:** طلب الطرفان صراحة من الموثق الممضي أسفله تدوين الشروط الخاصة الاتي ذكرها والتي التزم كل منهما بالخضوع والامتثال لها وهي:-----
01- لا يسوغ للمشتري مطالبة البائع لإصلاح أي عيب ظاهر ناجم من فعل المشتريه.-----
02- وكذا أي عطب تحدثه المشتريه في التجهيزات والتركيبات بعد استعماله للعقار المبيع والمعين أعلاه.-----
03- كما التزمت المشتريه بعدم إعادة التنازل لمدة خمس (05) سنوات من إعداد محضر حيازة وتسليم طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 2012 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية فإنه يمنع منعاً باتاً على المستفيد من هذا العقد التنازل بأي وجه من أوجه التصرف للغير وفقاً لما نصت عليه أحكام القانون المذكور أعلاه.-----
المادة السابعة: الإجراءات المختلفة:-----

التسجيل

يسجل هذا المحضر بمفتشية التسجيل والطابع بسكرة طبقاً لقانون التسجيل المعدل والمتمم.-----
الإشهار العقاري
ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لولاية _____ وذلك بسعي من الموثق الممضي أسفله وذلك في الأجل القانوني، وتسلم للمشتري إثباتاً له بتمام ملكيته للعقار المبيع له والمبين أعلاه.-----

الموطن

اختار الطرفان موطنهما في عناونهما المتتابعة المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية.-----

المصاريف

إن مصاريف هذا العقد وتوابعه القانونية تقع على عاتق المشتريه وفقاً للقانون.-----

إثباتاً لما ذكر

سنة ألفين وستة عشرة.-----
وفي/

***وبعد التحرير والتلاوة أمضاه ممثلاً الشركة البائعة والمشتريه مع الموثق في اليوم والشهر والسنة.**-----

الصفحة السابعة والأخيرة

التسجيل: سجل بمكتب التسجيل والطابع بسكرة : / / 2016 .

مجانا حجم: صفحة : ، رقم : ، تأشيرة مفتش التسجيل بتوقيع غير مقرر.

الإشهاد: نسخة معدة لأخذ تأشيرة الإشهار العقاري وهي مطابقة للأصل والنسخة المعدة للإيداع بالمحافظة العقارية.

الإشهار:

أشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: / / ، مجانا، إيداع: ، رقم: ، حجم: رقم: تأشيرة المحافظ العقاري بتوقيع غير مقرر.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

I. النصوص القانونية

أ/ الدساتير

1. المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09، مؤرخة في 1989/03/01.
2. القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2016/03/07.

ب/ القوانين والأوامر والمراسيم التشريعية

1. القانون رقم 144/62 المؤرخ في 1962/12/13 المتضمن إحداث البنك المركزي الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 1962/12/28.
2. القانون رقم 227/64 المؤرخ في 1994/08/10 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 26، مؤرخة في 1964/08/25.
3. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 1966/06/11.
4. الأمر رقم 178/66 المؤرخ في 1966/06/13 يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 1966/06/14.
5. الأمر رقم 366/66 المؤرخ في 1966/12/29 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 110، مؤرخة في 1966/12/30.
6. الأمر رقم 78/67 المؤرخ في 1967/05/11 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 40، مؤرخة في 1967/05/16.

7. الأمر رقم 204/67 المؤرخ في 1967/10/01 يتضمن إحداث بنك الجزائر الخارجي، الجريدة الرسمية، عدد 82، مؤرخة في 1967/10/02.
8. الأمر رقم 93/70 المؤرخ في 1970/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1971، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 109، مؤرخة في 1970/12/31.
9. الأمر رقم 47/71 المؤرخ في 1971/06/06 المتضمن تنظيم مؤسسات القرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 55، مؤرخة في 1971/07/06.
10. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، مؤرخة في 1974/03/05.
11. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، مؤرخة في 1975/09/30.
12. الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 101، مؤرخة في 1975/12/19.
13. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 1975/11/18.
14. الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن التعاون العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12، مؤرخة في 1977/02/09.
15. القانون رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 81، مؤرخة في 1976/12/18.
16. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/08 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحر في التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06، مؤرخة في 1981/02/10.
17. القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 28، مؤرخة في 1983/07/05.
18. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 1986/03/05.

19. القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 الذي يتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، مؤرخة في 20/08/1986.
20. القانون رقم 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 ليعدل ويتمم القانون رقم 12/86، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 2، مؤرخة في 13/01/1988.
21. القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، مؤرخة في 18/04/1990.
22. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 18/11/1990.
23. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 02/12/1990.
24. المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 04، مؤرخة في 20/01/1993.
25. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993.
26. المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23/05/1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، مؤرخة في 23/05/1993.
27. للأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 الذي يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 08/03/1995.
28. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 25/05/1994.
29. الأمر رقم 01/01 المؤرخ في 27/02/2001 يعدل ويتمم القانون رقم 10/90 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 28/02/2001.
30. القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 86، مؤرخة في 25/12/2002.

31. القانون رقم 04/03 المؤرخ في 17/02/2003 يعدل ويتمم المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1413 الموافق 23 مايو سنة 1993 والمتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
32. الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 الذي يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، مؤرخة في 27/08/2003.
33. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 83، مؤرخة في 29/12/2003.
34. القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 15/08/2004.
35. القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 15/08/2004.
36. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 85، مؤرخة في 30/12/2004.
37. القانون رقم 16/05 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 85، مؤرخة في 31/12/2005.
38. القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15 مؤرخة في 12/03/2006.
39. القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، مؤرخة في 12/03/2006.
40. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31، مؤرخة في 13/05/2007.
41. القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، مؤرخة في 31/12/2007.

42. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، مؤرخة في 23/04/2008.
43. الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 03/09/2008.
44. الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 26/07/2009.
45. الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، مؤرخة في 29/08/2010.
46. الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010 يعدل ويتمم الأمر رقم 11/03 والمؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50، مؤرخة في 01/09/2010.
47. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.
48. القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/06/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 40، مؤرخة في 20/07/2011.
49. القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 72، مؤرخة في 29/12/2011.
50. القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، مؤرخة في 31/12/2014.

ت/ المراسيم التنظيمية

1. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30، مؤرخة في 13/04/1976.
2. المرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13/03/1982 يتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 16/03/1982.
3. المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 20، مؤرخة في 18/05/1982.

4. المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، مؤرخة في 1983/11/15.
5. المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30 يتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 19، مؤرخة في 1980/05/01.
6. المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 يحد شروط الاككتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، مؤرخة في 1986/03/05.
7. المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.
8. المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.
9. المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.
10. المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 60، مؤرخة في 1991/11/24.
11. المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 82، مؤرخة في 1993/12/12.
12. المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 الذي يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 1994/03/09.
13. المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/08 يعدل و يتم المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 1994/09/27.

14.المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 18، مؤرخة في 1994/03/30.

15.المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18/05/1994 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 1994/05/25.

16.المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 06/07/1994 يتم المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15 مايو سنة 1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 1994/07/07.

17.المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 1994/10/06.

18.المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في 03/02/1996 يتم المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15 مايو سنة 1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09، مؤرخة في 1996/02/04.

19.المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996 يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 09، مؤرخة في 1996/02/04.

20.المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 73، مؤرخة في 1997/11/15.

21.المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 25، مؤرخة في 2013/12/25.

22.المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات القرض الأخرى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، مؤرخة في 2006/04/05.

23.المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 24، مؤرخة في 2008/05/11.

24. المرسوم التنفيذي رقم 196/08 المؤرخ في 2008/06/06 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 38 ، مؤرخة في 2008/06/09.
25. المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 41 ، مؤرخة في 2010/07/04.
26. المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/06/30 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقرنين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكفاءات منحه ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 41 ، مؤرخة في 2010/07/04.
27. المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي 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 للجمهورية الجزائرية ، عدد 58 ، مؤرخة في 2010/10/07.
28. المرسوم الرئاسي رقم 407/11 المؤرخ في 2011/11/29 الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 66 ، مؤرخة في 2011/12/04.
29. المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمقرنين العقاريين ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 11 ، مؤرخة في 2012/02/26.
30. المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 11 ، مؤرخة في 2012/02/26.
31. المرسوم التنفيذي رقم 425/12 المؤرخ في 2012/12/15 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 17 رجب عام 1431 الموافق 30 يونيو 2010 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 69 ، مؤرخة في 2012/12/19.
32. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 69 ، مؤرخة في 2012/12/19.

33. المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26/02/2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 13، مؤرخة في 2013/03/06.

34. المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 26/09/2013 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 253/10 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفايات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 48، مؤرخة في 2013/09/29.

35. المرسوم التنفيذي رقم 386/13 المؤرخ في 19/11/2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسييره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 61، مؤرخة في 2013/12/08.

36. المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 24/11/2013 الذي يحدد مستويات وكفايات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 61، مؤرخة في 2013/12/08.

37. المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18/12/2013 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

38. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/03/2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2014/03/16.

39. المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05/05/2014 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/06/19.

40. المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 05/05/2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفايات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/06/19.

41. المرسوم التنفيذي رقم 182/14 المؤرخ في 2014/05/05 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، مؤرخة في 2014/05/19.

42. المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/06/15 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، مؤرخة في 2014/06/27.

43. المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 58، مؤرخة في 2015/11/04.

ث/ الأنظمة

1. نظام رقم 09/91 المؤرخ في 1991/08/14 الذي يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 24، مؤرخة في 1992/03/29.

2. النظام رقم 08/11 المؤرخ في 2011/11/28 الذي يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، مؤرخة في 2012/08/29.

3. النظام رقم 01/13 المؤرخ في 2013/04/08 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، الجريدة الرسمية، عدد 29، مؤرخة في 2013/06/02.

ج/ القرارات الوزارية

1. قرار مؤرخ في 1971/02/19 يتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 18، مؤرخة في 1971/03/02.

2. قرار مؤرخ في 1999/05/18 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 41، مؤرخة في 1999/06/27.

3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/03/15 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 41، مؤرخة في 1998/06/10.

4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/04/1998 المتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، مؤرخة في 1998/05/24.
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، مؤرخة في 2001/03/11.
6. قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/04/2002 يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 2002/05/08.
7. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، (الملغى)، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 35، مؤرخة في 2003/05/25.
8. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/03/2006 يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ذي الحجة عام 1418 الموافق 11 أبريل سنة 1998 والمتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 28، مؤرخة في 2006/04/30.
9. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02/08/2006 يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل و المتمم الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 63، مؤرخة في 2006/11/08.
10. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 57، مؤرخة في 2008/11/05.

11. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31، مؤرخة في 2011/06/05.
12. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.
13. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، مؤرخة في 2011/09/14.
14. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 2، مؤرخة في 2013/01/13.
15. القرار المؤرخ في 2013/01/09 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 2013/03/14.
16. القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 32، مؤرخة في 2013/06/23.
17. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 70، مؤرخة في 2015/12/29.
18. القرار المؤرخ في 2015/09/26 يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 63، مؤرخة في 2015/11/29.

ح/ المقررات

1. المقرر رقم 01/97 المؤرخ في 1997/04/06 الذي يتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 33، مؤرخة في 1997/05/25.
2. المقرر رقم 02/97 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 33، مؤرخة في 1997/06/25.
3. المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 07، مؤرخة في 1998/05/03.

خ/ التعليمات

1. إرسالية وزير السكن و العمران رقم (1189) المؤرخة في نوفمبر 2012.
2. المذكرة رقم (004362) المؤرخة في 2003/08/06، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، رقم 5، مديرية إدارة الوسائل التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.
3. المذكرة رقم (03542) المؤرخة في 2016/03/24 في التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.
4. المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

II. الموسوعة والمنجد

1. الموسوعة العربية العالمية، الجزء 06(ت)، الطبعة الثانية، مؤسسة أعمال الموسوعة، المملكة العربية السعودية، 1999.
2. المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الثانية، دار المشرق، بيروت، 2001.

ثانيا: قائمة المراجع

I. المراجع باللغة العربية

أ/ الكتب العامة

1. إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 01 (الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد)، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة نشر.
2. أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا "طبقا لأحدث التعديلات بالقانون رقم 07-05"، دار الهدى، عين مليلة، 2007.
3. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
4. الزين عزري، قرارات العمران الضردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

5. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
6. العربي بلحاج، النظرية العامة للاتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول (التصرف القانوني- العقد والإرادة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2001.
7. جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
8. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
9. جميلة حميدة، الوجيز في عقد التأمين دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
10. جيروم هوييه، إشراف جاك غستان، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني العقود الرئيسية الخاصة، المجلد 02، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، دون سنة نشر.
11. حسني محمود عبد الدايم، الائتمان العقاري بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني -دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008.
12. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
13. زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، 2006.
14. سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، 2008.
15. سليمان بن ابراهيم بن تتيان، التأمين وأحكامه، الطبعة الأولى، دار العواصم المتحدة- قبرص، بيروت، 1993.
16. سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، إعادة الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
17. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، 2003.
18. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1991.
19. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
20. شريف محمد العمري، محمد محمد عطا، الأصول العلمية والعملية للخطر والتأمين، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بدون بلد نشر، 2012.

21. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري -دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري- ، دار هومه، الجزائر، 2009.
22. صبري مصطفى حسن السبك، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقه الإسلامي، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011.
23. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلد الأول (نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
24. _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
25. _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الخامس (العقود التي تقع على الملكية)، المجلد الثاني (الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص.419.
26. _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، المجلد الأول (العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
27. _____، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر (في التأمينات الشخصية والعينية)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
28. عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاوول البناء(شروطها- نطاق تطبيقها- الضمانات المستحدثة فيها) - دراسة مقارنة في القانون المدني- ، الطبعة الأولى، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، 1987.
29. فارس فضيل، التقنيات البنكية محاضرات وتطبيقات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مطبعة الموساك رشيد، القبة، 2013.
30. فارس مسدور، التمويل الإسلامي (من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية)، دار هومة، الجزائر، 2007.
31. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.
32. فريدة محمدي- زاوي- ، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000.

33. قتيبة عبد الرحمن العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن، 2013.
34. لزهري بلعلمي، المفيد في النظام المصرفي، دار المفيد، عين مليلة، 2011.
35. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003.
36. محفوظ برحمان، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2009. هشام كامل قشوط، المدخل إلى إدارة الاستثمارات من منظور إسلامي دراسة تأصيلية للمفاهيم العلمية والممارسات العملية، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن، 2014.
37. محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
38. محمد بودالي، الشروط التعسفية في العقود في القانون الجزائري - دراسة مقارنة مع قوانين فرنسا وألمانيا ومصر- ، دار هومه، الجزائر، 2007.
39. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2006.
40. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006.
41. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام - التصرف القانوني - العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، عين مليلة، 2004.
42. _____، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية (الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز - طبقاً لأحدث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء -)، دار الهدى، عين مليلة، 2010.
43. محمد كامل مرسي باشا، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005.
44. نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.
45. يوسف افريل، الرهن الرسمي العقاري (ضمانة بنكية للدائن المرتهن) دراسة معمقة معززة بالاجتهاد القضائي المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2011.

ب/ الكتب المتخصصة

1. سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مطبعة الإشعاع الفني، القاهرة، 2001.
2. سييل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2014.
3. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار الأسطورة، الجزائر، 2007.
4. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بدون مكان نشر، 2011.
5. نور الدين عمار خوجة، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، الطبعة الأولى، دار علي بن زيد للطباعة والنشر، بسكرة، 2016.

ت/ الأطروحات والرسائل

- أطروحات الدكتوراه

1. جلال محرز، نحو تطوير وعصرنة القطاع المصرفي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2002.
2. جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر- دراسة تحليلية- ، أطروحة دكتوراه علوم، شعبة تسيير المؤسسات، قسم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2011/2010.
3. زائنة آيت وأزو، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.
4. شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي- ، أطروحة دكتوراه دولة، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2011.
5. عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جوان 2012.

6. علي بطار، إصلاحات النظام المصرفي الجزائري وآثارها على تعبئة المدخرات وتمويل التنمية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2005.
7. محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2011/2010.
8. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004.
9. نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع عقار في طور الإنجاز - ، أطروحة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015.

- رسائل الماجستير

1. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، شعبة بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005/2004.
2. أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع النقود والمالية، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008.
3. آسيا قاسمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، رسالة ماجستير في علوم التسيير، فرع مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، 2008/2009.
4. إلهام غجاتي، الدور التمويلي لقطاع التأمينات في الاقتصاد الجزائري، رسالة ماجستير، فرع مالية وبنوك وتأمين، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2012/2011.
5. الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008.
6. بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/2000.

7. بن عمار محجوب، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص عناصر التجهيز، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013.
8. حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
9. دليلة زيدات، عقد التأمين على الحياة في القانون الجزائري -دراسة تحليلية مقارنة بين قانون التأمينات الجزائري رقم 07/95 وقانون التأمينات الفرنسي- ، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000.
10. راضية العيطاوي، معالجة الشروط التعسفية في إطار القانون رقم 02/04 المتعلق بالممارسات التجارية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011/2010.
11. ربيعة دبابش، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن دراسة حالة (الصندوق الوطني للسكن بسكرة)، رسالة ماجستير، تخصص نقود وتمويل، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2004/2003.
12. زليخة لحميم، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاءه في القانون المدني الجزائري مقارنا، رسالة ماجستير، العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1996/1995.
13. زهرة بن عبد القادر، الضمان العشري للمشيدين في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2004/2003.
14. زوبير أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2011.
15. سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، رسالة ماجستير، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007.
16. سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013/2012.
17. سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية- ، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2006/2005.

18. سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11- 04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، رسالة ماجستير، في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013.
19. عادل هبال، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2012/2001.
20. عبد القادر مخالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، ماي 2007.
21. عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004.
22. عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2008/2007.
23. فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003.
24. فتحى ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، بدون سنة.
25. لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11- 04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013/10/06.
26. لخضر ميلودي، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.
27. لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.
28. ليلي بوساعة، السرية في البنوك "السر المصري"، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2010.

29. مباركة يلس المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك والترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2012/2011.
30. محمد الصالح بلعقون، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء (أحكامها وإلزامية التأمين منها)، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/02/05.
31. مريم بنت الخوخ، فعالية الرهن العقاري كضمان، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2012/2011.
32. مصعب بالي، التأمين كأداة لإدارة الأخطار - دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT) خلال الفترة 2004 - 2009، رسالة ماجستير، فرع مالية وبنوك وتأمينات، تخصص علوم اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2012/2011.
33. نبيل شلبي، التزامات المهني اتجاه المستهلك، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
34. نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.
35. نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
36. نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013/2012.
37. نوال جمعون، دور التمويل المصرفي في التنمية الاقتصادية - حالة الجزائر -، رسالة ماجستير في علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005/2004.
38. نورة فضيل، النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، رسالة ماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003.

ث/ المقالات

1. إبراهيم يوسف، «المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول (طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري)»، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جزء 33، رقم 3، سنة 1995.

2. الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصميم طبقا للمرسوم 03/93، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزء 42، رقم 2، 2000.
3. آمال غ، «ما هي عملية توريق القروض الرهنية»، مجلة مجلس الأمة، العدد 24، جانفي/فيفري 2006.
4. سليمان محمدي، حماية المستهلك من الشروط التعسفية المدرجة في عقد بيع العقار على التصاميم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد 2، 2010.
5. عائشة طيب، «عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11»، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13، نوفمبر 2011، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة، 2011.
6. عايدة مصطفى، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، دفاتر السياسة والقانون، مجلة دولية متخصصة محكمة في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد 6، 2012.
7. عبد اللطيف مصيطفي، «دور البنوك وفعاليتها في تمويل النشاط الاقتصادي - حالة الجزائر»، مجلة الباحث، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 4.
8. عمر طالب، عبد الحميد غوي، «إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH»، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، 2007، www.ao-academy.org، تاريخ الدخول إلى الموقع 2014/11/27.
9. كريم حرز الله، تقييم وبيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في التشريع الجزائري، مجلة دراسات قانونية، العدد 19، ديسمبر 2013، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر.
10. كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
11. محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة بجاية، عدد 2، 2010.
12. محمد عمران، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، عدد 6، 2011.

13. معراج جديدي، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 1، مارس 2014.

14. نغاعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 5، مارس 2010.

15. _____، «القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر»، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.

ج/ المداخلات

1. أحمد مرابط، «إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)»، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية (غير منشور)، 16 و 17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر.

2. آسيا دوة، «عقد حفظ الحق»، ملتقى وطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق - (غير منشور)، يومي 27 و 28/02/2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

3. إلياس بوزيدي، «حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق - (غير منشور)، يومي 27 و 28/02/2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

4. بن علي بلعزوز، عاشور كتوش، «واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح»، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي - واقع وتحديات - (غير منشور)، يومي 14 و 15 ديسمبر 2004، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية بإشراف مخبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف.

5. ربيعة صبايحي، «الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع والآفاق (غير منشور)، يومي 27 و 28/02/2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

6. رشيد مترف، «القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية»، المؤتمر التاسع عشر لمؤثقي إفريقيا، أيام 17 - 20/11/2007، فندق الأوراسي.

7. رفيق باشنودة، زناقي سليمان، «عوامل نجاح الجهاز المصرفي الجزائري»، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي - واقع وتحديات - (غير منشور)، يومي 14 و 15 ديسمبر 2004، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية بإشراف مخبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف.

8. سليمان ناصر، «التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر»، الملتقى الدولي حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الآفاق والتحديات، أيام 25 و26 نوفمبر 2008، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الشلف.
9. سهام مسكر، «دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق- (غير منشور)، يومي 27 و28 /02/2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.
10. علي بودلال، محمد سعيداني، «فعالية النظام المصرفي الجزائري بين النظرية والتطبيق»، الملتقى الوطني الأول حول إصلاح المنظومة المصرفية (غير منشور)، ماي 2005، المركز الجامعي جيجل.
11. علي حبيب بوخمسين، «التمويل العقاري بين الواقع والمأمول تحليل وتقييم وصياغة مستقبلية»، اللقاء السنوي السادس عشر لجمعية الاقتصاد السعودية حول الخدمات المالية في المملكة العربية السعودية (غير منشور)، خلال الفترة 02- 04 جوان 2008، بمركز الملك فهد الثقافي بالرياض.
12. لويس بايات، «شركة ضمان القرض العقاري»، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية (غير منشور)، 16 و17 أفريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر.
13. محمد الصغير سعداوي، «المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق- (غير منشور)، يومي 27 و28 /02/2012، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.
14. مليكة زغيب، حياة نجار، «النظام البنكي الجزائري: تشخيص الواقع وتحديات المستقبل»، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية -واقع وتحديات- (غير منشور)، يومي 14 و15 ديسمبر 2004، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية بإشراف مخبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف.
15. وزارة العدل، «الترقية العقارية»، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و16/12/1993، زرالدة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، بدون سنة نشر.

ح/ القرارات القضائية

1. قرار المحكمة العليا رقم (64748) المؤرخ في 23/01/1991، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992.
2. قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم (509321) المؤرخ في 17/12/2009، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2010.

خ/ التقارير

1. تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995،
2. ملخص مشروع تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، شكل العقار في الجزائر: عائق أمام التنمية الاقتصادية، جوان 2004.
3. تقرير جامعة الدول العربية، مشروع تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن منخفض التكاليف، جوان 2008.
4. راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة للأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشر، 26/ديسمبر 2011.

د/ الدليل

1. دليل عملي خاص بإعادة تمويل القروض السكنية، صادر عن شركة إعادة التمويل الرهني.

ه/ المواقع الإلكترونية

1. موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، www.cnepbanque.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2015/08/06.
2. موقع الصندوق الوطني للسكن: <http://www.cnl.gov.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/04/09.
3. موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/04/09.
4. موقع شركة إعادة التمويل الرهني، <http://srh-dz.org>، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/03/11.
5. موقع شركة ضمان القرض العقاري، www.sgci.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/03/31.
6. موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، www.fgcpmi.com.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/06/20.
7. موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov/dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2016/04/03.

.II المراجع باللغة الفرنسية:

a. Les livres

1. Roger Saint-Alary, Corinne Saint-Alary Houin, **Droit de la construction**, 5^e édition, Dalloz, Paris, 1998, p.102.
2. Philippe Malinveaud, Philippe Jestaz, **Droit de la promotion immobilière**, 7^e édition, Dalloz, Paris, 2004, p.90.

b. Les articles

1. Amor Zahi, Le Droit Et La Responsabilité En Matière De Construction, Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques Et Politiques, N°4, 1987, P.594.
2. Brahim Youcef, **La Responsabilité Des Constructeurs Dans Le Cadre Du Contrat D'entreprise**, Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques Et Politiques, N°2, 2000, P.3.
3. Chabane Benakezouh, **La promotion immobilière privée**, revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, N° 03 et 04, 1988, p44.
4. Dalila Zennaki, L'impact De Reception De L'ouvrage Sur Garantie Des Constructeurs Immobiliers, Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques Et Politiques, N°2, 2000, P.36.
5. Tayeb Mokhtari, La Copropriété, Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques Et Politiques, N°2, 2000, P.30.
6. N.Ibarissen, **Crédits Hypothécaires (270 000 Crédits Accordés Aux Particuliers)**, CNEP News, N°26, Juillet 2006.

c. Les Séminaires

1. Séminaire professionnel, **la promotion immobilière et la gestion du patrimoine immobilière (Droits, devoirs, organisation et gestion de la copropriété)**, Mardi 29 et Mercredi 30 Janvier 2002:
 - A.Bendeddouche, **Problématique et évolution de la promotion immobilière.**
 - A.Bendeddouche, **état descriptif de division et règlement de copropriété.**
2. Programme de mise à niveau juridique, Crédit hypothécaire, 25 septembre 2005:
 - Flash foncier, **Société de refinancement hypothécaire.**
 - Flash foncier, **Société de Garantie du Crédit Immobilier.**

d. Les rapports

1. Rapport de conseil national économique et social, **Rapport relatif au projet de stratégie nationale de l'habitat**, Mars/Avril 1995 .
2. Rapport de conseil national économique et social, **Rapport sur le logement social**, Commission De La Population Et Besoins Sociaux, Octobre 1995 .
3. Rapport de conseil national économique et social, **Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996/2000**, Août 1996 .

e. Bulletin

1. SRH Bulletin, **L'importance Du Marché Hypothécaire**, Le Marché Hypothécaire En Quoi Est-il Important?, N°5.

الفهرس

ص	العنوان
	الآية
	شكر
	إهداء
1	مقدمة
12	الباب الأول: المتدخلون الفاعلون في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
13	الفصل الأول: المرقى العقاري الخاص كمتدخل فاعل في الإنجاز
14	المبحث الأول: ماهية المرقى العقاري الخاص
14	المطلب الأول: مفهوم نشاط المرقى العقاري وتأصيله التاريخي في الجزائر
14	الفرع الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
15	أولا: تعريف نشاط الترقية العقارية
15	1- التعريفات التشريعية لنشاط الترقية العقارية
16	2- تحليل التعريفات التشريعية لنشاط الترقية العقارية
20	ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية
20	1- إنجاز المشاريع العقارية
22	2- الأملاك العقارية محل المشاريع العقارية
23	3- الهدف من إنجاز المشاريع العقارية
25	ثالثا: أنواع نشاط الترقية العقارية
25	1- الترقية العقارية العامة
26	2- الترقية العقارية الخاصة
26	الفرع الثاني: التأصيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر
26	أولا: تنظيم قطاع السكن قبل صدور قوانين الترقية العقارية (1962 - 1986)
30	ثانيا: القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

3	1- مضمون قانون الترقية العقارية رقم 07/86
	2- أسباب فشل قانون الترقية العقارية رقم 07/86
3	ثالثا: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري
6	1- مضمون المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري
39	2- أسباب فشل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري
41	رابعا: القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري حاليا
44	المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري الخاص
44	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري و تحديد طبيعته القانونية
44	أولا: تعريف المرقى العقاري
45	1- تعريف المكتتب في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية
46	2- تعريف المتعامل في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93
47	3- تعريف المرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11
50	ثانيا: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري
50	1- منع التجار من الاكتتاب في ظل القانون رقم 07/86
50	2- طبيعة المتعامل تتحدد حسب الهدف في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.
51	3- السماح للتجار فقط بممارسة مهنة المرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11
52	الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري
52	أولا: المرقى العقاري العام
52	ثانيا: المرقى العقاري الخاص
54	الفرع الثالث: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية
54	أولا: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمقاول
56	ثانيا: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري
59	المبحث الثاني: الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص
59	المطلب الأول: تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص
60	الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص
60	أولا: الحصول على الاعتماد
60	1- شروط منح الاعتماد
68	2- مطابقة المتعاملين في الترقية العقارية لشروط اعتماد المرقى العقاري
71	3- إجراءات منح الاعتماد
75	ثانيا: صفة التاجر

77	ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
79	الفرع الثاني: المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
79	أولا: تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
80	ثانيا: مهام المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
81	ثالثا: انعقاد المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
83	المطلب الثاني: الالتزامات المهنية للمرقى العقاري الخاص وجزاء الإخلال بها
83	الفرع الأول: الالتزامات المهنية للمرقى العقاري الخاص
84	أولا: الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة
84	1- التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة في علاقته بالدولة
85	2- التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة في علاقته بالزبائن
85	3- التزام المرقى العقاري الخاص باحترام أخلاقيات المهنة فيما يتعلق بمشروعه العقاري
86	ثانيا: الالتزام باحترام قوانين العمران و البناء
87	ثالثا: الالتزام بالإعلام
89	رابعا: الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
90	الفرع الثاني: جزاء إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية
90	أولا: العقوبات الإدارية
90	1- السحب المؤقت للاعتماد (التعليق المؤقت)
91	2- السحب النهائي للاعتماد
91	3- السحب التلقائي للاعتماد
93	ثانيا: العقوبات الجزائية
93	1- العقوبات التي يتعرض لها المرقى العقاري الخاص
95	2- العقوبات التي يتعرض لها الغير في حالة انتحال صفة المرقى العقاري الخاص
97	ثالثا: معاينة المخالفات
99	الفصل الثاني: المتدخلون الفاعلون في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
100	المبحث الأول: تدخل البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
101	المطلب الأول: التدخل المباشر للبنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
101	الفرع الأول: مفهوم البنوك
101	أولا: تعريف البنوك
101	1- التعريف اللغوي للبنك

102	2- التعريف الاقتصادي للبنك
103	3- التعريف القانوني للبنك
104	ثانيا: أنواع البنوك
104	1- البنك المركزي
107	2- البنوك التجارية
107	3- البنوك غير التجارية (المتخصصة)
108	4- البنوك الإسلامية
110	الفرع الثاني: تطور النظام البنكي الجزائري وانعكاساته على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
110	أولا: تطور النظام البنكي الجزائري
110	1- النظام البنكي الجزائري قبل الإصلاحات المالية لسنة 1986 (من 1962 إلى 1986)
118	2- النظام البنكي الجزائري بعد الإصلاحات المالية لسنة 1986 (من سنة 1986 إلى يومنا)
125	ثانيا: انعكاسات تطور النظام البنكي الجزائري على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
126	1- دور البنوك في تمويل السكن في مرحلة ما قبل الإصلاحات المالية لسنة 1986
128	2- دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن في مرحلة ما بعد الإصلاحات المالية لسنة 1986
139	المطلب الثاني: التدخل غير المباشر للمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
139	الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
140	أولا: الإطار العام لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
140	1- مفاهيم مرتبطة بإعادة التمويل الرهني
142	2- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
143	3- أهمية نشاط شركة إعادة التمويل الرهني
144	4- أهداف شركة إعادة التمويل الرهني
144	5- مهام شركة إعادة التمويل الرهني
146	ثانيا: آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
146	1- إعادة التمويل الرهني
148	2- توريق القروض الرهنية
161	الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

161	أولاً: التعريف بشركة ضمان القرض العقاري (SGCI)
161	1- إنشاء شركة ضمان القرض العقاري
162	2- أهمية شركة ضمان القرض العقاري
163	3- مهام شركة ضمان القرض العقاري
164	ثانياً: آليات عمل شركة ضمان القرض العقاري
164	1- مجال ضمانات شركة ضمان القرض العقاري
165	2- شروط الحصول على ضمانات شركة ضمان القرض العقاري
166	3- أنواع الضمانات التي تمنحها شركة ضمان القرض العقاري
166	4- تحقق الخطر المؤمن عليه (إعسار المقترض)
169	المبحث الثاني: دور الدولة في دعم نشاط الترقية العقارية الخاصة ذات الطابع الاجتماعي
170	المطلب الأول: تنوع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية حسب دعم الدولة
171	الفرع الأول: صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها
171	أولاً: صيغة سكن البيع بالإيجار
171	1- تعريف سكن البيع بالإيجار
172	2- شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار
173	ثانياً: صيغة السكن الترقوي العمومي
173	1- تعريف السكن الترقوي العمومي
175	2- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي
177	الفرع الثاني: صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي المفتوحة للمرقين العقاريين الخواص
177	أولاً: صيغة السكن الترقوي المدعم
177	1- تعريف السكن الترقوي المدعم
178	2- شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم
179	ثانياً: صيغة السكن الريفي في شكل مجمع
180	1- تعريف السكن الريفي في شكل مجمع
181	2- شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع
182	الفرع الثالث: الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة في إطار صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي
182	أولاً: إنشاء البطاقية الوطنية للسكن
183	ثانياً: فرض شروط لإعادة التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي
186	المطلب الثاني: الدعم المالي المباشر للدولة
186	الفرع الأول: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن

186	أولاً: التعريف بالصندوق الوطني للسكن
186	1- إنشاء الصندوق الوطني للسكن
187	2- مهام الصندوق الوطني للسكن
189	ثانياً: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر
191	1- قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 308/94
197	2- المساعدة المالية المباشرة للصندوق في ظل المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المعدل والمتمم
201	الفرع الثاني: الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
201	أولاً: التعريف بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
201	1- إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
201	2- الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
203	3- صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
204	ثانياً: الاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
204	1- مبلغ الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
205	2- شروط الاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
207	المطلب الثالث: دعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة
207	الفرع الأول: التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع السكن ذات الطابع الاجتماعي
208	أولاً: التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين
208	1- طريقة التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين
209	2- إجراءات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
212	ثانياً: شروط التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي
212	1- تحديد القيمة التجارية للأرض موضوع البيع
213	2- نسب التخفيضات المطبقة
216	الفرع الثاني: منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
217	أولاً: منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
217	1- تعريف الامتياز
218	2- شروط منح الامتياز

219	3- إجراءات منح الامتياز
220	4- آثار منح الامتياز
220	ثانيا: تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
224	الفرع الثالث: تحديد و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية
224	أولا: تعريف تحديد و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية
224	1- تعريف تحديد سقف لنسبة الفائدة على القروض العقارية
224	2- تعريف دعم نسبة الفائدة
225	ثانيا: شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين من السكن
226	1- بالنسبة للقروض الممنوحة من أجل اقتناء سكن جماعي
226	2- بالنسبة للقروض الممنوحة من أجل بناء سكن ريفي أو بناء سكن فردي في شكل مجمع
228	ثانيا: شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الموجهة للمرقين العقاريين
230	الفرع الرابع: الإعفاءات الضريبية
230	أولا: الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد
231	ثانيا: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقى العقاري
232	ثالثا: الإعفاءات المتعلقة بالقروض العقارية
233	الباب الثاني: العقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
234	الفصل الأول: العقود المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
235	المبحث الأول: عقد القرض العقاري
235	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية
236	الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري
236	أولا: مفهوم القرض البنكي (المصري)
236	1- تعريف القرض البنكي وطبيعته القانونية
238	2- أنواع القرض البنكي
241	ثانيا: مفهوم عقد القرض العقاري
241	1- تعريف القرض العقاري
242	2- خصائص القرض العقاري
247	الفرع الثاني: مفهوم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن
248	أولا: تعريف القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن و خصوصيتها
248	1- تعريف القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

249	2- خصوصية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
249	ثانيا: أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن
249	1- أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية الخاصة من الناحية الاجتماعية
250	2- أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية الخاصة من الناحية الاقتصادية
251	ثالثا: أطراف عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
251	1- مؤسسة القرض
253	2- طالب القرض (المقترض)
254	الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن
254	أولا: القروض العقارية الموجهة للأفراد
254	1- خصائص القروض العقارية الممنوحة للأفراد وشروطها
255	2- شروط منح القروض العقارية للأفراد
256	ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين
256	1- خصائص القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين وشروطها
256	2- شروط منح القروض العقارية للمرقين العقاريين الخواص
258	المطلب الثاني: إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
258	الفرع الأول: إجراءات إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
258	أولا: تحضير ملف طلب القرض
258	1- تقديم طلب القرض العقاري
259	2- إعداد ملف القرض
259	3- تقديم المساهمة الشخصية لطالب القرض
260	4- تأسيس الضمانات
261	ثانيا: الموافقة على منح القرض العقاري
261	1- دراسة ملف طلب القرض
262	2- اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض
262	ثالثا: انعقاد عقد القرض العقاري
263	الفرع الثاني: آثار عقد القرض العقاري
263	أولا: التزامات طرفي العقد
263	1- التزامات المقرض (البنك)
267	2- التزامات المقترض

268	ثانيا: مخاطر القرض العقاري
268	1- مفهوم مخاطر القرض العقاري
269	2- أنواع مخاطر القروض العقارية
272	المبحث الثاني: عقود ضمان القرض العقاري
273	المطلب الأول: عقد الرهن الرسمي
274	الفرع الأول: القواعد العامة للرهن الرسمي
274	أولا: مفهوم الرهن الرسمي
274	1- تعريف الرهن الرسمي
277	2- خصائص الرهن الرسمي
279	3- مصادر الرهن الرسمي
281	ثانيا: أركان عقد الرهن الرسمي
281	1- الأركان الموضوعية الخاصة لعقد الرهن الرسمي
289	2- ركن الشكلية في عقد الرهن الرسمي
291	الفرع الثاني: فعالية الرهن الرسمي كضمان لعقد القرض
291	أولا: المركز الممتاز للدائن المرتهن (البنك)
291	1- قيد الرهن الرسمي لتمكين الراهن من مركزه الممتاز
294	2- الضمان الذي يمنحه حق التقدم (الأفضلية) للدائن المرتهن
296	3- الحماية التي يوفرها حق التتبع للدائن المرتهن
301	ثانيا: المخاطر التي تنقص من فعالية الرهن الرسمي كضمان
301	1- المخاطر المتعلقة بملكية الراهن للعقار المرهون
306	2- المخاطر المتعلقة بحق الدائن المرتهن
308	المطلب الثاني: عقد التأمين
308	الفرع الأول: مفهوم عقد التأمين
308	أولا: تعريف التأمين و أهميته
308	1- تعريف التأمين
309	2- أهمية التأمين
311	ثانيا: تعريف عقد التأمين و خصائصه
311	1- تعريف عقد التأمين
311	2- خصائص عقد التأمين
313	الفرع الثاني: أركان عقد التأمين و آثاره

313	أولاً: أركان عقد التأمين
313	1- أطراف عقد التأمين
315	2- الخطر
316	ثانياً: آثار عقد التأمين
316	1- التزامات المؤمن له
318	2- التزامات المؤمن
319	الفرع الثالث: أنواع التأمين التي تتطلبها البنوك لمنح القروض العقارية في مجال السكن
319	أولاً: التأمين على حياة المقترض من الوفاة
321	ثانياً: التأمين على العقار المرهون من الحريق
323	الفصل الثاني: العقود المتعلقة بملكية السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
325	المبحث الأول: أنواع البيوع الواردة على السكن المقرر بناؤه أو في طور البناء
325	المطلب الأول: عقد البيع على التصاميم
326	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وأركانه
326	أولاً: مفهوم عقد البيع على التصاميم
326	1- تعريف عقد البيع على التصاميم
331	2- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
334	3- خصائص عقد البيع على التصاميم
340	ثانياً: أركان عقد البيع على التصاميم
340	1- الأركان الموضوعية لعقد البيع على التصاميم
349	2- ركن الشكلية في عقد البيع على التصاميم
351	الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم
351	أولاً: التزامات المرقى العقاري (البائع)
351	1- الالتزام بإنجاز البناء
356	2- الالتزام بمطابقة البناء
357	3- الالتزام بالتسليم
361	4- الالتزام بنقل الملكية
363	ثانياً: التزامات المکتتب (المشتري)
363	1- الالتزام بدفع الثمن
366	2- الالتزام بالتسلم
368	المطلب الثاني: البيع عن طريق حفظ الحق

368	الفرع الأول: عقد حفظ الحق
368	أولاً: مفهوم عقد حفظ الحق
368	1- تعريف عقد حفظ الحق
371	2- خصائص عقد حفظ الحق
373	3- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق
375	ثانياً: أركان عقد حفظ الحق
375	1- الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق
377	2- الشكلية في عقد حفظ الحق
378	ثالثاً: آثار عقد حفظ الحق وفعالته
378	1- التزام صاحب حفظ الحق بدفع التسبيق النقدي
380	2- التزامات المرقي العقاري
382	الفرع الثاني: عقد البيع النهائي
382	أولاً: تعريف عقد البيع النهائي وتحديد زمن إبرامه
382	1- تعريف عقد البيع النهائي
383	2- زمن إبرام عقد البيع النهائي
384	ثانياً: آثار عقد البيع النهائي
384	1- التزامات المرقي العقاري
386	2- التزام المشتري بتسديد الجزء المتبقي من الثمن
388	الفرع الثالث: تقييم مدى فعالية البيع عن طريق حفظ الحق
388	أولاً: من حيث الأهمية
390	ثانياً: من حيث مدى التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار المحفوظ
391	ثالثاً: من حيث اقتصار طريقة حفظ الحق على صيغة السكن الترقوي
393	المبحث الثاني: الضمانات الخاصة في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
394	المطلب الأول: الضمانات المشتركة في عقد البيع التام وعقد البيع على التصاميم
395	الفرع الأول: الضمان العشري
395	أولاً: مفهوم الضمان العشري
395	1- تعريف الضمان العشري
396	2- خصائص الضمان العشري
398	3- الطبيعة القانونية للضمان العشري
399	ثانياً: أطراف الضمان العشري

399	1- الأشخاص الملزومون بالضمان العشري في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
405	2- الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري
406	ثالثا: شروط الضمان العشري
406	1- وجود عقد
407	2- حدوث تهدم أو ظهور عيب في البناء
410	3- شرط المدة
412	رابعا: التأمين على الضمان العشري (التأمين العشري)
412	1- إلزامية التأمين العشري
414	2- جزاء عدم التأمين العشري
415	الفرع الثاني: ضمان حسن التنفيذ
415	أولاً: ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز
416	1- مفهوم ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز
417	2- نطاق ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز
418	3- مدة ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز وجزاء تحققه
420	ثانياً: ضمان حسن سير عناصر التجهيز
420	1- تعريف ضمان حسن سير عناصر التجهيز
421	2- مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز وجزاؤه
422	الفرع الثالث: ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة
422	أولاً: التزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة
423	1- مفهوم نظام الملكية المشتركة
424	2- مضمون نظام الملكية المشتركة
430	ثانياً: التزام المرقى العقاري بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة
431	1- التزام المرقى العقاري بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين
433	2- التزام المرقى العقاري بتحويل إدارة الملكية المشتركة إلى هيئات تسيير الملكية المشتركة
436	المطلب الثاني: ضمان الترقية العقارية في عقد البيع على التصاميم
437	الفرع الأول: اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
437	أولاً: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
437	1- إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
439	2- أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
440	ثانياً: إلزامية اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

442	الفرع الثاني: تنفيذ ضمان الترقية العقارية
442	أولاً: حلول الصندوق محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم
443	1- حلول الصندوق في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري
444	2- حلول الصندوق في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقي العقاري
445	ثانياً: التزامات الصندوق تجاه المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم
445	1- ضمان تعويض التسديدات
446	2- ضمان إتمام الإنجاز
449	الخاتمة
465	الملاحق
495	قائمة المراجع
522	الفهرس

ملخص:

تعتبر الترقية العقارية من أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، لذلك اعتمدها المشرع في سنة 1986 بهدف التخفيف من أزمة السكن التي تعاني منها البلاد، وقد اعتبرها المشرع نشاطا تجاريا بصور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، هذا الأخير الذي منذ صدوره أصبحت الترقية العقارية الخاصة تلعب دورا هاما في مجال السكن، إلا أنه ألغي بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد جاء هذا الأخير بقواعد تضمنت إعادة صياغة للعديد من الأحكام إلى جانب استحداث بعضها الآخر، وقد سعى المشرع إلى تنظيم النشاط من جميع الجوانب من حيث الأشخاص المتدخلين في عملية الإنجاز (المرقين العقاريين) أو الأطراف المتدخلين في عملية تمويل السكن في إطار الترقية العقارية الخاصة (البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة، والدولة)، وتنظيم مختلف العقود التي تبرم في إطار هذا النشاط وإحاطتها بمجموعة من الضمانات القانونية الخاصة التي تكفل الحماية للمستفيدين من السكن. وتهدف دراسة موضوع الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن إلى بحث مدى تحقيق الموازنة بين تحفيز الفاعلين فيه وبين إضفاء الحماية على النشاط بما يحقق فعاليته في القضاء على أزمة السكن. وقد بين لنا التحليل النظري لمضمون النصوص القانونية التي نظمت نشاط الترقية العقارية أن المشرع الجزائري بعدما انصب اهتمامه في السابق على تفعيل دور المتدخلين، فقد ركز في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على تعزيز الضمانات القانونية المقررة لصالح المستفيدين من السكن في إطار نشاط الترقية العقارية.

Résumé

La promotion immobilière est l'un des plus importantes activités pour le développement de la production et le financement du logement, c'est pourquoi, elle a été adoptée par le législateur en l'année 1986 pour essayer d'alléger la crise du logement qui Affligé le pays. Déjà le législateur l'a considéré comme une activité commerciale dès la publication du décret législatif N° 93-03 relatif aux activités immobilières. Ce décret dès sa publication la promotion immobilière privée a commencé à jouer un rôle important dans le cadre du logement, mais il a été annulé en vertu de la loi N° 11-04 Fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, cette dernière venue avec les règles portant sur la reformulation de plusieurs de ces décisions et de réinventé d'autres. Le législateur s'est efforcé pour la régularisation l'activité de toutes les côtés ; les parties entrant dans le cadre de la réalisation (promoteur immobilier) ou les parties entrant dans le financement du logement dans le cadre de la promotion immobilière privée (Banques, sociétés financières spécialisées, et l'état), et de régler tous les contrats qui s'établissent dans le cadre de cette activité et de l'entourer par des garanties légales spéciales qui garantissent la protection pour le bénéficiaire du logement. L'étude de la promotion immobilière privée a pour but dans le cadre du logement de chercher le taux d'équilibre entre motiver les acteurs de cette activité et entre donner la protection sur l'activité qui nous donne une poussée vers l'élimination de la crise du logement. L'analyse théorique sur le contenu des textes juridiques qui règle l'activité de la promotion immobilière a montré que avant le législateur Algérien a focalisé toute son attention sur l'activation du rôle des acteurs, tant dit que par la loi N° 11-04 Fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, il s'est focalisé sur le renforcement des garanties légales décréter pour les bénéficiaires du logement dans le cadre de l'activité promotion immobilière.