

## المحور الثالث: أدوات وهيئات تسيير المدينة

في مرحلة أولى سنتطرق لماهية السوق العقارية الحضرية في المدينة، وفي مرحلة ثانية سنتعرض للآليات القانونية لاقتناء العقارات في السوق العقارية الحضرية طبقا للقانون العام، ثم في مرحلة ثالثة نتعرض للآليات اقتناء السكنات في المدينة.

### أولا - ماهية السوق العقارية الحضرية في المدينة

طبيعة المحاضرة تقتضي في المقام الأول تحديد بعض المفاهيم المرتبطة بالسوق العقارية الحضرية وخصائصها والعوامل المؤثرة فيها، والمهنيين المكلفين بتقييم العقارات.

#### 1- مفهوم السوق العقارية الحضرية في المدينة:

تطلق السوق في اللغة على المكان أو البقعة الجغرافية التي تباع فيها السلع وتشتري، ولا يمكن تصور وجودا بشريا بلا سوق، إذ من لوازم الوجود البشري وجود السوق التي تقوم بعملية تنظيم الحياة الاقتصادية لهذا الوجود.

يمكن تعريف السوق من منظور المستهلك بأنه المكان الذي تعرض فيه السلع، حيث يتجه لقضاء أغراضه مسلحا بدوقه وشروطه، أما في فيما يخص تعريف السوق من وجهة نظر المنتج فهو المكان الذي يقبل عليه المستهلكين رغبة في اقتناء حاجياتهم. كما يعرف السوق من زاوية الاقتصادي بأنها نقطة تلاقي دائم بين المنتج والمستهلك في إطار العرض والطلب<sup>1</sup>.

وتقسم الأسواق تبعا للأغراض التي تؤديها، فمن حيث اتساعها قد تكون محلية أو عالمية: ومن حيث أنواع السلع المتداولة تكون لكل مجموعة من السلع سوقها، ومن حيث الغرض من استخدام السلعة، تقسم إلى سوق سلع الإنتاج وسوق سلع الاستهلاك، ومن حيث الكميات المتداولة في السوق إلى سوق الجملة وسوق التجزئة، وحسب عنصر المنافسة إلى سوق المنافسة الكاملة، وسوق الاحتكار الكامل.

وبذلك تعتبر سوق العقار من أهم الأسواق، فهي تؤدي أدوارا اجتماعية مهمة بالنسبة لمختلف فئات المستهلكين إلا أنها تؤدي وظيفة عكسية تنعكس سلبا على هذه الطبقات عندما تتحول إلى أسواق للمضاربة والاحتكار.

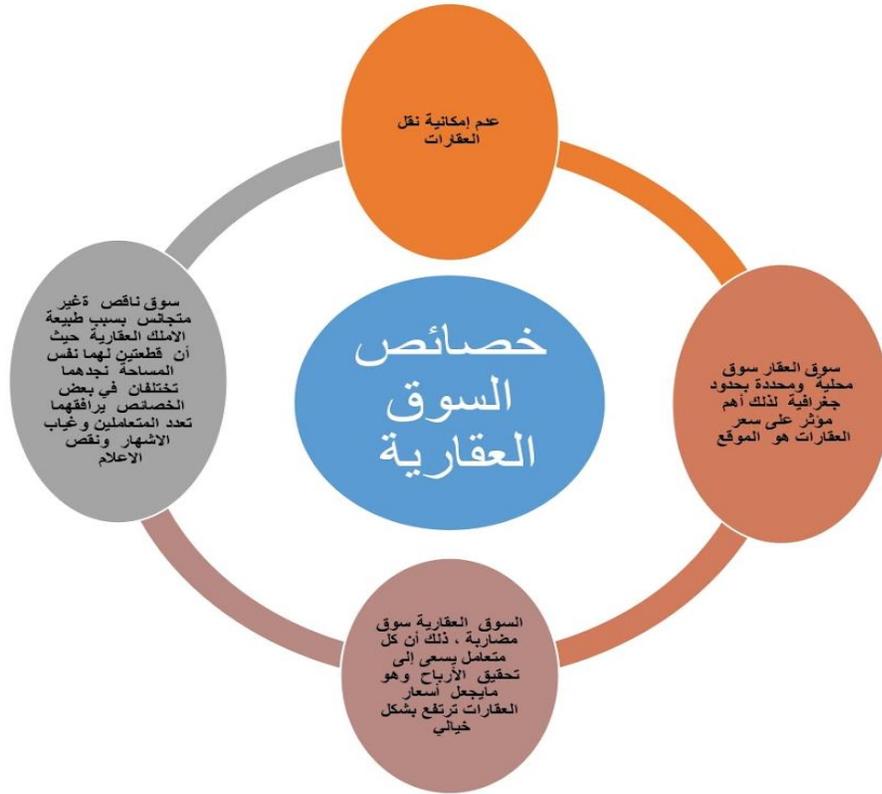
وبما أن العقارات غير قابلة للنقل، فإن أكبر وأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع كما تتحدد قيمة العقار بناء على عوامل أخرى تؤثر فيها كالعوامل الطبيعية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية وأيضا العوامل المرتبطة بالقوانين والأنظمة المتعلقة بالبناء وتحديد اختيارات التهيئة العقارية واستعمالات الأرض<sup>2</sup>. مما يجعل السوق العقارية على درجة من التعدد والاختلاف وإذا تعلق الأمر بالأراضي الحضرية القابلة للتعمير، غالبا ما تكون نادرة والطلب عليها مرتفع، وبالتالي ترتفع فيها أسعار العقار.

1 - محمد محفوظ، مفهوم السوق من منظور اقتصادي منشور على الموقع الإلكتروني: [www.arabrenewal.info](http://www.arabrenewal.info)

2 - أحمد رجائي أنيس، السوق العقاري وأسس التقييم منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.facebook.com/DbIwmAlkhbraAlqaryyn/posts/789250847825179>

## 2- خصائص السوق العقارية: خواص السوق العقاري والعوامل المؤثرة عليه:



## 3- العوامل المتحكمة في تقييم العقارات:

### 1-3 عامل المجال:

إن مركز المدينة يعتبر مكانا مفضلا من غيره إذ عادة ما تلتقي فيه محاور الاتصال<sup>3</sup>، وعلى هذا الأساس يكون الطلب قويا والعرض منخفضا لأن المجال فيه ضيق ومحصور، وكلما ابتعدنا عن المركز كلما قلت كثافة المساحة المبنية وانخفض ثمن الأرض

### 2-3 عامل الزمن:

كلما ازداد الزمن ازدادت المساحة المحتلة، ويمتد المجال الحضري ويتوسع، ففي الامتداد ترتفع الأثمان إلى حدودها القصوى، وهذا ما ينجر عنه طرد الأقل ثراء لنشاطات الأكثر دخلا كما حدث لمعظم المدن الكبرى<sup>4</sup>.

### 3-3 عامل النقل:

<sup>3</sup> - فلوسية لحسن، خلف الله بوجمعة، العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار السكني، حالة مدينة المسيلة، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 29 جوان، 2009، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة، ص 58.

<sup>4</sup> - المرجع السابق، ص 58.

يلعب عامل النقل دورا محوريا في ارتفاع أثمان العقارات، مثل العقارات المتواجدة بالقرب من المطارات أو الطرق السريعة والواسعة.

### 4-3- عامل شهرة المكان:

تؤدي شهرة المكان إلى التأثير على سعر الأراضي فعلى سبيل المثال الأحياء الغربية في باريس الخاصة بالشانزليزيه champ Elyseer جعلته المكان المفضل لتوطن المؤسسات الكبرى الوطنية والدولية.

### ثالثا- المهنيين الأساسيين المكلفين بتقييم العقارات:

يمكن تعدادهم باختصار كالاتي:

#### • الأعدان المكلفين بتقييم العقارات في مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري:

من مهام مديرية أملاك الدولة بالإضافة إلى تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للدولة وتحرير العقود المتعلقة بالعمليات التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية، تقييم العقارات والمنقولات والمتاجر المتضمنة أملاك الدولة وتنفيذ عملياتها، كما تتكون مديرية أملاك الدولة من مصلحة الشؤون العامة والوسائل، ومصلحة العمليات العقارية، ومصلحة الخبرة والتقويمات العقارية<sup>5</sup>.

ويكلف مفتشو أملاك الدولة والحفظ العقاري، حسب المرسوم التنفيذي 10-300 المؤرخ في 29 نوفمبر 2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>6</sup> بالقيام بكل تحقيق يرتبط بميدان عملهم، وإجراء الخبرات وتقييم العقارات التابعة لأملاك الدولة وكذا تلك التي يتم شراؤها أو استئجارها من طرف الإدارات العمومية التابعة للدولة لا سيما تنفيذ عمليات ترميم العقارات التابعة للدولة.

#### • مفتشو المديرية العامة للضرائب:

إن هدف التقييم العقاري في المديرية العامة للضرائب يختلف عن هدف التقييم في مديرية أملاك الدولة، لأن الهدف الأول للمديرية العامة للضرائب هو جبائي، حيث أن مديرية الضرائب تتدخل في حالة وجود نقص في التصريح. ويتم التدخل بعد مراقبة الإدارة الجبائية للتصريحات والمستندات لفرض كل ضريبة أو حق أو رسم أو إتاوة<sup>7</sup>، حيث يراقب المفتش التصريحات، ويطلب التوضيحات والتبريرات كتابيا<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 117/94 المؤرخ في 01 - 06-1994 والمرسوم التنفيذي 15-988 المؤرخ في 04-04-2015.

<sup>6</sup> - ج ر عد 75 المؤرخة في 05 ديسمبر 2010.

<sup>7</sup> - المادة 01/18 من قانون الإجراءات الجبائية.

<sup>8</sup> - المادة 1/19 من قانون الإجراءات الجبائية.

لكن على المفتش، وتحت طائلة البطلان الإجراءات إرسال للمكلف بالضريبة التصحيح المزمع القيام به والأسباب التي أدت للتصحيح والمواد قانون الضرائب المطابقة، ويدعى المكلف بالضريبة للإعلان عن موافقته أو تقديم ملاحظاته في أجل 30 ثلاثون يوماً، ويعد عدم الرد بمثابة قبول ضمنى<sup>9</sup>.

### • الخبير العقاري:

نظمت هذه المهنة بموجب الأمر 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة الخبير العقاري<sup>10</sup> بما يتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية الجديدة وبما يتماشى مع قانون التوجيه العقاري 90-25.

وقد حددت المادة 02 من الأمر 08/95 المهام الرئيسية للمهندس الخبير العقاري تتمثل في:

وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية لنقل الملكية العقارية، وكذا وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديد ما ووضع معالم حدودها، إضافة إلى إمكانية التحريات لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وإمكانية القيام بالدراسات الطبوغرافية في عمليات التهيئة العقارية والأهم من ذلك إمكانية تقييم الأملاك العقارية من حيث قيمتها التجارية أو الإيجارية.

ويعبر الخبراء العقاريون لهم الصلاحية الحقيقية في عملية تقييم العقارات بسبب معارفهم المسبقة للعقارات، حيث تشكل هذه المهمة النسبة الأهم في نشاطاتهم.

لكن تجدر الإشارة أن هناك بعض المتدخلين العرضيين في مجال التقييم للسوق العقارية مثل المهندسين المعماريين الذين يمارسونها بصفة عرضية، وبعض الوكلاء العقاريين والتي تعد مهمتهم الأساسية التقريب بين وجهات نظر الأطراف المتعاقدة من أجل إتمام عملية شراء الأملاك العقارية وبيعها أو تأجيرها أو مبادلتها، والذين في الواقع العملي يلجأ إليهم من أجل تحديد قيمة العقارات<sup>11</sup>.

## ثانياً - الآليات القانونية لاقتناء العقارات في السوق العقارية الحضرية طبقاً للقانون العام

يمكن تصنيف الآليات القانونية لاقتناء العقارات في السوق العقارية إلى صنفين:

-نزع الملكية للمنفعة العامة مع وجوب إتباع الإجراءات القانونية المحددة المنصوص عليها طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم، إلى جانب ذلك إمكانية ممارسة الشفعة الإدارية.

### 1- نزع الملكية للمنفعة العامة:

من بين الامتيازات السلطة العامة المخولة قانوناً للإدارة لتسيير شؤونها وتحقيق أغراض الصالح العام واقتناء العقارات في السوق العقارية، إمكانية لجوئها لنزع ملكية الخواص جبراً أو دون رضاهم بعد فشل محاولة الأملاك المقصودة بطريق التراضي. وضماناً لحق الملكية الخاصة المكرس دستورها بموجب المادة 64 من

<sup>9</sup> - المادة 08/19 من قانون الإجراءات الجبائية.

<sup>10</sup> - ج ر عدد 20 لسنة 1995 المؤرخة في 16 أفريل 1995.

<sup>11</sup> - المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009.

التعديل الدستوري سنة 2016<sup>12</sup>، لا يتم نزع الملكية الا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف، وهو المبدأ المكرس في المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016.

- من خلال هذه النصوص الدستورية، سلطة الإدارة ليست مطلقة عند لجوئها لهذا الاجراء تليها خضوع الإدارة للرقابة القضائية في حالة انحرافها عن الإجراءات القانونية.

### 1-1- إجراءات نزع الملكية ضمان لحماية الملكية الخاصة:

إن نزع الملكية وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية يمكن اللجوء إليها لاكتساب الملكية العقارية، وهي تتمثل في رفع يد الحائز نهائيا لنقل ملكية هذه العقارات مقابل تعويض محدد من أجل المنفعة العامة.

- ويتميز إجراء نزع الملكية مبدئيا بعدة خصائص:

#### ✓ إجراء استثنائي:

الأصل في اقتناء الملكية الخاصة لتحقيق النفع العام أن يكون بطريق التراضي مقابل تعويض يتفق عليه الأطراف بالتفاوض، وإذا ما باءت المحاولات بالفشل تلجأ الإدارة في إطار القانون الى الاستثناء وهو نزع الملكية جبرا عن صاحبها باتباع إجراءات قانونية محددة.

كما للإدارة حق اللجوء الى الحيازة الفورية للأموال المعنية كإجراء استثنائي منصوص عليه بموجب احكام القانون المالية لسنة 2005<sup>13</sup>، وقانون المالية سنة 2008<sup>14</sup> المعدلان والمتمان للقانون 91-11 المرسوم التنفيذي 93-186 المتعلقان بالمشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

#### ✓ إجراء نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة:

إن هذا الاجراء هو من امتيازات السلطة العامة ما دام يتم وقف الإجراءات القانونية، فهو لا يعد تعديا مادام يمارس في الإطار القانوني، وإلا تعرض قراراتها إلى الإلغاء لعدم مشروعيتها.

#### ✓ إجراء نزع الملكية تحقيق للمنفعة العامة:

لا جدال في أن للإدارة سلطة في تحديد فكرة المنفعة العامة وإذا كانت هذه الفكرة مرنة وغير محددة وقد تنوعت التطبيقات القضائية الفرنسية لها وأصبحت مرادفة تماما لفكرة المصلحة العامة.

ولم تعد تقف فكرة المنفعة العامة في القضاء الفرنسي عند الحدود السابقة، بل تجاوزتها تمثلت في عدم استبعاد المصلحة المالية كذلك لم يعد يستبعد القضاء الفرنسي المصلحة الخاصة الى جانب المنفعة العامة، ولعل أبرز

12 - المادة 64 الملكية الخاصة مضمونة حق الإرث مضمون، وتنص المادة 47 من التعديل الدستوري: <تضمن الدولة عدم انتهاك حرمة المسكن فلا تفتيش الا بمقتضى القانون وفي إطار احترامه، ولا تفتيش الا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة>.

13 - المادة 65 من قانون المالية 2005 الصادر بموجب قانون 04-21 (ج ر عدد 85)، المتممة لقانون 91-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة".

14 - المادة 59 من قانون المالية لسنة 2008 الصادر بموجب قانون 07-22 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المعدلة والمتممة لأحكام المادة 29 من قانون 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

التطبيقات القضائية الفرنسية<sup>15</sup> حكم مجلس الدولة الفرنسي في قضية ville Sochaux، حيث كان الهدف مزدوجا، فمن ناحية قصد منه تسهيل حركة المرور في إحدى المناطق بما يتماشى مع المنفعة العامة، ومن ناحية أخرى أريد به الاسهام في تطوير شركة بيجو Peugeot.

و مهما اختلفت وتطورت التطبيقات القضائية الفرنسية، لا جدال أن المنفعة العامة شرط أساسي ورئيسي لأجل نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو المبرر الوحيد الذي يخول للإدارة المساس بحق الملكية.

إلا أن الذي أثار انتباهنا مصطلح البعد الوطني والاستراتيجي المدرج بموجب المادة 65 من القانون المالية لسنة 2005 في المادة 12 مكرر المدرجة في قانون نزع الملكية 91-11، خاصة أن هذه العمليات لا تطلب اتباع إجراءات القانونية العادية، حيث حسب نفس المادة يمكن الحيابة الفورية من الإدارة نازعة الملكية في عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين بالخبزينة العمومية ولا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ اجراء الحيابة الفردية .

#### ✓ اجراء نزع الملكية يكون مقابل تعويض:

يعد التعويض قيذا على السلطة الإدارة في اللجوء الى اجراء نزع الملكية الخاصة والذي يجب أن يغطي الضرر الحاصل للمنزوع ملكيته عينا أو نقدا، ويشترط في التعويض أن يكون عادلا ومنصفا.

#### 1-2- مراحل وإجراءات نزع الملكية:

تمر عملية نزع الملكية في التشريع الجزائري بمراحل وإجراءات قانونية ذات طبيعة إدارية، نص عليها القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27-07-1993، وتتمثل هذه الإجراءات في تحقيق الإداري السابق، ثم تصريح المنفعة العمومية، التحقيق الجزائي، وأخيرا نقل الملكية.

#### ✓ التحقيق الإداري المسبق

يشكل هذا التحقيق نقطة البداية في إجراءات نزع الملكية، ويستهدف التثبت من حرية الدافع لإجراء نزع الملكية، وعدم اتباع هذا الاجراء يؤدي الى بطلان قرار المنفعة العامة.

ويشمل ملف التحقيق:

- \* تقرير يسوغ اللجوء الى نزع الملكية أو يبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.
- \* تصريح يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهئية العمرانية تطبيقا لأحكام المادة 02 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- \* خطط للوضعية يحدد طبيعة الاشغال ومدى أهميتها وموقعها.

## \* تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل.

ويرسل الملف الى الوالي الذي يقوم بتعيين لجنة التحقيق تتكون من ثلاث أشخاص يكون احدهم رئيساً لها، ويتم اختيار هؤلاء الأشخاص المذكورين من القائمة الوطنية بضبطها كل سنة وزيراً الداخلية والجماعات المحلية استناداً الى القوائم التي تعدها كل ولاية و يشترط في المحققين الانتماء الى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي مع مصلحة المنزوع ملكيتهم ، و هو الذي يثير مسألة حياد المحقق ويفتح التحقيق السابق بقرار من الوالي وجوباً، وينتشر في المدونة القرارات الإدارية للولاية، ويوضع الملف التحقيق تحت تصرف الجمهور و تحول اللجنة التحقيق سماع أي شخص و الحصول على أي معلومة ضرورية لأعمالها واستنتاجاتها، ثم تقدم اللجنة تقريراً للجهة المختصة التي عينتها يتضمن استنتاجاتها

بشأن طابع لمنفعة العامة (قرارها الزامي وغير قابل للطعن خلافاً للتشريع الفرنسي)

## ✓ قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

في مرحلة تالية يصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة، وهو الخطوة الثانية لعملية نزع الملكية، حيث إذا كانت الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية واقعة في حدود ولاية واحدة يصدر القرار من الوالي ، ويصدر القرار المشترك بين الوزير المعني ووزير الجماعات المحلية والداخلية إذا كان العقار واقعا في حدود ولايتين ويصدر القرار تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة، والبعد الوطني والاستراتيجي كالسدود والطرق السريعة (شرق-غرب) وحظائر الرياح الكبرى والتي تكتسي طابعاً وطنياً ، حيث يُمكن المرسوم التنفيذي الإدارة من الحيابة الفورية للأملاك بمجرد نشره في الجريدة الرسمية (المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-248) على خلاف القرارات الإدارية الأخرى المصرحة بالمنفعة العامة في إطار قانون نزع الملكية فهي ليس لها أثر فوري على حيازة الأملاك.

## ✓ التحقيق الجزئي:

يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العامة تحديد الأملاك والحقوق العقارية، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم، ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى << التحقيق الجزئي >> على أن يسند هذا الأخير الى محافظ محقق يعين من قبل الخبراء المعتمدين لدى المحاكم (المادة 16-17، قانون 91-11)

ويهدف التحقيق الجزئي الى اعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق، وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً بغرض توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم ويتأكد من ذلك بفحص المستندات القانونية للملكية أو بمعاينة حقوق الملكية في حالة عدم وجود تلك المستندات

- يحرر المحافظ المحقق محضراً مؤقتاً فيه كل استنتاجاته، ويقوم بإعلانه في أماكن مرئية يصل إليها الجمهور في مقر البلدية والولاية، وبعد انقضاء مهلة 15 يوماً المتاحة للنشر ينتقل إلى عين المكان في حالة وجود منازعات واعتراضات، ويحرر محضر نهائي يقيد فيه ما استنتجه، ليرسل المحضر الى الوالي المختص إقليمياً في حدود الاجل الذي يحدده هذا الأخير.

في المرحلة الأخرى تعد المصالح أملاك الدولة تقريراً تقييمياً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، يتضمن تعويض يشترط فيه أن يكون عادة ومنصفاً يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية وما فاته المنزوع ملكيته المادة 21 ق 03 قانون 11-91)، ويرسل التقرير التقييمي إلى المصالح المعنية في الولاية لإعداد القرار الإداري الخاص بقابلية النزاع عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

### ✓ نقل الملكية:

يعتبر إجراء نقل الملكية آخر مرحلة من مراحل وإجراءات عملية نزع الملكية بعد استثناء شرط الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً. يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد من نزع الملكية، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري وعندئذ يلتزم المعنيين بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به (المادة 43 من المرسوم التنفيذي 93-186 المتضمن تطبيق القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة).

- وبعض النظر عن أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 93-186 المتضمن تطبيق أحكام القانون 91-11، والتي لا تجيز حيافة الأملاك المعنية بقرار نزع الملكية إلا بمراعاة قواعد الشهر العقاري، يقوم الولاية في إجراءات تحويل الملكية فيما يخص نزع الملكية المنفذة في إطار عمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني والاستراتيجي، بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية بإعداد قرار الحيافة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك والحقوق العينية العقارية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية.

ويقوم الولاية بعد ذلك بإصدار قرار الحيافة الفورية للأملاك والحقوق العقارية يتبع وجوباً بقرار نزع الملكية يصدره الوالي على أن يبلغ قرار نزع الملكية إلى منزوعي الملكية والمستفيدين من نزع الملكية من طرف الوالي، وينشر على مستوى الشهر العقاري.

وبموجب المادة 29 مكرر من قانون 91-11 المضافة بموجب قانون المالية 2008، يكرس نقل الملكية بواسطة عقد اداري مباشرة بعد الدخول في الحيافة بالنسبة لعمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة الوطنية وذات البعد الوطني والاستراتيجي.

-ولا يشكل بأي حال من الأحوال الطعون المحتمل تقديمها على مستوى العدالة في مجال التعويض من طرف منزوع ملكيتها عائق النقل الملكية لفائدة الدولة (المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186 المضافة بموجب المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07-07-2008<sup>16</sup>).

## 2 - الشفاعة الإدارية:

<sup>16</sup> - المرسوم التنفيذي 08-02 المؤرخ في 07-07-2008 - المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 93-1993 المتضمن تطبيق القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، ج ر عدد 39 المؤرخة في 13 جويلية 2008.

تعتبر الشفعة سبب من أسباب اكتساب الملكية في القانون المدني ، لكن المشرع اخذ بها في القانون العام لاقتناء العقارات في السوق العقارية وتكوين رصيد عقاري مهم ، حيث كلف قانون التوجيه العقاري مهمة تنظيم السوق العقارية للدولة والجماعات المحلية ووضع تحت تصرفها بعض الأدوات القانونية من بينها حق الشفعة الإدارية . حيث نجدها في عدة حالات : الحالة الأولى شفعة الدولة على الأراضي العامر والقابلة للتعيمير ، والحالة الثانية ممارسة الشفعة الإدارية لمحاربة صورية الثمن في عقود بيع العقارات أو الإيجار ، لا سيما ممارسة الشفعة في حالة تصرف الأجانب في عقاراتهم ، وممارسة حق الشفعة على العقارات ذات الطابع السياحي. وتعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز الحول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها، ولما كانت تمارس من قبل الدولة ممثلة من قبل مؤسساتها أو جماعاتها المحلية، اعتبرت شفعة إدارية.

## 2-1- الشفعة الإدارية الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعيمير:

إن الهدف من الشفعة الإدارية بالنسبة للعقار الحضري تدعيم السياسة المحلية للسكن وتنويعه، بحيث يمكن الجماعات المحلية من اقتناء الأراضي وتخصيصها لبناء مساكن اجتماعية أو تكوين رصيد عقاري وتمكين الجماعات المحلية من اقتناء أراضي قابلة للبناء من أجل تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية<sup>17</sup>، والمحافظة على النسيج العمراني والأماكن السياحية والأماكن السياحية وإقامة المشاريع الكبرى<sup>18</sup>.

وحسب مفهوم المادة 20 من قانون التوجيه العقاري: الأراضي العامرة هي كل قطعة أرضية يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بالمرافق أو غير المبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات. أما الأراضي القابلة للتعيمير حسب المادة 21 من نفس القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعيمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعيمير.

وتضيف المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 90-25: ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية. وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية تحدد عن طريق التنظيم. وتتمثل هذه المصالح في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم<sup>19</sup>.

وما يميز الشفعة المقررة على الأراضي الحضرية هو الأخذ بها في مرتبة تسبق ما هو محدد في الأحكام العامة للشفعة التي أوردتها المادة 795 من القانون المدني، وبالتالي تكون لها الأولوية عند ممارسة الشفعة على هذا النوع من الأراضي حتى ولو لم تكن مالكة الرقبة ولا حق الانتفاع، ولا هي مالكة للعقار المشفوع، وهو ما يخرجها عن الأحكام الواردة في القواعد العامة للشفعة التي جاء بها القانون المدني.

17 - بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، جامعة أحمد دراية، أدرار، ص 97.

18 - سماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2001، ص 243.

19 - ج ر عدد 56 بتاريخ 26 ديسمبر 1990.

## 2-2- ممارسة الشفعة الإدارية لمحاربة صورية الثمن أو الأجرة في عقود البيع أو الإيجار الواردة على العقارات:

تطبيقا للمادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، منح المشرع الجزائري لإدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لصالح الخزينة العمومية، مع دفع هذا الثمن مزايدي فيه العشر (1/10) لذوي الحقوق، وتأخذ هذا لعقار أو المحل التجاري موضوع المعاملة لصالح الخزينة، وبهذا ممارسة الشفعة في هذه الحالة لا يكون إلا بالنسبة للأملك العقارية التي يتم التنازل عنها بمقابل.

ويبلغ قرار استعمال حق الشفعة إلى ذوي الحقوق إما بواسطة ورقة العون المنفذ لكتابة الضبط أو رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يوجهها مدير الضرائب بالولاية التي توجد في نطاقها العقارات<sup>20</sup>. ولم يحدد المشرع محتويات هذه الرغبة وبذلك يقتضي الرجوع للقواعد العامة وتحديد المادة 800 من القانون المدني وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- تعيين الحق المشفوع فيه تعيينا منافيا للجهالة، ومادام عقار يجب تحديد مساحته، موقعة وحدوده، وإذا كان محلا تجاريا، يجب تحديد عناصره المادية والمعنوية كالاسم التجاري، والسمعة التجارية، والعنوان التجاري.

- تبيان ثمن الشفعة مضاف إليه مصاريف البيع كحقوق التوثيق والتسجيل، ويجب أن يضاف إليه العشر 10/1 وهذا على عكس القواعد العامة التي لا تفرض هذه الزيادة.

- تحديد شروط البيع، وهذه الشروط تنقل من عقد البيع المبرم بين المشتري والبائع.

- تحديد هوية كل من البائع والمشتري تحديدا كافيا ومنافيا للجهالة.

ذكر الأجل المحدد للأخذ بالشفعة والمقدر بثلاثين يوما.

ويجب على إدارة التسجيل وبعد إعلانها الرغبة في ممارسة الشفعة المسارعة إلى إيداع مبلغ الشفعة في أجل سنة واحدة تبدأ من تاريخ تسجيل العقد، ويتكون هذا المبلغ من المبلغ المذكور في عقد البيع المبرم بين المشتري والبائع مضافا إليه العشر وباقي المصاريف التي دفعها المشتري<sup>21</sup>.

بالإضافة إلى ذلك خول المشرع الجزائري لإدارة التسجيل الولائية ممارسة حق الشفعة في إطار الحقوق الشخصية، ألا وهو حق الإيجار، حيث إذا ما رأت المديرية أن الإيجار العقار كله أو جزء منه التي عرض عليها من أجل استيفاء حقوق التسجيل لا يطابق الحقيقة.

وبذلك لا يمكن للدولة ممثلة في مديرية التسجيل ممارسة الشفعة لكسب العقارات أو الحقوق العقارية إلا إذا رأت أن المبلغ المدون في العقد أو في عقد الإيجار لا يطابق الحقيقة أي أن المبلغ صوريا أما إذا كان غير

20 - المادة 38 مكرر 2 فقرة 2 من قانون الإجراءات الجبائية.

21 - المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية.

صوري ومطابق للواقع يمنع على مديرية التسجيل القيام بإجراء الشفعة والعبرة هو محاربة التصريحات الكاذبة التي تكبد الخزينة العمومية مبالغ كبيرة<sup>22</sup>.

### 2-3- ممارسة الدولة حق الشفعة على العقارات المملوكة للأجانب:

- يحق للدولة والجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للمادة 01 من المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن حرية المعاملات<sup>23</sup> ممارسة حق الشفعة على المعاملات التي محلها اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية. وتخضع العمليات السابقة إلى اخطار من قبل الوالي، وعلى إثر ذلك تقوم مصلحة أملاك الدولة والضرائب بالتقييم على أن لا تتجاوز مهلة 20 يوما من تاريخ الاخطار.

بعد عملية التقييم، وفي أجل 15 يوما، يكون للوالي الخيار في ممارسة الشفعة من عدمها على أن لا يتجاوز رده أربعة أشهر<sup>24</sup>.

### 2-4- ممارسة الشفعة على العقارات ذات الطابع السياحي والثقافي:

العقار السياحي هو مجموع الأراضي ما اتصل بها اتصال قرار وثبات الموجه للاستثمار السياحي كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات المعدنية والقرى السياحية، أو مجموع الأراضي القابلة للبناء وغير القابلة للبناء باعتبارها محميات موجودة في المواقع ومناطق التوسع السياحي، وهذه المناطق والمواقع السياحية قد تحتوي على رصيد معتبر من التراث الطبيعي أو الثقافي والدولة لها الحق في ممارسة حق الشفعة على الممتلكات الثقافية العقارية المملوكة للخووص باعتبارها تراثا ثقافيا للأمة تشكل شواهد ومعالم توارثها عن الأجيال السابقة.

وعن الأساس القانوني الذي بموجبه تمارس حق الشفعة في العقار السياحي، أدرج المشرع حق الشفعة داخل مناطق والمواقع السياحية منذ صدور الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، حيث نص في المادة 04 منه على ما يلي: سيكون للدولة داخل مناطق والأماكن المذكورة في المادة الأولى حق الشفعة على كل عقار قد يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض وستحدد بموجب مراسيم شروط وممارسة هذا الحق وآثاره ولاسيما كيفية تحديد السعر.

وأحكام الامر 66 - 62 السابق ذكرها ألغيت بموجب قانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، إلا أن التمسك بهذا الحق مازال قائما، حيث أكدت المادة 21 منه على حق الدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يمارس هذا الحق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على كل العقارات والبناءات المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو دون عوض، حيث تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

22 - عيسى زرقاط، حق الشفعة في المادة الإدارية، مجلة الميزان، العدد 01، مخبر الجرائم العابرة للحدود، المركز الجامعي أحمد صالح، النعامة، سنة 2016، ص 152.

23 - ج ر عدد 21 لسنة 1983.

24 - بابا عمر، ممارسة الدولة والجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 104.

وصدر التنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 الذي يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل ومناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>25</sup>، إذ أن هذا الحق تمارسه الوكالة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو دون مقابل<sup>26</sup>، حيث يتعين على المالك عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق. حيث يعتبر تقديم هذا التصريح المسبق إجراء جوهرى يترتب عليه مخالفة وبطلان المعاملة [راجع المادة 49 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والأماكن السياحية]. فيقدم مالك العقار ملفا كاملا لمديرية السياحة والصناعات التقليدية على مستوى الولاية، لتقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف والتحقيق في ذلك

ويسلم له نموذج التصريح المسبق بالرغبة في التصرف بملئه لجميع البيانات المطلوبة ويوقع عليه ويصادق عليه في البلدية ويرسل إلى الوزير الملف بالسياحة ليقوم بإخطار الوكالة في أجل (15) خمسة عشر يوما قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفاعة، وللوكالة أجل ثلاثة أشهر ابتداء تاريخ إشعارها من الوزير للفصل في اقتناء الأملاك العقارية طبقا لقانونها الأساسي.

وإذا قررت الوكالة مباشرة حقها في الشفاعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الأجل المطلوبة مع تبرير ردها، ويلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل خمسة عشر يوما (15) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المذكور<sup>27</sup>، إلا أن هذا الإجراء حاوية فارغة، لأنه بعد انقضاء الأجل المحدد المتمثل في ثلاثة (3) أشهر ولم ترد الوكالة يعد ذلك تنازلا عن ممارسة حقها في الشفاعة<sup>28</sup>، من جانب آخر في حالة تقريرها ممارسة حقها في الشفاعة ولم يرد وزير المكلف بالسياحة عند انتهاء أجل أربعة أشهر يصح للمالك مباشرة البيع المقرر<sup>29</sup> أما فيما يتعلق بالمتلكات الثقافية العقارية ونظرا لأهميتها باعتبارها شواهد مادية وفخر الأمم واعتزازها ومظهر عراقتها وأصالتها، وحلقة وصل بين ماضيها وحاضرها، أدرج المشرع حق الشفاعة على المتلكات الثقافية التابعة للخواص، حيث نصت المادة 05 من قانون التراث الثقافي 98-04 على ما يلي: [يمكن دمج المتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة عن طريق الاقتناء بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو عن طريق ممارسة الدولة حق الشفاعة أو عن طريق الهبة]. وأيما كان مالك المتلك الثقافي العقاري، كل تصرف بمقابل أو دون مقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه، أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي، أو مشمول في قطاع محفوظ أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي، يخضع لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة<sup>30</sup>. ويتعين على الضباط العموميين من موثقين أو المحافظ العقاري إبلاغ الوزير الكلف بالثقافة بكل مشروع تصرف في ملكية الممتلك لثقافي العقاري، وتكون للوزير المكلف بالثقافة مهلة أقصاها مهلة شهرين ابتداء من تاريخ استلامه التبليغ للإعراب عن رده، وفي حالة انقضاء مهلة شهرين وعدم رده يعد الترخيص ممنوحا، لكن كل تصرف من قبل المالك دون استيفاء الاجراء يعد لاغيا.

25 - ج ر عدد 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

26 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

27 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 06-385 المشار إليه سابقا.

28 - المادة 6 فقرة 02 فقرة 02 من المرسوم المشار إليه سابقا.

29 - المادة 8 فقرة 02 من المرسوم المشار إليه سابقا.

30 - المادة 49 من قانون 98-04 المؤرخ في المتعلق بالتراث الثقافي.

أما التصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي، أو مشمول في قطاع محفوظ هو وحده يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفاعة من الوزير المكلف بالثقافة<sup>31</sup>.

### ثالثا - آليات اقتناء السكنات في المدينة

يعتبر اكتساب سكن لائق في المدينة من الضروريات الأساسية ، وهو الامر الذي دفع السلطات العمومية لإصدار ترسانة قانونية منذ الاستقلال بهدف تمويل المشاريع السكنية ، حيث في ظل النظام الاشتراكي احتكرت المؤسسات العمومية هذه السوق ، لكن أمام ارتفاع أسعار مواد البناء والأزمة الاقتصادية التي شهدتها البلاد في منتصف الثمانينات على إثر انهيار أسعار البترول ، فرض تخفيف العبء على الدولة من خلال إصدار القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي فتح المجال للاستثمار الخاص ، إلا أن سلبيات هذا القانون أكثر من إيجابياته لأنه امتاز بأحكام صارمة وصعبة لا تشجع المستثمر الخاص ، ولم يعترف لهؤلاء بصفة المرقى العقاري ، ولم يضيف عليهم الصفة التجارية لتعتبر أعمال مدنية لا تهدف لتحقيق الربح .وبعد صدور دستور 1989 ، والتخلي عن النظام الاشتراكي، صدر المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون السابق الذي فتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص ، مضيفا الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة كما هو الحال في التعاونية العقارية ، وأعطى أهمية للبيع قبل الإنجاز من خلال عقد البيع بناء على التصاميم الذي أضفى عليه الرسمية حماية لحق المشتري في اقتناء العقار في طور الإنجاز.

غير أن القانون لم يحقق أهدافه، لحدوث تجاوزات عديدة من عديمي الضمير لعدم وجود جزاءات رادعة، فصدر قانون 11-04 المؤرخ في 11/07/2011 ليعيد تنظيم نشاط الترقية العقارية، ونوع في طرق الحصول على السكن ونظم مهنة المرقى العقار بصفة أكثر صرامة، وهو ما يقتضي تعريف المرقى العقاري (1) وشروط اكتسابه هذه الصفة (2)، وفي مرحلة أخرى التزامات المرقى العقاري (3)، ثم أهم العقود لاقتناء السكنات (4).

#### 1- تعريف المرقى العقاري:

في ظل التجاوزات المعمارية وخرق الاحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وغياب ضبط هذه المهنة لمدة طويلة مما سمح لبعض المرقيين العقاريين والأشخاص المنتحلين لهذه الصفة التحايل بالنصب على من هم بحاجة للسكن، وهو ما دفع المشرع الجزائري للتشديد في شروط ممارسة هذه المهنة من خلال القانون 11-04، بحيث ألزم المرقى العقاري باحترام هذه المهنة والالتزام بالنزاهة والمصداقية والشفافية، وعدم استغلال حاجة المواطنين.

#### 1-1- تعريف المرقى العقاري:

<sup>31</sup> - المادة 48 من قانون التراث الثقافي 08-04 المؤرخ في 17 جوان 1998.

لم يعرف المشرع الجزائري المرقى العقارى إلا حديثا بموجب القانون 11-04، وهو المصطلح الأكثر دقة، وقبل التطرق للتعريف التشريعى يكون مفيدا تعريفه من الناحية اللغوية، ومن الناحية الاصطلاحية.

#### أ- التعريف اللغوي والاصطلاحى للمرقى العقارى:

إن مصطلح المرقى العقارى مركب من كلمتين: المرقى ويعنى المتعهد بالبناء، أو المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد، أما مصطلح العقارى، فهو نسبة للعقار وهو كل شيء مستقر وثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل، والبنائيات.

أما التعريف الاصطلاحى المرقى العقارى هو مالك المشروع الذى يأخذ زمام المبادرة فى تشييد المبنى الذى ينوي بيعه، ويجمع بين تمويل المشروع وتحمل المخاطر، فهو مدير العملية وقائدها.

وفى تعريف اصطلاحى آخر، المرقى العقارى عرف بأنه فنى بناء مهنته تتمثل بالأساس فى البناء قصد البيع لعقار أو مجموعة من العقارات المخصصة للسكن أو التجارة أو الحرفية على أراضى مكتسبة أو مهياة.

والبعض الآخر، قسم المرقى العقارى إلى نوعين مرقى الأوعية الذى يهتم بتهيئة العقار من أجل البناء عليه من تجهيزه واستخراج رخصة التجزئة وتحرير وجهة استعماله، ومرقى البناء الذى يقوم بتشيد البناء على العقار المهياً لهذا الغرض بهدف بيعه أو إيجاره.

#### ب- التعريف التشريعى:

مع الانفتاح الاقتصادى والسياسى، صدر المرسوم التشريعى رقم 93-03 الذى وسع فى مفهوم المتعامل فى الترقية العقارية، كما اعتبره تاجرا يخضع للقانون التجارى، حيث نص فى المادة 03 فقرة 01 يدعى كل شخص طبيعى أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة فى المادة 02 سابقا متعاملا فى الترقية العقارية، واستثنى الشركات المدنية العقارية التى تقوم بعمليات عقارية لتلبية حاجاتها الخاصة ولأتباعها تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية، مت كانت لا تهدف إلى تحقيق الربح عملا بالمادة 05 من نفس المرسوم.

كما أن المشرع لم يحدد تعريفا دقيقا للمتعامل العقارى واعتبره عملا بنص المادة 02 من نفس المرسوم كل شخص طبيعى أو معنوي يمارس نشاطا تساهم فى إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو لتلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المحلات ذات استعمال سكنى أو مخصصة لإيواء نشاط مهني أو حرفى أو تجارى أو صناعى.

من خلال هذا التعريف، يتبين أن المشرع لم يشترط أخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية: الأمر الذى يدخل الأعمال الثانوية المساهمة فى الإنجاز تجديد الأملاك العقارية ضمن مفهوم نشاط الترقية العقارية، وعليه يمكن اعتبار المقاولين والمقاولين من الباطن بصفتهم مساهمين مرقيين عقاريين.

وبعد صدور قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، عدل المشرع التسمية إلى مرقى عقارى واضفى عليه صفة المبادر فى القيام بهذه النشاطات للتفريق بينه وبين المهن الأخرى المشابهة، حيث نصت المادة 03 فقرة 08 منه على ما يلى <<يعد مرقى عقارى كل شخص طبيعى أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع

جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها>>.

## 1-2- التمييز بين المرقى العقاري وغيره من المتعاملين العقاريين في العقار:

لا شك أن إضفاء المشرع الجزائري على المرقى صفة المبادرة، يجعلنا نميز بينه وبين غيره من المهن المتشابهة، ومن ثم بيان حقيقة الدور الذي يقوم به كل من تدخل في مجال الترقية العقارية، ولذلك سنعرض التمييز بين المرقى العقاري والمقاول والمهندس المعماري كما يلي:

### أ- المرقى العقاري والمقاول:

المقاول هو شخص يتعهد بتأدية عمل وفق تصاميم المهندس المعماري مقابل أجر ، ويتشابهان في أن كلاهما يلتزمان بتحقيق نتيجة ، كما أنهما يتحملان المسؤولية العشرية والذي يقصد به الالتزام الذي ألقاه المشرع في المادة 544 من القانون المدني الجزائري على عاتق كل من المهندس المعماري والمقاول متضامنين بضمان كل ما يقع من أضرار نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي لما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة ، كما يشمل الضمان ما قد يوجد في المباني من منشآت ومباني من عيوب تمثل تهديدا لمتانة المباني وسلامتها ، وذلك طوال السنوات العشر التالية لتسلم العمل ، وهو نفس توجه المادة من المادة 46 فيفري من قانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي جاء فيها ما يلي : <<تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد ، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس >>.

ويقوم الاختلاف بينهما في أن المقاول يتعاقد مع المرقى العقاري بهدف إنجاز المشروع لحساب هذا الأخير الملزم بالاستعانة بخدماته والاستفادة من مؤهلاته المهنية والفنية وخبرته في حالة إنجاز بناء من أجل البيع أو الإيجار تطبيقا لنص المادة 16 من القانون رقم 04-11، وعليه لا يمكن اكتساب صفة المرقى العقاري من طرف المقاول حتى ولو التزم بتشييد البناء أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد، فهو ملزم بتسليم العمل مقابل أجره عن أعماله بحيث صنف المشرع الجزائري عقد المقاول بأنه المرقى العقاري يتولى زمام المبادرة والعناية لإعداد المشروع العقاري ، في حين يتولى المقاول التنفيذ المادي للمشروع .

كما لا يمكن اكتساب هذه الصفة مالم يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية، كما هو محدد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 84-12 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري.

وبذلك استقر المشرع الجزائري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على اعتماد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين تكون مهمته المبادرة أو أخذ زمام المبادرة للتنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية الإنجاز والأعمال التي تتطلبها تنفيذ الأشغال البناء ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته ويتحمل المسؤولية المدنية المهنية والعشرية المترتبة على عملية إنجاز البناية>>.

## ب المرقى العقارى والمهندس المعماري:

عرف الفقه الفرنسى المهندس المعماري بأنه الشخص المكلف من زبون يدعى صاحب المشروع للقيام بتصميم الإنتاج المعماري، ويتشابه كلاهما من حيث الالتحاق بالمهنة، بحيث لا بد أن يحصل على الترخيص والتسجيل في سجل المرقيين العقاريين والمهندسين المعماريين، ولا بد أن يحصل على ترخيصا بمزاولة المهنة، ويخضعان لأحكام المسؤولية العشرية (المادة 46 من قانون 04-11) في حين يختلفان في عدة نقاط:

يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المرقى العقارى يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقارى.

المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، أما المرقى العقارى فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجاز المشروع وليس بتكليفه من الغير.

-المهندس يمارس مهنة حرة غير تجارية على عكس المرقى العقارى الذي يعتبر تاجرا، ويكيف عمله بأنه تجارى بحسب الموضوع.

### 1-3- مفهوم نشاط الترقية العقارية:

نصت المادة 03 فقرة 15 من القانون 04-11 المرقى العقارى الشخص الذي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بناء تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها وبالتالي أضاف التهيئة العقارية ليكون هناك مرقى عقارى مهياً للوعاء العقارى، ومهام إضافية للمرقى العقارى حددت مفهومها المادة 03 من هذا القانون.

كما ضبط مفهوم كل عملية من هذه العمليات، ثم عرفته المادة 15 من قانون 04-11 كما يلي: <<يشمل نشاط الترقية العقارية علة مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإنجاز أو لتلبية الحاجات الخاصة.>>

ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن ان محلات ذات استعمال حرفي أو تجارى.>>

ويمكن التماس مجموعة من الملاحظات على النحو التالي:

-توسيع مجال المشروع العقارى ليشمل مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار وتهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات ولم تعد تقتصر فقط على الانجاز والتجديد.

-أعطى المشرع أولوية للسكنات والمحال المهنية لإنجازها، وبصفة عرضية للاستعمال الحرفي أو التجاري، كما أنه ألغى المحال ذات الاستعمال الصناعي والذي نرجعه لتخصيص العقار الصناعي بأحكام خاصة، حيث تتكفل بهذه المهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري طبقا للمرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم.

أبقى المشرع على الأهداف الثلاث: البيع، الإجار أو تلبية الحاجات الخاصة، غير أن هذه الأخيرة لا يكون دائما هدفها تحقيق ربح، ولهذا سمح المشرع في ظل المرسوم 93-03 للتعاونيات العقارية بالبناء لتلبية حاجة شركائها بشرط تحقيق ربح، غير أن نص المادة 80 من قانون 11-04 ألغت أحكام هذه الاخير واستبعدتها من نشاط الترقية العقارية.

واستنادا لنص المادة 19 من قانون 11-04، أضفى المشرع الصفة التجارية بحسب الغرض على نشاطات الترقية العقارية بما فيها كل نشاطات اقتناء وتهيئة الاوعية العقارية قصد بيعها أو تأجيرها، كما ألزم المرقى العقاري أن يكون مقيدا في السجل التجاري طبقا للمرسوم التنفيذي 12-84 حتى يكتسب الشخصية القانونية.

كما ان المرقى العقاري قد يكون شخص معنوي في شكل شركات تجارية ويعتبر عمله تجاريا بحسب الشكل وفقا لنص المادة 02 الفقرة الثالثة من القانون التجاري.

#### **4-1- أنواع المرقين العقاريين:**

قد يكون المرقى العقاري شخص طبيعي أو معنوي الذي بدوره يكون إما شخصا عاما أو خاصا، وفي غالب الأحيان تتخذ شركات الترقية العقارية شكل شركات ذات طابع صناعي وتجاري، بحيث تخضع في إنشائها للقانون العام وفي علاقتها مع الغير للقانون الخاص، وإلى جانب القطاع العام فتح المجال بعدما عجز القطاع الخاص (المستثمرين الخواص) لمواجهة الطلب المتزايد للسكن.

#### **أ- المرقى العقاري بصفته شخص معنوي عام:**

قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03، كانت الهيئات العمومية تحكر نشاطات الترقية العقارية، وتتمثل في البلدية التي كانت تبادر بالعملية إضافة إلى المؤسسات العمومية المؤهلة مركزين في دراستنا على أهم المؤسسات العمومية التي لعبت دورا في تجسيد برامج الترقية العقارية.

#### **\* الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:**

في ظل الأمر 74-26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية البلدية، كان تتمتع الجماعات المحلية بالسلطة المطلقة في مجال التهيئة والتعمير في كامل ترابها من تخصيص واستعمال الأراض في الوسط الحضري، إلا أن البلدية كثيرا ما انحرفت عن أهدافها، بحيث أضحت تستخدم العقار الحضري لتحقيق وإنجاح الحملات الانتخابية، ثم صدر قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي حرّر المعاملات العقارية في نص المادة 74، وأسند تسيير العقار الحضري للبلدية للوكالات الولائية وذلك عملا بأحكام المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25-90، حيث حلت الوكالات المحلية محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضى الداخلة في مساحات التعمير بعد تحويلها إلى الوكالات، حيث كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر.

تطبيقاً لهذه المادة أنشأت الوكالة الملحقة بالتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تنشأ عن المجالس الشعبية البلدية والولائية مهمتها تسيير الحافظة العقارية التابعة للبلديات.

وتتضمن مهمة التسيير، تجهيز وتهئية وبيع العقارات والأراضي المدمجة في العقار الحضري لصالح البلديات، لاسيما ترقية الأراضي المفروزة، وباعتبارها متعاملاً في الترقية العقارية لها صلاحية إنجاز السكنات.

وفي تطور آخر، صدر المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 22 ديسمبر 2003 المعدل لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن حل الوكالات المحلية العقارية، والتأسيس لوكالات عقارية ولائية، تكون لها عند الاقتضاء فروع على مستوى البلديات.

تندرج هذه الوكالات الجديدة في منظومة محكمة وقوية لصناعة واتخاذ القرار في مجال العقار الحضري، تتميز بالمركزية الشديدة والهيمنة الكاملة، من خلال إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية يرأسها وزير الداخلية، تتجلى مهمتها في الإدلاء برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. وبذلك أصبح الحصول على عقار تابع للوكالات في بعض المناطق مرهونا بموافقة السلطات العليا في البلاد، حيث يجب على الوالي المختص إقليمياً أن يرسل ملف المشروع الاستثماري لتدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف، ليصدر وزير الداخلية و الجماعات المحلية أمراً للوالي أو الولاية المعنية.

### \* ديوان الترقية والتسيير العقاري:

بعد تطور الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، اعتبرت دواوين مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري عملاً بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيم عملها، وهي تعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ومنذ تأسيس الديوان كانت صلاحياته الأساسية تتعلق خاصة بتسيير المحلات ذات الطابع السكني، ثم أصبح يقوم بصفة رئيسية بإنجاز العقارات المخصصة للسكن الموجه للإيجار، وفي إطار السياسة الاجتماعية للدولة أصبحت مهامه تتمثل في ترقية المرفق العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً.

وإن انتداب الدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري للقيام بمهمة إنجاز صيغة السكن العمومية الإيجاري الممولة كلياً من خزينتها، لا يعني إطلاق الحرية لهذه الدواوين، وهو الأمر الذي يخضع النفقات المتعلقة بتكلفة إنجاز تلك السكنات إلى نظام الصفقات العمومية، حتى وإن كان الديوان يكتسي صفة EPIC ويخضع للنشاط. وعادى تتولى الدولة عن طريق وزارة السكن والعمران والمدينة تبليغ برنامج السكن العمومية الإيجاري إلى السيد الوالي قصد اتخاذ إجراءات المشروع في تنفيذه، ليقوم الوالي بدوره بتبليغ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري للقيام بالإجراءات الضرورية للمشروع في عملية الإنجاز، وفي مرحلة أخرى

يقوم رئيس الدائرة إلى دعوة لجان اختيار الأرض المتكونة من مختلف المصالح المحلية المختلفة، إضافة إلى ممثل الديوان لتتوج أعمال اللجنة بإمضاء محضر اختيار الأراضيات المناسبة لإقامة المشروع.

وفور الحصول على المحضر يتم إعداد دفتر الشروط ، ليقدمه الديوان للجنة الصفقات المختصة الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري للمصادقة، ثم يعلن الديوان عن مسابقة في الهندسة المعمارية كإجراء يضع مكاتب الدراسات المختصة في منافسة ، ويتم في خطوة أولى دعوة المرشحين إلى تقديم أطرفة والتي سيتم فتحها وتقييمها من قبل مصالح الديوان من أجل ضبط القائمة الأولية ، لترسل لمصالح الديوان الأظرفة المغفلة إلى لجنة التحكيم يتم تعيينها من قبل وزير السكن والعمران، لتقوم بتقييم خدمات المسابقة وإبراز الفائزين في الانتقاء الأول ، بعدها يعد الديوان دفتر الشروط بالاستعانة بالدفتر النموذجي والتي توضح طريقة الايرام ، معايير الاختيار ، طريقة الدفع ...، وفي مرحلة أخرى إذا تجاوزت الصفقة 12 مليون دينار، يعلن الديوان المنافسة ، ويمكن للمؤسسات والمقاولات الحائزة على التأهيل المطلوب والتي تستجيب لمعايير الاعلانات التقدم إلى مصالح الديوان من أجل سحب دفتر الشروط وتقديم عروضهم التقنية والمالية، وبعد تقييم العروض من طرف لجنة فتح الأظرفة ، يعلن الديوان المنح المؤقت للصفقة في نفس الجرائد التي نشر فيها إعلان صلب العروض مع تحديد العناصر التي بموجبها تم اختيار حائز الصفقة العمومية (المادة 95 من المرسوم الرئاسي 15-274) . ليقوم الديوان بإعداد الأمر بالإنجاز وتبليغه لحائز الصفقة.

#### \* الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 86-606 المؤرخ في 69/70/6886: «تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به وكالة تحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص الوكالة. تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.» تعد الوكالة تاجرة في علاقتها مع الغير تخضع لقواعد القانون التجاري، وتمسك المحاسبة على الشكل التجاري طبقا للقوانين والأنظمة المتعلقة بالمخطط الوطني للمحاسبة تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن الهدف من إنشائها هو المساهمة في حل مشكل السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة والمتوسطة الدخل، إضافة إلى ترقية السوق المتعلقة بالعقار عادة صالحها وا المبني وغير المبني والقضاء على السكن غير الصحي وتحديث الأنسجة القديمة و الهيكل العمرانية، إنشاء مدن جديدة، إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتطورها، وتصور المعلومة ونشرها على نطاق واسع اتجاه المتعاملين في سوق العقار المبني و غير المبني استنادا لنص المادة 79 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

#### \* المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

ترجع أصول المؤسسة الوطنية للترقية العقارية إلى الديوان الوطني للسكن العائلي بموجب المرسوم رقم 80-213 المؤرخ في 13/09/1980، الذي حل محل الشركة العقارية (CIA) الجزائرية، وهو ذو طابع اقتصادي يعد تاجرا في علاقته مع الغير، يمسك حساباته على الشكل التجاري وفقا لأحكام الأمر رقم 00-00 المؤرخ في 98/70/6800 المتضمن المخطط الوطني للمحاسبة. على خالف الشركات التجارية التي تهدف لتحقيق الربح في العمليات التي تنجزها فإن الديوان مختص بالدرجة الأولى بتسهيل الحصول على المسكن العائلي عمال بنص المادة 98 من المرسوم المذكور أعلاه، ويكلف في إطار المخطط الوطني لتنمية الاقتصادية

والاجتماعية بإنجاز كل العمليات المخصصة لتملك السكن الشخصي و العائلي، ويكون تحت وصاية وزير الإسكان والتعمير.

## 2- شروط اكتساب صفة المرقى العقاري:

إن المشرع من خلال القانون 04-11 اعتمد رقابة قبلية متمثلة في التأكد من توافر الشروط اللازمة في المرقى العقاري، حيث اشترط اكتساب صفة التاجر مما يترتب عليه تسجيله في السجل التجاري، والحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين واشترط لاكتسابه هذه الصفة الجنسية الجزائرية، وعليه لا يمكن منح الاعتماد لشخص طبيعي أجنبي.

### 1-1- اكتساب صفة التاجر:

إن المادة 04 من قانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، لاسيما المادة 05 من المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، أكدت على أن المرقى العقاري يتعين عليه ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري للترخيص له بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

ولاكتساب صفة التاجر يشترط جملة من الشروط:

#### أ- ممارسة الأعمال التجارية بصفة اعتيادية:

إن هذا الشرط لم يرد في قانون 04-11 بحيث اكتفى هذا الأخير بالمبادرة بالمشاريع العقارية، لكن بالرجوع لنص المادة 10 يشترط القانون التجاري في المادة 01 ممارسة الاعمال التجارية بصفة اعتيادية، والمعنى أن تكون مصدر رزقه الرئيس حتى يتحقق شرط الامتثال.

#### ب- أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية:

بالرجوع لنص المادة 40 من القانون المدني متى بلغ الشخص تسعة عشر سنة اعتبر كامل الأهلية سواء كان رجلاً أو امرأة بشرط ان لا تعتريه عوارض الأهلية من جنون وعته المنصوص عليها في نص المادة 20 من القانون المدني.

إلا أنه وبالرجوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-12 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 96-13، فإنه تشترط في كل شخص طبيعي ممارسة مهنة المرقى العقاري بلوغه سن 25 سنة خلافاً للقواعد العامة المرتبطة بالأهلية التجارية.

أما عن أهلية الشخص المعنوي، فإن القيد في السجل التجاري يعد بمثابة ميلاد الشركة ونشوء شخصيتها المعنوية وتمتعاً بالأهلية القانونية واكتسابها الصفة التجارية عملاً بنص المادة 21 من القانون التجاري.

ويترتب على اكتساب المرقى العقاري صفة التاجر مجموعة من الالتزامات نلخصها كما يلي:

### 2-2- القيد في السجل التجاري:

وهو عبارة عن دفتر تخصص فيه لكل ناجر شخصا طبيعيا أو معنويا كان صفحة يدون فيه البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ونشاطاتهم التجارية، حيث عملا بنص المادة 04 من القانون 04-11، ونص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 84-12، يتعين بعد الحصول على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن أن يقوم بالإجراءات اللازمة للقيد في السجل التجاري لدى المركز اطني للسجل التجاري المركزي أو ملحقاته المحلية في كل ولاية، ويقوم بإيداع طلبه مرفقا بالوثائق اللازمة زيادة على شهادة الاعتماد. ويترتب على ذلك تدوين رقم السجل التجاري في جميع الفواتير والمراسلات ولوحات الاعلام عن مشاريعه لتكون محل بعث الثقة السائدة في السوق التجارية.

ويترتب على ذلك أيضا الالتزام بالتصريح في حالة توقفه عن دفع ديونه بقصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس نص المادة 215 من القانون التجاري ، حيث يخضع لها المرقي العقاري طبقا للمواد من 215 إلى 230 من القانون التجاري ، غير أنه في إطار عقد البيع بناء على التصاميم أعطى المشرع امتياز الصف الأول لمقتني العقار على التصاميم الأمر الذي يجعل هذا الأخير يزاحم العمال في استيفاء حقوقهم الذين توقفت أجورهم ، وعملا بأحكام المادة 54 من القانون 04-11 يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حالة إفلاس المرقي العقاري ويتكفل بتنفيذ التزاماته المهنية والتقنية ويضمن إنهاء الأشغال وإتمامها ، ليحل محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود دين هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس عملا بنص المادة 58 من القانون 04-11 .

### 2-3- القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

بهدف محاربة المشاريع الوهمية وشركات الترقية العقارية المحتالة، يلتزم المرقي العقاري القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، حيث نصت المادة 23 من القانون 04-11 : "يتطلب منح الاعتماد للمرقين العقاريين تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيص لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه"، وتضيف المادة 24 من المرسوم التنفيذي 84-12 : "تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين"، ومتى تحقق ذلك اعتبرت شهادة الاعتماد ترخيص إداري لممارسة المهنة ، وتعتبر شهادة التسجيل في الجدول بمثابة رخصة إدارية للانتفاع والانطلاق في ممارسة المهنة بصفة فعلية.

3- التزامات المسبقة المفروضة على المرقي العقاري قبل الانجاز المشروع:

يترتب على اكتساب صفة المرقي العقاري عدة التزامات سنتطرق لأهمها: كالقيد في السجل التجاري كما سبق وأن ذكرنا إلى جانبه التزامات أخرى:

### 3-1- الالتزام بدفع اشتراكات الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الاجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري:

كون المرقي العقاري يحتاج لمتدخلين في عملية الإنجاز ومتخصصين في المجال الفني والتقني فإنه يوظف أكثر من شخص ويتعاقد مع أكثر من متدخل بهدف تجسيد مشروعه العقاري، ونتيجة سوء الأحوال الجوية قد

يستغني عن خدمات بعض العمال ولا يدفع أجورهم لذا ألزم المشرع بدفع اشتراكات للصندوق الوطني للعطل المدفوعة الاجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري.

ويتولى الصندوق تسديد العطل المدفوعة الاجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية التي يتمتع بها العمل المنتمون إلى قطاعات النشاط المذكورة أعلاه والمحدد في المادة 01 من المرسوم التنفيذي 45-97 المؤرخ في 1997/02/04 المنظمة لإنشاء الصندوق الوطني للعطل المدفوعة الاجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية في قطاعات البناء الأشغال العمومية والري، وتحدد نسبة الاشتراط بمقدار 21.12 % تحسب على أساس وعاء اشتراكات الضمان الاجتماعي ويتحمل المرقى العقاري هذا الاشتراك وحده بصفته رب العمل.

### 3-2- الالتزام بدفع المستحقات لضمان الاجتماعي والتصريح بالنشاط للموظفين وحوادث العمل والامراض المهنية

يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الاعتماد التصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام إضافة إلى التزامه بالتصريح بالموظفين خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات مالية في حالة المخالفة طبقا للمادة 10 من القانون 17-04 المؤرخ في 2004/11/10 المعدل والمتمم للقانون 83-14 المتضمن التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية.

كما أنه ملزم بدفع اشتراكات لمصالح الضمان الاجتماعي للأشخاص غير الأجراء الذين يمارسون عملا مهنيا، على أساس سنوي مصرح به في أجل أقصاه 31 جانفي من السنة المعنية على أن لا يقل أساس الاشتراك المبلغ السنوي للأجر الوطني الأدنى المضمون ولا يتجاوز عشرين مرة من المبلغ السنوي لهذا الأجر.

كما يقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل التصيح بحادث العمل خلال 48 ساعة ما عدى حالات القوة القاهرة ولا تحسب أيام العطل.

### 3-3- التزام التصريح في حالة توقف عن دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية:

يقع التزام على كل تاجر توقف عن دفع ديونه بأن يدلي في أجل 15 يوم بقصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية والإفلاس حسب نص المادة 215 من القانون التجاري ، ويخضع المرقى العقاري كغيره من التجار لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية ، غير أن في إطار عقد البيع بناء على التصاميم يستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عن طريق الحلول محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود دين هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التسوية القضائية و/أو المفلس عملا بنص المادة 58 من القانون 04-11 ، لان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن حالة إفلاس المرقى العقاري ويتكفل بتنفيذ التزاماته المهنية والتقنية ويضمن إنهاء الأشغال وإتمامها عملا بنص المادة 54 من القانون 04-11 ،

ولا يمكن تصور عجز الصندوق كون بإمكانه طلب دعم من الخزينة العامة التي تضمن عدم عجزه بالقيام بالمهام الموكلة له بناء على مجلس الإدارة وموافقة صريحة للخزينة العامة عملا بنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

وبذلك المشرع أعطى للصندوق حق الحول محل المقتنين في هذا الامتياز دون أن يوضح المقصود بهذا الحق ورتبته مع باقي الديون الممتازة امتياز عام لا سيما أجور العمال التي تعطى لها الأولوية في استيفاء الديون قبل الديون الأخرى حتى قبل المبالغ المستحقة للخزينة العامة ولصندوق الضمان الاجتماعي مهما كانت طبيعتها

### 3-4- إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وضمان عملية الإنجاز:

نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على انه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزامه بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به ترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة >> ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حيث نصت المادة 03 منه >>يهدف الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون ، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء على التصاميم. وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع <<

وبصدور قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أضحى الانخراط لدى الصندوق إجباريا عملا بأحكام المادة 55 إضافة إلى إلزامية اكتتاب ضمان على المشاريع التي تهدف إلى البيع قبل الإنجاز وفقا لنص المادة 54.

ويترتب على انتساب المرقي العقاري تسليم شهادة الانتساب من طرف الصندوق التي تحمل رقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب ما تقضي به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-182 المؤرخ في 05/06/2014 المحدد لشروط وكيفية تسدي الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. ويترتب على انتسابه الالتزام بدفع اشتراكات حق الانضمام مرة واحدة عند الانتساب، واشتراكات سنوية تضاف لتسديد الدفعات الإجبارية الخاصة باكتتاب ضمان الترقية العقارية على مشاريع البيع قبل الإنجاز طبقا لنص المادة 10 من نفس المرسوم.

وبهذا المفهوم يقع الالتزام على المرقي العقاري منتسب للصندوق أن يكتب ضمانا على مشروعه في حالة البيع قبل الإنجاز بهدف ضمان حقوق مقتني هذا السكن لا سيما ضمان إنهاء الإنجاز واسترداد التسبيقات المدفوعة من قبل المقتني ، ومن ثمة يضمن لمقتني العقار طور الإنجاز من العجز المحتمل للمرقي العقاري في إنهاء الإنجاز والغرض من إنشائه تحقيق الضمان القانوني لمقتني العقار قبل الإنجاز بدون دفع أي مقابل

، وهي أحكام غير موجودة في عقد البيع العادي ، فالصندوق ملزم برد التسبيقات والأقساط التي دفعها المقتني دون الحاجة للجوء على القضاء.

إلى جانب ذلك ، عملا بأحكام المادة 57 من القانون 04-11، يمكن للصندوق أن يحل محل المقتنين لمتابعة عمليات الإنجاز في حالة سحب اعتماد المرقى العقاري أو في حالة إفلاسه أو التصفية القضائية ، فيتابع عمليات إتمام إنجاز البنائيات بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة ليلتزم بضمان إتمام إنجاز البنائية أو جزء من البنائية التي كانت موضوع عقد البيع على التصاميم لكن المشرع استثنى في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 05 جوان 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، حيث جاء فيها : << يترتب على حلول الصندوق محل المقتنين إلزامه بإتمام إنجاز البنائية أو جزء من البنائية التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتنين والمرقى العقاري المخل بالتزاماته . ولا تخص هذه الإلزامية إلا البنائيات التي تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز أساساتها على الأقل، وتقتصر إلزامية الصندوق تجاه المقتنين بالنسبة للبنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها على ضمان التعويض>>.

وحس مفهوم المادة 09 من المرسوم التنفيذي 14-181، يقصد بضمان إتمام الإنجاز، التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنائيات أو أجزاء من البيانات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم على حساب المرقى العقاري المخل بالتزاماته وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المستحقون.

ولهذا يمكن للصندوق مباشرة باسم المقتنين ولحسابهم كل الإجراءات الإدارية والتقنية والمالية والقضائية ويسخر كل الوسائل الضرورية من أجل إعادة تقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية والتسديدات التي دفعها المقتنون والتي لا يزالون مدنون بها للصندوق و/ أو المرقى العقاري الذي استأنف عملية الإنجاز المكلف من قبل الصندوق ، والذي يلتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين ، ويعمل على استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزامه وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع عملا بأحكام المادة 10 من المرسوم 14-181 والمشرع. يحمل المقتنون تكاليف السابق ذكرها بالرغم من الاخلال بالالتزام كام من طرف المرقى العقاري، وهذا يرجع لأن الضمان يكون في حدود التسبيقات المدفوعة ولا يتحمل ال الصندوق المصاريف الأخرى.

وبالمقابل الصندوق لا يضمن حقوق المرقى العقاري في حالة عجز المقتني عن دفع التسبيقات، وعليه حرص المشرع على حماية المقتني وليس المرقى العقاري، وفي حالة عجز المشتري عن التسديد دفعتين متتاليتين يفسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين مدة كل واحد منهما 15 يوم يبلغان عن طريق المحضر القضائي ولو لم يتم الرد عليهما ويحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع العقوبة على المبلغ المستحق عملا بنص المادة 53 من القانون 04-11.

### 3-5- إلزامية توفير مصادر التمويل الكافية:

اشترط المشرع في المادة 01 من القرار المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري على هذا الأخير ضمان توفير موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه حتى يضمن عدم وقوعه في عجز مالي يحول دون إتمام أشغال البناء و يعرضه للإفلاس بصفته تاجرا.

ولم يحدد المشرع حد أقصى أو نسب معينة لرأس المال الواجب توفره قبل الانطلاق في المشروع ليترك الحرية للمرقي العقاري في تقديره حسب تكلفة إنجاز السكن الترقوي، وعليه أن يثبت ذلك بموجب تصريح شرفي تحت طائلة العقوبات الجزائية والإدارية.

ومبدئيا ، المرقي العقاري ، يمكنه الاستعانة بقدراته المالية الخاصة والارباح التي يجنيها ، أو اللجوء إلى مصادر التمويل عن طريق المؤسسات الممولة للمشاريع الاستثمارية ، غير أنه استثناء تطبيقا للمادة 36 من القانون 04-11 إبرام عقد البيع على التصاميم يحرمه من الاستفادة من طرق التمويل من المؤسسات المالية، بالمقابل منح المشرع للمرقي العقاري في هذه الحالة الحق في استعمال الأقساط المدفوعة من مقتني العقار على التصاميم بحسب تطور مراحل الإنجاز لأنه حسب المشرع كافية لتمويل إنجاز السكن الترقوي لان المشتر يدفع تسبيق أو دفعة أولية على اكتساب الوعاء العقاري وباقي الدفعات تقسم على مراحل الإنجاز لتنتقل الملكية بالتدريج وفي حالة رغبته الاستفادة من القروض لتمويل مشروعه عليه إبرام عقد حفظ الحق والذي يحرمه من الاستفادة من التسيبقات المدفوعة من قبل صاحب حفظ الحق.

#### 4- أهم العقود لاقتناء السكنات في المدينة:

من أهم العقود المتداولة لاقتناء السكنات في المدينة، عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق.

#### 4-1- الطبيعة القانونية لعقد البيع بناء على التصاميم:

وردت من الناحية الفقهية عدة تعريفات لعقد بيع العقار على التصاميم، فقد عرف على أنه <<عقد بيع محله عقار في طور التشييد، يلتزم بتشبيده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة، وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري، وذلك مقابل تسيبقات ودفعات مجزأة يدفعها هذا الأخير بحسب تقدم الأشغال وفي المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العقار.

من الناحية التشريعية، أول، تنظيم لعقد البيع بناء على التصاميم في الجزائر كان بصور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري، بحيث نص في المادة 09 منه: يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بأية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، كما تنص عليه المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد البيع بناء على التصاميم، وتكون خاضعة لأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل>>.

وعند إعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17، عرف عقد هذا العقد في نص المادة 28 التي تنص: عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكيات البنايات من طرف المرقي العقاري

لفائدة المكنتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكنتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم <<.

ويمكن تعريفه بما يوافق أحكام المادة 28 من القانون 04-11 بأنه :>>ذلك العقد الرسمي المحرر وفقا للنموذج المحدد قانونا ، الذي يتم فيه تمليك لبناء أو جزء من البناء المقرر بناؤه وفقا للتصميم المحدد أو مزال في طور الإنجاز وتحويل حقوق الأرض محل التشييد لفائدة المقتني ، مقابل دفع تسبيقات ودفعات مجزأة على مراحل التشييد بما يقابل نقل الملكية البناء المنجز بالتدرج مخصومة من السعر التقديري المنصوص عليه بالعقد بما لا يجاوز الحد الأقصى المحدد قانونا، مع إمكانية مراجعته بما لا يجاوز عشرون بالمائة من الثمن التقديري وفقا للحالات المحصورة في القانون ويلتزم البائع بصفة مرقي عقاري بإنجاز البناء وفقا للغرض المخصص له سواء كان ذلك ذا استعمال سكني أمهني او حرفي أو تجاري ، واتمامه خلال الأجل المحدد في العقد بالموصفات المطلوبة ، ومطابقته لقواعد البناء والتعمير مع تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية وتسليمه بعد سداد سعر البيع النهائي والحصول على شهادة المطابقة ليتم التسلم من قبل المقتني المثبت بموجب محضر رسمي وتحمل الأعباء المحددة في العقد<<

بعد التطرق لتعريفه يمكننا استنتاج جملة من الخصائص التي يتميز بها عقد البيع بناء على التصاميم لتتطرق لتكوينه، وأخيرا آثاره.

- **عقد البيع بناء على التصاميم من العقود المسماة** التي خصها المشرع بقانون وتنظيم خاص وهو القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهو من العقود الملزمة لجانبين، لان كل طرف من أطراف العقد (المرقي والمقتني) لهما التزامات متقابلة أهمها التزام المرقي بنقل الملكة، والتزام المشتري بدفع الثمن.

- **عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الشكلية**، حيث أكد المشرع الجزائري في المادة 34 من القانون 04-11 على ما يلي: يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء <<.

- **عقد البيع بناء على التصاميم يرد على محل غير موجود وقت التعاقد**، غير أنه موجود مستقبلا، حيث أجازت المادة 92 من القانون المدني الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية لما نصت على ما يلي: يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا الوجود.

- **عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الفورية** ، رغم وقوع جدلا فقهي ، حيث منهم من اعتبر أن عقد البيع تحت الانجاز لا يوجد فيه تقابل الالتزامات بين طرفي العقد لا سيما البائع والمشتري ، إذ أن تنفيذ المشتري لجزء من التزاماته لا يقابله تنفيذ لجزء من التزامات المرقي لأن هذا الأخير لا يقوم بعملية تسليم العقار إلا بعد الانتهاء الكلي من الإنجاز ، وأن عقد البيع بناء على التصاميم هو من العقود الزمنية لأن الالتزامات التعاقدية يتأجل تنفيذها ويتطلب مرور فترة من الزمن ،كذلك الثمن يحدد بشكل تقديري مع إمكانية مراجعته في حالة ارتفاع أسعار المواد الأولية ، وعليه الزمن له أهمية في تحديد الزيادة المرتبطة بالظروف الاستثنائية العامة وغير المتوقعة ، إلا أن الراجح أن عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الفورية المترامية

التنفيذ والتي تستغرق لتنفيذها مدة من الزمن ، فأثار العقد تكون فور إبرامه ، ويتطلب الالتزام بالبناء مدة من الزمن لتنفيذه لا غير ، والالتزام بالبناء هو في الحقيقة تنفيذ للالتزام بنقل الملكية وكل جزء منجز تعود ملكيته للمقنتي بأثر رجعي من يوم شهر العقد ، ولعل ما يستند على نص المادة 28 من قانون 04-11 التي أوحى فيها المشرع لانتقال الملكية بالتدريج >> هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناء من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال ، وفي المقابل يلتزم المكتتب تسديد السعر كلما تقدم الإنجاز <<، والمعني هو أن الالتزام المميز في عقد البيع بناء على التصاميم هو نقل الملكية لبناء في طور الانجاز ، والأجزاء المنجزة والأرض محل التشييد تنتقل فورا بمجرد شهر العقد ويتأخر انتقال الأجزاء غير موجود لحين تواجدها لتنتقل بالتدريج وهو ما يفهم من نص المادة 28 من قانون 04-11.

والسؤال الذي يطرح هل يمكن تصنيف عقد البيع بناء على التصاميم من عقود الإذعان أو عقود المساومة ، إن الجواب هو أن عقد البيع بناء على التصاميم من عقود المساومة لأن المتعاقدين لهما الحرية المطلقة في الاتفاق على مناقشة العقد بما يحقق مصلحتهما لان ارادتهما متساويتين ، حيث أن المشتري يمكنه مناقشة بعض الشروط كالحق في اختيار طريق دفع الثمن ، ورقم العمارة وغيرها ، كما أن الاحكام المستحدثة ترتب جزاءات في حالة مخالفة الأحكام القانونية من قبل المرقي العقاري وهو ما يخالف عقد الإذعان التي تكون فيه العقود غير قابلة للمناقشة ، يفرض فيها ما يشاء من شروط يضاف في عقد البيع بناء على التصاميم تفصيل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية .

#### 4-2- تكوين عقد البيع بناء على التصاميم:

أ- الأركان الموضوعية لعقد البيع بناء على التصاميم: إن عقد البيع بناء على التصاميم يجب أن تتوفر فيه كغيره من العقود أركان موضوعية العامة وهي التراضي، المحل، والسبب والأهلية.

بالنسبة للتراضي يتحقق بتطابق إرادة البائع (المرقي العقاري) والمشتري (المقنتي) على العناصر الجوهرية للعقد لا سيما المبيع والثمن، وطبيعة العقد مع ضرورة إفراغ هذه الإرادة في عقد رسمي، وخصوصية عقد البيع بناء على التصاميم

**بالنسبة للمحل :** طبقا للقواعد العامة محل التزام البائع هو نقل ملكية المبيع ومحل التزام المشتري دفع الثمن ، ولا بد أن تتوفر فيه كغيره من العقود الشروط المنصوص عليها في المواد من 92 إلى 96 من القانون المدني فيما يتعلق بالمبيع وهي الوجود أو إمكانية الوجود ، وكذلك التعيين أو قابلية التعيين ، حيث أن المرسوم التنفيذي 431/13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ، كان أكثر توضيحا بالنسبة لعناصر العقار المبيع من حيث تعيين الموقع تعيينا دقيقا يوافق الملف التقني لمشروع الترقية العقارية، لا سيما إذا كانت القطعة الأرضية واقعة في أحد المناطق التي مسها المسح ، وقوام الملك من حيث العناصر المكونة للأجزاء الخاصة يتضمن وصف دقيق للبنية أو لجزء من البنية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة، مساحة صافية بدون أشغال ، ومساحة قابلة للسكن أو نافعة ، لا سيما قوام الملك من عدد الغرف والطابق والاسطح والشرفات الأروقة والبهو ، والملكية المشتركة من حيث الوصف والمساحة .

أما الثمن فيجب أن يتفق عليه الطرفان، حيث لم يشترط المشرع تعيين الثمن بصورة نهائية، وإنما ترك الأمر لطرفي العقد (البائع والمشتري) للاتفاق على ثمن تقديري قابل للمراجعة وهو ما نصت عليه المادة 38 من قانون 04-11، على أن لا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%).

ويشترط أن يكون المحل مشروعاً، أي مما يجوز التعامل فيه، وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، فلا يمكن للمرقي العقاري قبول شيء مخالف للنظام العام والآداب العامة مقابل نقله ملكية العقار، كتقديم مخدرات مقابل نقل الملكية.

**أما السبب:** فهو الغاية التي يرجو الملتزم الحصول عليها وهو الغرض الذي يقصد إليه التعاقد، وقد اشترط القانون الجزائري مشروعية السبب، حيث نصت المادة 98 من القانون المدني: كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، مالم يقدّم الدليل على غير ذلك. ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك. وتضيف المادة 97 من نفس القانون: إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب كان العقد باطلاً.

فإذا كان سبب التعاقد هو شراء عقارات في طور الإنجاز بغرض تبييض الأموال كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً.

**الأهلية:** إن أهلية المکتب تخضع لأحكام القواعد العامة وبالتالي إذا كان المکتب شخصاً طبيعياً فيكفي أن، أما في القانون المدني 128 يكون بالغاً سن الرشد أي 19 سنة و متمتعاً بكواه العقلية و لم يحجر عليه.

إذا كان المکتب غير مميز أو مجنون أو معتوه، أي أن يكون عديم التمييز فيكون غير أهل لمباشرته و لا يمكنه إبرام العقد. أما إذا كان المکتب صبياً أي بالغ سن التمييز (13 سنة) أو كان سفيهاً أو ذا غفلة، هل يمكن لهذه الفئة إبرام عقد البيع بناء على التصاميم، يجوز للقاصر إبرام العقود التي تكون نافعة له نفعاً محضاً، أما إذا كانت دائرة بين النفع والضرر فتتوقف على إجازة الولي، وفي حالة وجود نزاع يعود الفصل للقضاء.

وفي حالة كان المکتب شخصاً معنوياً، يمكنه إبرام عقد البيع بناء على التصاميم إذ أن الشخص يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان ملازماً لصفة الإنسان، وله ذمة مالية مستقلة، وله نائب يعبر عن إرادة هذا الشخص الاعتباري، ولا يمكن للشركاء مطالبة المرقي العقاري مطالبة تنفيذ التزامات أو رفع دعوى ضد المرقي العقاري بصفة شخصية بل الشخص المعنوي. وهو ما استقر عليه القضاء الفرنسي الذي اعتبر أن المکتب ليس الشركان شخصياً بل الشركة المدنية التي تعاقدت مع شركة الترقية العقارية، فلا يمكن للشريكان المطالبة بالتعويضات شخصياً.

أما عن أهلية المرقي العقاري كما سبق وأن ذكرنا ، لا يمكن ممارسة نشاط الترقية العقارية إلا بعد الحصول على اعتماد و وفق شروط معينة، منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 و المتمثلة فيما يلي : بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل ، أن يتمتع بحقوقه المدنية، أن يكون من جنسية جزائرية، أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المتمثلة في الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو الأموال أو القيم أو التوقيعات أو البنكية، السرقة وخفاء المسروقات وخيانة الأمانة و التقليل و

ابتزاز أو النصب و إصدار شيك بدون رصيد ، رشوة موظفين عموميين ، شهادة الزور واليمين الكاذبة و الغش الضريبي ، و الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية، كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

يشترط أيضا في الشخص الطبيعي أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية ، وقد صدر بهذا الصدد قرار وزاري مشترك ينص في المادة الأولى منه أنه تطبيقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي 84-12 ، يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها ، ونصت المادة 2 من هذا القرار أنه يقصد بالموارد المالية : الموارد الخاصة للمرقي العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري ، الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية ، في إطار عقد البيع على التصاميم.

إن هذه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-12 نصت على الزامية طالب الاعتماد اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، لكن حذف هذا الشرط بموجب المرسوم التنفيذي -13- 96 الذي عدل المرسوم التنفيذي 84-12.

كما يجب على طالب الاعتماد أن يثبت كفاءة مهنية ترتبط بالنشاط للقيام بنشاط المرقي العقاري، والتي يقصد بها حسب مفهوم المادة 06 كفاءة مهنية شهادات عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح له يقوم بهذا النشاط وفي حالة عدم توفر هذه الشروط لدى طالب الاعتماد، يتعين على هذا الأخير اثبات استعانتته بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شروط الكفاءة المهنية.

أما الشخص المعنوي، فيجب أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وأن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وأن يثبت مالك أو ملاك الشخص المعنوي عدم وقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة تطبيقا للمادة 20 من القانون 04-11.

والسؤال الذي يتبادر لنا إلى الذهن، هل يحق لشخص عام اللجوء على المرقي العقاري خاص لشراء بناية على التصاميم؟، مبدئيا الإدارات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو الصناعي، أو المؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي تكون ملزمة باللجوء إلى تشريع الصفقات العمومية: إلا أن المشرع في تعديله للمرسوم الرئاسي الذي تضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفوق العام نص في المادة 07 منه على أنه: لا تخضع لأحكام هذا الباب العقود الآتية:

المبرمة من طرف الهيئات أو الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فيما بينها،

- المتعلقة باقتناء أو تأجير أراض أو عقارات <<.....>>، تطبيقا لنص هذه المادة لا مانع على المؤسسات العمومية والإدارات العمومية من اكتتاب عقد البيع بناء على التصاميم لاكتساب عقار يتمثل في بناية أو جزء من بناية.

## ب- الأركان الشكلية لعقد البيع بناء على التصاميم:

وتعتبر الشكلية ركن للانعقاد وبانعدامها لا وجود للعقد مطلقا، فلا قيمة قانونية لقرارات الاستفادة أو التخصيص، حيث يتعين تحرير العقد أمام موثق، والتسجيل والشهر.

### ب-1- تحرير العقد أمام الموثق:

عقد البيع بناء على التصاميم يجب أن يحرر تحت طائلة بطلان العقد وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 13-431 و يجب أن تتضمن البيانات المحددة في نصي المادتين 30 و 37 من القانون 11-04 والتي يمكن تعدادها فيما يلي:

- أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا رقم رخصة البناء.

- وصف شامل ودقيق للبناء المبيعة أو لجزء من البناية البيعة ومشتملاتها وملحقاتها تضاف إليها جميع الأجزاء المشتركة مع البيان الوصفي للملكية المشتركة في حالة البناية الجماعية، أما في حالة البناية الفردية يضاف إليها وصف مجموعة القطعة الأرضية التي بنيت عليها من تحديد لمساحتها. وترقيم لكل جزء وفق القرار المتضمن رخصة التجزئة.

توضيح تحت طائلة البطلان، تشكيلة السعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، وفي حالة تجزئة سعر البيع تحديد كفيات ذلك، كما يجب ذكر إن كان السعر قابل للمراجعة وفي حالة وجود مراجعة يجب تحديد النسبة وحالات المراجعة بما لا يخالف المادة 38 من قانون 11-04 والذي سنفصل فيه لاحقا.

ضرورة تحديد آجال التسليم والعقوبات المقررة لها، وفي حالة عدم الالتزام يدفع البائع مبالغ عقابية عن التأخير أو التوقف عن الإنجاز تحسب حسب عدد أيام التأخير أو التوقف عن الإنجاز والتي يتم اقتطاعه من سعر البيع دون تجاوز المبيع 10% من سعر البيع المتفق عليه عملا بنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 13-431.

يتضمن العقد بند يفيد حيازة المقتني لمكيبته باستخراج شهادة المطابقة المثبتة لقبالية البناء لاستعماله وفقا للغرض المخصص له، وهو ما يثبت التزام المرقى العقاري برخصة البناء المسلمة له عند إتمام الإنجاز، ويتم إثبات ذلك بموجب محضر يحرره نفس الموثق الذي حرر عقد البيع.

يجب أن يتضمن العقد ضمانات خاصة بما يضمن مخاطر بيع عقار في طور الإنجاز ، فإضافة للضمان الممنوح نتيجة اكتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، يجب التنويه في العقد أن البائع تقوم مسؤوليته العشرية التي تضمن لمقتني تهدم البناء كليا أو جزئيا بعد التسليم العشري الملزم بتأمينه المقي العقاري وكل متدخل في عملية الإنجاز ، ويشير العقد على ضمان حسن التنفيذ الذي يضمن إصلاح العيوب الظاهرة في البناء المتحفظ عنها خلال الاجل المحدد في العقد ، وأيضا حسن سير عناصر تجهيزات البناية، ويدوم الضمان لمدة سنة على الأقل مالم يتفق على مدة أكثر من سنة ، ويجدر الإشارة أن الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-341 المؤرخ في 18 ديسمبر 2019 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على

التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسدي سعر العقد الملك موضوع البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، أكد على ضرورة إرفاق العقد شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مع ضرورة تاريخها وذكر رقمه بالإضافة إلى التأمين العشري والذي يكون فيه المرقي مسؤولاً متضامناً مع المتدخلين في إنجازه.

## ب-2- التسجيل والشهر:

يجب ذكر أن العقد يكون محل شهر في المحافظة العقارية، حيث تنص المادة 34 من القانون 11-04 على الزامية شهر العقد ويترتب على ذلك الزامية انتقال ملكية البناية والقطعة الأرضية محل الإنجاز بقوة القانون، ويتضمن العقد أيضاً اختيار موطن لتنفيذ العقد، وفي الأخير يوقع المتعاقدان على العقد بما يفيد عن رضاهما بالعقد والشهود والموثق.

وفي مرحلة تالية يخضع عقد البيع بناء على التصاميم كغيره من العقود لاجراء التسجيل من قبل الموثق على مستوى مصلحة مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليمياً، وهو ما نصت عليه المادة 1/75 من قانون التسجيل 105/76، ويجب احترام أجل القانونية الخاصة بالتسجيل المتمثلة في أجل شهر من تاريخ تحريرها وفي حالة عدم التسجيل تطبق على الموثق العقوبات التأديبية، وذلك ما أقرته المادة 58 من قانون التسجيل، وما يميز عقد البيع بناء على التصاميم هو أنه على غرار عقود بيع العقار المخصص للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، إعفاءه من رسوم التسجيل وذلك ما نصت عليه المادة 5/258 من قانون التسجيل.

وينبغي على الموثق القيام بإجراءات الشهر مثل باقي عقود البيع، طبقاً لنص المادة 90 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، خلال شهران يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد طبقاً للمادة 99 من المرسوم 6376، والمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التصرف قبل إشهار العقد، يتأكد من حقيقة العقار والملاك الذي تعاقدوا عليه والتأكد من صحة العقد المراد إشهاره ومدى توفره على الشروط الشكلية والموضوعية.

## 4-3- آثار عقد البيع بناء على التصاميم:

يرتب عقد البيع بناء على التصاميم التزامات متقابلة، فهو يترتب التزامات في ذمة طرفيه، المرقي العقاري والمكاتب.

### أ- التزامات المرقي العقاري:

يلتزم المرقي العقاري بإنجاز البناية المتفق عليها وتسليم البناية المتفق عليها في العقد مع الالتزام بتسليم نظام الملكية المشتركة

### أ-1- التزام المرقي العقاري بإنجاز البناية:

يقصد بالالتزام بمواصلة الإنجاز إنهاء وتنفيذ أشغال البناء وتشبيد كل الأجزاء، وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالحاً للغرض الذي أنجز من أجله، فلا يقتصر دور البائع في مواصلة الإنجاز فقط بل في اتمامه بشكل نهائي وكلي، وهو ملزم بإيجاد العقار محل التعاقد الذي لم يكن موجوداً أو لم يكتمل وجوده، وبتنفيذ هذا الالتزام يكون قد تحقق ركن من أركان العقد وهو المحل.

والالتزام البائع بالبناء هو التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية والاخلال بهذا الالتزام يثبت بمجرد عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات الخطأ كون عدم الإنجاز بحد ذاته يعتبر خطأ، ما لم ينف مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.

والالتزام بمواصلة الإنجاز لا يعني الالتزام بحسن الإنجاز، فكلاهما مختلف عن الآخر لأن الالتزام الأخير مرتبط بظهور عيوب وتصدعات في البناء لها ضمان مستقل يلتزم البائع به وهو الضمان السنوي، وبالمقال ظهور العيوب لا يؤثر على اعتبار البناء محل الإنجاز منتهي كون الالتزام بالبناء بمواصلة الإنجاز وتمامه مستقل عن التزام البائع بالضمان السنوي.

وعادة لا يمكن للمرقي العقاري إنجاز البناية بنفسه، بل هو ملزم باللجوء إلى مقاول أو أكثر حسب أهمية المشروع، حيث نصت المادة 16 من قانون 14-11: 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.

والالتزام المقاول هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاماً ببذل العناية، فبمجرد التعاقد على بداية الأشغال يلتزم ببذل العناية والجهد في تنفيذ الأشغال المتفق عليها في عقد المقاوله، وبالطريقة المتفق عليها سواء كان هو الذي قدم المواد أم المرقي العقاري وإذا تعهد بتقديم العمل أي يقوم بتوريد مواد البناء كلها أو بعضها، يصبح العقد، فتسري أحكام عقد البيع فيما يخص مواد البناء، وتسري أحكام عقد المقاوله فيما يخص العمل 6. ويكون المقاول مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها للمرقي العقاري عن العيوب الخفية، وهو ملزم بتقديم أحسن الأنواع التي تستعمل في السوق.

وإنهاء الإنجاز له أهمية من حيث احتساب أجل التسليم بوضع الملك محل البيع في حيازة المقتني مع عدم تجاوز المدة القانونية المتفق عليها في العقد، فبمجرد التسلم المؤقت للعقار، يتم إعداد طبقاً للمادة 03 من القانون 11-04 محضر يتم توقيعه بين المرقي العقاري والمقاول، ليتم تسليمه في مرحلة أخرى إلى المقتني، لكن قبيل ذلك على المرقي العقاري استصدار شهادة مطابقة.

## أ-2- الالتزام باستصدار شهادة مطابقة:

تنص المادة 39 من القانون 11-04 على ما يلي: في حالة عقد البيع بناء على التصاميم لا يمكن حيازة بناء أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 كما أن حيازة البناية أو جزء من البناية محل العقد من طرف المکتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بموجب شهادة المطابقة المسلمة طبقاً لأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وبذلك التسليم يتأخر لحين استخراج شهادة المطابقة، ومن ثم تعليق انتقال الانتفاع بهذا الشرط، وذلك حرصاً على سلامة المقتني اشترط المشرع شهادة المطابقة وللتأكد من تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية، وكون استصدار هذه الرخصة يثبت احترامه للرخصة المسلمة وقابلة العقار للسكن.

### أ-3 - التزامات المرقى العقاري بالتسليم خلال الآجال المحددة في العقد:

بمجرد تسلم العقار المنجز من المقاول، المرقى العقاري ملزم بتسليمه للمقتني الذي يقوم بتسليم ملكيت في المكان والزمان المتفق عليه في العقد، ليتمكن من الانتفاع به طبقاً لأحكام نص المادة 367 من القانون المدني.

وإن المشرع الجزائري اشترط التسليم الفعلي وإثباته، حيث تنص المادة 34 الفقرة الثانية من قانون 11-04 >> يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسلم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية <<

وبذلك المشرع لم يكتف بتحرير العقد في شكل رسمي بل اشترط إتمام العقد بمحضر يثبت حيازة البناية المنجزة بما يوافق أن المرقى العقاري قام بالتزامه بالتسليم والمقتني تسلم البناء، وهذا للمحضر يعد شرطاً للإثبات لا للانعقاد. وقد وضعه المشرع بهدف احترام آجال التسليم، ويؤدي كل تأخير في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير والتي تركها لإرادة المتعاقدين على أن لا تتجاوز 10% من سعر البيع المتفق عليه باستثناء القوة القاهرة. ويتم اقتطاع مبلغ عقوبة التأخير من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي من طرف المكتب.

إن تطبيق العقوبة قد تردع المرقى العقاري وتلزمه باحترام آجال التسليم، غير أنها لا تضمن حالة عجز المرقى العقاري عن مواصلة الإنجاز واتمامه بما يوافق آجال التسليم، ومن هنا أعطى المشرع الصلاحية للصندوق طبقاً للمادة 57 من قانون 11-04، بتعيين مرقى عقارى يواصل الإنجاز بدل المرقى العقاري المتخلف في حدود الأموال المدفوعة، وهو خلافاً للتشريع الجزائري يسمح للمشتري مواصلة إنجاز البنايات التي لم يقوم بها المرقى العقاري على نفقة هذا الأخير طبقاً للمادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

والسؤال الذي يطرح ما هو مصير العقد في حالة هلاك العقار قبل التسليم؟؟

طبقاً لنص المادة 369 من القانون المدني: إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا وقع الهلاك بعد إعدار المشتري بتسليم المبيع <<، وبالتالي إذا هلك العقار قبل التسليم يتحمل المرقى العقاري تبعه الهلاك، إذ أنه مدينا بالتسليم، وإذا استحال تنفيذ الالتزام يترتب عنه عدم دفع الثمن من طرف المكتب وينفسخ عقد البيع على التصاميم بشرط أن يقوم المكتب بإعدار المرقى العقاري بالزامية تسليم العقار. كما يمكن أن يكون الهلاك على عاتق المكتب قبل التسليم في حالتين: الحالة الأولى: إذا تم الاتفاق بين الطرفين، باعتبار أن تحمل تبعه الهلاك قبل التسليم ليس من النظام العام، يجوز الانفاق على تحمل المكتب تبعه الهلاك البناية.

**الحالة الثانية:** إذا أعذر المرقي العقاري المكتتب بتسليم العقار، ورفض هذا الأخير تسلمه بعد حلول الاجل المتفق عليه، تصبح تبعة الهلاك على المكتتب طبقا لأحكام المادة 334 من القانون المدني الجزائري.

#### أ-4- التزام المرقي العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة:

تنص المادة 5/38 من القانون 04-11 على أنه: <<يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد >> أي التشريع الجزائري ألزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتسليمها للمكتتب عند توقيع عقد البيع على التصاميم قبل إتمام البناء.

نظم المشرع أحكام الملكية المشتركة بموجب القانون المدني والمرسوم 666-83 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية والملغى جزئيا فيما يخص الاحكام المخالفة للمرسوم 14-99 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ويقع على عاتق المرقي العقاري التزام بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية، وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع على المقتنين والتي يتعين الالتزام بها 70، أثناء اكتابة عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية، بما يوافق المادة 748 من القانون المدني والتي تشترط تحديد نظام الملكية المشتركة لتوضيح مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

ويتم إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم 14-99 ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري ، ويعتبر هذه النظام إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم ، فيشمل كيفية إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات من قبل الشركاء وحقوقهم والتزاماتهم الملاك والذي يلتزم المرقي العقاري بإدارتها لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية 71 لحين تعيين المتصرف وتشكيل الجمعية العامة للشركاء ، مع تبيان كيفية توزيع الأعباء على الشركاء وفقا لما هو محدد في المرسوم التنفيذي 14-99.

وأهم نقطة أنه يتضمن النظام الداخلي للتفصيل في حقوق وواجبات المقتني في استخدام والانتفاع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة من ضرورة احترام الارتفاقات وعدم تعكير الانتفاع والأخطاء حالات الإهمال والمخالفات التي يتسبب فيها أو أتباعه أو الزوار وكل من يشغل محلاته بأي صفة من الصفات ونص التشريع الجزائري على عقوبات جزائية تقع على عاتق المرقي العقاري إذا لم يبلغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع بناء على التصاميم تتمثل هذه العقوبة في غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000.

#### ب- التزامات المكتتب:

أهم التزام يقع على المكتتب في عقد البيع بناء على التصاميم يتثل في دفع الثمن، وتسلم العقار المبني على التصاميم.

## ب-1 - التزام المشتري بدفع الثمن للمرقي العقاري:

تنص المادة 37 من القانون 04-11 على أنه: "يوضح عقد البيع بناء على التصاميم تحسب طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال".

والملاحظ أن التشريع الجزائري ترك الحرية للطرفين في تحجيج الثمن، لكن نص على بعض البيانات والقبود التي تتعلق بتسديد سعر بيع الملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم، تتمثل أساسا:

- إلزامية ذكر طريقة الدفع ضمن عقد البيع على التصاميم.
- ألا يكون دفع الثمن دفعة واحدة ولا بشكل مسبق مرة واحدة.
- أن يتم الدفع بطريقة مجزأة، وتبعاً لمراحل الإنجاز.

أما عن طريقة دفع الثمن، يتم تسديد سعر العقار موازاة مع تقدم الأشغال في حدود لا يمكن تجاوزها ولو باتفاق الطرفين وتتمثل في:

- تسديد 20 بالمائة من سعر البيع المتفق عليه، عند توقيع عقد البيع بناء على التصاميم.

- 15 بالمائة من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات،

- تسديد 35 بالمائة من سعر البيع المتفق عليه، عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية،

- 25 بالمائة من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية،

يتم دفع الرصيد المتبقي المتمثل في 5 بالمائة عن إعداد محضر الحيازة.

وإن تقسيط أداء الثمن من طرف المکتتب يشكل ضماناً لهذا الأخير، إذ أن المرقي العقاري ملزم بالشروع في عملية البناء بعد الحصول على الدفعة الأولى لكي ينهي الأساسات في أقرب وقت حتى تسدد له الدفعة الثانية والثالثة والرابعة، ثم الأخيرة.

وخلافاً للمرقي العقاري، يمكن للمکتتب دفع الثمن عن طريق قرض يتمثل في تمويل عقاري من طرف مؤسسة مالية، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غيره من الضمانات المقبولة من طرف المؤسسات المالية.

وأتاح المشرع الأطراف العلاقة التعاقدية إمكانية مراجعة ثمن العقار المتفق عليه ضمن المادة 38 من القانون 04-11 والتي جاء فيها: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كفاءات المراجعة".

وأول شرط يجب توفره ذكر في العقد عن إمكانية المراجعة، فإذا أغفل هذا البند لا يمكنه مطالبة مراجعة الثمن المتفق عليه.

وبذلك يمكن للمرقي العقاري مراجعة الثمن إذا توافرت ثلاثة شروط "

ذكر إمكانية المراجعة ضمن عقد البيع على التصاميم.

وقوع تغييرات سعر التكلفة أو حدوث ظروف طارئة واستثنائية.

تبرير تغييرات سعر التكلفة، فإذا لم يتمكن من تبرير التغييرات لا يمكنه مراجعة ثمن العقار.

لا يمكن تجاوز مبلغ المراجعة الثمن 20 بالمئة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

أما في حالة ذكر إمكانية المراجعة، يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغييرات 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، وفي كل الأحوال يجب تبرير تغييرات السعر "

و في حالة تخلف المقتني عن دفع الثمن من طرف المكتب خلال المدة المحدد، يمكن للمرقي العقاري توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق عملاً بأحكام المادة 53 من القانون 04-11 التي تنص: يتعين على المكتب في عقد البيع بناء على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها في حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق "، وهو ما يفتح المجال واسعا للمرقي العقاري في تحديد العقوبة، وهذه العقوبة المالية عادة ما يتم تحديدها ضمن العقد.

وللمرقي العقاري خياراً آخر، هو إمكانية طلب تنفيذ التزامات العقد طبقاً للقواعد العامة، أو طلب فسخ عقد البيع بناء على التصاميم، لكن يجب توفر شروط:

- عدم تسديد دفعتين متتاليتين من طرف المكتب عند حلول الأجل المتفق عليه.

- إن يقوم المرقي العقاري بإعذارين للمقتني يطلب فيهما تسديد المبلغ المستحق، مدة كل إعذار 15 يوماً، ويتم تبليغ الإعذارين عن طريق المحضر القضائي، ولو لم يتم الرد عليهما من قبل المكتب.

والملاحظ أنه تطبيقاً للمادة 53 من قانون 04-11، فسخ العقد يتم بقوة القانون ودون حكم قضائي كما هو منصوص عليه في المادة 120 من القانون المدني الجزائري، ويعود المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فيعيد المرقي العقاري التسبيقات التي دفعها المكتب مع اقتطاع تعويضات.

