



كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962

النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي

أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم

تخصص قانون فرع قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ(ة):

أ.د. بردان رشيد

تقدم وتناقش علنا من طرف الطالب(ة) :

بن عامر محمد

أمام لجنة المناقشة

الصفة	جامعة الإنتماء	الرتبة	الأستاذ(ة)
رئيسا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذة محاضرة "أ"	السيدة: بوراس نجية
مشرفا ومقررا	جامعة سيدي بلعباس	أستاذ التعليم العالي	السيد: بردان رشيد
عضوا مناقشا	جامعة المدية	أستاذ محاضر "أ"	السيد: سبتي عبد القادر
عضوا مناقشا	جامعة المدية	أستاذ محاضر "أ"	السيد: طنجاوي مراد

السنة الجامعية 2021/2020 م/1441/1442 هـ

أَعُوذُ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ
(هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا) ❖

(سُورَةُ هُودٍ، الْآيَةُ 61)

شكر

أتقدم بجزيل شكري وخالص امتناني إلى أستاذي المشرف
البروفيسور: بردان رشيد، على توجيهاته القيمة، آرائه السديدة و
صبره الجميل عليّ طوال مدة إنجاز هذه الأطروحة.

كما أتوجه بشكري وعرفاني إلى كلّ من أمدني بيد المساعدة
والنصيحة في سبيل إخراج هذا العمل، سواء الأساتذة الزملاء أو
الموظفين على مستوى مختلف المكاتب التي كان لي شرف زيارتها.

أخيراً، أشكر أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه
الأطروحة وتصويبها.

إهداء

إلى روح أبي الطاهرة

تغمده الله بواسع رحمته

قائمة المختصرات

Liste des abréviations

قائمة المختصرات

Liste des abréviations

(A)

A.C.M.I.L: Association de coordination des moyens d'intervention pour le logement.

A.C.T.P: l'Allocation compensatrice pour tierce personne.

A.D.I.L: Agence départementale d'information sur le logement.

A.E.R.A.S: s'Assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé.

A.F.N.O.R: L'Association française de normalisation.

A.G.E: l'Assemblée générale extraordinaire.

A.G.O: l'Assemblée générale ordinaire.

A.L.F: l'Allocation de logement familiale.

A.L.S: l'Allocation de logement sociale.

A.L.U.R: l'Accès au logement et un urbanisme rénové.

A.M.F: l'Autorité des marchés financiers.

A.N.A.H: l'Agence nationale de l'habitat.

A.N.I.L: l'Agence Nationale d'Information sur le Logement.

A.N.P.C: Association nationale de promoteurs de construction.

A.N.R.U: l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

A.O.R.I.F: l'Association professionnelle au service des organismes de logement social d'Ile-de-France.

A.P.A: l'Allocation Personnalisée d'Autonomie.

A.P.L: l'Aide personnalisée au logement.

(B)

Bult.Civ: Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile.

B.B.C: Bâtiment basse consommation.

B.I.C: Bénéfices industriels et commerciaux.

(C)

C.A.F: Caisse d'allocations familiales.

C.C.H: Code de la construction et de l'habitation.

C.C.S.F: Comité consultatif du secteur financier.

C.G.I: Caisse de Garantie Immobilière du Bâtiment.

C.G.L.L.S: Caisse de garantie du logement locatif social.

C.N.A.F: Caisse nationale des allocations familiales.

C.N.A.T: Centre national de l'assistance technique.

C.N.E.P: Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.

C.N.L: Caisse nationale de logement.

C.R.H: Caisse de refinancement de l'habitat.

(D)

D.A.A.C.T: déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

D.A.L.O: Droit au logement opposable.

D.P.E: diagnostic de performance énergétique.

D.R.I.H.L: direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.

(E)

E.D.F: Électricité de France.

E.H.E.S.S: École des hautes études en sciences sociales.

E.L.A.N: Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

E.N.P.I: Entreprise nationale de promotion immobilière.

E.P.G.S: Etablissement public à gestion spécifique.

E.P.L.F: Entreprises de promotion du logement familial.

(F)

F.G.C.M.P.I: Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

F.M.G.M: Fonds mutuel de garantie des militaires.

F.M.G: Fonds mutuel de garantie.

F.N.A.L: fonds national d'aide au logement.

F.N.A.P: Fonds national d'aide à la pierre.

F.N.A.V.D.L: Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement.

F.N.P.C: Fédération nationale des promoteurs-constructeurs.

F.N.P.O.S: Fonds national de péréquation des œuvres sociales.

F.P.I: Fédération des promoteurs immobiliers de France.

(G)

G.D.F: Gaz de France.

(H)

H.B.M: Habitation à bon marché.

H.L.M: Habitation à loyer modéré.

(I)

I.B.S: Impôt sur les bénéfices des sociétés.

I.D.E: Investissements directs étrangers.

I.N.S.E.E: Institut national de la statistique et des études économiques.

I.T.T: Incapacité totale de travail.

Ibidem: Au même endroit.

(J)

J.C.P: juris-classeur périodique.

J.O.R.F: Journal officiel de la république française.

(O)

O.P.A.C: Office public d'aménagement et de construction.

O.P.G.I: Office de promotion et de gestion immobilière.

O.P.H: Office public de l'habitat.

O.P.U: Office des publications universitaires.

O.R.I.A.S: Organisme pour le registre des intermédiaires en assurance.

Op.Cit: Opus citatum - « œuvre ou ouvrage citée ».

(P)

P.A.D.D: Projet d'aménagement et développement durables.

P.A.S: Prêt d'accession sociale.

P.C: Prêt conventionnel.

P.D.U: Plan de Déplacements Urbains.

P.L.A.I: Prêt locatif aidé d'intégration.

P.L.H: Programme local de l'habitat.

P.L.I: Prêt locatif intermédiaire.

P.L.S.A: Prêt social de location-accession.

P.L.S: Prêt locatif social.

P.L.U.I: Plan local d'urbanisme intercommunal.

P.L.U: Plan local d'urbanisme.

P.M.R: Personne à mobilité réduite.

P.N.R.U: Programme National de Rénovation Urbaine.

P.O.S: Plan d'occupation des sols.

PP. : Pages

P.T.I.A: Perte totale et irréversible d'autonomie.

P.T.Z: Prêt à taux zéro.

P.U.F: Presses universitaires de France.

(R)

R.A.S.J.E.P: Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques.

R.D.I: Revue de droit immobilier.

R.T2012: Réglementation thermique 2012.

(S)

S.A.C.C.E.F: Société d'assurance des crédits des caisses d'épargne de France.

S.C.O.T: Schéma de cohérence territoriale.

S.D.A.U: Schéma directeur d'aménagement urbain.

S.E.M: Société d'économie mixte.

S.G.C.I: Société de garantie du crédit immobilier.

S.G.P: Sociétés de gestion des participations.

S.I.R.E.N.E: Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements.

S.N.C: Société en nom collectif.

S.O.C.A.M.I: Société de caution mutuelle immobilière.

S.O.P.I.R.E.F: Société de promotion immobilière Raoudhet El Feth.

S.R.H: Société de refinancement hypothécaire.

S.R.U: Solidarité et renouvellement urbain.

(T)

T.: Tome.

T.A.P: Taxe sur l'activité professionnelle.

T.F.P.B: taxe foncière sur les propriétés bâties.

T.V.A: Taxe sur la valeur ajoutée.

Trib: Tribune.

(V)

V.E.F.A: Vente en l'état futur d'achèvement.

V.S.P: Vente sur plan.

Vol: Volume.

(Z)

Z.A.C: Zone d'aménagement concerté.

Z.F.U: Zone franche urbaine.

Z.U.S: Zone urbaine sensible.

مقدمة

مقدمة

يعد الحق في السكن أحد الحقوق الأساسية المعترف بها في مختلف الإعلانات والعهود الدولية¹، والمكرس وطنيا بموجب الوثائق الدستورية²، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

أمام المكانة المرموقة التي يحتلها هذا الحق، كان لزاما على الدولة، من خلال الحكومات المتعاقبة، أن تعمل جاهدة على صياغة سياسات عمومية تكفل هذا الحق وتترجمه على أرض الواقع.

فغداة الاستقلال، ورثت الجزائر وضعية اجتماعية و اقتصادية سيئة، حيث أن وضعية السكن المتردية أصلا لم يكن لها أن تكون على رأس الانشغالات الكبرى بالنسبة لسلطات العمومية الذين انحصر همهم في البحث عن الاستقرار السياسي³، علاوة على استحالة تشييد وفي آجال قصيرة لسكنات مقبولة للعائلات كون أن مثل هكذا مبادرة تستنزف الموارد الوطنية ذلك أن فعل البناء يعد فعل معقد، ولذلك كان لا بد وأن تركز الجهود على وضع مخطط اقتصادي من خلال الاستعانة بكل القدرات بما فيها المبادرات الفردية والجماعية لتشييد السكنات.⁴

ففي سنة 1962، بلغ عدد سكان الجزائر 10 ملايين نسمة مقابل حظيرة سكنية تقارب 1.950.000 سكن في غالبيتها تم تركها من قبل الفرنسيين، والتي اعتبرت آنذاك كافية الشيء الذي شكل حاجزا لتطوير وتنمية قطاع السكن، حيث تم شغلها و تسييرها من قبل الجزائريين

¹ فمثلا، تنص المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، على أنه: " لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والسكن ...".

² تنص المادة 63 من الدستور الجزائري لسنة 2020 على أنه: " تسهر الدولة على تمكين المواطن من: ... - الحصول على سكن، لا سيما للفئات المحرومة"، الجريدة الرسمية المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، العدد 82.

³ Bouhaba(M), Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement, CNRS, Paris, 1988, p 52.

⁴ La charte d'Alger de 1964, Texte adopté par le I^{er} Congrès du Parti du Front de libération nationale du 16 au 21 avril 1964, p.p. 79-95.

أنفسهم بصفة فوضوية، ليتبين لاحقا أن الأمر تعلق بأسطورة ؛ "أسطورة الأموال الشاغرة"(mythe des biens vacants).¹

أما في سنة 1966، فقد قدرت الحظيرة السكنية بـ 1.980.000 سكن مقابل 12.096.347 نسمة، حيث أنه وإن كانت ظروف السكن مرضية، إلا أنه تجدر الإشارة أن 25 % من السكنات عبارة عن أكشاك (baraqués) و مدن صفيح (bidonvilles) و بنايات غير صلبة، علاوة على أن أكثر من 80% من السكنات تحوي ثلاث غرف، الشيء الذي يفسر ظاهرة الاكتظاظ التي مردها حجم العائلة الجزائرية.²

ووفقا لإحصاء الساكنة لسنة 1977، فقد بلغ عدد السكان 16.948.000 نسمة، أي نمو ديموغرافي غير مسبوق بأكثر من 3.48% في السنة، وبذلك وفي الوقت الذي تناما فيه معدل نمو السكان بحدّة، فإن معدل نمو السكن لم يتجاوز 1.5%، على اعتبار أن الحظيرة العقارية قدرت في نفس السنة بـ 2.208.712 سكن.³

وقد سعت السلطات العمومية إلى تلبية الطلب المتزايد على السكن خلال هذه العشرية، بتبني ثلاث (3) مخططات وطنية، احتل السكن خلالها مكانة ثانوية ضمن إستراتيجية التنمية، فالأهداف المرسومة كانت بعيدة عن الاحتياجات المعبر عنها، خاصة وأن ماتم إنجازها منها مقارنة بالتوقعات ظل ضئيلا جدا، العجز والتأخر المسجل في إنتاج السكن، ترتب عنه انتشار مدن الصفيح والبنائيات غير الشرعية بصفة واسعة، رغم الصلاحيات التي خولت خلال هذه المرحلة للبلديات في مجال إحداث التجزئات وبيع القطع الأرضية لفائدة التعاونيات والخواص بغرض إقامة سكنات.⁴

¹ Benmatti (N .A), L'habitat dans le tiers monde, cas d'Algérie, SNED, Alger, 1982, p.161.

² Ibid, p. 161.

³ Benamrane(D), Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie, SNED, Alger, 1980, p. 27.

⁴ تمثلت هذه المخططات، في الآتي:

- المخطط الثلاثي 67-69؛ الذي توقع إنجاز 20548 حيث أنجزت كاملة،

- المخطط الرباعي الأول 70-73؛ الذي توقع إنجاز 41.115 وحدة سكنية حيث تم إنجاز حوالي 50% منها، =

الأحكام التي تسمح باقتناء أوعية عقارية لفائدة البلديات، ونتيجة للعوائق ذات الطابع التنظيمي والمالي، لم تعرف طريقا للتجسيد إلا بعد العديد من السنوات الشيء الذي آخر تطبيقها.

الوضعية المتقدمة للنمو الديمغرافي ظلت مستمرة خلال العشرية الممتدة بين 1978 و1987، فنتائج الإحصاء العام للسكن لسنة 1987 جاءت لتأكيد هذا الميل؛ إذ بلغ عدد السكان 22.971.558 نسمة، و أمام هذا الوضع قامت السلطات العمومية بوضع مخططات تغطي هذه العشرية¹ والتي انتهت بنتائج لابأس بها خاصة بالنسبة للفترة الواقعة بين سنوات 1982 و1987؛ وهذا يجد مردّه في الجهود المبذولة من قبل الدولة وكذا إجراءات تحرير فعل البناء الفردي الخاص.²

رغم المساعي المبذولة من قبل السلطات العمومية للنهوض بقطاع البناء عموما و السكن خصوصا، إلا أن النتائج المحقق ظلت دون الآمال والأهداف المسطرة، وهذا راجع للعديد من الأسباب لعل أبرزها عدم القدرة على تعبئة الموارد والمدخرات المالية من جهة، و كذا ضعف أداة الإنجاز الوطنية (L'outil de réalisation national).

فمنذ نيل الاستقلال وإلى غاية سنة 1986، ظلت الدولة محتكرة لميدان البناء والسكن عن طريق المؤسسات العمومية وبتمويل مباشر من الخزينة³، لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضيفه على هذه العملية، نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة؛ دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، المؤسسات الوحيدتان اللتان كانتا

= المخطط الرباعي الثاني 74-77؛ الذي توقع إنجاز 156.681 وحدة سكنية تم إنجاز 4208 وحدة سكنية منها فقط.

¹ تجسدت هذه المخططات في: - المخطط الخماسي 1980-1984،

- المخطط الخماسي 1985-1989.

² أصبحت الحظيرة السكنية الوطنية تضم 3.037.900 سكن وفقا لإحصاء سنة 1987، للمزيد حول الموضوع

راجع: - Bouhaba(M), op.cit, p.52 et après.

³ خلال هذه الفترة لم تكن الترقية العقارية منظمة، بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة أعطت الدولة حق القيام بعمليات البناء والتشييد لمواجهة الطلب المتزايد على السكن.

مؤهلتان لعملية البناء، فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية الشيء الذي أدى، إلى جانب أسباب أخرى، إلى فشل هذه السياسة وتضاعف أزمة السكن خاصة مع ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدن نتيجة اللأمن، وهو ما جعل المعروض من السكن يقل وبكثير عن الطلب عليه وبالنتيجة أزمة سكن خانقة ومتعددة الأبعاد.

الأسباب السالفة الذكر اضطرت المشرع للتدخل، اعتبارا أن قطاع السكن يأتي على رأس الأولويات الوطنية، عن طريق سن القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية¹، الملغى، و ذلك من خلال فتح المجال أمام المبادرة الخاصة في ميدان الترقية العقارية تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عليها في بداية النصف الثاني من الثمانينات.

فتتمية وتطوير أداة الإنجاز الوطنية لا يمكن أن يتأتى إلا باستغلال وتطوير القدرات والمؤهلات، المالية منها والتقنية، التي يتوافر عليها القطاع الخاص، باعتباره قطاع وطني إلى جانب القطاع العمومي، ومن هنا تبرز أهمية موضوع الترقية العقارية كرافعة أساسية لتطوير وترقية أداة الإنجاز الوطنية، ومن ثمة النهوض بقطاع البناء عموما و السكن خاصة، وبالنتيجة تقليص الفجوة بين الطلب و العرض عليه بزيادة وتنويع المعروض منه.

فأهمية نشاط الترقية العقارية تبرز من عدة جوانب، لعل أبرزها:

- تحرير السوق العقارية ورفع الاحتكار الذي ظل ممارسا من قبل السلطات العمومية، على أن يبقى لهذه الأخيرة سلطة الرقابة والضبط منعا للفوضى والمضاربة العقارية غير المشروعة التي قد تؤدي إلى نتائج لا يمكن التحكم فيها،

- تطوير أداة الإنجاز الوطنية، وذلك من خلال فتح المجال أمام القطاع الخاص الذي يتوافر على إمكانيات هامة من شأنها أن تسمح بتطوير قطاع البناء عموما والمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن،

- تنويع المتدخلين في سوق الترقية العقارية، وبالنتيجة خلق جو تنافسي يؤدي إلى النهوض بالقطاع وتحسين الخدمات كما ونوعا وكذا خفض من أسعارها،

¹ الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 05-03-1986، العدد 10.

- تنوع مصادر التمويل، وذلك باعتماد تراكيب مالية أكثر تنوعا وملاءة تسمح بتعبئة المدخرات الوطنية بصفة أكثر فاعلية؛ تضم إلى جانب الدولة (من خلال الدعم بمختلف أنواعه) كل من طالب السكن والمرقي العقاري(من خلال التقديرات الشخصية) و المنظومة المصرفية(من خلال مختلف أنواع القروض المخفضة الفائدة)،

- تنوع في صيغ عروض السكنات، وهذا حتى يتم استيعاب كل فئات المجتمع، وبذلك يكون عرض السكن متماشيا وقدرة كل فئة اجتماعية و بصيغ متنوعة (السكن الريفي، السكن الاجتماعي العمومي، البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم)،

- تنوع في التقنيات المستعملة في مجال الترقية العقارية، ولاسيما منها عقد البيع على التصاميم وعقد الحفظ، وهي الآليات التي تسمح من جهة للمرقي بدراسة وجس نبض السوق - الطلب على السكن - قبل بعث أي مشروع وكذا مساهمة طالبي منتجات نشاط الترقية العقارية في تمويل مشاريعهم، كما أنها تسمح في الجانب الآخر لطالبي السكن بتأمين حقوقهم وملكيتهم على منتجات الترقية العقارية تماشيا وتقدم وتيرة إنجاز الأشغال.

غير أن أحكام القانون 86-07 المنظم لنشاط الترقية العقارية سرعان ما اتضحت محدوديتها وعدم نجاعتها، ومن ثم محدودية النتائج المحصل عليها في ميدان النهوض بالقطاع وحل معضلة السكن، التي زادت حدتها بسبب عدم ملائمة النصوص لمتطلبات الاستثمار الخاص، خاصة وأنها صدرت في ظل نظام سياسي واقتصادي اشتراكي تميز بهيمنة السلطات العمومية واحتكارها لمختلف النشاطات، وكذا المصاعب المالية التي واجهت الجزائر وانعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين.

المشاكل المذكورة آنفا وكذا التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر عقب صدور دستور سنة 1989¹، أصبحا يحتمان إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية، وهو الأمر الذي استجابت له الإرادة التشريعية بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 01-03-1989، العدد 09.

المنظم لنشاط الترقية العقارية¹، الملغى، والذي جاء بتصورات وحلول ترمي لمعالجة وتطهير الوضعية الموروثة عن تطبيق القوانين السابقة.

فعلاوة على فسحه لمجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العمومي والخاص وإضفاء الصفة التجارية على أعمالها، فقد وسع من مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار على السواء، كما استحدث تقنيات ترقية تخدم في آن واحد كل من المرقى العقاري وطالب السكن وتضبط العلاقة بينهما.

إلا أنه وبعد حوالي عشرين سنة من تفعيل النص، ورغم الإيجابيات التي تضمنها على غرار رفع احتكار الدولة عن النشاط العقاري و تشجيعه المبادر الفردية و إقرار ضمانات لمقتني العقار لا يمكن تجاهلها، فقد أفرز عدة نقاط ظل سواء في جانب مقتني العقار أو المرقى العقاري:

فبالنسبة للمقتني، واعتبارا من أنه الطرف الضعيف في المعادلة (مستهلك) في مواجهة المرقى الذي هو مهني محترف، فقد أبان النص عن قصور في حمايته خاصة أمام عمليات التحايل، الإفلاس والتأخر في إنجاز وتسليم المشاريع على الرغم من دفع الأقساط في الآجال القانونية،

أما بالنسبة للمرقى العقاري، فقد اتسم النص بعدم الوضوح والتناقض في عدة مواطن مما أفرز عدة إشكالات قانونية ومنازعات قضائية بين المتدخلين في عملية الترقية العقارية والمستفيدين منها، إضافة إلى أنه لم يوفر الإطار العام المناسب لميلاد ونضج أداة إنجاز وطنية (un Outil de réalisation national) تساهم في تجسيد السياسات و البرامج السكنية المسطرة خاصة في ظل الإشكالية ثلاثية الأبعاد المتعلقة ب: الوصول إلى العقار. تمويل عملية البناء . تسويق المنتج.²

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 03-03-1993، العدد 14.

² علاوة على تأخر صدور النص المتعلقة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي يعد الأداة الأساسية لتفعيل النص في الميدان.

تداركا للوضع السابق ومسايرة لإستراتيجية الجديدة للسكن التي تم اعتمادها بدءا من سنة 1999، والتي ترمي إلى تطوير إنتاج السكن من خلال مباشرة إصلاحات مؤسساتية لعملية التمويل وكذا إجراءات المرافقة، استوجب الأمر مراجعة الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم نشاط الترقية العقارية كأداة أساسية للإنجاز، والذي تكرر من خلال صدور القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية¹، والذي أستتبع بالعديد من النصوص التنظيمية ضمانا لتوضيح وتنفيذ أحكامه.

أما عن أسباب ودوافع اختيار موضوع " النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر "، فهي تتراوح بين ماهو ذاتي ذي صلة بالميول الشخصية التي تتماشى وطبيعة التخصص في قانون الأعمال، خاصة بعد أن أصبح نشاط الترقية العقارية من قبيل الأعمال التجارية، وبين ما يجد مرده في اعتبارات موضوعية يمكن أن نوجزها في الآتي:

- أن القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية يعدّ نص حديث نسبيا لم يحظى بما يكفي من الدراسة تحليلا ومقارنة بما سلكته تشريعات أخرى، وأن القليل الذي يتوفر على رفوف مكتبات الجامعات من دراسات وأبحاث جاء بعنوان المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري، كما جاء قاصرا على مقاربات وصفية بحثة غير مؤصلة للموضوع، هذا زيادة على أن نصوصه التنظيمية لازالت لم تصدر جميعها، وحتى ما صدر منها طرأت عليه تعديلات عديدة وهو ما يحفزنا على البحث فيها،

- الوضعية المتردية للمحيط المعيشي والعقار الحضري التي أصبحت تعرفها مدننا، أثارت بداخلنا نوع من الفضول العلمي للبحث فيما جاء به القانون 04-11 من تصورات وآليات قد تبعث نفسا جديد يسمح برد الاعتبار للحظيرة العقارية،

- البحث في دور نشاط الترقية العقارية في بعث سوق العقار عموما والسكن خصوصا، من خلال توفير إطار قانوني ملائم لميلاد وتطوير أداة إنجاز وطنية، عمومية أو خاصة، تساهم في

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 06-03-2011، العدد 14.

تنفيذ برامج السكن الضخمة المسطرة من قبل الدولة، وإشباع الطلب الاجتماعي المتزايد على هذا المنتج،

- الفوضى التي يعرفها القطاع والتصرفات اللامسؤولة لبعض المرققين العقاريين، والتي تعطي انطباع بعدم وجود إطار تشريعي وتنظيمي يحكم النشاط والطائفة المهنية، دفعنا للبحث عن الأحكام التي جاء بها النص الجديد والتي قد تكون بمثابة قانون وميثاق أخلاقي للمركبي العقاري.

هذا، ويجدر بنا هنا أن نشير إلى أنه ومن خلال هذه الدراسة نسعى إلى بلوغ مجموع من الأهداف، أهمها:

- استعراض المسعى التطوري لنشاط الرقبة العقارية في الجزائر، ومقارنته بما هو حاصل في التشريع الفرنسي، خاصة وأن هذا الأخير يشكل مصدر مادي تاريخي للتشريع الجزائري في جزء هام منه،

- بيان فحوى ومضمون نشاط الترقية العقارية سواء في الجزائر أو فرنسا، ولاسيما مفهومها، طبيعة العمليات المنجزة في إطارها، طبيعتها وأنواعها،

- البحث في الإطار المفاهيمي والتنظيمي لمهنة المرقبي العقاري وانعكاساته على الإنتاج العقاري،

- دراسة إشكالية تمويل نشاط الترقية العقارية سواء من الناحية المؤسساتية أو من ناحية أنماط وطرق التمويل المتاحة مقارنة بما هو جاري به العمل في السوق المالية الفرنسية،

- تناول أهم التقنيات والعقود المؤطرة لنشاط الترقية العقارية وما يميزها عن العقود التقليدية المقررة بعنوان القواعد العامة،

- الكشف عن مختلف الضمانات القانونية التي قررها المشرع لفائدة المشتري كمستهلك في مواجهة المرقبي العقاري كمهني وصولا لإعادة نوع من التوازن للعلاقة التعاقدية،

أما بخصوص نطاق للدراسة، فمن الناحية الزمنية فهي تخص القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والنصوص التنظيمية التي أعقبته، غير أن هذا لا يمنعنا

من العودة، كلما اقتضت الدراسة إلى ذلك، إلى القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وكذا المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وهذا بغرض استيعاب أفضل للتوجهات والمقاربات الجديدة للسلطات العمومية ولا سيما في مادة السكن.

أما من الناحية المكانية، واعتبارا من أن المنهج المعتمد هو المنهج المقارن مثلما سبق بيانه أعلاه، فإن الدراسة ستخص كل من التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي في مادة الترقية العقارية، على نحو يتيح لنا الوقوف على مواطن الالتقاء ومواطن الاختلاف، وكذا الاستفادة من التجربة الفرنسية فيما يخص تأطير و تنظيم نشاط الترقية العقارية والتي تعدّ بحق تجربة رائدة و متفردة.

هذا وقد تخلل مسعى إعداد وإخراج هذه الأطروحة صعوبات عديدة، بداية من إحالة القانون 11-04 على عدد جد معتبر من النصوص التطبيقية، والتي تزيد عن 17 نص، منها من لم يصدر إلى يومنا، ومنها ما صدر وأدخلت عليه تعديلات لأكثر من مرة وفي أوقات وجيزة، هذا علاوة على أن موضوع الترقية العقارية بطبيعته تتجاوزه عدة جهات من حيث التنظيم، وتؤطره منظومة تشريعية وتنظيمية غزيرة، متداخلة و أحيانا متناقضة و حتى غامضة.

ومما زاد في حدة الصعوبات هو منهج الدراسة، ذلك أن اعتماد منهج مقارن اقتضى منا الرجوع للمنظومة القانونية الفرنسية في مجال الترقية العقارية وهو ما تطلب وقت طويل جدا، سواء من حيث جمع المادة العلمية، تصنيفها، ترجمتها ومقارنتها بنظيرتها الجزائرية، خاصة وأنها جاءت موزعة بين كل من القانون المدني الفرنسي (CCF) فيما يخص المجال الحر و قانون البناء والسكن (CCH) فيما يتعلق بالمجال المحمي، إلى جانب نصوص قانونية أخرى على غرار القانون التجاري، قانون الاستهلاك، قانون التأمين، قانون التعمير، قانون العقوبات... .

كذلك مما شدّ انتباهنا أثناء البحث، هو أن الاجتهاد القضائي في مجال الترقية العقارية يكاد يكون منعدم، فباستثناء قرارين أو ثلاثة قرارات جاءت بعنوان القوانين السابقة للترقية العقارية، لم نعثر على أية قرارات قضائية، وهذا ربما لا يعود لعدم وجود اجتهادات ولكن لعدم نشرها، الأمر الذي يجعل من الوصول إليها غير متاح.

أما بخصوص الدراسات السابقة حول الموضوع، فيمكننا القول أنه بالنسبة لرسائل وأطروحات الدكتوراه أحصينا عدد معتبر غير أن معظمه جاء بعنوان المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى، كما أن الغالب الأعظم منها لم يعتمد المنهج المقارن وهو ما يعيننا بالدرجة الأولى في أطروحتنا، ولعل أبرز أطروحات الدكتوراه التي استعنا بها نذكر:

- أطروحة الطالبة بن عبد القادر زهرة المعنونة بـ "نطاق الضمان العشري للمشيدين"، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، السنة الجامعية 2008-2009، والتي على أهميتها فقد تعرضت للموضوع في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري؛

- أطروحة الدكتوراه لطالب شعبان عياشي التي جاءت بعنوان "عقد بيع العقار بناء على التصاميم"، دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي و الجزائري، السنة الجامعية 2011-2012، غير أن هذه الأطروحة اقتصرت بالدراسة على تقنية واحدة من تقنيات الترقية العقارية كما أنها لم تتعرض للنصوص التنظيمية لتأخر صدورهما،

- ومن الأطروحات التي لمسنا فيها الكثير من الجدية وعمق التحليل نذكر أطروحة الطالبة بوسنة إيمان الموسومة بـ "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، السنة الجامعية 2016-2017، غير أنها لم تتطرق بتاتا للقانون الفرنسي، كما اكتفت في الدراسة بالترقية العقارية الخاصة دون العمومية، على خلاف بحثنا الذي تعرض للترقية العقارية على عمومها، إضافة إلى أطروحات ورسائل ماجستير أخرى لا يسعنا المجال لذكرها كاملة.

اعتبارا لما سبق، يمكننا القول أن مراجعة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم و يؤطر نشاط الترقية العقارية جاء بالنظر إلى النقص والإختلالات التي اعترت سابقه، وهو ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية الآتية:

هل الإطار القانوني الجديد الناضم لنشاط الترقية العقارية، والذي تجسد عبر القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا النصوص التنفيذية المتعلقة به، يعد إطار ملائم لإعادة تنظيم وضبط نشاط الترقية العقارية بما يكفل رفع العرض العقاري وتنويعه مع توفير الضمانات القانونية للأشخاص - المستهلكين - طالبي منتجاته؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة والإلمام بمختلف جوانب الموضوع، ارتأينا اعتماد كل من المنهج التحليلي والمنهج المقارن؛ وذلك بتحليل وتشريح الأحكام سواء تلك التي جاء بها القانون 04-11 و نصوصه التنظيمية أو تلك ذات الصلة المباشرة بالنشاط، وبيان المواطن التي جَانِب فيها المشرع الصواب وتلك التي أصاب فيها، مع مقارنتها بموقف المشرع الفرنسي اعتبار من أنه شكل دائما مصدرا ماديا تاريخيا استقى منه التشريع الجزائري أغلب أحكامه، هذه المقارنة نسعى من ورائها للإطلاع على التجربة والممارسة الفرنسية في مادة الترقية العقارية، واستخلاص ما يمكن أن يفيدنا منها في إعادة تأهيل ورد الاعتبار لنشاط الترقية العقارية والعقار الحضري على العموم الذي أصبح في وضعية جد متردية.

أما عن خطة العمل المتبناة، فقد جاءت مسائرة للمنهجية التي سلكها المشرع من خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وذلك من خلال بابين؛ باب أول يخص الأطراف الرئيسة الناشطة في مجال الترقية العقارية، و الذي قسمناه إلى فصلين؛ فصل أول بعنوان المرقى العقاري كطرف رئيس مبادر ومنسق لمشاريع الترقية العقارية، وفصل ثاني موسوم بالمؤسسات المالية كطرف رئيس ممول ومرافق لنشاط الترقية العقارية.

أما الباب الثاني فتعرضنا من خلاله للعقود الرئيسة المؤطرة لنشاط الترقية العقارية ، فتناولنا من خلال الفصل الأول عقود الترقية العقارية الواردة ضمن القانون 04-11، أما الفصل الثاني فجاء تحت عنوان عقود الترقية العقارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 01-105.

الباب الأول

الباب الأول

الأطراف الرئيسية الناشطة في مجال الترقية العقارية

أمام عجز الدول عن التكفل بأزمة السكن التي أصبحت تطرح بحدّة، وتماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها بداية من النصف الثاني من الثمانينات، تم فتح المجال أمام المبادرة الخاصة من خلال القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، لكن هذا القانون ولأسباب ظرفية واقتصادية أظهر محدوديته وعدم نجاعته كونه عرقل عمليات الترقية العقارية وتجاوزته الأحداث، لذلك تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد جاء هذا القانون بتصورات وحلول من أجل معالجة وتطهير الوضعية الموروثة عن تطبيق القوانين السابقة، إلا أن تأخر صدور النصوص التنظيمية الخاصة به كان سببا كافيا لإفراغ هذا النص من فحواه ودفع المشرع إلى محاولة تدارك الوضع من خلال إنتاج نص قانوني جديد تمثل في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

وقد جاء القانون 11-04 بمقاربة جديدة ترمي من جهة لرد الاعتبار للحظيرة العقارية الموجودة، والتي يعود جزء كبير منها للعهد الاستعماري، والتي هي في حالة متقدمة من التدهور، ومن جهة ثانية العمل على بعث سوق ترقية عقارية حديثة وهذا وصولا لإنتاج معماري كمي ونوعي يلبي الطلب الاجتماعي والاقتصادي المتزايد.

تحقيق ماتقدم من أهداف، اقتضى تجنيد وإشراك جميع الأطراف الناشطة في سوق الترقية العقارية بغية تجسيد السياسة الوطنية للسكن والتعمير على أرض الواقع، وهنا يبرز دور بعض الأطراف، دون التقليل من دور باقي الفاعلين، في النهوض بنشاط الترقية العقارية على اعتبار أنها الأطراف "المبادرة" و"الممولة" لهذا النشاط.

بناء على ماسبق، ارتأينا تقسيم هذا الباب إلى فصلين، فصل أول بعنوان "المركبي العقاري كطرف رئيس مبادر ومنسق لمشاريع الترقية العقارية"، وفصل ثان بعنوان "المؤسسات المالية كطرف رئيس ممول ومرافق لمشاريع الترقية العقارية".

الفصل الأول

الفصل الأول:

المركي العقاري كطرف رئيس مبادر ومنسق لمشاريع الترقية العقارية

يعد المركي العقاري من الأطراف الرئيسية الناشطة في مجال الترقية العقارية، على اعتبار أن الإرادة التشريعية علّقت مسألة المبادرة بمشاريع الترقية العقارية على ضرورة التمتع بصفة المركي العقاري، حيث يلعب هذا الأخير دور حيوي وهام بدءاً من أخذ زمام المبادر بالمشاريع العقارية ومروراً بمسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري وانتهاء بضمان إدارة وتسيير الأملاك العقارية في المرحلة اللاحقة لتسويقها وبيعها.

وانطلاقاً من المكانة المرموقة التي يحتلها المركي العقاري في إطار السياسة الوطنية الرامية لتحقيق وثبة حقيقية في سوق الترقية العقارية عموماً والسكن بخاصة، فقد حاول المشرع تدارك الفراغ القانوني الذي عرفه المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وذلك من خلال وضع نظام قانوني متكامل ينظم ويرد الاعتبار لمهنة المركي العقاري.

الإحاطة والإلمام الجيد بالنظام القانوني الذي يؤطر مهنة المركي العقاري، يستوجب منا بداية التعرّيج على الإطار المفاهيمي لمهنة المركي العقاري، على أن نتناول في المقام الثاني التأطير التنظيمي لهذه المهنة، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمهنة المركي العقاري ،

المبحث الثاني: الإطار التنظيمي لمهنة المركي العقاري.

المبحث الأول:

الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

رغم تنظيم المشرع الجزائري لنشاط الترقية العقارية في المرحلة السابقة عن صدور القانون -04 11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، إلا أن هذا التنظيم لم تحظى من خلاله مهنة المرقى العقاري بأي إطار قانوني متكامل ومتجانس، ولهذا ومحاولة من المشرع لتدارك وسد الفراغ القانوني الحاصل، فقد عمل على تخصيص فصل كامل ضمن ثنايا القانون الجديد للترقية العقارية جاء بعنوان "مهنة المرقى العقاري"، حيث ضبط من خلاله مفهوم كل من نشاط الترقية العقارية (المطلب الأول) ومهنة المرقى العقاري (المطلب الثاني)، وهو ما سنحاول التعرض له بشيء من التفصيل من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

اختلف وتباين مفهوم نشاط الترقية العقارية باختلاف وتباين الظروف السياسية، الاقتصادية والاجتماعية التي عرفت الجزائر، ففي مرحلة أولى وبالنظر إلى عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على السكن نتيجة تراجع مداخلها ورغبة منها في تعبئة الموارد المالية الخاصة، كان لزاما على السلطات أن تفتح مجال الترقية العقارية أمام المبادرة الخاصة، أما في المرحلة الثانية، وأمام التغير الحاصل في النهج الاقتصادي والسياسي للبلد، أصبح من الضروري إحداث نوع من القطيعة مع الممارسة الاحتكارية البيروقراطية بتحرير السوق العقارية بما فيها نشاط الترقية العقارية.

ولهذا، فإن الإلمام بمفهوم الترقية العقارية وفقا لما جاء في القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، يقتضي بالضرورة التطرق للتطور التاريخي والظروف الاقتصادية والاجتماعية التي أحاطت بميلاد وتطور هذا النشاط (الفرع الأول) وصولا لتحديد مضمون نشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التطور التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر

مرّ نشاط الترقية العقارية في الجزائر بمسعى طويل ومضن، حيث تأثر مفهوم الترقية العقارية في كل مرحلة من المراحل بالتوجهات السياسية والإيديولوجية للدولة، علاوة على الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة إلى أن أخذ صورته الحالية، ويمكن أن نوجز هذا التطور في أربع مراحل أساسية، هي:

أولاً: المرحلة الواقعة بين تاريخ استعادة السيادة الوطنية و صدور القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية؛

ثانياً: في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية؛

ثالثاً: في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري؛

رابعاً: في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية- الساري المفعول - .

أولاً: المرحلة الواقعة بين تاريخ استعادة السيادة الوطنية و صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية

منذ نيل الجزائر استقلالها سنة 1962 و إلى غاية سنة 1986، لم تكن الترقية العقارية منظمة باستثناء ما جاء تلميحاً في بعض النصوص،¹ ولعل أبرزها الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف ترقية السكن العائلي.¹

¹ أهم النصوص التي أشارت تلميحاً إلى نشاط الترقية العقارية:

- المرسوم رقم: 67-90 المؤرخ في 17-06-1967 المتضمن قانون الصفقات العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 27-07-1967، العدد 52؛

- المرسوم رقم: 83-741 المؤرخ في 24-12-1983 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص في مجال التنمية العقارية، الصادرة بالجريدة الرسمية المؤرخة في: 25-12-1983، العدد 53؛

- المرسوم رقم: 86-22 المؤرخ في 09-02-1986 المتضمن الميثاق الوطني، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 16-02-1986، العدد 07.

فخلال هذه المرحلة احتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية (دواوين الترقية والتسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي) فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية، غير أن السياسة المتقدمة عجزت عن التكفل بأزمة السكن التي تفاقمت على نحو دفع بالمشروع للتدخل من خلال إصدار القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

ثانيا: في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية

يعد القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بمثابة قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، وهذا تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية الثمانينات،² حيث كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية.³

غير أنه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيقه ومن ثمة محدودية النتائج المحصل عليها في ميدان النهوض بالقطاع وحل مشكل السكن، التي زادت حدتها بسبب عدم ملائمة النصوص مع متطلبات الاستثمار الخاص وكذا المصاعب المالية التي واجهت الجزائر والتي انعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين،⁴ وبصفة عامة يمكن تلخيص المشاكل التي عرفها قطاع الترقية العقارية من خلال النقاط الآتية:

1- المشرع الجزائري من خلال القانون 86-07 أعطى الأولوية في مجال الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فتح المجال أمام كل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه، وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، الأمر الذي انعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات وهذا بانغلاقها على نفسها أمام نقص إقبال المواطن على التوفير وكذا نقص في عرض السكنات للإيجار؛⁵

¹ أنظر: المادة 02 من الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 09 فبراير 1977، العدد 12.

² BENAKZOUH (C), La promotion immobilière privée, in R.A.S.J.E.P, 1989, n°01, p25.

³ أنظر: المادة 22 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 125.

⁵ المرجع نفسه، ص 125-126 .

2- الهدف الأساسي للترقية العقارية هو بناء المساكن، وعليه يمنع على المقاول تشييد بناءات لتلبية أغراض أخرى غير السكن، وأمام نقص عرض البناءات المخصصة للأنشطة الاقتصادية، فقد تم التحايل على القانون بتحويل السكنات لأغراض أخرى، و في البعض الأحيان بتواطؤ من السلطات المحلية، فكان من الأجدر فتح المجال أمامها لكي تقوم بإنجازها دون أن تتحمل الخزينة العامة أتعابها؛

3- خلع الصفة التجارية عن أعمال الترقية العقارية، وبهذا لا يمكن للأشخاص المعنوية المنظمة في شكل شركات تجارية أن تطالب بالاستفادة من مضمون هذا القانون، الأمر الذي جعل الشركات التجارية خارج ميدان الترقية العقارية رغم أنها من الناحية الاقتصادية والمنطقية هي الوحيدة القادرة على تجميع رؤوس أموال كافية من أجل اقتحام ميدان الترقية الذي يتطلب استثمارات ضخمة؛

4- ضرورة بل والزامية بيع ما تم تشييده من بناءات من قبل المقاول، إذ في حالة عدم البيع في مدة الستة أشهر الموالية لانقضاء الأشغال، تحل السلطات العمومية (البلدية) محل المقاول، الأمر الذي يشكل تهديدا واضحا أمام قصر المدة المحددة لبيع الشقق الذي كان حاجزا نفسيا في وجه المستثمرين؛

5- من الناحية التقنية لتنظيم عملية الترقية العقارية، كانت تتم المبادرة من قبل البلدية التي تقوم بتحضير دفتر الشروط، تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية، و ما يبقى على المقاول إلا تقديم ترشيحه و هذا بدفع مبلغ كفالة، هذا و أمام نقص خبرة البلديات و تأطيرها وكذا مصاعبها المالية، فكثيرا ما يصعب عليها وضع دفتر الشروط المنصوص عليه و الذي يعد الحلقة الأولى في عملية الترقية إذ من الناحية القانونية بدون الدفتر لا يمكن الانطلاق في العملية، ضف إلى ذلك أن وجود الدفتر في حد ذاته يعد عائقا بسيكولوجيا وفي بعض الأحيان ماديا أمام المقاول، خاصة التابع للقطاع الخاص من أجل الانطلاق في نشاطه؛¹

6- أن القانون 86-07 لم يعد في تناسق مع مجموع النصوص الأخرى التي جاءت مسيطرة للتغيير الذي أحدثته دستور سنة 1989، ولاسيما قانون التوجيه العقاري وقانون النقد و القرض؛ فالأول جاء بأحكام تحرر المعاملات التجارية العقارية وترفع الاحتكار الشبه الكلي الذي كانت تمارسه الجماعات المحلية، أما

¹ للمزيد من المعلومات، راجع: تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي بعنوان: مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير رقم 02، أكتوبر، 1995.

النص الثاني فقد منح البنوك الاستقلالية فيما يخص منح القروض وذلك تبعا لملاءة المتعاملين في الترقية العقارية وقدرتهم على سداد الديون، حيث تتم مناقشة قيمة القرض بين البنك والمتعامل دون أي تحديد.¹

نتيجة لأسباب المتقدمة، وتماشيا مع التوجهات الاقتصادية التي جاء بها دستور سنة 1989 تم إلغاء القانون 86-07 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

ثالثا: في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

ما يمكن ملاحظته بداية أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 لا ينظم نشاط الترقية العقارية وفقط بل النشاط العقاري ككل، وقد أدخل تعديلات على كل من القانون المدني في الباب الخاص بالإيجار و القانون التجاري في الباب الخاص بالأعمال التجارية، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون.²

وقد جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالعديد من التصورات والحلول من أجل معالجة وتطهير الوضعية الموروثة عن تطبيق القوانين السابقة، ولاسيما من خلال إقراره التدابير الآتية:³

1- تحديد مفهوم الترقية العقارية ومجالها، إذ لم تعد منحصرة فقط في إنجاز العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها، بل أصبحت تشمل البيع و الإيجار على السواء، وتتكفل بإنجاز المحلات المعد لغير

¹ ممثل وزارة السكن: الإطار القانوني الجديد الذي ينظم النشاط العقاري، مداخلة قدمت بمناسبة الندوة الوطنية للقضاء العقاري المنظمة من طرف مديرية الشؤون المدنية لوزارة العدل يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995.

² الملاحظ أن نص المادة 2/ 1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 تختلف في صياغتها بين النص العربي والنص الفرنسي، فالأول يتكلم عن النشاط العقاري، أما الثاني فيتكلم عن نشاط الترقية العقارية (L'activité de promotion immobilière) رغم ما يوجد بين الاصطلاحين من اختلاف جوهري. و الظاهر أنه تم إسقاط عبارة الترقية أثناء ترجمة النص إلى العربية سهوا، كون النص الفرنسي يتماشى مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص تفيد أن المقصود هو نشاط الترقية العقارية مثلما ورد في النص الفرنسي، **للمزيد حول الموضوع راجع:** - بوسته إيمان: النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، ص17، - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، الطبعة الحادي عشر، دار هومة، الجزائر، ص268.

³ أنظر: المواد من 02 إلى 19 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السابق الذكر.

السكن أي المحلات المعدة للاستغلال التجاري، الحرفي أو الصناعي، وكذا عمليات التجديد وأداء الخدمات في الميدان العقاري؛

2- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص بعد أن كانت من احتكار القطاع العام؛

3- تحرير مبادرة المقاول، وهذا بإلغاء دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، لأنه في القانون السابق كانت المبادر تتم من طرف البلدية التي تقوم بتحضير دفتر الشروط، تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع الجوانب الفنية، ولا يبقى للمقاول المعني سوى تقديم ترشيحه بدفع مبلغ الكفالة؛

4- إضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواءا كان شخصا طبيعيا أو معنويا (باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة) و ما يترتب على ذلك من آثار من ضرورة القيد في السجل التجاري والخضوع للأحكام الصارمة للقانون التجاري كنظام الإفلاس والتسوية القضائية؛

5- فسح المجال لأعمال تجارية جديد بحكم موضوعها تضاف إلى تلك المنصوص عليها في نص المادة 02 من القانون التجاري مثل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري ولاسيما بيع الأملاك العقارية وتأجيرها؛

6- دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية، لتشجيع المبادرات الرامية لإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي تستفيد منها كل شرائح المجتمع وخاصة فئة الموظفين التي تعتبر الفئة الأكثر تضررا، و لذا صدر تطبيقا لنص المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك؛¹

¹ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 29 أبريل 2001، العدد 25.

7- تأطير علاقة المرقى بالمشتري بموجب عقد بيع بناء على التصاميم يسجل ويشهر بمصلحة الحفظ العقاري؛¹

8- تأمين علاقة تعاقدية متوازنة بين طرفي العلاقة، وذلك من خلال منح ضمانات كافية لصالح المشتري على غرار إلزامية انخراط المرقى بتأمين يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة²، و ترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم، وكذا إلزام المرقى قبل تسليم البناية للمشتري بطلب شهادة تأمين من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها بموجب المادة 554 من القانون المدني؛³

9- المستفيد له حق امتياز من الدرجة الأولى إلى جانب ضمانات أخرى، كما أن كل تخلف عن إنجاز الأشغال يخول لجماعة المالكين حق الحلول محل المرقى العقاري ومواصلة الأشغال تحت نفقته وذلك بعد إثبات ذلك قانونا بواسطة محضر إثبات حالة يحرر من قبل محضر قضائي وإنذاره ومواصلة الأشغال بدون جدوى؛

10- اشتراط شهادة المطابقة بعد إتمام عملية الإنجاز وهذا من أجل التأكد من صلاحية المسكن للسكن؛

11- يستكمل عقد البيع بناء على التصاميم،¹ بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق لإثبات حيابة الملكية من المشتري وتسليم البناية ويشهر بالمحافظة العقارية لكي يرفع القيد على التصرف.

¹ حدد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994، المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 09-03-1994، العدد 13.

² صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 11-11-1997 03، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 4 رجب عام 1418هـ، العدد 73، ولم يتم تنصيبه إلا في سنة 2001، لكن قبل تنصيبه الفعلي قامت شركات التأمين و المؤسسات المصرفية بكفالة المرقى العقاري طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين و/ أو البنوك التدخل في مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لقطاع نشاط معين، في انتظار الوضع الفعلي له. راجع في ذلك: المذكرة رقم 700 الصادرة بتاريخ 08-02-1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ نص المادة 02/08 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 تحيل على المادتين 94 و 99 من قانون التأمين القديم، وبالتالي يجب الرجوع إلى أحكام المادتين 175 و 183 من الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بقانون التأمينات الجديد، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 08 مارس 1995، العدد 13.

هذا، و أنهى المرسوم التشريعي رقم 93-03 العمل بحق البقاء في الأماكن المعدة للسكن الذي كان معمولاً به في ظل أحكام القانون المدني، وهذا تحفيزاً للمستثمرين على اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن، كما ألزم كل من المؤجر والمستأجر بكتابة عقد الإيجار طبقاً للنموذج الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه بموجب المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تحت طائلة العقوبات الجزائية المنصوص عليها بنص المادة 459 من قانون العقوبات.²

في الأخير، يمكن القول أن إعادة هيكلة الساحة العقارية هي حتمية للتغيير في النهج السياسي والاقتصادي للبلاد بصفة عامة وفي الميدان العقاري بصفة خاصة، و على الرغم من الحلول والتصورات الجذرية التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه لم يكرس على أرض الواقع نظراً لعدم صدور النصوص التطبيقية الخاصة به؛ ذلك أن هذا النص يركز على آلية أساسية وهي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، وهذا الصندوق لم يوضع قيد العمل إلا في شهر أوت من سنة 2000 أي عند السنة الثامنة من تاريخ التصديق عليه قانوناً.

وهكذا، يمكن لنا أن نعاين أن نشاط الترقية العقارية قد فقد 08 سنوات دون اكتساب أية تجربة من هذا المرسوم، الذي يفترض فيه أنه أتى لبعث القطاع، وذلك دون أن ننسى أنه من تاريخ إلغاء قانون 1986 (فيما يخص العمليات الجديدة المستحدثة بعد مارس 1993) إلى غاية أوت 2000 فقد صارت هذه العمليات في فراغ قانوني كامل، إذ لا تستجيب لأحكام قانون 1986 بسبب إلغائه ولا إلى مرسوم 1993 بسبب عدم قابليته للتطبيق إلى غاية أوت 2000، أما القاعدة التي أتى بها قانون المالية والتي

¹ صياغة نص المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 غير سليمة كونها تستعمل كلمة **يستكمل العقد** المنصوص عليها في المادة 12 بمحضر Le contrat est complété، إن تعبير يستكمل في غير محله ذلك أننا نستكمل ما هو ناقص، في حين أن البيع هنا ناجز كلية، فيتعلق الأمر إذن بمحضر تنصيب يبرز التطابق بين الشيء الموعود به و الشيء المسلم وكذا العيوب الاحتمالية لكي يتحرر المرقى من ضمان الإنجاز المتقن. للمزيد حول هذه المسألة، راجع: بردان رشيد: البيع على التصاميم - دراسة في قانون 93-03، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد الثاني، بدون سنة نشر، ص 234.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 30 مارس 1994، العدد 17.

تمكن المتعاملين من تعويض شهادة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بتأمين أو بكفالة مصرفية كان حلا مؤقتا لم يجتذب إلا قليلا من المرقين.¹

رابعاً: في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية²

نتيجة الانتقادات المشار إليها آنفا بخصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولا سيما منها خلطه لمفهوم الترقية العقارية بالنشاط العقاري مع ما للمصطلحين من دلالات مختلفة؛ فالنشاط العقاري يشتمل على كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو المتعلقة به: بيع العقار، تأجير، إعداد نظام الملكية المشتركة، إدارة الشيوخ العقاري وقسمته...³ أما الترقية العقارية فما هي إلا جزء من النشاط العقاري ولا تشكل إلا مظهر من مظاهر هذا النشاط.

كما أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 أصبح عاجزا عن استيعاب النشاط المتوسع للترقية العقارية التي لم تعد قاصرة على الإنجاز والتجديد، بل اتسعت لنشاطات أخرى نذكر منها: التهيئة، الإصلاح، الترميم العقاري، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم.

علاوة على ما ذكر، فإن المرسوم رقم 93-03 لم يضع قانونا أساسيا يحكم مهنة المرقى العقاري ويؤطرها، ولا هيئة تشرف على المهنة وتساهم في تطويرها وتطوير أخلاقياتها.

هذا ونشير أن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم تتناول قواعد وأحكام المسؤولية الجزائية والإدارية، المترتبة على المرقى العقاري في حال الإخلال بالتزاماته وتعهداته، باستثناء نص المادة 31 منه التي أحالت على قانون العقوبات في حال اقتراف المرقى لمخالفات ينص عليها قانون العقوبات ويقمعه.

¹ الأستاذ/ أحمد مرابط: الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 06، أبريل-ماي، 2002، ص19.

² تضمن هذا القانون 81 مادة موزعة على 07 فصول مع الإحالة على 17 نص تنظيمي.

³ فتحي ويس: المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 1999، ص23.

نتيجة لما تقدم عرضه من أسباب، صدر نص القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وأهم المسائل التي استحدثتها، هي:

أ- توسيعه لمجال نشاط الترقية العقارية، حيث لم يعد قاصرا على الإنجاز والتجديد، وإنما اتسع ليشمل نشاطات التهيئة، الإصلاح، الترميم العقاري، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم و ترقية- تهيئة- الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني.¹

ب- إعادة تنظيم ورد الاعتبار لمهنة المرقى العقاري، ولاسيما من خلال إقراره لقانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقتني، وإعادة تطهير وتنظيم الجدول الوطني للمرقين العقاريين مع إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري كهيئة اقتراح وإبداء رأي لكل ما يمكن أن يدعم ويطور المهنة، وأخيرا تشجيعه العمل على ترقية والإثراء الدائم لقواعد أخلاقيات المهنة (déontologie) والاحترام الصارم لها؛²

ت- اعتماد تقنيات متنوعة للترقية العقارية، وهي: عقد البيع، عقد الإيجار، عقد البيع بالإيجار، عقد البيع على التصاميم و عقد حق الحفظ؛³

ث- تمديد التزامات المرقى العقاري لما بعد التسليم، فهو ملزم بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك العقارية التي يقترحها للبيع لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، وذلك من خلال إعداد ووضع أدوات وأجهزة التسيير ولاسيما منها نظام الملكية المشتركة وكذا إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب ثم العمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من قبلهم؛⁴

¹ أنظر: المواد 03 ، 15 و 18 من القانون 11-04 السابق الذكر.

² أنظر: المواد 02، 17، 24 ، 23 و 21 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق الذكر.

³ أنظر: الفصل الثالث من نفس القانون.

⁴ أنظر: الفصل الخامس من نفس القانون.

ج- إقرار أحكام ردعية عقابية، وذلك بتخصيص فصل كامل من القانون للعقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقى المخل بالتزاماته القانونية والتنظيمية.¹

فيما يخص فرنسا، يمكن القول أن نشاط الترقية العقارية يعد حديث نسبيا، حيث بدأ في التطور انطلاقا من نهاية سنوات الخمسينيات تحت وطأة التأثير المزدوج للزيادة الكبيرة في الطلب على السكن داخل المدن من جهة، و من جهة الثانية القدرات المالية المقبولة التي أصبحت تتمتع بها العديد من العائلات والتي تمكنها من الوصول للملكية، ولاسيما منها الملكية المشتركة، وهذا من خلال الاستعانة بأنظمة إقراض مكيفة خصيصا لهذا الغرض.²

وإذا كان التعريف القانوني للترقية العقارية (Promotion Immobilière) غير وارد ضمن نصوص التشريع الفرنسي، باستثناء عقد الترقية العقارية (Contrat de promotion Immobilière) والذي لا يتطابق مع جوهر فعل الترقية العقارية، فإنه وفي المقابل نجد أن الأنشطة التي تندرج تحت عنوان الترقية العقارية مؤطرة جيدا، ولاسيما في مجال الإسكان وهذا قصد توفير الحماية والضمانات اللازمة للمرشحين للملكية. ولعل البدايات الأولى لتأطير وتنظيم قطاع الترقية العقارية، حقيقة، كانت انطلاقا من النصف الأول لسنوات الستينيات، وهذا رغبة من السلطات في تزويد القطاع بنظام قانوني متكامل، وقد تجسد ذلك من خلال إصدار عدد من القوانين والمراسيم، أبرزها:

- المرسوم رقم 63-678 المؤرخ في 9 جويلية سنة 1963 المتعلق بالنظام الضريبي لبيع العقارات المقرر تشييدها،³
- المرسوم رقم 63-1324 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1963 المتعلق بالمنح، الفوائد الميسرة و قروض التشييد،⁴
- القانون رقم 64-1279 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1964 المتضمن قانون المالية، ولاسيما الأحكام المتعلقة بنظام الشركات المدنية للبيع.¹

¹ أنظر: الفصل السادس من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق الذكر.

² Voir : « Droit de la promotion immobilière », Cours de droit immobilier publiés sur le site : www.Cours.de.droit.net, le : 12 mars 2019, consulté le : 03-09-2019.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 12 جويلية سنة 1963، الصفحة 6316.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 1963، الصفحة 11864.

القوانين والمراسيم السالف ذكرها فتحت المجال لإصلاحات هامة وعميقة، تحققت من خلال قانونين هامين، هما: 1- القانون رقم 67-3 المؤرخ في 3 جانفي سنة 1967 المتعلق ببيع العقارات المقرر تشييدها والالتزام بالضمان بسبب عيوب التشييد،²

2- القانون رقم 71-579 المؤرخ في 16 جويلية سنة 1971، المتعلق بمختلف عمليات التشييد.³

بخصوص قانون 3 جانفي سنة 1967، فقد جاء لتغطية مجالين على قدر كبير من الأهمية، هما على التوالي: **المجال الأول:** يخص تأطير بيع العقارات المقرر تشييدها؛ وهذا من خلال وضع نظام قانوني متكامل و متجانس لها، مع استحداث ضمانات لفائدة طالبي التملك في صورة "ضمانات تعويض" و"ضمانات الإنهاء الكامل للأشغال".

المجال الثاني: مضمونه عصرنه نظام مسؤولية المشيدين.

وقد أستكمل قانون 3 جانفي سنة 1967 بمرسوم تطبيقي هام تحت رقم 67-6611 مؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1967.⁴

أما فيما يتعلق بقانون 16 جويلية سنة 1971 المتعلق بمختلف عمليات التشييد، فهذا القانون ينظم: شركات البناء (الشركات التوسيطية)، عقد الترقية العقارية، تسويق المنازل الفردية علاوة على إدخاله بعض التعديلات الطفيفة على قانون 3 جانفي سنة 1967.

واشتمل هذا النص على ستة (6) فصول، نوردها بإيجاز على النحو الآتي:

- فصل أول: يتعلق بالشركات المدنية المنشأة بغرض البيع أو ما يسمى "بالشركات المدنية للبيع"،⁵

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 24 ديسمبر سنة 1964، الصفحة 11513.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 جانفي سنة 1967، والذي دخل حيز النفاذ بدءا من 1 جويلية سنة 1967.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 17 جويلية سنة 1971، والذي دخل حيز النفاذ بدءا من الفاتح جانفي سنة 1972.

⁴ أصبحت أحكام قانون 3 جانفي سنة 1967 مدرجة ضمن كل من التقنين المدني الفرنسي (1601-1 إلى 1601-4) وكذا قانون البناء والسكن (تسريع. 261-1 إلى 261-22) وبالنسبة للمرسوم التطبيقي رقم 67-6611 فقد أدرج ضمن قانون البناء والسكن (تنظيم. 261-1 إلى 261-33).

⁵ المواد: تسريع. 211-1 إلى 211-4 قانون البناء والسكن، و تنظيم. 211-1 إلى 211-6 قانون البناء والسكن.

- فصل ثاني: يخص شركات البناء و المنح،¹

- فصل ثالث: مضمونه الشركات التعاونية للبناء،²

- فصل رابع: يعالج عقد الترقية العقارية،³

- فصل خامس: يتضمن أحكام جزائية،⁴

- فصل سابع: عقود المنازل الفردية.⁵

وقد أستتبع قانون 16 جويلية سنة 1971 بأربعة(4) مراسيم تطبيقية تحت رقم 72-1235 إلى 1239 مؤرخة في 29-12-1972.⁶

إضافة إلى النصوص السالفة الذكر، والتي لازالت سارية المفعول رغم عديد التعديلات التي أدخلت عليها، يمكن أن نشير إلى بعض النصوص القانونية الأخرى المؤطرة لنشاط الترقية العقارية في فرنسا والتي هي على قدر كبير من الأهمية، وهي كالآتي:

- قانون 12-78 المؤرخ في 4 جانفي سنة 1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمين في مجال البناء (Loi Spinetta)، الذي جعل من التأمين على أضرار البناء إجباري (Assurance dommage ouvrage) سواء بالنسبة للمشيدين ومن شابههم (المهندسين المعماريين، المقاولين، ومختلف مقدمي الخدمات) أو أصحاب المشاريع (بما فيهم الشركات العقارية للبيع أو للمنح..)، علاوة على ضرورة اكتتاب تأمين على المسؤولية المدنية العشرية (Assurance de responsabilité civile décennale)،⁷

¹ المواد: تشريع. 1-212 إلى 13-212 قانون البناء والسكن، و تنظيم. 1-212 إلى 16-212 قانون البناء والسكن.

² المواد: تشريع. 1-213 إلى 15-213 قانون البناء والسكن، و تنظيم. 1-213 إلى 17-213 قانون البناء والسكن.

³ المواد: 1-1831 إلى 5-1831 قانون مدني، و تشريع. 1-221 إلى 5-221 قانون البناء والسكن، و تنظيم. 1-222 إلى 14-222 قانون البناء والسكن.

⁴ المواد: تشريع. 1-241 إلى 7-241 قانون البناء والإسكان.

⁵ المواد: تشريع. 1-230 إلى 2-232 قانون البناء والإسكان، و تنظيم. 1-231 إلى 14-231 و تنظيم. 1-232 إلى 7-232 قانون البناء والإسكان.

⁶ الجريدة الرسمية المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 1972 الصفحات 13821-13777-13823. 13826 - 13823.

⁷ الجريدة الرسمية المؤرخة في 5 جانفي سنة 1978، وقد أدرجت أحكام هذا القانون ضمن التقنين المدني في المواد من 1792 إلى 1792-6، وكذا قانون التأمين في المواد من: تشريع. 1-241 إلى غاية 8-243، و تنظيم. 1-243 إلى 3-243.

- قانون 79-596 المؤرخ في 13 جويلية سنة 1979 المتعلق بالإعلام وحماية المقترضين في المجال العقاري (Loi Scrivener)، تم استحداث منظومة خاصة تتيح لمقتني السكن-بمفهومه الواسع- حق العدول عن العقد في حالة تعذر حصوله على الأصول اللازمة لتمويل العملية.¹

- القانون رقم 84-595 المؤرخ في 12 جويلية سنة 1984 المتعلق بالإيجار المملك، حيث أنه ونتيجة الأزمات الاقتصادية لجأت السلطات العمومية إلى تحضير صيغة جديدة للتسويق خاصة بالترقية العقارية، وكان ينتظر منها بعث السوق من خلال اجتذاب الزبائن ذو الملائة المالية المحدودة،²

- القانون رقم 86-18 المؤرخ في 6 جانفي سنة 1986 المتعلق باقتسام أو اشتراك الوقت (multipropriété - time share) وشركات منح أو تخصيص العقارات للتمتع تحت نظام اقتسام أو اشتراك الوقت، المعدل والمتمم،³

- القانون رقم 90-1129 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بعقد بناء منزل فردي، المعدل والمتمم، وقد جاء هذا النص بعناصر تبسط ولو نسبيا لعقد بيع منزل فردي؛ وهذا من خلال تحديد مجال تطبيقه بأكثر وضوح، غير أنه وبالمقابل أفرز بعض التعقيدات كونه أسس لعقدين؛ وهذا تبعا لورود المخطط من عدمه؟⁴

- القانون رقم 98-566 المؤرخ في 8 جويلية سنة 1998 المنظم للعقود المتضمنة اقتناء حق استعمال بدوام جزئي لأموال عقارية،⁵

- القانون رقم 2000-1208 المؤرخ في 13 ديسمبر سنة 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني (Loi SRU)، وقد جاء هذا النص بتعديلات جد معقدة وعميقة مسّت خمسة ميادين أساسية، تتعلق

¹ أدرجت أحكام هذا القانون ضمن تقنين حماية المستهلك في المواد: تشريع. 1-312 ومايليها.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 جويلية سنة 1984.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 8 جانفي سنة 1986، العدد 06، الصفحة 382.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 ديسمبر سنة 1990 العدد 297. وقد أدرجت أحكام هذا القانون ضمن قانون البناء والسكن في المواد: تشريع. 1-231 ومايليها، و تنظيم. 1-231 ومايليها.

⁵ الجريدة الرسمية المؤرخة في 9 جويلية سنة 1998 العدد 157.

ب: قانون التعمير، الاختلاط الاجتماعي (la mixité sociale)، النقل، المؤجرين الاجتماعيين، والقانون المدني.¹

ففيما يرتبط بقانون التعمير، فقد عرف تطورات جد هامة أين استبدلت كل من المخططات التوجيهية (SD) و كذا مخططات شغل الأراضي (POS) على التوالي بكل من مخططات التماسك الإقليمي (SCOT) والمخططات المحلية للتعمير (PLU)، في حين ألغي العمل بمخططات تهيئة المناطق (PAZ).

فيما يخص الاختلاط أو التنوع الاجتماعي، فقد أوجب نص المادة 55 من قانون التضامن و التجديد العمراني على البلديات ذات الكثافة السكانية الهامة (أكثر من 1500 ساكن بالنسبة للعاصمة، وأكثر من 3500 ساكن بالنسبة لباقي المناطق) والمندرجة في تجمعات (agglomération) يزيد عدد قاطنيها عن 55000 ساكن شريطة أن تضم على الأقل بلدية واحدة بها ما يزيد عن 1500 ساكن، أن تخصص على الأقل 20% للسكن الاجتماعي.²

بالنسبة للمؤجرين الاجتماعيين (مثلا، دواوين السكن الإيجاري المعتدل -HLM- أو الدواوين العمومية للتهيئة والبناء -OPAC-) فقد أعيد تحديد وتوسيع في مهامهم.

أخيرا بالنسبة للقانون المدني، يمكننا تلخيص أهم التطورات فيما يأتي: إلزامية إجراء التشخيص التقني (diagnostic technique) قبل استغلال الملكيات المشتركة، ضرورة مطابقة أنظمة الملكية المشتركة، تعديل نصاب الأغلبية، تشديد العقوبات على الملاك المشتركين المخلين وإعادة النظر في نظام الملكيات المشتركة العاجزة، إعادة النظر في بعض المسائل المتعلقة بالبيع العقاري (ترسيم حدود الأراضي، مراجعة آجال العدول ب 10 أيام، ..) والإيجارات السكنية (ضرورة أن يكون السكن المؤجر لائق...).

- القانون رقم 710-2003 المؤرخ في 1 أوت سنة 2003 المتضمن قانون التوجيه و البرمجة الخاص بالمدينة والتجديد الحضري (Loi Borloo)، ويرمي هذا النص إلى التخفيض من الفوارق الاجتماعية

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 14 ديسمبر سنة 2000.

² وقد تمت مراجعة هذه النسبة لاحقا بموجب نص المادة 10 من قانون 18 جانفي سنة 2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات إنتاج السكن الاجتماعي، لتصبح 25% بدلا من 20%.

والتنموية بين الأقاليم في المناطق العمرانية الحساسة (ZUS) وهذا عبر تأسيس المرصد الوطني للمناطق العمرانية الحساسة، كما أنشأ برنامج وطني للتجديد العمراني (PNRU)¹ هدفه تشييد 200.000 سكن إيجاري اجتماعي و ردّ الاعتبار أو إعادة الهيكلة ل 200.000 بناية مع هدم 200.000 بناية قديمة وهذا خلال الفترة الممتدة ما بين 2004 و 2008، ولتحقيق ما تقدم أنشأت الوكالة الوطنية للتجديد العمراني (ANRU)، كذلك أتاح هذا النص استحداث 41 منطقة حرة عمرانية (ZFU) تضاف لتلك الموجودة، علاوة على توسيعه لدور صندوق ضمان السكن الإيجاري الاجتماعي (CGLLS) لصالح إعادة تنظيم هيئات السكن الإيجاري المعتدل مع إعادة النظر في حوكمة شركات المساهمة الخاصة بالسكن الإيجاري المعتدل.²

- القانون رقم 2005-32 المؤرخ في 18 جانفي سنة 2005 المتعلق بالبرمجة من أجل التمسك الاجتماعي، ويغطي هذا النص ثلاثة مجالات هي: الشغل، تساوي الفرص والسكن، ففيما يخص قطاع السكن الذي يعنينا هنا، فقد تضمن القانون تدابير ترمي إلى تشييد 500.000 سكن اجتماعي خلال خمس سنوات، ووضع رهن السوق 100.000 سكن شاغر من الحظيرة الخاصة وتعزيز جهاز الاستقبال والإيواء الإستعجالي، زيادة على استحداث المؤسسات العمومية للعقار والتهيئة وهذا تسهيلا للعمليات العقارية.³

- القانون رقم 2006-872 المؤرخ في 13 جويلية سنة 2006 المتضمن الالتزام الوطني للإسكان (Loi ENL)، على غرار معظم القوانين الكبرى الأخيرة حول السكن تضمن هذا النص عدد هام من تدابير القانونية، الضريبية والمالية التي تمس مختلف جوانب السكن، ولعل أهمها: التعمير، الوصول الاجتماعي للملكية، الاستثمار الإيجاري، مكافحة الظروف غير الصحية، الوصول للحظيرة الإيجارية الاجتماعية، عصرنة القوانين الأساسية للمؤجرين الاجتماعيين، الوكالة الوطنية لتحسين السكن ، العلاقات الإيجارية،

¹ تطلق عليه تسمية " مخطط التماسك الاجتماعي" (Plan de cohésion sociale) أو مخطط بورلو (Plan Borloo) والذي صوت عليه سنة 2004 والذي يجب أن لا يخلط مع قانون بورلو (Loi Borloo) لسنة 2003.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 2 أوت سنة 2003.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 27 جانفي سنة 2005، العدد 22.

الملكية المشتركة، إعلام المقتنين حول نوعية المال العقاري، ممارسة بعض المهن العقارية، استحداث الشركات المدنية العقارية للوصول التدريجي للملكية، نظام بيع العقار المقرر تجديده.¹

- القانون رقم 2009-323 المؤرخ في 25 مارس سنة 2009 المتعلق بالتعبئة من أجل السكن و مكافحة الإقصاء (Loi molle ou Loi Boutin)، جاء هذا القانون بتدابير تخص الفاعلين في مجال السكن (كإصلاح 1% سكن، الاتفاقيات ذات المنفعة الاجتماعية، توسيع مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن ومراجعة تشكيلة مجلس إدارتها) وأخرى تعنى بالسياسات العمومية للسكن وتجديده ولاسيما منها: مسائل التعمير، العرض العقاري، الوصول الاجتماعي للملكية، الاستثمار الإيجاري، اتفاقيات الوكالة الوطنية لتحسين السكن، الوصول للسكن وللإيجار سواء في الحظيرة الخاصة أو الاجتماعية (HLM, SEM)، الوقاية من الطرد، الحق في السكن المحتج به (DALO).²

- القانون رقم 2013-61 المؤرخ في 8 جانفي سنة 2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات إنتاج السكن الاجتماعي (Loi Duflo I)، يهدف هذا النص إلى استيعاب، ولو جزئيا، العجز المسجل في إنجاز السكنات الجديدة و كذا تشجيع تشييد السكنات الاجتماعية، وبغية تخفيض كلفة عمليات إنجاز السكن الاجتماعي يقرر القانون تخفيض (Décote) في سعر التنازل عن أراضي الدولة لفائدة الجماعات المحلية يمكن أن يصل إلى التنازل دون مقابل لإنجاز السكنات الاجتماعية، كما يأتي النص لتعزيز أحكام القانون المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني (Loi SRU) برفع سقف إنجاز السكنات الاجتماعية من 20% إلى 25% بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 3500 ساكن مع مضاعفة العقوبات بالنسبة للبلديات التي لا تحترم هذه الأحكام.³

- القانون رقم 2014-366 المؤرخ في 24 مارس سنة 2014 من أجل الوصول للسكن والتجديد العمراني (Loi ALUR ou DUFLOT II)، جاء هذا القانون لتحقيق أربعة أغراض أساسية تتمثل في الآتي:

- تحسين الوصول للحق في السكن اللائق مع حماية الأشخاص الأكثر هشاشة والزيادة في العرض العقاري،

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 جويلية سنة 2006.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 27 جانفي سنة 2009، العدد 73، الصفحة 5408.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 جانفي سنة 2013.

- ضمان التوازن في العلاقات ما بين مهني العقار، الملاك والمستأجرين،
- ضبط سوق العقاري مع تأطير الممارسة المعتبرة تعسفية،
- تطوير الشفافية والابتكار.¹

- القانون رقم 2018-1021 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 2018 المتضمن تطوير السكن، التهيئة و الرقمنة (Loi Elan)، تكمن فلسفة هذا النص في بلوغ الآتي:

- البناء أكثر، أحسن وبأقل كلفة،
- إعادة هيكلة وتعزيز قطاع السكن الاجتماعي،
- التكفل باحتياجات الجميع مع تشجيع الاختلاط الاجتماعي،
- تحسين الإطار المعيشي وتقوية التلاحم الاجتماعي.²

استعراض المسعى التطوري لنشاط الترقية العقارية في كل من المنظومة القانونية الجزائرية و نظيرتها الفرنسية، يتيح لنا القول أن التأطير القانوني والتنظيمي لنشاط الترقية العقارية في فرنسا يعد حديث نسبيا لا يفصله فارق زمني كبير عن الجزائر، وهو تشريع غير مقنن في نص واحد، خلاف لما هو حاصل في الجزائر، حيث أن الأحكام النازمة لنشاط الترقية العقارية تتوزع ما بين القانون المدني الفرنسي و قانون البناء والسكن في جزء هام منها، علاوة على نصوص خاصة أخرى كقانون التأمين، القانون التجاري، قانون البيئة، قانون المستهلك، قانون التعمير...، كما أن تشريع الترقية العقارية في فرنسا يعرف تطورات وتحولات جد متسارعة، حيث إذا كانت مراجعة أحكام هذا القانون في الجزائر تحصل كل (10) عشر سنوات تقريبا، فإن إعادة النظر في أحكامه في فرنسا تحصل بصورة دورية -تكاثر تكون سنوية- تماشيا مع التغيرات الكبرى والعميقة التي يعرفها سوق العقار في فرنسا، وأخيرا نلاحظ البعد الاجتماعي و الحمائي لسياسات الترقية العقارية في التشريعين؛ فالبعد الاجتماعي يتجلى من خلال تخصيص مساعدات جد هامة سواء لفائدة طالبي الملكية أو المرقين العقاريين، أما البعد الحمائي فيتجلى من خلال نزع المشرع نحو إقرار قواعد آمنة (لاسيما في مجال السكن) مع فرض الشكليات على جلّ التصرفات والعقود (ضرورة

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 مارس سنة 2014.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 24 نوفمبر سنة 2018، العدد 272.

تدخل الموثق علاوة على واجب النصح الذي يقع عليه)، وربما هنا نلاحظ أن وطأة الحماية تزيد في القانون الفرنسي عنه في القانون الجزائري، وهذا ما جعل المشرع الفرنسي يعتبر الترقية العقارية من فروع القانون المدني، مع بعض الامتدادات في القانون التجاري، كل هذا وصولا لإقرار حماية متكاملة لطالبي الملكية وإعادة للتوازن في العلاقة العقدية بين المستهلك والمهني.

الفرع الثاني: مضمون نشاط الترقية العقارية

يتحدّد مضمون نشاط الترقية العقارية من خلال تعريفها (أولا) وتحديد موضوعها (ثانيا) وصولا إلى الكشف عن طبيعتها القانونية (ثالثا) وأخيرا البحث في أنواعها (رابعا).

أولا- تعريف نشاط الترقية العقارية:

للوقوف على حقيقة تعريف نشاط الترقية العقارية، يقتضي بنا الأمر التطرق لتعريفها من خلال مختلف القوانين التي نظمها، وهذا بداية من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ثم المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وأخيرا القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أ- تعريف نشاط الترقية العقارية وفقا للمادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية:

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في القانون 86-07 على أنها: " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية.

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

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

هذا التعريف جاء متماشيا والتوجهات السياسية والإيديولوجية - الاشتراكية - المعتمدة آنذاك، ولذلك اتسم بنزعة اجتماعية بحتة قائمة على حل مشكلة السكن مهملا الجانب الربحي والاقتصادي للترقية العقارية، ولذلك كان محلا للعديد من الانتقادات رغم نصه على عمليات البيع والإيجار بصورة جد مقتضبة لم تتبع بنصوص تنظيمية تبين كیفیاتها.

كما أن هذا القانون قصر حق مباشرة نشاط الترقية العقارية على المتعاملين العموميين أو الخواص المنتظمين في تعاونيات عقارية، ومنع الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الموصوفين بأنهم "تجار شكلا" تطبيقا لإحكام القانون التجاري من الاكتتاب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقاري، على الرغم من أنهم الأقدر على تعبئة الموارد المالية والمادية للنهوض بقطاع السكن والعقار عموما.¹

ما تقدم من أسباب، انعكس سلبا على عملية الإنتاج العقاري، خاصة وأنه تصادف مع عجز ميزانية الجماعات المحلية والمقاولات العمومية عن التمويل، وهذا نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفتھا الجزائر في نهاية الثمانينات.

ب- تعريف نشاط الترقية العقارية وفقا للمادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري:

جاء الفصل الأول من المرسوم التشريعي 93-03 بعنوان الترقية العقارية، حيث عرفها نص المادة 02 منه كما يلي: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

¹ يقضي نص المادة 13 من القانون 86-07 في فقرتها الأولى: "لا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، الموصوفون بأنهم تجار شكلا، تطبيقا لأحكام القانون التجاري". غير أن الفقرة الثانية من نص نفس المادة وكذا نص المادتين 14 و15 من نفس القانون، أوردت استثناءات يمكن من خلالها للشركاء، جميعهم أو بعضهم، أن ينجزوا إحدى عمليات الترقية العقارية، وذلك بأن:

- أن يكتتبوا فرادى،
- أن ينتظموا بصفقتهم كأشخاص طبيعيين،
- أن ينشئوا شركة مدنية طبقا لأحكام نص المادة 416 ومايليها من القانون المدني،
- أن ينتظموا بموجب اتفاقية لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

بداية، يلاحظ أن هذا التعريف جاء بعبارة "يشتمل النشاط العقاري" بدلا من عبارة «يشتمل نشاط الترقية العقارية» مع ما للعبارتين من معنى مختلف، ذلك أن النشاط العقاري يمتد ليشمل جميع المعاملات الواردة على العقار أو المتصلة به، في حين أن ما تضمنه نص المادة 02 أعلاه ينصرف معناه إلى نشاط الترقية العقارية وهو ما يتوافق و الصيغة الفرنسية للنص، كما أن موقع المادة جاء في الفصل المتعلق بالترقية العقارية.

هذا ويتمشى هذا التعريف مع التوجه الاقتصادي الجديد القائم على مبدأ اقتصاد السوق الذي تم تبنيه غداة دستور سنة 1989، حيث أصبحت الترقية العقارية ذات نزعة اقتصادية إلى جانب بعدها الاجتماعي دائما، حيث وسع مجالها ليشمل إنجاز المحال التجارية، الحرفية والصناعية خلافا للقانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي قصرها على بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني تجاري.¹

كما أن النزعة والبعد الاقتصادي للترقية العقارية، يظهر من خلال إضفاء الصفة التجارية على أعمال الترقية العقارية والمرقي العقارية من خلال نص المادتين 03 و 04 من المرسوم التشريعي 93-03، حيث تم تعديل أحكام نص المادة 02 من القانون التجاري الجزائري لتصبح أعمال الترقية العقارية أعمالا تجارية بحكم غرضها.

وإذا كان القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية يقصر نشاط الترقية العقارية على الإنجاز فقط، فإن المرسوم التشريعي 93-03 قد وسع نطاقها إلى تجديد الأملاك العقارية، أما فيما يخص ما ذهب إليه البعض² حول توسيع نشاط الترقية العقارية من دائرة الإنجاز والبيع إلى دائرة البيع، الإيجار و الخدمات في الميدان العقاري على حد سواء، فإن هذا غير صائب كون القانون 86-07 بدوره أشار إلى البيع والإيجار وكذلك الخدمات من خلال نص المادة 03/02 التي تنص: "ويمكن أن تخصص العمارات

¹ أنظر نص المادة 02/02 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق ذكره.

² هذا ما ذهب إليه الأستاذ عمر حمدي باشا في مؤلفه المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 137.

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".

ورغم إشارة القانون رقم 86-07 إلى نشاط البيع، الإيجار والخدمات إلا أنه لم يشر إلى الصيغ القانونية لتلك المعاملات وطريقة تنظيمها، وكذلك من حيث مجالها ونطاقها، حيث أن نصوصه في غالبها تشير إلى الإنجاز من أجل البيع، كما أنه لم تصدر نصوص تطبيقية تبين طريقة العمل به فيما يتعلق بالإيجار والخدمات، الشيء الذي يؤكد اهتمام المشرع بالإنجاز من أجل البيع على حساب الإيجار مع إهماله للخدمات، إضافة أن الدولة كانت تدعم بشكل صريح عمليات الإنجاز من أجل البيع دون الإيجار، فكان الاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط هو الذي يخول للمكاتب الحصول على مساعدات مالية، أما بالنسبة لعمليات الترقية العقارية المخصصة للإيجار لم يكن المكاتب فيها يستفيد من تلك المساعدة المالية وذلك خلافا للمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أولى أهمية خاصة للإيجار، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 03-1994 19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03.¹

رغم ما تضمنه نص المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري من نقاط إيجابية بخصوص تعريفه وتحديده لماهية الترقية العقارية مثلما تقدم ببيانه، إلا أنه لم يخلو من نقاط ظلّ تتصل مباشرة بصياغته وإخراجه، الشيء الذي انعكس سلبا على مضمونه ومعناه، نذكر منها:

1- استخدم المشرع عبارة "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية..."، فكلّمة تساهم تضيفي على كل شخص، طبيعي أو معنوي، يباشر بنفسه أو بواسطة الغير عملا يساهم في عملية الإنجاز أو التجديد صفة المتعامل في الترقية العقارية حتى ولو كانت المشاركة محدودة، و عملا لحرفية هذا النص يصبح المهندس المعماري الذي يصمم المنشأة و المقاول الذي يشرف على تنفيذ الأشغال مرقين عقاريين، بل و حتى العمال الذي يعملون تحت إشراف المقاول،

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 30-03-1994، العدد 17.

وهو أمر غير مقبول قانونيا، ذلك أن المهندس لا يعد مرقيا وإلا أصبح يتمتع بصفة التاجر كنتيجة لتمتعه بصفة المرقى، كون المهندس هو مهني وتعتبر أعماله مدنية.

2- نص المادة الثانية لم ينطوي على العنصر الأساسي الذي يميز نشاط الترقية العقارية عن غيره، وهو عنصر المبادرة والأخذ بزمام الأمور الشيء الذي يميز هذا النشاط مثلا عن نشاط المقاول الذي يباشر أعماله بناءا على طلب رب العمل، ولهذا كان الأجدر بالمشروع الحديث عن الأعمال الرئيسية لا عن أعمال المساهمة رغم أهميتها.

في الأخير تجدر الإشارة أن ما شاب نص المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 من عيوب يتصل أساسا بسوء الصياغة، ذلك أن المتمعن في مضمون وروح النص يجده يتماشى وفلسفة وروح نشاط الترقية العقارية.

ج - تعريف نشاط الترقية العقارية وفقا لنص المادتين 03 و 14 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية:

نظرا لما تم توجيهه من انتقادات للنصين السابقين، من حيث حصر مجال الترقية العقارية في الأول وخط مفهوما بالنشاط العقاري في الثاني، وفي الوقت الذي بات فيه المرسوم التشريعي 93-03 عاجزا عن استيعاب النشاط الموسع للترقية العقارية، صدر القانون 11-04 الذي يعرف الترقية العقارية في البند 10 من نص المادة 03 منه على أنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

كما يعرفها نص المادة 14 من نفس القانون على أنها: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري".

قراءة متقاطعة لنص المادتين، تسمح لنا باستخلاص مجموعة من النتائج انتهى إليها المشرع، محاولاً تجاوز الخلط المفاهيمي (amalgame conceptuel) والتضييق في نطاق ومجال الترقية العقارية الذي شاب النصين السابقين، وذلك على النحو الآتي:

1- تدارك المشرع للخطأ الذي ورد في نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، و المتعلق بعبارة "النشاط العقاري" التي وردت في عنوان النص وكذا في نص المادة 02 منه التي عرفت النشاط العقاري بدل نشاط الترقية العقارية، حيث جاء القانون 11-04 تحت عنوان "القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية"، كما أن نص المادة 14 منه يقضي: "يشمل نشاط الترقية العقارية..."، وبهذا يكون المشرع قد صحح الخطأ، ذلك أن مضمون عبارة النشاط العقاري يتسع ليشمل مواضيع أخرى غير نشاط الترقية العقارية مثلما تقدم بيانه؛

2- نشاط الترقية العقارية وفقاً لنص المادة 14 من القانون 11-04، يشمل جميع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية، ويقصد بالمشاريع العقارية وفقاً للبند 09 من نص المادة 03 من نفس القانون: "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"، وبهذا يكون المشرع، خلافاً للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي قصر نشاط الترقية العقارية على الإنجاز والتجديد فقط، قد وسع من دائرة نشاط الترقية العقارية لتمتد إلى أعمال أخرى غير الإنجاز والتجديد كالتهيئة والترميم...، الشيء يسهم في الحفاظ على الموروث العقاري الذي هو في وضعية متردية كون أن مجمل النشاطات المحدثة تخص بنايات موجودة أصلاً (الإصلاح، الترميم، إعادة التأهيل، التدعيم...) وتحتاج إلى إحدى العمليات المشار إليها في نص المادة 03 أعلاه، كما يمكن هذا المرقبين من توسيع دائرة نشاطهم خاصة وأنهم الأقدر على تعبئة الموارد المالية والبشرية نظراً للإطار القانوني الذي يؤهلهم لذلك؛

3- اعتبر جميع الأعمال التي تسهم في إنجاز المشروع العقاري من قبيل الترقية العقارية دون استثناء للأعمال الثانوية¹، إلا أنه بالعودة للبند 10 من نص المادة 03 من نفس القانون نجده عرف الترقية العقارية بصفة دقيقة وذلك من خلال التركيز على الأعمال التي تقوم على الأخذ بزمام المبادرة والعناية الرئيسية بالمشروع العقاري، حيث قصرها على عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، وبهذا يكون قد استبعد الأعمال الثانوية وقيد مضمون المادة 14 التي اتسمت بالعموم والإطلاق.

4- المشاريع العقارية موضوع الترقية العقارية تكون بصفة أساسية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري²، وهذا خلافا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي لم يميز ولم يفاضل بين طبيعة الاستعمالات التي تكون موضوعا لها هذه المحال، وهذا ربما رغبة من المشرع في تسخير وتعبئة أداة الترقية العقارية وتوجيهها بصفة أساسية نحو النهوض بقطاع السكن نظرا للطلبات المتزايدة عليه، هذا وينبغي التنويه هنا أن مضمون المادة 14 من القانون رقم 11-04 يتطابق كثيرا مع مضمون نص المادة 02 من القانون رقم 86-07.³

5- هذا القانون لم ينظم أحكام الإيجار بعد إلغائها، الأمر الذي يثير العديد من التساؤلات ولعل أبرزها حق البقاء في الأمكنة الذي ألغاه المرسوم التشريعي 93-03، فهل هذا يعني إعادة العمل به؟ أو أنه إحالة على القواعد العامة؟

بالعودة للتشريع الفرنسي نجد أنه، خلافا للتشريع الجزائري، لم يورد تعريفا لنشاط الترقية العقارية، مكتفيا بتعريف عقد الترقية العقارية من خلال نص المادة 1831-1 قانون مدني فرنسي، حيث يمكن الاستناد عليه لاستخلاص أهم العناصر المحددة لماهية نشاط الترقية العقارية، حيث جاء في نص المادة

¹ أ. مسكر سهام: دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول "الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق"، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 92.

² ما يلاحظ على نص المادة 14 من القانون رقم 11-04 أنها لم تشر إلى المحال ذات الاستعمال الصناعي كلية، وهذا على خلاف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

³ تنص المادة 02 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري...".

مايلي: " عقد الترقية العقارية عبارة عن وكالة ذات منفعة مشتركة من خلالها يلتزم شخص يسمى المرقى العقاري في مواجهة صاحب المشروع على أن يباشر، مقابل ثمن متفق عليه، من خلال عقود إيجار الخدمات، تشييد برنامج بناء واحد أو أكثر علاوة على أن يباشر شخصيا أو بواسطة الغير، مقابل أجرة متفق عليها، كل أو جزء من العمليات القانونية، الإدارية والمالية التي تساهم في نفس الموضوع.¹

استنادا لنص المادة المتقدمة، يمكن أن نعرف الترقية العقارية على أنها: " ذلك النشاط الذي يتمحور موضوعه حول إنجاز برامج البناء وكذا العمليات القانونية، الإدارية والمالية المصاحبة لها"، وبهذا نلاحظ أن ما أورده نص المادة 1-1831 قانون مدني فرنسي لا يختلف كثيرا عما تضمنه البند 10 من نص المادة 03 من القانون 04-11 المحدد للقواعد العامة لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، ومرد ذلك أن المشرع الجزائري غالبا ما يستقي نصوصه القانونية من القانون الفرنسي.

غير أن ما يؤخذ على هذا التعريف هو أنه اكتفى بالإشارة إلى عنصر من عناصر الترقية العقارية وهو "العناية بالمشروع" دون عنصرها الثاني وهو "المبادرة بالمشروع"، على اعتبار أنها هنا تأتي من صاحب المشروع دون المرقى، كما أنه لم يوضح طبيعة المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية (تجارية، مهنية، سكنية أو صناعية) ولا الغرض منها (البيع، الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة) مكتفيا بعبارة "تشيد بنايات"؟ ولعل سبب ذلك يعود، في رأينا، إلى أن مسألة التعريف تبقى مسألة فقهية لا تشريعية، الأمر الذي يحيلنا إلى البحث فيما جاء به كل من الفقه والقضاء.

ففيما يخص الفقه، يمكن القول أن مهمة وضع تعريف لنشاط الترقية العقارية لم تكن بالأمر الهين بل أثارت جدل واسع²؛ فهناك جانب فقهي يركز على معيار موضوعي في تعريف ماهية الترقية العقارية، وهي حسب: "ذلك النشاط الاقتصادي الذي يساهم في إنتاج أموال عقارية موجهة للبيع لفائدة زبائن مقتنين، الذين إما أن يستعملوها لفائدتهم الشخصية أو أن يضعوها تحت الإيجار، مع الاحتفاظ بها

¹ يرتبط ممتهمي الترقية العقارية في فرنسا بزبائنهم من خلال أحد العقود الثلاث الآتية: عقد الترقية العقارية، عقد تشييد منزل فردي، عقد بيع بناء مقرر بناؤه أو في طور التشييد (بيع على التصاميم).

² حول هذا الجدل الفقهي أنظر: Benoit Kohl, Le promoteur, contribution dans un ouvrage collectif intitulé : guide de droit immobilier, maison d'édition Kluwer, Waterloo, Belgique, p.17-18.

ضمن ذمتهم المالية¹، وفي المقابل هناك جانب آخر من الفقه اعتمد على معيار شخصي في تحديد مضمون الترقية العقارية، حيث نكون بصدد ترقية عقارية وفقا لهذا الاتجاه، كلما تعلق الأمر: "بعملية تتدرج في إطار نشاط المرقى العقاري".²

القضاء الفرنسي من جانبه، وإن لم يورد تعريفا لنشاط الترقية العقارية، غير أنه جاء بتعريف للقائم بهذا النشاط وهو المرقى العقاري، مثلما سيأتي بيانه بالتفصيل لاحقا، حيث عرفه على أنه: "الشخص الذي يبادر ويولي العناية الرئيسة بالعمليات العقارية"³، ومن خلال هذا التعريف يمكن القول أن الترقية العقارية هي: "ذلك النشاط الذي يتمحور موضوعه حول المبادرة بالمشاريع العقارية والعناية بها"، وهكذا نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استقى مفهوم المرقى العقاري وتبعاً لذلك مفهوم الترقية العقارية، الواردين في البندين 10 و 14 من نص المادة 3 من القانون 04-11، مباشرة مما انتهت إليه محكمة النقض الفرنسية، غير أن السؤال الذي يظل مطروحا: فيما يتمثل موضوع نشاط الترقية العقارية بالتحديد؟

ثانيا: تحديد موضوع نشاط الترقية العقارية

يقضي نص المادة 14 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري".

كما جاء في المادة 15 من نفس النص أنه: "يشمل مجال الترقية العقارية العمليات الآتية:

- إنجاز البرامج السكنية و المكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،

¹ أنظر في ذلك كل من: www. politique du logement.com, le : 02-05-2003, consulté le : 16-02-2015.

-Amandine : "La promotion immobilière : comment ca marche", article publiée sur le blog :www.Blog.lendopolis . Com, le : 24-04-2019, consulté le : 03-09-2019.

² Benoit Kohl, Ibid, p.17.

³ Voir : Arrêts de la cour de cassation des 27 avril et 16 mai 1977, Cité par Bertrand Avril : Promoteur, article publiée sur le site : www. politique du logement.com, le : 02-05-2003, consulté le : 17-02-2015.

- تجديد وإعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

باستقراء نص المادتين المتقدمتين، يتحدد موضوع الترقية العقارية من خلال ثلاثة نقاط أساسية:

- أ - العمليات موضوع الترقية العقارية،
- ب - المشاريع العقارية محل الإنجاز،
- ج - الغرض من عمليات الترقية العقارية.

أ - العمليات موضوع الترقية العقارية:

وفقا لنص المادة 14 المذكورة أعلاه، فإن نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية، هذه العمليات أشار إليها البند 10 من نص المادة 03 عند تعريفه للترقية العقارية وهي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، نتناولها تباعا على النحو التالي:

1- تعبئة الموارد العقارية: يجب على المرقى، سواء في الجزائر أو فرنسا، قبل مباشرة نشاطه التخطيط و البحث عن الوعاء العقاري اللازم لتنفيذ عملية الترقية العقارية، والذي يجب أن يكون متوافق مع جميع المعايير التقنية و الفنية اللازمة لمثل هذه الأشغال، ثم تهيئة هذه القطعة الأرضية و التعاقد مع المهندسين المختصين في الهندسة المدنية من أجل معرفة مدى قابلية هذا الوعاء العقاري لاستقبال المشروع العقاري سواء من ناحية التربة أو وضعها الجيولوجي¹، وفيما إذا كانت تطرح إشكالات قانونية تخص الارتفاق، ملكية على الشيوع...الخ، كما يدرس قيمتها المالية في السوق.²

ففي ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، كان يخول الاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية للمتعامل حق شراء قطعة أرض من ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، بالتراضي وبالسعر الذي

¹ زيتوني زكريا: التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية تصدر عن مخبر السيادة والحوكمة، جامعة يحي فارس المدية، العدد الأول، جانفي 2015، ص208.

² Voir : Duban(B) : Les promoteurs constructeurs, Que sais-je?, Paris, PUF, 1982, pp. 73 à 78.

يحدده التنظيم، وذلك في حدود المساحات اللازمة للعملية، ويثبت البيع بعقد إداري يتضمن شرطاً فاسخاً هدفه ضمان حسن تنفيذ البنود والشروط الواردة في دفتر الشروط الذي تخضع له العملية.¹

غير أنه مع صدور النصوص القانونية المتعلقة بالإصلاح العقاري ولاسيما منها القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري²، والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وكذا القانون 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية⁴، أصبح المتعامل العقاري أمام خيار السوق الحرة أو التوجه إلى الهيئات المحلية المختصة في حالة اقتراح المشاريع من قبل الدولة كوكالة عدل أو الوكالات العقارية المحلية أو اللجنة التقنية للولاية.

أما القانون 11-04 فقد اعتبر من بين مهام ونشاطات المرفي اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء⁵، وتعتبر مهمة توفير الوعاء العقاري بالنسبة للمرفي من المهام الأساسية، سواء بغرض تشييد بناء وبيعه مباشرة أو بيعه وهو في طور الإنجاز بما يعرف بالبيع على التصاميم الذي يعتبر وسيلة هامة لتوفير السيولة المالية لبعث المشاريع العقارية.⁶

يجب على المرفي العقاري مراعاة جميع القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير الواردة في القانون 90-29⁷، حيث أخضع القانون 11-04 نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما حظر إنجاز مشاريع عقارية تتنافى مع مخططات التعمير ولا تتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.⁸

¹ أنظر: المواد 19، 20 و 21 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية السابق ذكره.

² القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 18-11-1990، العدد 49.

³ القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 02-12-1990، العدد 52.

⁴ القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأموال الوطنية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 02-12-1990، العدد 52.

⁵ أنظر: المادة 15 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، السابق ذكره.

⁶ زيتوني زكريا: المرجع السابق، ص 209.

⁷ أنظر: نص المادتين 57 و 58 من قانون التهيئة التعمير السابق ذكره.

⁸ أنظر: نص المادتين 05 و 11 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق ذكره.

بالنسبة للقانون الفرنسي، أصبحت مهنة تعبئة العقار تتم بمعرفة شخص متخصص يعمل ضمن مؤسسات الترقية العقارية يسمى "المطور العقاري" (Développeur Foncier)؛ يتمثل دوره الأساسي في الكشف (identifie) عن الأوعية العقارية والبنائات التي تتطوي على مزايا (à potentiel)، استشارة مخططات مسح الأراضي للبلديات، الاستعلام حول مشاريع التهيئة ورخص البناء المستقبلية للمدن. فمن خلال شبكة علاقاته يعمل المطور العقاري على تحديد هوية الملاك المقبلين على التنازل عن أملاكهم العقارية، وبعد الحصول على الموافقة المبدئية منهم، يقوم بإعداد مشروع الترقية العقارية الذي يعرضه داخليا، وقبل كل هذا يتأكد من مدى جاهزية الرخص الإدارية مع وضع الدراسات الأولية حول قابلية تنفيذ المشروع تقنيا، إداريا وماليا.¹

فالمطور العقاري إذن، لا بد أن يتمتع بعلاقات جيدة كونه في تفاعل مع عديد المتعاملين على غرار الملاك، الموثقين، المهندسين المعماريين، الجماعات المحلية علاوة على نظرائه في المهنة.

2- تعبئة الموارد المالية: تعد عملية البحث وتعبئة الموارد المالية من أساسيات تنفيذ عملية الترقية العقارية، حيث يستوجب القانون 11-04 أن تكون المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، من قبل محترفين يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.²

ووفقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20-02-2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لا يمكن التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.³

وتطبيقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور أعلاه، صدر القرار الوزاري المشترك رقم 05 المؤرخ في 06-12-2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، والذي ألزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، باكتتاب تصريح شرفي يثبت

¹ Tissot(J), Qu'est-ce qu'un Développeur Foncier chez un promoteur immobilier, article publié sur le site : www.slcipitance.com, sans date, consulté le : 11-05-2019.

² أنظر: نص المادة 12 من نفس القانون.

³ المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20-02-2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 26-02-2012، العدد 11.

إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروع أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها.¹

ويقصد بالموارد المالية الكافية، بمفهوم القرار الوزاري المشترك رقم 05 المتقدم الذكر، الموارد

المشكلة من:^{2 3}

- الموارد الخاصة للمركبي العقاري (ressources propres)،

- القروض البنكية المكتتبة من طرف المركبي العقاري (emprunts bancaires)،

- الدفعات المقدمة من قبل الطالبين لاقتناء الأملاك العقارية (versements des postulants)، في إطار عقد البيع على التصاميم.

بخصوص تمويل نشاط الترقية العقارية في فرنسا، فيمكن القول أن الأمر لا يختلف كثيرا عما هو واقع في الجزائر، حيث أن نشاط الترقية العقارية يستوجب مخصصات مالية معتبرة، على أنه وقبل اللجوء لمختلف مصادر التمويل، لابد على المركبي أن يتأكد ما إذا كان ثمن اقتناء الوعاء العقاري لن يكون عائقا أمام تحقيق مكاسب وأرباح، غير أن تقدير ذلك يبقى مسألة معقدة كون تحقيقه يبقى مرهون بالمعرفة والإلمام المسبق بالثمن الذي سيبيع به العقار سنتين أو ثلاث مقدما، علاوة على ضرورة التقدير الصائب للكلفة الكلية للعملية.⁴

أما بشأن مصادر التمويل، فهي تتراوح ما بين التمويل البنكي الذي يعد الفاعل الأول في تمويل عمليات الترقية العقارية، فهو يتيح تسبيق للخرينة على شكل قرض متوسط المدى يسمح بتغطية النفقات الأولية (اقتناء الأرضية، الدراسات، بداية الأشغال...) بنسبة 40% من احتياجات التمويل، تليه التسبيقات التي تؤدي من طرف المكتتبين في البيوع الخاصة بالبنائيات المقرر تشيدها (VEFA)، وأخيرا الأصول الخاصة بالمركبي العقاري والتي يعمل غالبا على الحد من نسبتها حتى لا تبقى مجمدة طول العملية، الشيء الذي قد يشكل مثبطا له في بعث عملياته الأخرى، زيادة على أن الحد من أصوله الخاصة يقلل

¹ أنظر: نص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك رقم 05 المؤرخ في 06-12-2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المركبي العقاري.

² أنظر: نص المادة 02 من نفس القرار الوزاري المشترك.

³ سنتناول بالتفصيل مسألة تمويل الترقية العقارية في الفصل الثاني من هذا الباب.

⁴ Amandine : op.cit, p.p. 03-04.

من نسبة تعرضه للمخاطرة، غير أنه يبقى أن نشير أن استحقاق المرقى للقروض البنكية يبقى مرهون بتمويله للعملية بنسبة لا تقل عن 20% من أصوله الخاصة.¹

في الأخير، ما يمكن أن نشير إليه في مسألة تعبئة الموارد المالية كنقطة إيجابية في الممارسة الفرنسية، وهو الشيء الذي يمكن أن نأخذ به في الجزائر خاصة في ظل ندرة الموارد المالية، هو لجوء المرقين العقاريين في فرنسا إلى ما يعرف بالتمويل التساهمي العقاري (financement participatif immobilier)، وهو نمط تمويل أنجلو سكسوني (crowdfunding)، يتيح للمرقى الحد من نسبة حصته من أصوله الخاصة في المشروع؛ وهذا عبر اللجوء إلى حملة اقتراض تساهمي عبر أرضيات رقمية، وهكذا تأتي المبالغ المحصلة كتمم لأصوله الخاصة.

3- إدارة وتنفيذ المشاريع العقارية: يكمن دور المرقى هنا في العمل على إدارة، تنسيق و

تنفيذ المشروع العقاري، و يقصد بالمشروع العقاري حسب البند 09 من نص المادة 03 من القانون 04-11 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، وبهذا يكون المشرع قد وسع من مضمون العمليات التي يديرها وينفذها المرقى العقاري على خلاف ما تضمنه المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي قصرها على أعمال الإنجاز والتجديد.

فدور المرقى العقاري لا يكمن في مباشرة الأشغال شخصيا، بل أن دوره هو الأخذ بزمام المبادرة والعناية بالأشغال الرئيسية، وفي هذا الصدد، فإنه يستعين بخدمات أصحاب الفن من مهندسين معماريين ومكاتب دراسات وكذا هيئات المراقبة والمتابعة، كما أن المشرع ألزم من خلال نص المادة 16 من القانون 04-11 كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير.

¹ سنعود بشيء من التفصيل لمسألة تمويل نشاط الترقية العقارية، سواء في الجزائر أو فرنسا، من خلال الفصل الثاني من هذا الباب.

هذا وتتتبع العمليات والنشاطات التي يكون المشروع العقاري موضوعا لها، وقد ذكرها المشرع في نص المادتين 03 و15 على سبيل الحصر محددًا المقصود منها، وهي بعدد 09 عمليات:

- **البناء:** وهو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.
 - **التهيئة:** وتخص كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.
 - **الإصلاح:** موضوعه استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.
 - **الترميم العقاري:** هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.¹
 - **التجديد العمراني:** 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:** 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.

في فرنسا، يعد المرقى العقاري صاحب المشروع - كونه مالك الوعاء العقاري الذي ستشيد عليه البناية - يتولى قيادة المشروع بتحمل المسؤولية، لاسيما قبل زيائنه، والمخاطر بصورة رئيسة على المستوى القانوني والمالي، فالمرقى يعد منتج للأموال العقارية الموجهة للبيع، يقوم بالتصميم، الإنجاز - من خلال

¹ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 17-06-1998.

طلب خدمات المقاولات ومكاتب الدراسات- وتسويق برامجه العقارية، وهكذا تعتبره فيدرالية المرقين العقاريين الفرنسية بمثابة " قائد جوق فعل التشييد "¹، فهو يعد مهني حقيقي يتمتع بكفاءات متعددة تتيح تغطية الجوانب والرهانات المختلفة لعمليات الترقية العقارية: التقنية، القانونية، المالية، الضريبية والتجارية، غير أنه ما يلاحظ، على خلاف الوضع في الجزائر مثلما سيأتي بيانه، يبقى الالتحاق بمهنة المرقى العقاري دون أدنى تنظيم.²

ب- المشاريع العقارية محل الإنجاز:

يمكن أن تكون المشاريع العقارية، وفقا للفقرة 02 من نص المادة 14 من القانون 04-11، محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري. فالأصل في المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية أن تكون محلات ذات استعمال سكني أو مهني، أي برامج سكنية ومكاتب وتجهيزات جماعية مرافقة ضرورية لتسيير هذه المجمعات (cités intégrées)، وهذا رغبة من المشرع في تعبئة الترقية العقارية كأداة إنتاج (Outil de réalisation) أساسية للنهوض بقطاع السكن بالنظر إلى الطلب المتزايد على السكن.

على أنه وبصفة عرضية ثانوية، يمكن أن تخصص هذه المشاريع العقارية للاستعمال الحرفي والتجاري، وهنا تتبغى الإشارة إلى أن المشرع وعلى خلاف المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لم يشر بتاتا إلى الغرض الصناعي للمحلات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية.

وقد جاء مضمون الفقرة 02 من نص المادة 14 المذكور أعلاه مطابقا لنص المادة 02 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، التي جعلت من الاستعمال السكني للعمارات هو الأساس والاستعمال المهني والتجاري الاستثناء.

أما فيما يخص طبيعة المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية في فرنسا، فهي تشمل المحلات السكنية، المكاتب، المحلات التجارية والصناعية، الاقامات السياحية والهياكل الموجهة للتسليّة، إقامات خدمات (دور التقاعد، مثلا) و/أو الاستغلال، عمليات التهيئة و التجزئة، غير أن ما يلاحظ أن المحلات

¹ La fédération des promoteurs français le désigne en tant que « chef d'orchestre de l'acte de construire », rejoignant, ainsi, la notion de coordination et de pilotage. Voir : Article intitulé « C'est quoi la promotion immobilière ? » publié sur le site : www.fpf.fr, le : 25-10-2018 consulté le : 12-03-2019.

² Bertrand Avril, op.cit.

السكنية تمثل حوالي 80% من إنتاج المرقين المنتسبين لفيدرالية المرقين العقاريين (FPI)¹، 85% منها عبارة عن عقارات جماعية، مع الإشارة إلى أن البرامج العقارية هي إما برامج جديدة أو مجددة.²

ج- الغرض من عمليات الترقية العقارية:

تنص المادة 14 من القانون 04-11 على أنه: "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 الآتية: البيع، الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

أما فيما يخص القانون الفرنسي، فقد تقدمت الإشارة إلى أن الترقية العقارية هي ذلك الفرع من النشاط الاقتصادي الذي يتمحور موضوعه حول أخذ المبادرة والعناية بالمشاريع العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار وحتى تلبية الحاجات الخاصة - وهذا ما يستشف على الأقل من بعض النصوص الخاصة حتى وإن لم يكن معلن عنه صراحة-.

1- البيع: يعرف نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري البيع بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، والبيع يعد من أهم التصرفات القانونية عموما، وأكثرها ورودا على الأملاك العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية بالنظر إلى الضمانات التي يوفرها لطرفيه. هذا ويبقى البيع أهم غرض لنشاط الترقية العقارية وأبرز عقودها، ولهذا أفرد له المشرع من خلال القانون 04-11 فصلا كاملا جاء بعنوان: "بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان"، وفي هذا السياق، تبنى المشرع أشكالا جديدة للبيع اقتضتها ضرورة الممارسة، وهي: عقد الحفظ، عقد البيع على التصاميم، عقد البيع بالإيجار، هذه العقود ستكون موضوعا للدراسة في الباب الثاني من هذه الأطروحة.

نفس الوضع في فرنسا، فالغرض الأساسي من الترقية العقارية هو بيع العقارات المنجزة أو التي هي في طور التشييد، وفي هذا الإطار يأخذ عقد البيع عديد الأشكال، لعل أبرزها: عقد بيع ماهو مقرر

¹ تعد فيدرالية المرقين العقاريين (Fédération des promoteurs immobiliers-FPI) المنظمة المهنية الوحيدة الممثلة لنشاط الترقية العقارية في فرنسا، وهي تضم 630 مقالة ترقية عقارية.

² Voir : le site de la fédération des promoteurs immobiliers-FPI : www.fpi-france.fr.

تشبيده (vente en état futur d'achèvement-VEFA) أو عقد البيع لأجل (vente à terme)¹، عقد الحفظ الابتدائي (contrat préliminaire de réservation)²، عقد الإيجار المملك (contrat de location accession)³، عقد الترقية العقارية (contrat de promotion immobilière)⁴، عقد تشييد منازل فردية (construction de maisons individuelles)⁵.

2- الإيجار: وفقا لنص المادة 14 من القانون 04-11 المنظم لقواعد الترقية العقارية، فإن المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية يمكن أن تكون موضوعا للإيجار، سواءا كانت محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري.

ويعرف المشرع عقد الإيجار وفقا لنص المادة 467 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975-09-26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم⁶، بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".

وخلافا لأحكام المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي أفرد فصلا كاملا لعلاقة المؤجر بالمستأجر أتبعه بصدور المرسوم تنفيذي رقم 69-94 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه بموجب نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03-93، حيث نظم فيه التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجرا وكذا التزامات المستأجر، كما شجع المتعاملين في الترقية العقارية على دخول سوق الإيجار وذلك بإلغاء القيود الواردة على الإيجار المقررة بعنوان القانون المدني ولعل أبرزها حق البقاء في الأمكنة⁷، فإن القانون 04-11 لم ينظم عقد الإيجار ضمن أحكامه رغم إلغائه

¹ Art.1601 et s. du code civil français et art. L.261-1 et s. du CCH.

² Art. L.261-15 et s. du CCH et art. R.261-25 et s. du CCH..

³ Loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière (JORF13juillet 1984).

⁴ Loi n°71-579 du 16 juillet 1971, modifiée et complétée, relative à diverses opérations de construction repris aux art.1831-1 et s du code civil français.

⁵ Loi n°71-579 du 16 juillet 1971, modifiée et complétée, relative à diverses opérations de construction.

⁶ ولاسيما التعديل الأخير الذي تم بموجب القانون 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، والذي جاء بالعديد من التعديلات يبقى أبرزها ضرورة انعقاد الإيجار كتابة وبتاريخ ثابت تحت طائلة البطلان.

⁷ أنظر في ذلك: نص المادتين 20 و 21 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

صراحة بموجب نص المادة 80 منه لأحكام المرسوم التشريعي 93-03، الأمر الذي يستوجب معه العودة للقواعد العامة في هذا الشأن.¹

إلا أنه ميدانيا لا يقبل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص على الإيجار، لأن عملية الإنجاز من أجل الإيجار في نظر المتعاملين الخواص طويلة وغير مربحة على المدى القريب²، لذلك فإن وجدت بعض البرامج الترقية التي تهدف إلى الإيجار فهي ترجع إلى مبادرة المرقين العموميين خاصة دواوين الترقية العقارية (OPGI)، ومؤسسات السكن العائلي (EPLF).³

للاعتبارات السالفة الذكر، تقارير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي تدعو إلى ضرورة تشجيع سوق الإيجار، من خلال تطوير طرق تمويل السكنات الموجهة للإيجار بأسلوب يشجع المتعاملين في الترقية العقارية على إنجاز سكنات مخصصة للإيجار، قد يكون ذلك في شكل تقديم مساعدة مباشرة (Aide frontale) للمتعاملين في الترقية العقارية أو تقليص الضرائب (Abattement fiscal)، أو غيرها من التدابير.⁴

الأمر لا يختلف كثيرا في فرنسا، حيث أنه إذا كانت الإرادة التشريعية تعطي الحرية الكاملة للمرقين العقاريين في إقامة استثمارات إيجارية؛ غير أنه يبقى أن الإيجار لا يستقطب كثيرا المرقين العقاريين ، ولاسيما منهم الخواص، الذين يبحثون عن الربح السريع، كما أنه تاريخيا معروف في التقليد الفرنسي أن قطاع السكن، الذي يمثل الحصة الأكبر في سوق الإيجار وخاصة منه الاجتماعي، هو قطاع جد مؤطر من قبل الدولة؛ ولهذا كان، دائما، دور المرقين العقاريين في غالبه قاصرا على التحويل

¹ نشير أنه وبموجب نص المادتين 507 مكرر و 507 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، تم إلغاء العمل بحق البقاء في الأمكنة والتنبيه بالإخلاء وكذا التجديد الضمني وأصبحت عقود الإيجار محددة المدة وتفرغ في ورقة مكتوبة ثابتة التاريخ مع ضرورة تضمين العقد قيمة بدل الإيجار، كما تم إلغاء المادة 20 والفقرتان 02 و 03 من المادة 21 والمادة 22 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، نظرا لما أثارته هذه المواد من تضارب في عملية التطبيق. للمزيد حول الموضوع راجع : مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، 2008 ، ص183 إلى 187.

² بوستة إيمان: المرجع السابق، ص26.

³ فتحي ويس: المرجع السابق، ص36.

⁴ Rapport de conseil national économique et social, Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, Aout 1996, p20.

الاقتصادي(Transfert économique)؛ وذلك بالتكفل بالعقار وتطويره بغية بيع السكنات المنجزة، في حين دور المؤجرين الاجتماعيين(Bailleurs sociaux)، ولاسيما هيئات السكن الإيجاري المعتدل(HLM)، هو تحقيق مهمة المرفق العمومي من خلال إيجاره مقابل بدل إيجار معتدل.¹

غير أن تداعيات الأزمة العقارية لسنة 2008، وبالخصوص تحت التأثير المزدوج للتدابير المتخذة من طرف الحكومة لبعث قطاع البناء وقت الأزمة من جهة، و التطورات التي عرفتها قواعد التعمير من جهة ثانية، أدت إلى تطوير وشيوع صيغة جديدة تعرف بـ **VEFA-HLM**؛ وتقوم هذه الصيغة على نوع من التقارب المتنامي في أنشطة الفاعلين الرئيسيين في إنتاج السكنات الجماعية، وهما كل من: المرقين العقاريين الخواص و المؤجرين الاجتماعيين، فصيغة **VEFA-HLM** تعتبر بمثابة طريق بديل (Mode alternatif) لإنتاج سكنات إيجارية اجتماعية(Logements locatifs sociaux) جديدة جوهرها إنجاز المرقين العقاريين الخواص لسكنات اجتماعية تباع وفقا لطريقة "العقار في طور الإنجاز"-**VEFA** - للمؤجرين الاجتماعيين- الذين يتمتعون بدورهم بصفة المرقى العقاري-، وقد عرف هذا النهج في الإنتاج العقاري صعودا في وتيرته خلال السنوات الأخيرة.²

إضافة إلى ماسبق ذكره، هناك سبب ثان يجعل المرقين العقاريين، خصوصا الخواص منهم، يركزون جهودهم على البيع أكثر من الإيجار، وهو ما تضمنه قانون بينال (Loi Pinel)³ من أحكام تفتح المجال لتخفيضات ضريبية هامة على الدخل للأفراد، وهذا بمناسبة قيامهم باستثمارات إيجارية (اقتناء

¹ Anne-Laure Jourdeuil, « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés, L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », article publié sur le site : www.journals.openedition.org, le 15 juin 2017, consulté le 16-03- 2019.

² Ainsi, et selon les données de la direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement(DRIHL) d'Ile-de-France, la **VEFA-HLM** représentait en 2003 à peine plus de 6% des demandes de financements pour les logements sociaux neufs en Ile-de-France. En 2012, elle a représenté 41% de ces mêmes demandes. Et en 2015, la part de **VEFA** dans les logements sociaux neufs produits était de 54%. DRIHL- Ile-de-France, Infocentre SISAL, données 2013 et AORIF (l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France), données 2016.

³ قانون بينال(Pinel) وهذا نسبة لسيلفيا بينال(Sylvia Pinel) وزيرة السكن في حكومات فالس 1 و 2 (Valls)، وقد جاء هذا القانون بموجب نص المادة 05 من قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 29-12-2014 (الجريدة الرسمية المؤرخة في 30-12-2014) وأصبح مدرجا ضمن أحكام نص المادة 199 من القانون العام للضرائب الفرنسي(CGI)، وهو يتضمن تخفيضات ضريبية تصل نسبتها إلى 21% بالنسبة للاستثمارات الإيجارية التي تحصل فيما بين الأول من سبتمبر 2014 و 31 ديسمبر 2021، أما العمليات السابقة عن هذه الفترة فيمكن أن تستفيد من أحكام قانون ديفلو(Dispositif Duflot).

سكن جديد أو مجدد) مع تعهدهم بإيجار السكن كإقامة رئيسة لمدة لا تقل عن ست (06) سنوات، والهدف من ذلك هو حث المساهمين في الضريبة على الاستثمار في العقار الجديد أو الذي هو في طور التشييد أو على تغيير طبيعة المحلات لجعلها سكنية وهذا لرفع العرض في السوق الإيجارية، فهذا القانون يحفز المرقين على البناء والبيع بدل الإيجار الذي يصبح مهمة يتكفل بها الأفراد بالنظر إلى التحفيزات الضريبية المتاحة.¹

3- تلبية الحاجات الخاصة: حسب نص المادة 01/14 من القانون 04-11 المنظم لقواعد

الترقية العقارية، يمكن أن يكون الغرض من الترقية العقارية تلبية الحاجات الخاصة أي الحاجات الخاصة بالمرقي العقاري، فصاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالمشروع الذي أنجزه أو كان موضوعا لإحدى العمليات التي أشار إليها نص المادة 03 في بندها 09 لنفسه.²

نشير هنا، أنه إذا كان المشرع قد أشار إلى هذه العملية في نص المادة 14 المشار إليها أعلاه، إلى جانب البيع والإيجار كأغراض لنشاط الترقية العقارية، فإن البند 09 من نص المادة 03 أسقطها مكتفيا بالإشارة إلى البيع و/أو الإيجار وهو الشيء الذي لا يفهم.

وأبرز أشكال الترقية العقارية الهادفة لتلبية الحاجات الخاصة هي التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 29-76 المتضمن التعاون العقاري، هذا الأخير تم إلغاؤه بموجب نص المادة 80 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، دون أن يصدر نص آخر ينظم نشاط الترقية الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة في شكل تعاوني.

والترقية العقارية التي يكون الغرض منها إنجاز أو مباشرة إحدى العمليات الواردة ضمن نص المادة 03 في بندها 09 على المشروع العقاري من أجل البيع أو الإيجار، تعتبر عملا تجاريا بحكم غرضه، أما الترقية العقارية التي يكون هدفها تلبية الحاجات الخاصة بالمرقي العقاري فتعتبر عملا مدنيا.³

¹ Voir : Article intitulé : Quels sont les avantages du dispositif Pinel d'investissement locatif», publié sur le site : www.economie.gouv.fr, le : 12 février 2020, consulté le : 03-03-2020,

² وهي العمليات المتعلقة بالتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البناءات.

³ بوسنة إيمان: مرجع سابق، ص 27.

في فرنسا، وأمام الارتفاع الكبير في ثمن العقار والزيادات المعتبرة في كلفة التشييد علاوة على ندرة الأوعية العقارية، تولدت صعوبات في الوصول للسكن، ولهذا اتجه بعض المترشحون للتملك نحو أشكال جديدة للوصول للملكية تلبي احتياجاتهم الخاصة وتتيح خفض في التكاليف مع خلق فضاء عيش أكثر تكيفا مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية، وهذا في إطار ما يطلق عليه بـ "السكن المجمع" (Habitat groupé).^{1 2}

وتتجسد صيغة السكن المجمع، عمليا، من خلال اتفاق الأشخاص الراغبين في الوصول للملكية على إحداث شركات عقارية طبقا لأحكام قانون 16 جويلية 1971 تكون إما في شكل "شركة تعاونية للبناء"³ أو "شركة عقارية للمنح"⁴، بل أن قانون رقم 366-2014 المؤرخ في 24 مارس 2014 المتعلق بالوصول للسكن والتجديد العمراني (ALLUR) جاء لتشجيع صيغة السكن المجمع حتى بالنسبة لما يعرف بصيغة السكن الوسيط (le logement intermédiaire)⁵، وهذا عن طريق إحداث أدوات جديدة لبلوغ ذلك تحت مسمى "شركات السكن التساهمي"⁶، هذه الأخيرة تكون إما تحت شكل "تعاونيات السكان"⁷ أو "شركات المنح والترقية الذاتية".^{8 9}

ثالثا: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

يثور التساؤل حول الطبيعة القانونية للترقية العقارية، فيما إذا كانت ذات طابع مدني أو تجاري؟

¹ يقصد بالسكن المجمع (Habitat groupé): صيغة السكن التي تتوسط السكن الجماعي والسكن الفردي.

² Voir : L'étude intitulée «L'habitat groupé », élaborée par ADIL de L'ISERE, septembre 2012 m.a.j mars 2014.

³ Sociétés coopératives de construction (art L.213-1 et s, CCH).

⁴ Sociétés d'attribution d'immeubles (art L.212-1 et s, CCH).

⁵ يقصد بالسكن الوسيط (Logement intermédiaire): صيغة السكن التي تتوسط كل من صيغة السكن الاجتماعي و صيغة السكن الخاص الكلاسيكي.

⁶ شركات السكن التساهمي: (Les sociétés d'habitat participatif) عبارة عن شكل جديد للوصول للسكن، عرفته المادة ل.200-1 من قانون البناء والإسكان الفرنسي على أنه: "السكن التساهمي مقارنة مواطنيه تتيح لأشخاص طبيعيين بالاشتراك، في حالة الضرورة، مع أشخاص معنوية، بهدف المساهمة في تحديد وتصميم سكناتهم، وكذا الفضاءات المخصصة للاستعمال المشترك، وكذا تشييد أو اكتساب عقار أو عدة عقارات مخصصة لسكنهم وضمن، في حالة الضرورة، التسيير اللاحق للعقارات المشيدة أو المكتسبة".

⁷ Sociétés coopératives d'habitants (art L.201-1 et s, CCH).

⁸ Sociétés d'attribution et d'autopromotion (art L.202-1 et s, CCH).

⁹ Pour plus sur le sujet, voir : Christophe SIZAIRE, les sociétés d'habitat participatif : une nouvelle forme d'accès au logement ?, Dossier construction-urbanisme-Revue mensuelle, LexisNexis Jurisclasseur, Mai 2014, p.p. 54-60.

أ- الصفة المدنية لنشاط الترقية العقارية:

أضفى القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الطابع المدني على نشاط الترقية العقارية، وذلك بأن حظر على الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، الموصوفين بأنهم "تجار شكلا" تطبيقاً لأحكام القانون التجاري، من الاكتتاب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، كما نصت المادة 14 من نفس القانون وبصفة صريحة على خضوع الأشخاص المعنويين القائمين بنشاط الترقية العقارية إلى أحكام نص المادة 416 ومايليها من القانون المدني المتعلقة بالشركات المدنية وكذا أحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

ونرى أن الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية خلال هذه المرحلة يجد أساسه في طبيعة التوجه والسياسات العمومية السائدة آنذاك، والتي كانت ترامي إلى التكفل بالحاجات الاجتماعية للمواطنين بعيداً عن المنطق الربحي والتجاري لنشاط الترقية العقارية.

الصبغة المدنية لنشاط الترقية العقارية نجدها أيضاً ضمن أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بالنسبة للعمليات التي يباشرها المرقين العقاريين أو غيرهم (التعاونيات العقارية) تلبية لحاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.¹

أما القانون 11-04، فقد أضفى الصفة التجارية على أعمال الترقية العقارية، غير أنه استبعد منها تلك الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة بالمرقي أي تلك غير المخصصة للبيع أو الإيجار.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فقد جاء في نص المادة ل.110-1² قانون تجاري فرنسي مايلي: "تعتبر أعمالاً تجارية طبقاً للقانون: 2...° - كل شراء لأموال عقارية بغرض إعادة بيعها، ماعدا الحالة التي يتصرف فيها المقتني (مشتري الأموال عقارية) بغرض تشييد بناية أو أكثر وبيعها جملة أو كأجزاء"، فمن خلال نص المادة يتضح جلياً أن الصفة التجارية تنتفي عن عمل المرقى العقاري-أي يصبح عمله ذو طبيعة مدنية- في الأحوال التي يقتصر فيها دوره على اقتناء أوعية عقارية بغرض

¹ أنظر في ذلك: المادتين 03 و 05 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

تشديد بنايات فوقها وبيعها¹، بل أنه وحتى في الأحوال التي يقوم فيها المرقى بإنجاز وبيع العقار عن طريق شركة-بيع (Société de vente) يتولى هو شخصيا تسييرها، وبالرغم من أن الشركة تتمتع بشخصية مستقلة عن شخصية المرقى، فإن هناك تردد في اعتباره كوسيط بالمعنى الذي يقصده مفسرو نص المادة ل.110-1 قانون تجاري فرنسي. وبالمقابل، فإن الطابع المدني للعمل يصبح مشكوكا فيه إذا كان المرقى يتدخل كمقدم خدمات (prestataire de services) لحساب شركة البيع، و بشكل أقوى إذا كان نشاطه كمقدم خدمات لا يؤدي، لا بشكل مباشر ولا غير مباشر، إلى البيع- بالمعنى الدقيق للكلمة- للمحلات.²

ب- الصفة التجارية لنشاط الترقية العقارية:

خلافًا لأحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية التي اعتبرت نشاط الترقية العقارية مدنيا، فإن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري اعتبر نشاط الترقية العقارية تجاريا، وذلك في نص المادة 03 منه التي اعتبرت المتعاملين في الترقية العقارية تجارا باستثناء أولئك الذي يقومون بعمليات الترقية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين.

كما اعتبر نص المادة 04 من نفس القانون كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية العقارية بقصد بيعها أو تأجيرها وكذا النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها أعمالا تجارية بحكم غرضها.

فضلا على ما تقدم، أخضع نص المادة 05 من نفس المرسوم نشاط الترقية العقارية الذي تباشره حتى الشركات المدنية العقارية، إذا كان ليس الغرض منه توفير الحاجات الخاصة لأعضائها، لأحكامه.

هذا ولا يزال الطابع التجاري للترقية العقارية هو السائد في ظل القانون 11-04، وإن لم يشر إليه المشرع بصفة صريحة، غير أنه يستشف من أحكام نص المادة 19 منه التي تقضي بأنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..."، وهو ما يستشف منه على أن نشاطات الترقية العقارية تعد من قبيل الأعمال التجارية وبالتالي تخضع لأحكام القانون

¹ فحتى في الأحوال التي يبحث فيها المرقى ذاته عن الزبائن، فإن هذا العمل، التجاري بطبيعته، يصبح مدني تطبيقا لنظرية الفرع يتبع الأصل.

² Malinvaud(P), Jestaz(p), Jourdain(P), Tournafond(O) : Droit de la promotion immobilière, 9^e édition, Dalloz, Paris, 2015, pp.37-38.

التجاري، وعليه يعد المرفقي العقاري تاجر في معاملاته خاضعا للقيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، فضلا عن خضوعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية في حالة توقفه عن الدفع.

بالعودة للتشريع الفرنسي، فقد تقدمت الإشارة إلى أنه في الأحوال التي يقتصر فيها نشاط الترقية العقارية على اقتناء أموال عقارية بغية تشييد بنايات عليها وبيعها جملة أو في شكل محال، أي الاكتفاء بالوساطة، فإن الصفة التجارية تنتفي عن النشاط، بل وحتى في الحالات التي يستعين فيها المرفقي العقاري بشركة بيع لإنجاز وتسويق مشاريعه العقارية فإن الطبيعة التجارية تبقى غائبة، ولهذا وحتى تضافى الصفة التجارية على نشاط الترقية بمناسبة البيع لابد أن يتدخل المرفقي العقاري كمقدم خدمات لحساب شركة البيع.¹

هذا، ويمكن الاستناد أيضا إلى نص المادة ل. 110-1. 6° قانون تجاري فرنسي في إضفاء الطابع التجاري على نشاط الترقية العقارية، والتي جاء فيها: "تعتبر أعمالا تجارية طبقا للقانون: 6°... كل مقاول التوريد، الوكالة، مكاتب الأعمال..."، فهنا النص وإن كان لا يستهدف المرفقي العقاري خصوصا، غير أنه جاء عاما في صيغته على نحو يشمل معه جميع المهن، وبالرغم من أنه نص غامض فإن يأتي بصورة حاسمة لدعم فرضية تجارية نشاط الترقية العقارية.²

ما يمكن أن نخلص إليه هنا، هو أن المشرع الجزائري أضفى الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية بشكل واضح ومباشر لا يترك مجالا للشك، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الفرنسي لم يأتي بنص حاسم بخصوص تجارية نشاط الترقية العقاري تارك الباب مفتوحا أمام التأويلات الفقهية والاجتهادات القضائية.³

¹ حسب الأستاذ فيليب مالنفو (Philippe Malinvaud) فإن المرفقي الذي يلجأ عادة إلى صيغ أخرى غير بيع العقار يعد تاجر، وبالنتيجة نستخلص هنا أن عمله يعد كذلك تجاري، على اعتبار أن التاجر هو من يمارس أعمالا تجارية ويتخذها مهنة معتادة له (ل. 121-1 قانون تجاري فرنسي).

² بالنسبة لنص المادة ل. 110-1. 3° قانون تجاري فرنسي التي تعتبر من قبيل الأعمال التجارية كل عمليات الوساطة للشراء، الاكتتاب أو بيع العقارات، المحال التجارية، الأسهم أو حصص الشركات التجارية، فإن الظاهر من النص أن محرريه يستهدفون الأعوان العقاريين.

³ فعلى سبيل المثال لا الحصر، يذهب البعض إلى اعتبار نشاط الترقية العقارية من قبيل الأعمال التجارية استنادا على نص المادة 35 من القانون العام للضرائب الفرنسي الذي يتعامل مع الأرباح المحقق في هذا مجال على أنها أرباح=

رابعاً: أنواع نشاط الترقية العقارية

تنص المادة 19 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"، فالترقية العقارية قد يباشرها شخص طبيعي أو شخص معنوي، هذا الأخير يعد مجموعة من الأشخاص أو الأموال التي تسعى إلى بلوغ هدف معين ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية، والأشخاص المعنوية قد تكون أشخاص معنوية عامة أو أشخاص معنوية خاصة، غير أن التشريع الفرنسي يأخذ بتقسيم ثالث هو المتعامل الشبه العمومي¹

أ- الترقية العقارية العمومية:

الترقية العقارية العمومية هي ذلك النوع من الترقية التي يبادر به ويتولى العناية الرئيسية بشؤونه أشخاص معنويين عموميين، ويعد هذا النوع هو الغالب في الجزائر نظراً لاحتكار الدولة من خلال مؤسساتها، لاسيما دواوين الترقية والتسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي، لنشاط الترقية العقارية إلى غاية صدور القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، الذي فتح المجال أمام الأشخاص المعنوية الخاصة غير التجارية لمباشرة النشاط بعد استيفاء مجموعة من الشروط القانونية.²

ب- الترقية العقارية الخاصة:

في هذا النوع من الترقية العقارية، تعود المبادرة والأخذ بزمام الأمور إلى أشخاص القانون الخاص، الذين يباشرون نشاط الترقية لحسابهم الخاص سواء كانوا في شكل فردي أو في شكل شركات خاصة.³

=صناعية وتجارية، متناسياً أن هذا التكيف يجد مرده في "مبدأ استقلالية القانون الضريبي"، الذي يعتبر بعض العمليات تجارية على الرغم من أنها ذات طابع مدني في نظر القانون الخاص.

¹ Boubli (A): Construction, cadre de vie et de croissance, PUF, Paris, 1980, p33-34

² أنظر في ذلك: نصوص المواد من 07 إلى 27 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

³ فتحي ويس: المرجع سابق، ص38.

المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري

بعد تعرضنا في المطلب الأول من هذا المبحث لمفهوم نشاط الترقية العقارية، سنخصص المطلب الثاني منه للقائم بنشاط الترقية العقارية وهو "المرقى العقاري"، وهذا باعتباره أحد الفاعلين الأساسيين في سبيل النهوض بالقطاع العقاري عموما وقطاع السكن خصوصا، خاصة وأن المشرع قد عمل من خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والنصوص التنظيمية التي جاءت تطبيقا له على تدارك الفراغ القانوني الذي كان يسود هذا النشاط وذلك من خلال تنظيم مهنة المرقى العقاري ووضع إطار قانوني متكامل يحكمها.

وحتى نلم بأهم العناصر المحددة لماهية المرقى العقاري، سنحاول التطرق لتعريفه مع تمييزه عن بعض الأشخاص المهنية الأخرى التي قد تتدخل مع مفهوم المرقى العقاري (الفرع الأول)، على أن نخرج في محطة ثانية على الطبيعة القانونية للمرقى العقاري (الفرع الثاني)، انتهاء بتحديد أنواع المرقى العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري وتمييزه عن الأشخاص المهنية الأخرى

نحاول في نقطة أولى إعطاء تعريف جامع مانع للمرقى العقاري (أولا)، تمهيدا لتمييزه عن غيره من الأشخاص المهنية الأخرى في نقطة ثانية (ثانيا).

أولا: تعريف المرقى العقاري

على المستوى الاصطلاحي، تختلف التسميات التي تطلق على المتعامل في الترقية العقارية من دولة لأخرى، ففي فرنسا يسمى "Promoteur immobilier" وهي نفس التسمية التي تبناها المشرع الجزائري تحت عنوان "المرقى العقاري"، أما في تونس فيسمى "الباعث العقاري" وفي مصر "المنمي العقاري".

أما على المستوى المضمون، فإن الإلمام والإحاطة بتعريف المرقى العقاري يقتضي بداية البحث في تعريفه على المستوى التشريعي، الفقهي وكذا القضائي وصولا إلى تعريف متكامل يأخذ بعين الاعتبار مختلف النواحي المتعلقة بهذه المهنة المعقدة التي تتداخل فيها عدة جوانب سواء قانونية، اقتصادية أو فنية تقنية.

أ- التعريف التشريعي للمرقي العقاري: تباين تعريف المرقي العقاري في مختلف القوانين التي تناولت بالتنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، وهذا بالنظر لتباين واختلاف التوجهات السياسية، الاقتصادية والاجتماعية للبلد، حيث كان تعريف المرقي في كل مرة يأخذ مفهوما يتماشى ويساير طبيعة المرحلة والمهام المنوطة به، ولهذا سنحاول تناول تعريف المرقي في التشريع الجزائري وفقا لكونولوجية صدور النصوص، لنعرج بعدها على مفهوم المرقي العقاري في التشريع الفرنسي.

1- وفقا لأحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية:

رغم أن تنظيم نشاط الترقية العقارية بشكل صريح يعود للقانون 86-07 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أن مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" لم يستعمل إلا بصور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فالقانون 86-07 ومن خلال نص المادة 02 منه عرف نشاط الترقية العقارية¹، كما حصر في نص المادة 06 منه الأشخاص المؤهلين لمباشرة نشاط الترقية العقارية، سواء كانوا عموميين أو خواص، وهم: الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي، الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص.

والملاحظ مما تقدم، أن المشرع لم يشر بتاتا إلى مصطلح المتعامل في الترقية العقارية بالرغم من تحديده لماهية نشاط الترقية العقارية وتعداده للأشخاص المخولين لمباشرة، اللهم إذا استثنينا نص المادة 08 منه التي تكلمت عن "المكتب"²، ونتيجة لما تقدم جاء المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ليعيد الاعتبار لنشاط الترقية العقارية والمرقي العقاري.

2- وفقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري:

المرسوم التشريعي 93-03 وعلى خلاف سابقه وإن استعمل صراحة عبارة المتعامل في الترقية العقارية إلا أنه لم يعرفه، غير أنه باستقراء نص المادتين 02 و03 منه يمكن استخلاص المقصود بالمتعامل في الترقية العقارية، إذ تقضي المادة 02 على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع

¹ راجع في ذلك: المطلب الأول من هذا المبحث.

² تنص المادة 08 من القانون 86-07 على أنه: "يفتح الاكتتاب، قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام الاتفاقية..".

الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة" أما المادة 03 فتتص: " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية"، من خلال نص المادتين يمكن لنا أن نخلص إلى أن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس أعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو تلبية حاجات خاصة".

الملاحظ على التعريف المتقدم، أنه يعرف المتعامل في الترقية العقارية من خلال موضوع النشاط ؛ إذ اعتبر أن كل من يقوم بأعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة متعاملا في الترقية العقارية، فهذا التعريف يؤدي إلى نتائج غير مقبولة من حيث أنه يضفي صفة المتعامل في الترقية العقارية على كل من يسهم في نشاط الترقية ولو عرضيا ثانويا، فيصبح وفقا لهذا التعريف كل من المهندس المعماري والمقاول و مراقبي البناء وحتى العمال البسطاء الذين يأترون بأوامر المقاول متعاملين في الترقية العقارية وهو الشيء الذي لا يستقيم، ذلك أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار العامل البسيط والمقاول متعاملين في الترقية العقارية كما أن المهندس المعماري يعد صاحب مهنة حرة يتمتع بالصفة المدنية ويخضع للقانون المدني على خلاف المتعامل في الترقية العقارية الذي يعد تاجرا.

علاوة على ماسبق، فإن هذا التعريف لم يبرز العنصرين الأساسيين في تحديد ماهية الترقية العقارية والمتعامل فيها، مثلما سبق بيانه في المبحث الأول من هذا الفصل، وهما: **عنصر المبادرة** و**عنصر العناية الرئيسية بالعملية**.¹

3- وفقا للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية:

تنص المادة 03 من القانون 11-04 في بندها الثالث عشر (13) على أنه: "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 هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات

¹Ainsi, la cour de cassation française définit **constamment** le promoteur comme: « celui qui a **l'initiative** et le **soin principal** de l'opération immobilière ». Sur ce point Voir : Malinvaud(P), Jestaz(p), Jourdain(P), Tournafond(O) :op.cit, p.04.

قصد بيعها أو تأجيرها". كما يقضي نص المادة 17 من نفس القانون: "يتولى المرقى العقاري مسؤولية **تنسيق** جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

كما يلزم بتسيير مشروعه طبقاً لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون".

من خلال نص المادتين 03 و 17 يمكن القول أن المشرع قد أعطى تعريفاً متكاملًا للمرقى العقاري، ذلك أنه ضَمَّن نص المادتين العناصر الأساسية لتحديد ماهية المرقى العقاري، وهي: عنصر المبادرة (L'initiative)، عنصر القصد (L'intention) وكذا العنصر المتعلق بالتنسيق (Coordination et le soin principal) مختلف العمليات التي تندرج في موضوع نشاط الترقية العقارية والعناية بها.

ففيما يخص عنصر المبادرة، يمكن القول أنه الأساس الذي يسمح بتمييز المرقى عن غيره، فمثلاً كل من المقاول و المهندس المعماري غير ملزمين بالأخذ بزمَام المبادرة، بل دورهما قاصر على مباشرة أشغال التشييد بالنسبة للأول و إعداد المخططات ومتابعة الأشغال بالنسبة للثاني **بناءً على طلب من المرقى العقاري**، وهذا على خلاف المرقى الذي يأخذ المبادرة بمحض إرادته.

ومبادرة المرقى العقاري يختلف موضوعها ويتنوع، فقد تتضمن إنجاز وإقامة مشاريع جديدة وقد تقتصر على تدخلات تخص بنايات موجودة في صورة ترميم أو تدعيم وقد تمتد لتشمل نسيج عمراني كامل عن طريق التجديد العمراني وإعادة التأهيل، كما يمكن أن تخص إنجاز وتهيئة الشبكات و الفضاءات الخارجية من خلال عمليات التهيئة وإعادة الهيكلة.¹

غير أن عنصر المبادرة وحده غير كاف، ففي فرنسا مثلاً المبادرة بالبرامج الجماعية تقع بقدر واحد على كل من المجموعات المالية والمرقيين، كما أن المبادرات التي تخص الإنشاءات الفردية تأتي في الغالب الأعم من طالب السكن.²

¹ هناك نوع من التردد في فرنسا في إضفاء صفة المرقى العقاري على الشخص الذي يقتصر دوره على ترميم بناية قديمة دون القيام بالأشغال الكبرى (Gros œuvre)، فهذا النشاط يحمل أكثر على أنه بائع أموال (biens Marchands de).

² « Le critère de l'initiative, qui précise la notion, ne correspond qu'à une partie de la réalité. L'initiative des programmes collectifs incombe autant aux groupes financiers qu'aux promoteurs et l'initiative de la construction individuelle revient le plus souvent à l'accédant ». Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.04.

نتيجة لما سبق، جاء المشرع بعنصر ثان وهو مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تكل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، فدور المرقى لا يعد ماديا يتمثل في مباشرة أشغال البناء أو وضع المخططات والرسوم المعمارية، بل يقتصر على مسؤولية العناية الرئيسية بالمشروع من خلال العمل على التنسيق بين مختلف المتدخلين من مهندسين، مقاولين هيئات المراقبة وكذا العمل على تعبئة الموارد العقارية والمالية، فهو يعد بمثابة وسيط بين رجال الفن و طالب السكن.¹

فالمرقى يعمل من جهة على تعبئة مختلف الموارد اللازمة لإقامة المشروع المزمع إنجازه ومن جهة ثانية تقع عليه مسؤولية تنسيق مختلف التدخلات، ويمكن إيجاز مختلف المهام التي يقوم بها المرقى العقاري، وهي تتنوع نظرا لتنوع التدخلات التي تقع على البناية، في الآتي:

- البحث عن الأوعية العقارية المراد لها أن تستقبل وتأوي المشاريع العقارية المعول إنشاؤها،
- إعداد الدراسات والمخططات بالتنسيق مع المهندسين ومكاتب الدراسات المؤهلة لذلك،
- العمل على تعبئة الموارد المالية وإعداد مختلف التراكيب المالية (Montage financier) الخاصة بالمشروع العقاري المعول إقامته،
- الحصول على مختلف الرخصة الإدارية والتكفل بصفه عامة بكل العلاقات مع الإدارات العمومية، ذلك أنه ووفقا لنص المادة 11 من القانون 04-11 لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير و تتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- التفاوض والتعاطي مع مختلف أسلاك المهن بغرض إبرام العقود والعمل على مراقبة تنفيذ الأشغال المتعلقة بالمشروع العقاري،
- اكتتاب وثائق التأمين الضرورية بغرض تغطية المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع،
- الالتزام بتسيير مشروعه بعد التسليم، ولاسيما في إطار تفعيل القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة²،

¹ "C'est un intermédiaire entre les hommes de l'art et l'accédant".

² فوفقا للفصل الخامس من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الذي جاء تحت عنوان "تسيير المشاريع العقارية"، يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

- وبصفة عامة، يلتزم بمباشرة جميع الإجراءات والشكليات ذات الطابع القانوني، الإداري والضريبي التي تتطلبها عملية إنجاز البناية.

هذا ويبقى العنصر الثالث والأخير في تعريف المرقى العقاري، وهو القصد الربحي الذي يتحقق من خلال بيع الأملاك المنجزة أو تأجيرها، ذلك أن المرقى يعد تاجرا وفقا لأحكام نص المادة 19 من القانون 04-11 ولذلك فهو يسعى للمضاربة والوساطة العقارية وصولا لتحقيق الربح الذي يعد أساس النشاط التجاري.

على أن التساؤل يبقى مطروحا بخصوص السبب الذي يقف وراء اعتبار المشرع، من خلال نص المادة 14 من القانون 04-11، المشاريع التي ينجزها المرقى العقاري تلبية لحاجات خاصة (خاصة به شخصا) من صميم نشاط الترقية العقارية؟

فالترقية العقارية تقتضي الوساطة لفائدة الغير لا تحقيق أغراض شخصية، علاوة على أنها تعد عملا تجاريا يقتضي المضاربة وتحقيق الربح، إذ في غياب عنصر الوساطة والقصد الربحي لا ينطوي على الشخص صفة المرقى بل صفة صاحب المشروع (Maitre d'ouvrage)، ولهذا فإن المشرع مدعو لإعادة النظر في هذه المسألة.

في الأخير، متى التأمت العناصر الثلاث توافرت صفة المرقى العقاري ولا يهم فيما بعد إن كان المرقى شخصا طبيعيا أو معنويا، و سواء كان معنويا في صورة مقولة فردية أو شركة مساهمة، عموميا أو خاصا.

وعلى خلاف النهج الذي سلكه المشرع الجزائري، فإن المشرع الفرنسي وكغيره من التشريعات المقارنة لم يضع تعريفا للمرقى العقاري¹، ذلك أن اهتمامه لم ينصب على الشخص بقدر اهتمامه بتنظيم النشاط، كما أنه حتى في الأحوال التي نجد فيها تعريفا فإنه يندرج في إطار الاهتمام بنشاط الشخص أي عند تحديد الدور الذي يلعبه في المجال العقاري، ومن ذلك نذكر التعريف الذي تضمنه القانون رقم 579-71 المؤرخ في 16-07-1971 المتعلق بمختلف عمليات البناء، المدرج في القانون المدني في إطار تنظيم عقد الترقية العقارية من خلال نص المادة 1831-1 من القانون المدني الفرنسي، أين يمكننا

¹ ذلك أن مسألة التعاريف والتفريعات تخرج عن اختصاص المشرع و يتصدى لها غالبا الفقه.

استخلاص التعريف الآتي للمرقي العقاري: " هو وكيل يلتزم نحو صاحب المشروع بالقيام بعمل، مقابل سعر متفق عليه، من خلال عقود تأجير العمل، بإنجاز برنامج بناء مبنى أو عدة مباني، وكذا القيام بنفسه أو السعي للقيام، مقابل الأجرة المتفق عليها، بكل أو بجزء من العمليات القانونية، الإدارية و المالية التي من شأنها أن تسهم في تحقيق نفس الغرض، ويعد المرقي ضامنا لتنفيذ الالتزامات الملقة على عاتق الأشخاص الذي يتعامل معهم باسم صاحب المشروع...".¹

الملاحظ أن هذا التعريف يجعل من المرقي العقاري الشخص الذي يرتبط بصاحب المشروع من خلال عقد الترقية العقارية (عقد وكالة)، في حين أن المرقي قد يكون هو نفسه صاحب المشروع، كما يفتقد هذا التعريف لعنصر الأخذ بزمام المبادرة كأحد العناصر الأساسية في تعريف المرقي العقاري، ذلك أن دوره هنا يعد كوكيل فقط، إذ تعود المبادرة لصاحب المشروع في حين أن دور المرقي قاصر على القيام بعمل مضمونه إيجار الخدمات (الاستعانة بمقاول) وكذا مباشرة وتنسيق مختلف العمليات القانونية، الإدارية والمالية وضمان تنفيذ أصحاب الفن لالتزاماتهم وتعهداتهم.

على أن القضاء الفرنسي ممثلا في محكمة النقض الفرنسية، مثلما سيأتي بيانه لاحقا، قد ساير هذا التعريف، كون أنه انطوى على العنصر الأساسي في تعريف المرقي العقاري وهو عنصر العناية الرئيسية بالمشروع، وأن فكرة المبادرة والأخذ بزمام الأمور أصبحت متجاوزة ولا تعكس إلا جزءا من الحقيقة، ذلك أن المشاريع سواء الجماعية منها أو الفردية، يمكن أن تكون، وعلى قدر من المساواة، بمبادرة من المجمعات المالية أو المرقي وحتى طالبي السكن أنفسهم.

ب- التعريف القضائي للمرقي العقاري:

تفحص مجموع الأحكام القضائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية الجزائرية في المواد المتعلقة بالترقية العقارية، التي أمكننا الوصول إليها طبعا باعتبارها منشورة، لم يمكننا من إيجاد تعريف للمرقي العقاري، باستثناء إشارات و إحياءات غير مباشرة للبعض منها كالقرار الصادر عن المحكمة

¹ L'article 1831-1 du code civil français stipule: «le contrat de la promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrat de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenu à tout ou partie des opérations juridique, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mise à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage... ».

العليا سنة 1992 والذي أضاف على ديوان الترقية والتسيير العقاري صفة المرقى العقاري ضمنا؛ وذلك عندما اعتبر قضاة المحكمة العليا أن: "قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون"¹، فهذا القرار يعتبر ضمنا ديوان الترقية العقاري مرقيا عقاريا عموميا دون أن يعطي له تعريف، ناهيك عن أن القرارات القضائية لم تتضمن أي إشارة إلى المرقين العقاريين الخواص.

أما في فرنسا، فقد تصدى القضاء، على مختلف مستوياته، لتعريف المرقى العقاري في العديد من المناسبات، من ذلك نشير إلى الحكم الصادر عن محكمة باريس في 12-06-1963 والذي يعرف المرقى العقاري على أنه: "شخص طبيعي أو معنوي يلتزم مباشرة أو عبر شركة وسيطة بتشييد أو تقديم بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني بصفة أصلية و يتخذ، لهذا الغرض، المبادرة والعناية الرئيسية"²، كما أن محكمة النقض الفرنسية وضعت نظام حماية يستند إلى تعريف المرقى باعتباره: "الشخص الذي يتخذ المبادرة والعناية الرئيسية للعملية"، وهي عبارة أخذت بها كل القرارات، وهي عديدة، دون أدنى اختلاف، هذا **المفهوم القضائي، الاقتصادي والموسع lato sensu** للمرقى العقاري الذي ترسخ على الرغم من أن المشرع في سنة 1971 وعندما أسس عقد الترقية العقارية أقام **مفهوم شرعي، قانوني ضيق stricto sensu** للمرقى باعتباره الشخص الذي يبرم عقد الترقية العقارية³.

المفهومان السابقان للمرقى العقاري يتطوران بصفة مستقلة أحدهما عن الآخر، على أن وجود عقد ترقية عقارية لا يمنع من تكييف و إضفاء صفة المرقى، بالمعنى الموسع، على الغير الذي لم يكن طرفا في العقد اعتبارا من أنه بادر وأبدى العناية الرئيسية بالعملية.

فمفهوم المبادرة والعناية الرئيسية يعد مبدئيا مسألة واقع (موضوع) question de fait، ومحكمة النقض لا تتفضه إلا نادرا وترفض كل معارضة له، ذلك أنه من الناحية العملية يسمح من توسيع دائرة

¹ القرار رقم 48 647 المؤرخ في 23-01-1991، الصادر في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، سنة 1992، ص31.

² « Le promoteur immobilier est la personne physique ou morale qui s'engage directement ou par société interposée à construire ou procurer un immeuble ou une partie d'immeuble à usage principal d'habitation et qui, a cet effet, prend l'initiative et le soin principal de l'affaire », Saint Alary (R), Droit de la construction, Paris, PUF, Coll. THEMIS, 1977, p.298.

³ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.46.

المسؤولية إلى أشخاص متنوعين، اعتباراً من أن عملية الترقية بدورها ذات طبيعة متنوعة، و بصفة عامة لا توجد قاعدة على إطلاقها في تحديد ماهية المرقى العقاري، فالقضاة يبحثون عن الشخص الذي يمارس العناية الرئيسية والذي يقع عليه التزام بتحقيق نتيجة، على أن هذا الالتزام لا يقتضي وجود رابطة تعاقدية بين المرقى العقاري وطالب السكن؛ فحسب الحالات، هذه الرابطة قد توجد حقيقة وفي أخرى تفترض من القضاة، ففي حقيقة الأمر، وهو الشيء الذي تقره ضمناً بعض القرارات القضائية، يتعلق الأمر بالالتزام قانوني و في كل الحالات التزم غير تعاقدي.¹

يبقى أن الغاية من تبني المفهوم القضائي للمرقى العقاري، الذي يتسم بالاتساع، هو توفير أكبر حماية لطالب السكن نظراً لوجود نزعة تتجه نحو اعتباره كمستهلك، وفي الحقيقة أن مفهوم المستهلك لا يكون له معنى إلا إذا ضاده مفهوم الممتن، وفي إطار مسعى اقتصادي فإن الزوجي المستهلك - المرقى العقاري يمكن أن يتجاوز الثنائيات التقليدية مثل: البائع - المشتري أو المئيد - صاحب المشروع.²

نشير في الأخير، أنه وعلى نقيض النزعة التوسعية لمفهوم المرقى العقاري المبررة بحماية طالب السكن، نسل أن محكمة النقض تتبنى تفسير ضيق له عندما يتعلق الأمر بنزاع بين مرقى عقاري ومشتري يطالبه بالضمان باعتباره بائع؛ فهي لا تقر بتكليف المرقى إلا إذا كان العقد الذي يربطهما يتضمن خصائص عقد الترقية العقارية.³

ت - التعريف الفقهي للمرقى العقاري:

يعرف الأستاذ عبد الرزاق حسين ياسين المرقى العقاري على أنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كل التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاماً خالياً من العيوب"⁴، يلاحظ أن هذا التعريف ارتكز على عنصر العناية الرئيسية بالمشروع من حيث تكفل المرقى بكل إجراءات تحقيق العملية المعمارية من تمويل وإدارة وإبرام

¹ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.46-47.

² Sur ce point voir: Picard, Le consommateur immobilier, JCP N°1985, I, p.159 ; Saint Alary (R), Le consommateur et son logement, RDI 1981, p14.

³ Malinvaud(P) et autres, Ibid, p.49.

⁴ عبد الرزاق حسين يس: المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروطها، -نطاق تطبيقها-، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسبوط مصر، 1987، ص542.

التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، إلا أنه لم يتضمن عنصر المبادرة؛ حيث أنها تتم من قبل رب العمل، فهذا التعريف يجعل من المرمقي مجرد وكيل يقتصر دوره على مباشرة الإجراءات اللازمة للعملية العقارية التي يعهد بها إليه رب العمل وهو الشيء الذي يتطابق والتعريف التشريعي للمرمقي العقاري في القانون الفرنسي والذي سبق وأن أشرنا إليه، علاوة على أنه يجعل من التزام المرمقي العقاري التزاما بتحقيق نتيجة.

وفقا للفدرالية الدولية للمهن العقارية (FIPI)¹ فإن المرمقي العقاري هو: "شخص طبيعي أو معنوي يحدد ويجسد مشروع البناء، يبرم الطلبات، يضمن أو يسعى لضمان التمويل، تقع عليه مسؤولية قيادة وحسن إنهاء كل العمليات ذات الطابع الإداري، القانوني، التجاري و التقني. كمتدخل في دراسة وإنجاز البرنامج، يكون مسؤولا على الخصوص على تنظيم خيار الوسائل اللازمة وشروط وضعها في تنفيذ مختلف العمليات المشار إليها أعلاه"².

أما الفدرالية الوطنية للمقيمين-البنائين (FNPC)³ فتعرفه من خلال نص المادة 03 من قانونها التأسيسي على أنه: "شخص طبيعي أو معنوي مهمته أن يتخذ بصفة اعتيادية وفي إطار تنظيمي دائم، المبادرة بإنجاز عقاري والتكفل بمسؤولية تنسيق العمليات الخاصة بالدراسات، الإنجاز ووضع البرامج المنجزة تحت تصرف المستعملين"⁴، هذا التعريف، حسب الأستاذ Jestaz ومن معه، علاوة على أنه يستند لمعيار المبادرة والذي هو موضوع اختلاف، ينطوي على عيبين؛ أنه لا يتطرق إلا للمرمقي الممتهن (Promoteur de métier) المؤهل للانطواء تحت مظلة النقابة، ويترك جانبا طائفة المرمقين العرضيين (Promoteurs occasionnels) الذين ينجزون عدد من السكنات سنويا، كما أن تعريف فدرالية المرمقين البنائين يستبعد الأشخاص الذي يبنون فيلات بصفة تدريجية Des villas au coup par coup.

¹ La fédération internationale de professions immobilières.

² «Le promoteur est une personne physique ou morale qui définit et met au point le projet de construction, en passe commande, l'exprime et en assure ou fait assurer le financement, il a la responsabilité de la conduite et de la bonne fin de toutes les opérations d'ordre administratifs, juridiques, commerciales et techniques, intervenant pour l'étude et la réalisation du programme, il est notamment responsable de l'organisation du choix et des conditions de la mise en œuvre des moyens nécessaires à l'exécutions des diverses opérations sus-visées », Montgny(J.L), Les biens immobiliers, PUF, Paris, 1977,p.87.

³ Fédération nationale des promoteurs constructeurs ; syndicat français.

⁴ « La personne physique ou morale dont la profession ou l'objet est de prendre, de façon habituelle et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisations immobilières et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à la disposition des usagers des programmes à réaliser », Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.4.

هؤلاء المهنيون، في غالب الأحيان هم مقاولون حقيقيون في قطاع العمارات، ولكن يجب اعتبارهم كمرقنين عندما يباشرون إلى جانب مهمتهم الأصلية وظيفة توسطية وبالأخص *a fortiori* عندما يمارسونها بصفة حصرية.

وحسب الأستاذ Jestaz ومن معه، فإن المرقى العقاري يقلت من أي تعريف قانوني دقيق، ولا يمكن استيعابه إلا في إطار وظيفته الاقتصادية التوسطية، فمفهومه ذو مضمون اقتصادي. وبصفة عامة، يعتبر الاقتصاديون المرقى بمثابة: "العون الذي من خلال عمله التسييري يؤمن تحويل رأسمال النقدي إلى منتج عقاري نهائي"¹.

وعلى خلاف المقاربة الاقتصادية للمرقى العقاري، يعتبر الأستاذ Topalov المرقى العقاري بأنه: "الوكيل الاجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري في مرحلة تحويله إلى بضاعة (سكن)"².

ثانيا: تمييز المرقى العقاري عن الأشخاص المهنية الأخرى

تعد عملية التشييد وإدارة المشاريع العقارية عملية معقدة تستدعي تدخل العديد من الفنون والمعارف سواء القانونية، التسييرية و التقنية، وهو الشيء الذي يخلق نوع من التداخل واللبس بين مهنة المرقى العقاري وغيرها من المهن المجاورة (المهندس المعماري، المقاول، مكاتب الدراسات والرقابة التقنية، الوكيل العقاري)، كما أن مفهوم المرقى العقاري قد يلتبس حتى مع مفهوم مالك المشروع ومموله أحيانا، ولهذا سنحاول تسليط الضوء على مناطق الظل بهدف إبراز أهم أوجه الاختلاف بين مهنة المرقى العقاري وغيرها من المهن.

أ- المرقى العقاري و صاحب المشروع:

يتم البناء، في الغالب الأعم، لفائدة شخص تعود له ملكية الأرض قانونا يطلق عليه تسمية صاحب المشروع (Maitre d'ouvrage)، و من ثمة لا يختلط مفهومه بمفهوم المرقى العقاري باعتباره الشخص الذي تنفذ الأشغال لحسابه. وإذا كان الحال على هذه الصورة من البساطة في مجال البناء الفردي؛ أين يتطابق

¹ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.5.

² «Agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en marchandise-logement », Topalov(Ch), Les promoteurs immobiliers, Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Mouton, Paris, EHESS, 1974, p.17.

مفهوم صاحب المشروع مع المالك الذي يقتني قطعة أرض قبل التوجه إلى المرقى العقاري، فإنه وفي إطار البناء الجماعي فإن عملية التشييد تتم لمصلحة شخص يتكفل بدوره بتحويل الملكية إلى طالب السكن (L'accédant)، أي من المرقى نفسه في حالة البيع المباشر أو من قبل شركة وسيطة (Société interposée)، و في هذه الحالة صاحب المشروع لا يحتفظ طويلا بملكية البناءات.¹

فالمرقى العقاري وفي الحالة التي لا يكون فيها مالكا للوعاء العقاري، يكون مالكا للحق في البناء عن طريق عقد الترقية العقارية وفقا لنص المادة 1831-1 وما يليها من القانون المدني الفرنسي.²

أما إذا كانت ملكية الأرض تعود للمرقى العقاري فيكون نموذجا خاصا لصاحب المشروع، كونه لا يحتفظ طويلا بملكية المشروع الذي ينجزه لفائدة زبائن معروفين مسبقا أو غير معروفين، فيؤمن إضافة للمهام التقليدية لصاحب المشروع مهمة بيع الأملاك المنجزة³، ويشييد مبنى أو عدة مباني للاستعمال السكني أو المهني أو الاثنين معا، توجه هذه المحال لتصبح ملكية الغير. فهو بهذه الصفة يعد وسيط اقتصادي بين مختلف الشركاء في الإنجاز من مهندسين معماريين، مكاتب الدراسات والمقاولين من جهة، و الملاك الجدد من جهة ثانية.⁴

ويمكن تعريف صاحب المشروع على أنه: "الشخص المالك لوعاء عقاري أو حائز على حقوق البناء عليه، والذي يبرم عقد أو عدة عقود إيجار الخدمات مع محترف أو أكثر من محترفي قطاع العمارات أو مؤجري الخدمات بغرض تشييد منشأة لصالحه"، فهذا التعريف يصلح لكل عملية تشييد، اعتبارا من أنه لا يبين المآل الذي أراد صاحب المشروع أن يعطيه للعقار، فهو يصدق لعمليات الإنجاز المحققة بتدخل من المرقى العقاري أو دونه، على أن تدخل هذا الأخير يعدل علاقة صاحب المشروع - بمستأجري العمل (Locateur d'ouvrage) حسبما إذا كان المرقى العقاري يدافع عن صاحب المشروع أو يعارضه.⁵

¹ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.58.

² Faure-Abbad(M), Droit de la construction, Gualino, Lextenso éditions, Paris, 2013, p.110.

³ Conférence JPG du 1 Mars 1999, La promotion immobilière, Université de Paris Val de Marne, DESS, économie de la construction et des activités immobilières, p.04.

⁴ Ibidem, p.04.

⁵ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.58.

المركبي العقاري كمدافع عن صاحب المشروع، اعتبارا من أن عبئ تنظيم العملية يقع عليه، يظهر المركبي العقاري مبدئيا *a priori* كحليف طبيعي *Allié naturel* لصاحب المشروع، بحيث يدافع عن مصالحه في مواجهة مستأجري العمل، وهذا في الأحوال التي لا يمارس فيها المركبي، إلى جانب دوره كمركبي، مهام المقاول. ففي هذه الفرضية، فإنه يرمي بكل ثقله لصالح صاحب المشروع سواء في مرحلة إبرام العقد أو مرحلة تنفيذه. ففي حقيقة الأمر، فإن مستأجر العمل لا تربطه علاقة إلا بالمركبي العقاري، وإن كان من الناحية القانونية لا يرتبطان بأي علاقة عقدية.¹

المركبي العقاري كخصم لصاحب المشروع، إذا كان المركبي العقاري يمارس إلى جانب مهمته دور المقاول، فإنه يصبح طرفا في عقد تأجير العمل، وبهذه الصفة تتعارض مصالحه مع مصالح صاحب المشروع، من هنا تتولد وضعية تنسم أحيانا بالغموض: فالمركبي يتعامل مع مكاتب الدراسات باسم صاحب المشروع ومع صاحب المشروع كمقاول، على نحو يجعل منه خصما وحليفا لصاحب المشروع.²

هذا ويلزم المشرع الفرنسي صاحب المشروع في إطار عقد الترقية العقارية بتنفيذ الالتزامات المتخذة من قبل المركبي العقاري في حدود السلطات المخولة له، الوفاء بسعر استئجار الخدمات وكذا أتعاب (honoraires) المركبي العقاري.³

أما في عقد بيع العقار المقرر تشييده مستقبلا (VEFA)⁴، فتعهد صفة صاحب المشروع إلى البائع، فيحتفظ المركبي العقاري البائع بسلطاته كصاحب مشروع إلى غاية استئصال المشروع (reception des travaux) وفقا لنص المادة 1601-3 الفقرة 02.⁵

بالرجوع إلى القانون الجزائري، يلاحظ بداية وجود خلط وعدم استقرار على المستوى الاصطلاحي، فالقانون المدني يخلط بين مصطلح رب العمل و صاحب المشروع، فيستعمل مصطلح رب العمل قاصدا

¹ Ibid, p.59.

² Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.59.

³ Faure-Abbad (M) : op.cit, p.118.

⁴ VEFA: Vente en l'état futur d'achèvement.

⁵ L'article 1601-3 alinéa2 du code civil français stipule : «le vendeur conserve les pouvoirs de maitre de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

به من يطلب العمل أي صاحب المشروع، والأصح أن رب العمل (Maitre d'oeuvre) يقصد به المهندسين أما صاحب المشروع (Maitre d'ouvrage) فهو من يطلب العمل.¹

الغموض الذي عرفه المشرع في تحديد مصطلح صاحب المشروع، أفرز بدوره غموض في تحديد ماهية المرفق العقاري في مختلف القوانين المتعاقبة المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فبالنسبة للقانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، فإن قبول المرشح للاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية يخول للمكتب الحق في شراء قطعة أرض من الاحتياطات البلدية²، فيصبح بذلك المكتب للقيام بعمليات الترقية مالكا للأرض وهو بذلك يعد صاحب المشروع (Maitre d'ouvrage) يرتبط مع المرشح للملكية بموجب عقد الحفظ، ويلتزم بنقل حقوق الملكية بمجرد توافر شروط قابلية السكن³، غير أنه وبالعودة لأحكام المرسوم 86-38 المؤرخ في 04-03-1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية⁴، فإن المجلس الشعبي البلدي هو الذي يخول له أن يحدد في كل سنة وفي إطار برنامجه لتنمية السكن العملية أو العمليات التي تتعلق ببناء مجموعة العمارات ذات الاستعمال السكني أساسا والمحال ذات الطابع المهني والتجاري ثانويا. ما تقدم، يفيد أن المكتب ما هو إلا صاحب مشروع مفوض (Maitre d'ouvrage délégué) أي مرفق مقدم خدمات (Promoteur prestataire de services)⁵، والمجلس الشعبي البلدي هو صاحب المشروع بحيث يمكن للإدارة المختصة أن تحل محل المكتب إذا لم يتم بالبيع في أجل 06 أشهر من تاريخ إتمام الأشغال⁶.

أما المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فلم يتعرض لمسألة التعريف بصاحب المشروع، غير أن المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فيعرف صاحب المشروع على أنه: "كل شخص طبيعي أو

¹ يلاحظ هذا الخلط الاصطلاحي في نصوص المواد 550 و 558 من ق م ج.

² أنظر: نص المادة 19 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 43 من نفس القانون.

⁴ المرسوم 86-38 المؤرخ في 04-03-1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية ضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول لعقد حفظ الحق، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 05-03-1986، العدد 10.

⁵ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.05.

⁶ أنظر: نص المادتين 15 و 44 من نفس المرسوم.

معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما¹، أما صاحب المشروع المفوض أو المنتدب فيقصد به: "كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"²، ويقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية: "كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته"³، ويعد صاحب العمل، عند إنجاز مهمته المدافع عن مصالح صاحب المشروع ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به.⁴

القانون 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية بدوره لم يتضمن أي إشارة إلى مفهوم صاحب المشروع، ومن ثمة ينبغي العودة لأحكام المرسوم التشريعي 94-07 السابق ذكره في تحديد مفهوم صاحب الحق، فهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

فصفة صاحب المشروع تقتضي توافر عنصران أساسيان هما: عنصر تحمل مسؤولية التكليف و عنصر ملكية أو حيازة حقوق البناء على الأرضية، بحيث إذا كان المرقى هو المبادر بالمشروع العقاري فإننا نجده يتوافر على العنصران المتقدمان ومن ثمة يصبح مرقيا عقاريا وصاحب المشروع في أن واحد، وهذا بصفة مؤقتة إلى غاية تحويل ملكية المشروع العقاري عن طريق بيعه.

¹ أنظر: نص المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 25-09-1994، العدد 32.

² أنظر: نص المادة 08 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 14 من نفس المرسوم التشريعي.

في سياق ماتقدم، وفي إطار عقد حفظ الحق (contrat de réservation)¹، فإنه يتم تحويل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ومن ثمة فإنه خلال المرحلة السابقة عن تحويل الملكية يظل المرقى العقاري مالكا للعقار موضوع عقد الحفظ وبذلك يعد صاحب المشروع، أما فيما يتعلق بعقد البيع على التصاميم (contrat de vente sur plans)²، وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وعليه فإن المرقى العقاري البائع يظل صاحب المشروع وإن كانت الملكية تنقل للمكتتب بتدرج الأشغال.

أما إذا كان المرقى العقاري لا يبادر بالمشاريع العقارية ويقتصر دوره على إبداء العناية الرئيسية بالمشروع، بحيث لا تعود له ملكية الأرضية ولا يحوز حقوق البناء عليها، وبالتالي فإن صفة صاحب المشروع تعود إلى الجهة المبادرة بالنتيجة لا يتداخل مفهوم المرقى العقاري بصاحب المشروع.

ب- المرقى العقاري و المقاول:

يعرف المقاول على أنه: "الشخص الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك، لقاء أجر معين، على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه"³، ويعرف أيضا على أنه: "الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع فيعمله لإشراف أو إدارة"⁴.

المقاول يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يرتبط مع صاحب المشروع بعقد مقالة⁵، هذا ويمكن أن يقتصر دوره على التعهد بتقديم العمل فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله، كما يجوز أن يتعهد بتقديم العمل والمادة معا.¹

¹ يقصد بعقد الحفظ طبقا لنص المادة 27 من القانون 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

² أنظر: نص المادة 28 من نفس القانون.

³ محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 89.

⁴ عبد الرزاق حسين يس: مرجع سابق، ص 420-421.

⁵ أنظر نص المادة 549 ق م ج ومايليها.

ولعل أهم ما يميز عقد المقاولة عن غيره من العقود، أن المقاول ينفذ تعهداته بصفة مستقلة (L'absence de subordination) ودون أن يكون ممثلاً عن صاحب المشروع (L'absence de représentation).²

ففيما يخص استقلالية المقاول، فهو لا يخضع للتبعية ولعل هذا ما يميزه عن العامل الأجير، فعلى خلاف هذا الأخير فإن المقاول لا يتلقى الأوامر من صاحب المشروع، وأن ما يتمتع به صاحب المشروع من حق توجيه المشروع و مراقبة المقاول لا بد أن لا يكون مبعثاً للغموض؛ فصاحب المشروع يقدم طلبه، أي أنه يحدد موضوع العقد (أبعاد و نوعية المنشأة، الموقع، مواد الإنجاز، الخ.)، فهذه الطلبية لا تعدو أن تكون تعبير عن الإرادة التعاقدية، أما فيما يخص مراقبة المشروع من قبل صاحب المشروع، فهي لا ترد سوى على مدى مطابقة المشروع وليس على عملية التنفيذ التقني (طرق البناء، تنظيم الورشات.. الخ)، فصاحب المشروع يقتصر دوره على التأكد من مدى احترام المقاول لإرادته أي طلبيته، أما المراقبة بالمعنى التقني فيؤمنها المهندس المعماري وعند الاقتضاء مكتب مراقبة، اعتباراً من أن كليهما يعد مستأجر خدمات³، وبترتب عن استقلالية المقاول جملة من النتائج :

- 1- اعتباراً من أن المقاول لا يعد أجير، فإنه يمارس، حسب الأحوال، مهنة تجارية، حرفية أو حرة،
- 2- المقاول يتحمل المسؤولية كاملة في مواجهة صاحب المشروع،
- 3- المقاول يعد مبدئياً حارس الورشة وفقاً لأحكام نص المادة 138 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري⁴،
- 4- إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل، كلها أو بعضها، كان مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها لصاحب المشروع⁵، كما أنه في حالة فقدان (هلاك) المشروع قبل التسليم، نتيجة لحادث مفاجئ، وكانت مادة العمل من تقديم المقاول، فإن هلاكها يكون عليه¹،

¹ أنظر نص المادة 550 ق م ج.

² Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.60.

³ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.61.

⁴ يقابله نص المادة 1384 فقرة 1 ق م ف.

⁵ أنظر: نص المادة 551 ق م ج.

5- صاحب المشروع و باعتباره لا يعد مفوضا (commettant) للمقاول، وبالتالي فإنه لا يتحمل الأخطاء المقترفة من طرف هذا الأخير ولا حوادث العمل التي تقع في الورشة.

كما أن المقاول لا يعد ممثلاً أو وكيلاً عن صاحب المشروع، ذلك أن مضمون التزام الوكيل هو القيام بتصرفات قانونية في حين أن دور المقاول هو القيام بأعمال مادية (بل وحتى فكرية؛ فكلمة مادية هنا تعد مرادفة للقانونية)²، ويمكن أن نستخلص من هذه الخاصية لعقد المقاولة الآتي:

1- لا يعد صاحب المشروع ملزماً بتصرفات المقاول، خصوصاً وأنه لا تربطه علاقات عقدية مع المقاولين الفرعيين،³

2- إذا كان أجر الوكالة يخضع لتقدير القاضي وقابل للمراجعة⁴، فإن هذه الأحكام لا تنطبق على المقاول ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين،⁵

3- إذا كان الالتزام الذي يقع على الوكيل هو التزام ببذل عناية⁶، فإن التزام المقاول يعد مبدئياً التزام بنتيجة،⁷

4- الموكل ملزم بتعويض الوكيل⁸، في حين أن صاحب المشروع غير ملزم بتعويض الأضرار التي لحقت بالمقاول أثناء تنفيذه للأشغال¹.

¹ د. محمد لبيب شنب: شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 141.

² Civ.3^e, 28 fév. 1984, Bull. civ. III, n°51 : « Les travaux d'ordre intellectuel ne sont pas exclus de la définition du contrat d'entreprise ».

³ وفقاً لنص المادة 564 ق م ج فإنه: "يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية. ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل".

⁴ الأصل أن تكون الوكالة تبرعية، فإذا اتفق على أجر كان هذا الأجر، وفقاً لنص المادة 581 من القانون المدني الجزائري، خاضعاً لتقدير القضاة.

⁵ د. محمد لبيب شنب: مرجع سابق، ص 206.

⁶ يقضي نص المادة 576 على أنه: "يجب دائماً على الوكيل أن يبذل في تنفيذه للوكالة عناية الرجل العادي".

⁷ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.64.

⁸ تنص المادة 583 ق م ج على أنه: "يكون الموكل مسؤولاً عما أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذاً معتاداً".

بعد تعريفنا للمقاول وتحديد أهم الخصائص التي تميزه عن غيره، نجد أن دوره قاصر على التنفيذ المادي للمشروع دون أن تكون له المبادرة و العناية الرئيسية بالمشروع، وهو الشيء الذي يجعله يتميز عن المرقى العقاري على النحو الذي تناولناه سابقاً، غير أن الحاصل أن المقاول قد يكون أيضاً مرقياً عقارياً ويبني لنفسه كل أو جزء من البناية وهو ما نجده في فرنسا حيث يطلق عليه بالمرقي - المقاول (promoteur-entrepreneur)²، حيث يبادر بالمشاريع العقارية ويؤدي العناية الرئيسية بها من جهة، ومن جهة ثانية، يعكف على التنفيذ المادي للمشروع بصفته مقاول. هذا، و تدخل المقاول في الترقية قد يكون للبعض بالصدفة و للبعض الآخر تحقيقاً للربح واسترداد مبلغ الأشغال و البعض الآخر بغية تنويع النشاط.³

في الجزائر تختلف الوضعية، اعتباراً من أن القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري (مرقي عقاري)، معد للبيع أو الإيجار، بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين **بعقد مقالة** يبرم بعد الحصول على عقود التعمير⁴، ومن ثمة يكون المشرع قد ألزم المرقى العقاري بطلب خدمات مقاول مستقل، وبالنتيجة لا يمكن تصور فكرة المرقى - المقاول إلا في الأحوال التي يلجأ فيها المرقى إلى التحايل بتأسيس مقالة تحت مسمى آخر غير اسمه.

ت - المرقى العقاري والمهندس المعماري:

يقصد بالمهندس المعماري وفقاً لتقنين أخلاقيات المهنة الفرنسي (Code de Guadet)⁵: "المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم و الرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن

¹ إلا إذا ثبت، وهذا أمر طبيعي، أن الأضرار ناتجة عن خطأ ثابت في جانب صاحب المشروع.

² Ainsi, en France les promoteurs avaient constitué deux organismes professionnels sous forme respectivement d'association et de syndicat: l'Association Nationale des Promoteurs Constructeurs (ANPC) et la Fédération Nationale des Constructeurs Promoteurs (FNCP), avant de fusionner en 1971 pour constituer la Fédération nationale des promoteurs constructeurs (FNPC), Enfin en 2005 la FNPC a été rebaptisée « Fédération des Promoteurs Constructeurs » (FPC).

³ Sur ce point voir: Capironis (P): La gestion du risque au sein d'une promotion immobilière privée en France, Thèse, Université de Lausanne, 1990, p.21.

⁴ أنظر نص المادة 16 من القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، السابق ذكره.

⁵ تأتي تسميت المدونة الأخلاقية نسبة ل: جوليان أزايز كاديت (Julien Azais Guadet)، وهو مهندس معماري فرنسي واصل مدونة أخلاقيات مهنة (Code de Déontologie) المهندس المعماري، كما أنه الشخص الذي أعاد تنظيم المهنة =

تنفيذها"¹، ويعرفه الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنه: "من يعهد إليه إدارة العمل و الإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه"². فالمهندس المعماري يعد فنان (Artiste) يضع التصميم وتقني (Technicien) يشرف على حسن تنفيذه، كما يقع على عاتقه دور نصح صاحب المشروع.³

يمارس المهندس المعماري فنا حرا (art libéral)، فهو يتكفل بتصميم المنشآت، حيث يتمتع بمعارف فكرية باعتباره خريج مدارس كبرى أو نتيجة ما ألم به لاحتكاكه بالميدان⁴، ويمارس بصفة عامة مهمة رب العمل (Maitre d'œuvre)⁵، وتتمثل أهم مهام المهندس المعماري عموما في الآتي:

- إعداد المخططات، ونشير هنا أنه إذا تعلق الأمر بفرضية إعداد مخطط-نموذجي (plan type)، فإن دوره يتوقف هنا، حيث يحصل معد المخطط على الحقوق المالية في كل مرة يتم فيها إعادة إنتاجه، فالمهندس يتمتع بحق أدبي يخوله حق معارضة كل تغيير في إبداعاته⁶،
- إعداد الكشوف التقديرية (Devis) ومشاريع الصفقات، وقد يحصل أن تعد من قبل المقاول أو المرمي نفسه،

- إعداد طلبات التراخيص الإدارية، وعمليا، تقديمها باسم الزبون،
- الإدارة و الإشراف على الأشغال، فهذه النقطة تعد أساسية ولا سيما فيما يخص مسؤولية المهندس المعماري،

- فحص وثائق ومذكرات المقاولين،

=من جديد كمنشأ غير تجاري، وذلك من خلال تأسيس الشركة المركزية للمهندسين المعماريين، الأمر الذي أدى لا حقا إلى تأسيس نقابة المهندسين المعماريين، وهذا وفقا لمشروع جون زاي (Jean Zay) الذي جسده نظام فيشي (Régime de Vichy) في فرنسا. للمزيد أنظر موقع : <https://fr.m.wikipedia.org> تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2015/03/12.

¹ محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص 89.

² عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد 7، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة و الوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ص 109.

³ محمد حسين منصور: المرجع نفسه، ص 89.

⁴ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.64 et 65.

⁵ Liet Veaux(G) : Droit de la construction, Librairie technique, édition CELESSE, Paris, 1976, p.205.

⁶ Malinvaud(P) et autres : Ibidem, p.70.

- تقديم المشاورة والمعونة للزبون وقت استلام الأشغال.

في الأخير، يمكن القول أن الاجتهاد القضائي يميل إلى تحميل المهندس المعماري "واجب النصيح" (Devoir de conseil) ولاسيما القانوني منه¹.

في الجزائر، حظيت هذه المهنة بإطار قانوني ينظمها منذ سنوات الاستقلال الأولى، وذلك من خلال الأمر 22-66 المنظم لكيفية الالتحاق بمهنة المهندس المعماري²، ثم صدر المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري³.

المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بمهنة الهندسة المعمارية، لم يعرف المهندس المعماري ولكن عرف الهندسة المعمارية في نص المادة الثانية منه على أنها "التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها"، ووفقا لنفس النص، تتعارض ممارسة مهنة المهندس المعماري مع كل الوظائف العمومية غير الانتخابية في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية، كما تتعارض مع ممارسة مهنة عامل أو مقاول أو متعامل في الترقية الصناعية أو ممون بمواد أو لوازم تستعمل في البناء⁴.

ويقوم المهندس المعماري، طبقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988، بتصميم الرسومات التمهيدية، تصميم المشاريع الابتدائية، تصميم المشاريع التنفيذية (النهائية)، متابعة رب العمل في اختيار المقاولين الذين سيقومون بتنفيذ الأشغال، مراقبة ومتابعة تنفيذ الأعمال، إعداد كشف الحسابات وفقا لأشغال المنجزة، كما يمكن أن تضاف له خدمات أخرى تكون ضرورية لحسن تنفيذ المشروع⁵.

¹ Civ. 3^e, 24 févr.1988, Bull. Civ.III, n°40 ; Ce devoir n'épargne pas l'architecte intervenant dans le cadre d'un contrat d'assistance bénévole: Civ.3^e, 3juill.1996, Bull. civ.III, n°155.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 13-01-1966، العدد 05.

³ المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، مرجع سابق.

⁴ أنظر: نص المادة 22 من المرجع نفسه.

⁵ أنظر: المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتضمن كيفية ممارسة و مكافأة مهنة المهندس المعماري، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 26-10-1988، العدد 13.

وإذا كان المهندس المعماري لا يعد تاجرا، اعتبارا من أنه يمارس مهنة حرة غير تجارية ، إلا أنه إذا اعتاد التناول على تشييد المباني ولم يقتصر دوره على مجرد وضع التصاميم والرسومات وعمل المقايسة، بل تعد ذلك إلى التنفيذ نفسه وقام بتوريد المواد أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ، فإنه يعتبر مقاولا ويصدق عليه وصف التاجر باعتبار أنه يمارس عملا تجاريا.¹

وتعد الاستعانة بخدمات المهندس المعماري إلزامية²، إلا إذا تعلق الأمر بمشاريع بناء قليلة الأهمية³، كما أن صاحب العمل(المهندس المعماري) يعد المدافع عن مصالح صاحب المشروع(المركي العقاري) ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به.⁴

بعد استعراض تعريف المهندس المعماري، يمكن أن نخلص إلى أنه يختلف عن المركي العقاري في الجوانب الآتية:

- 1- المهندس المعماري شخص طبيعي دائما يعتمد في ممارسة مهنته على معارفه ومهاراته الذهنية، على خلاف المركي العقاري الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا،
- 2- دور المهندس يكمن في وضع التصاميم والرسوم ومتابعة حسن تنفيذها، في حين أن المركي العقاري لا يتدخل ولا يسهم في هذا النوع من الأعمال بل يشرف عليها فقط كونها منوطة بالمهندس المعماري،
- 3- تدخل المهندس المعماري في أعمال البناء والتشييد يكون بناء على تكليف من صاحب المشروع أو ممن يمثله ولحسابه، أما المركي العقاري فهو الشخص الذي يبادر بالمشاريع العقارية ويولي العناية الرئيسية بها دون تكليف من الغير،
- 4- المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية، أما المركي العقاري فيعد تاجرا وفقا لأحكام القانون¹، علاوة على أن مهنة المهندس المعماري تتعارض مع كل الوظائف العمومية غير الانتخابية في

¹ عبد الرزاق حسين ياسين: المرجع السابق، ص 416.

² أنظر: المادة 04 من المرسوم التشريعي 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

⁴ أنظر: المادة 14 من المرسوم التشريعي 94-07 السابق الذكر.

في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية، كما تتعارض مع ممارسة مهنة عامل أو مقاول أو متعامل في الترقية الصناعية أو ممون بمواد أو لوازم تستعمل في البناء.²

ث - المرقى العقاري و الوكيل العقاري:

يقصد بالوكيل العقاري (Agent immobilier) ذلك الوسيط المهني الذي يتلقى أتعاب مقابل إقامة علاقة بين المشتريين والبائعين للأموال العقارية، أو يتفاوض بين الأطراف حول إيجار هذه المباني، و تطلق عليه تسميات أخرى كوكيل الأعمال (Agent d'affaire) أو سمسار المباني (Courtier d'immeuble) وهو يتصرف في صورة شخص طبيعي أو معنوي.³

وقد عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 يناير سنة 2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على أنه: "يعد وكيل عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم، بموجب وكالة ومقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة المالكين"⁴، ويشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة تخضع ممارستها لضرورة الحصول المسبق على اعتماد والقيود في السجل التجاري.⁵

ويعد الوكيل العقاري مقدم خدمات لفائدة نشاط الترقية العقارية، سواء قبل مباشرة العملية الترقية من خلال مثلا المساعدة في البحث عن المواقع التي ستستقبل المشاريع العقارية أو بعدها من خلال تسويق منتجاتها (البيع أو الإيجار).⁶

¹ تنص المادة 19 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية".

² أنظر: نص المادة 22 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. السابق الذكر.

³ Mémento Pratique: Immobilier, Urbanisme, Construction, Gestion, Paris, EDF, 1989, p.201.

⁴ أنظر: الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 يناير سنة 2009 العدد 06.

⁵ أنظر: نص المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري السابق الذكر.

⁶ Béchade(A) : La promotion immobilière, Que sais-je ?, PUF éd, 1997.

هذا واعتبر المشرع الجزائري عمل السمسار أيا كان عملا تجاريا بحسب موضوعه¹، سواء تمثل في شراء أو بيع العقارات أو المنقولات أو تقديم الخدمات حسب الفقرة 14 من نص المادة 02 ق ت ج والتي تقضي على أنه: "كل عملية توسط لشراء وبيع العقارات أو المحلات التجارية والقيم المنقولة تعد تجارية بحسب طبيعتها".²

هذا وبعد أن ظلت مهنة الوكيل العقاري دون تنظيم لمدة طويلة، على الرغم من أن القانون التجاري الجزائري أشار لمهنة الوكيل العقاري (السمسار) معتبرا إياها من الأعمال التجارية بطبيعتها، الأمر الذي نتج عنه فوضى داخل هذه المهنة، غير أنه استدرك الوضع من خلال المرسوم التنفيذي 18-09 السالف الذكر وعمل على تأطير نشاط الوكلاء العقاريين الخواص، أما بخصوص الوكالات العقارية العمومية فقد استثنى من أحكام المرسوم التنفيذي 18-09 ونظمها بأحكام خاصة³؛ فالوكالات العقارية الوطنية واعتبرها مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (EPA)⁴، والوكالات العقارية المحلية التي اعتبرها مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي (EPE) تنشأ على صعيد كل بلدية أو تكون مشتركة بين عدة بلديات من بين مهامها أن تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل⁵، على أنه و بداية من التسعينات، أحدث المشرع إصلاحات قانونية للوكالات العقارية المحلية⁶، معتبرا إياها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي

¹ تنص المادة 02 فقرة 13 ق ت ج على أنه: "يعد عملا تجاريا بحسب الموضوع ... كل عملية مصرفية أو عملية صرف أو سمسرة...".

² ذكر المشرع عبارة "القيم العقارية" سهوا وكان يقصد بها "القيم المنقولة" أي الأوراق المالية المقيمة في جداول الأسعار في البورصة أو غير المقيمة فيها، وعبارة "القيم المنقولة" هي الواردة في نص المادة باللغة الفرنسية.

³ تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 18-09 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على أنه "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذا كل المتعاملين والأعوان العقاريين العموميين".

⁴ المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07-01-1986 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 08-01-1986، العدد 01.

⁵ المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 08-01-1986، العدد 01.

⁶ وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 26-12-1990، العدد 56.

وتجاري (EPIC) تمسك حساباتها بالشكل التجاري¹، تنشأ من قبل المجالس الشعبية البلدية و الولائية، وحدها أو بالتعاون فيما بينها، تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية²، ويظل كل تصرف تقوم به البلدية لصالح الأفراد باطلا وعديم الأثر³.

أما في فرنسا، و رغبة من المشرع في توفير الحماية للمشتريين والبائعين العقاريين، فقد نظم مهنة الوكلاء العقاريين بموجب القانون 09-70 المؤرخ في 02-01-1970 وكذا المرسوم 72-687 المؤرخ في 20-07-1972⁴، وليؤهل الشخص لممارسة مهنة الوكيل العقاري لا بد أن يبرر أهليته المهنية ويقدم ويقدم الضمانات المالية اللازمة، علاوة على ضرورة تغطية مسؤوليته المهنية من خلال اكتتاب تأمين.

وتثبت الأهلية المهنية من خلال الشهادات العلمية المتمثلة في حصول المعني على شهادة الليسانس في القانون أو ما يعادلها، شهادة الدراسات العليا القانونية أو الاقتصادية أو التجارية، شهادة التوثيق أو أن يكون مساعد موثق، شهادة معهد الدراسات الاقتصادية أو القانونية المطبقة على البناء⁵.

بناء على ما سبق، يظهر أن دور الوكيل العقاري يقتصر على التفاوض و تقريب وجهات النظر بغرض بيع، شراء، إيجار أو مبادلة عقار موجود أو في طور الإنجاز ولكن ينجزه الغير كالمركبي العقاري، غير أنه قد يمتد نشاط الوكالات العقارية إلى الترقية العقارية، فيقدم المرشح للملكية على التعامل مع الوكالة التي تقترح عليه الوعاء العقاري وتتكفل بجانب الدراسة دونما أن تمول العملية من أموالها الخاصة، و تشرف على الأشغال وتسوق الشقق، فتتلقى مقابل ذلك أتعابا كوسيط في الصفقات وكمقدم خدمات⁶.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمركبي العقاري

إذا كان التشريع الفرنسي المتعلق بنشاط الترقية العقارية، لم يولي أهمية كبيرة لصفة القائمة بأعمال الترقية العقارية، مثلما سيأتي بيانه، فإن المشرع الجزائري اهتم كثيرا بصفة القائم بنشاط الترقية من خلال

¹ نص المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي.

² نص المادتين 02 و 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ راجع في ذلك: حمدي باشا عمر: مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، باتنة، 2000، ص55.

⁴ Béchade(A) : op.cit, p.33.

⁵ Buathier(J), Amirault(R) : Profession, agent immobilier, réglementation et pratique, Paris, Eyrolles, 1991, pp.19 à 23.

⁶ Topalov (Ch), op.cit, p.123.

مختلف القوانين التي نظمت هذا النشاط، هذه الأخيرة تراوحت بين الصفة المدنية أحيانا و الصفة التجارية أحيانا أخرى.

وعليه، سنتطرق في نقطة أولى للمرقي العقاري الذي يتصف بالصفة المدنية، لنعرج في نقطة ثانية على المرقي العقاري التاجر.

أولا: المرقي العقاري المدني

وفقا لأحكام المواد 13، 14 و 15 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، كونه يستبعد الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص و الموصوفين بأنهم تاجر من تلك العمليات، وعليه فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، بدوره يضيف على المتعاملين في الترقية العقارية الذي يقومون بعمليات لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك الصفة المدنية.¹

أما القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فقد اكتتفه نوع من الغموض، كونه أجاز من خلال نص المادة 19 منه لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية²، في حين أن نص المادة 14 من نفس القانون نصت على أنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة". حيث أن ممارسة نشاط الترقية العقارية بغرض تلبية الحاجات الخاصة (خاصة بالمرقي نفسه) لا يعد عملا تجاريا، كون الأعمال التجارية تقوم على فكرة الوساطة (في تداول الأموال) والمضاربة (تحقيق الربح)، في حين أننا نجده هنا يسعى لتلبية وتحقق أغراض خاصة وشخصية، ومن ثمة لا يمكن إضفاء الصفة التجارية على المرقي العقاري الذي يسعى لتحقيق أغراض خاصة به بل يعد مدني الصفة، ومن ثمة يستحسن بالمشرع أن يستبعد العمليات التي يباشرها المرقي لتلبية لحاجاته الخاصة من نطاق نشاط الترقية العقارية.

¹ أنظر نص المادة 03 في فقرتها 02 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السابق ذكره.

² أنظر نص المادة 19 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظم لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

أما المشرع الفرنسي، ومن خلال نص المادة 23 من القانون 70-601 المؤرخ في 09 جويلية 1970 المعدل لأحكام القانون التجاري الفرنسي، فقد أنكر كلية صفة العمل التجاري عن عملية اقتناء أموال عقارية بغرض إقامة بناية أو عدة بنايات بغرض بيعها جملة واحدة أو كمحال¹. وفي جميع الحالات، فإن نص المادة 110-1,2° من القانون التجاري الفرنسي تقضي أن المرقى الذي يقتصر دوره على إقامة مباني وبيعها لا يعد تاجرا². كما أن المرقى الذي ينجز مباني ويقوم ببيعها عن طريق شركة بيع (Société de vente) يؤمن تسييرها لا يعد تاجرا، فبالرغم من أن هذه الشركة تتمتع بشخصية مستقلة ومتميزة عن شخصية المرقى، فإن هناك نوع من التردد في اعتبار المرقى كوسيط بالمعنى الذي يقصده مفسرو نص المادة ل.110-1 من القانون التجاري الفرنسي. بالمقابل، فإن الصفة المدنية تصبح أكثر ريبا إذا كان المرقى يتدخل كمقدم خدمات (prestataire de services) لفائدة شركة البيع³.

في الأخير، نشير إلى أن الطابع المدني لا يعد مانعا يقف أمام وضع أملاك شركة الترقية في حالة تصفية أو تسوية قضائية⁴.

ثانيا: المرقى العقاري التاجر

إذا كان القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية قد حظر على الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تاجر من ممارسة نشاط الترقية العقارية، فإن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري اعتبر المتعاملين في الترقية العقارية تاجرا، وهذا من حيث الأصل، في حين أن الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين فإنهم يظلون يتمتعون بالصفة المدنية⁵.

¹ Article 23 de la loi 70-601(devenue art. L.110-1,2° du code de commerce français) stipule : «La loi répute acte de commerce : -Tout achat de biens immeubles pour les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agit **en vue d'édifier** un ou plusieurs bâtiments **et de les vendre** en bloc ou par locaux ».

² هناك إنكار كلي لصفة المرقى في الحالة التي يقوم فيها بإنجاز بنايات بغرض إيجارها، ذلك أن مفهوم الترقية يفترض مردودية العملية في الأجل القصير، في حين أن الإيجار يستوجب مدد طويلة لاسترجاع الأموال المستثمرة وهوامش الربح المحققة.

³ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.35.

⁴ Saint Alary (R), op.cit, p.p.311 - 312.

⁵ يقضي نص المادة 03 منه في فقرتها 02 على أنه: "ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تاجرا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".

القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، بدوره سار على نهج المرسوم التشريعي 93-03، حيث أضفى الصفة التجارية على المرقى العقاري من خلال نص المادة 19 منه، فأجاز لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة ممارسة نشاط الترقية العقارية، وأهلية التجارة تقتضي بلوغ سن الرشد وامتهان الأعمال التجارية على سبيل الاعتياد، علاوة على شروط تنظيمية أخرى سيأتي بيانها لاحقا، أما المرقى الذي يقوم بإنجاز مشاريع عقارية تلبية لحاجاته الخاصة فإنه لا يكتسب الصفة التجارية مثلما تقدم بيانه أعلاه.

بالرجوع للقانون الفرنسي، نجد أن هناك لبس وتجاذب كبير حول الطابع التجاري لنشاط المرقى العقاري من عدمه، هذا اللبس والتجاذب لا يزال قائما إلى يومنا هذا، وهو الأمر الذي يدفعنا للتساؤل عن مرد هذا اللبس؟ وما إذا كان المرقى يعد تاجرا أم لا؟ خاصة أمام أهمية الآثار المتولدة عن الاعتراف بهذه الصفة.

بداية، لا بد أن نشير أن الغموض الذي يحوم حول الطابع المدني أو التجاري لمهنة المرقى العقاري يرتبط أساسا بتفسير نص المادة السابقة 632 قانون تجاري فرنسي التي أصبحت لاحقا نص المادة ل.110-1 قانون تجاري فرنسي.

فتقليديا، كانت النشاطات العقارية مستبعدة من دائرة القانون التجاري، اعتبرا من أنها تعد أعمالا مدنية بطبيعتها، غير أن القانون رقم 67-563 المؤرخ في 13 جويلية سنة 1967 المتعلق بالتسوية القضائية، تصفية الأموال، الإفلاس الشخصي والتقليسات¹، جاء ليعدل نص المادة 632 قانون تجاري بإدراجه مجموع التصرفات الواردة على العقارات ضمن الأعمال التجارية.

فإذا كان الإشكال لا يطرح بناتا بالنسبة لشركات الترقية (Sociétés promotrices) التي تعد، تقريبا، دائما شركات تجارية عندما يتبنى المرقى أحد أشكال الشركات التجارية بحسب الشكل²، فإن

¹ Loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes, J.O n° 25 du 15/09/1967, p. 550.

² L'article L.210-1 du code de commerce français stipule : «Le caractère commercial d'une société est déterminé par sa forme ou par son objet. **Sont commerciales à raison de leur forme et quel que soit leur objet, les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite simple, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés par actions.** »

التساؤل يظل قائما بالنسبة للمرقي الشخص الطبيعي من جهة؟ وكذا بالنسبة للشركات التوسيطية (Sociétés interposées)

للإجابة على الأسئلة المطروحة، لا بد أن نميز بين ما إذا كان المرقي سيتصرف "كبائع" أو "كموكل إليه".

ففي حالة تصرفه كمرقي بائع (Promoteur vendeur)، فإن قانون 13 جويلية سنة 1967 يعتبر من قبيل الأعمال التجارية كل شراء لأموال عقارية بغرض إعادة بيعها، وبهذا فإنه يعد تجاريا كل عمليات الوساطة لشراء، اكتتاب أو بيع العقار، كما يعد من صميم الأعمال التجارية عمليات البيع والتنازل عن الحقوق الاجتماعية لشركات البناء.

والمرقي لا يعد وسيطا، بمفهوم نص المادة 632، في عمليات البيع أو عمليات الاكتتاب في حقوق شركات البناء ولكنه بائع أو محيل، وحتى يعد وسيطا لابد أن يشتري الأوعية العقارية بغرض البناء فوقها وإعادة بيع السكنات، فهنا نكون بصدد شراء لأجل البيع وبالنتيجة يكون التصرف أو العمل تجاري.

الاجتهاد القضائي من جانبه، وجد نفسه مضطرا لاستخلاص نتائج من قانون 1967 ونص المادة 632، وهكذا اعتبر الشركة التي موضوعها شراء أراضي وتشييد بنايات عليها بغرض بيعها جملة، تحت نظام الملكية المشتركة، وبهدف المضاربة شركة تجارية بحسب موضوع نشاطها.¹

الحل السالف الذكر، إذا كان من الناحية القانونية منطقيا ويستحق الإقرار على المستوى المدني، غير أنه طرح إشكالا على المستوى الضريبي؛ فالشركات التوسيطية تعد شركات مدنية تستفيد من نظام الشفافية الضريبية (تعفى مداخلها من نظام الضريبة على أرباح الشركات-IBS)، والاعتراف لها بالطابع التجاري يترتب عنه استمرارية استفادتها من الشفافية الضريبية مع تحولها إلى شركات تضامن (SNC) وفي هذه الحالة يصبح الشركاء تجار.²

¹ « Cours de droit de la promotion immobilière et des sociétés immobilières », publiés sur le site : « www.cours de droit.net », le : 12 mars 2019, consulté le : 09-05-2019.

² « Cours de droit de la promotion immobilière et des sociétés immobilières », Op.cit.

وهكذا يتبين أن قانون سنة 1967 له آثار خطيرة على مهنة المرقى العقاري، وهو الشيء الذي عجل بتدخل الإرادة التشريعية من خلال قانون 09 جويلية سنة 1970 لتعديل نص المادة 632 مرة أخرى، حيث أصبح كل شراء لأرضية بغرض إعادة بيعها بعد تشييد عقارات عليها عملا مدنيا.

أما في حالة تصرفه كمرقي موكل إليه (Promoteur mandataire)، فإنه يلعب حقيقة دور الوسيط، وهكذا لابد أن نعترف له بصفة التاجر، وهنا يمكن أن نستحضر عديد النصوص القانونية التي تؤيد هذا الطرح من ذلك نص المادة ل. 110-1، 3° قانون تجاري التي تعتبر عملا تجاريا كل عمليات الوساطة للشراء، الاكتتاب في الأسهم أو في حصص الشركات العقارية، علاوة على أن نص المادة ل. 61-1° 110 قانون تجاري تستهدف عمليات الوكالة والسمسة، وأخيرا نص المادة 35 من القانون العام للضرائب يخضع أرباح المرقين العقاريين لنظام الأرباح الصناعية والتجارية (BIC).

الفرع الثالث: أنواع المرقى العقاري

يعرف نص المادة 03 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في البند 14 منه المرقى العقاري على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم..."، يستخلص من نص المادة أن الشخص الطبيعي يمكنه أن يكون مرقيا عقاريا، كما يمكن ذلك للشخص المعنوي؛ أي لمجموعة الأشخاص أو الأموال التي تتحد من أجل تحقيق غرض معين، هنا القيام بالنشاطات العقارية، ويعترف لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لبلوغ الغرض.¹

والمتعارف عليه، أن الشخص المعنوي قد يكون عاما أو خاصا، وطنيا أو أجنبيا، ويقصد بالأشخاص المعنوية العامة الدولة وتفرعاتها (l'Etat et ses Démembrements) و التي تسري عليها أحكام القانون العام، أما الأشخاص المعنوية الخاصة فيقصد بها: "الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لبلوغ أهداف خاصة وتخضع في سيرها إلى القانون الخاص".²

من خلال العرض المتقدم، يتضح جليا أن المشرع الجزائري يأخذ بالتقسيم التقليدي للمرقين، أي مرقين عموميين و مرقين خواص، وهذا خلافا لنظام الترقية الفرنسي الذي يتبنى تقسيم ثلاثي للمرقين

¹ د. عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، بدون سنة، ص58.

² Aloui(A), Propriété et régime foncier en Algérie, édition distribution Houma, Alger, 2004, p.112.

العقاريين، فالى جانب المرقين العموميين والمرقين الخواص هناك ما يسمى بالمرقين الشبه العموميين (semi-public) أو الشبه الخواص (semi-privé).¹

ولهذا، سنحاول التعرض للأنواع الثلاثة للمرقين، فيما يأتي:

أولاً: المرقين العموميين

الأشخاص المعنوية التي يطلق عليها عادة تسمية المرقين العموميين، تعد في حقيقة الأمر أشخاص عمومية أو خاصة، غير أن إنجازاتها يجب أن تستجيب من جهة لقواعد مضبوطة عن طريق السلطة، ومن جهة ثانية تستفيد في تمويلها، على الأقل جزئياً، من مصدر عمومي²، في الجزائر عنصر القواعد المضبوطة والمحددة من قبل السلطة نجده في البرامج السكنية الاجتماعية دون الترقية منها.

هذا و لقد عدد القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، أشخاص القانون العام القائمين بعمليات الترقية العقارية وهي الجماعات المحلية والمؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي³، ورغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية التي كانت تنشط حينها بصفتها القائمة بكل عمليات الترقية العقارية⁴، إلا أن عددها تضاعف فيما بعد وخصوصاً في ظل المرسوم التشريعي 93-03 الذي حرر وشجع بقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد معه عددها وبتنظيمات أكثر فاعلية عن سابقتها في ميدان التطوير العقاري.⁵

فالمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لم يحصر الأشخاص العمومية المؤهلة لمباشرة عمليات الترقية العقارية، واعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الأعمال التي تساهم في

¹ Béchade(A), Op.cit, p.28.

² Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.43.

³ أنظر: نص المادة 6 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

⁴ بلغ عدد مقاولات البناء في الجزائر في نهاية الثمانينات (80) في القطاع العام 550 مقولة أما في القطاع الخاص 6000 مقولة.

-Sur ce point voir: Hamidou(R), Logement : un déficit, édition OPU, CNAL, 1989, p.17.

⁵ بلغ عدد مقاولات البناء في الجزائر في نهاية سنة 1993 في القطاع العام 6667 مقولة و 604 مقولة في القطاع الخاص.

-Sur ce point voir : Ministère de l'habitat, Situation et perspective du secteur de l'habitat, année 1995, p.17.

إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، متعاملا في الترقية العقارية.¹

القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بدوره لم يحد عن التوجهات التي رسمها المرسوم التشريعي 03-93، وأضفى صفة المرقى على كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل...²، ومن ثمة يستحيل حصر أو وضع قائمة للمرقين العموميين في ظل هذا القانون، وهذا خلافا للقانون 07-86 الذي حصر الأشخاص العمومية المؤهلة لإنجاز عمليات الترقية من جهة، كما حضر الاكتتاب لعمليات الترقية العقارية على الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الموصوفين بأنهم تجار شكلا من جهة ثانية³، بناء على ما سبق، نتعرض لبعض أنواع المرقين العموميين على النحو الآتي:

أ- الجماعات الإقليمية:

الجماعات الإقليمية حسب دستور سنة 1996 هي كل من البلدية والولاية⁴، ووفقا لنص المادة 01 من القانون 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية⁵، فإن البلدية هي: "الجماعات الإقليمية الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتحدث عن طريق قانون"، أما نص المادة 01 من القانون 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية⁶، فيعرف الولاية على أنها: "الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة".

منح المشرع من خلال القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية للجماعات المحلية الحق في إنجاز عمليات الترقية العقارية، حيث تنص المادة 06 منه: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم: - الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها،.."، فكانت

¹ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 3 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 13 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

⁴ تنص المادة 15 من دستور سنة 1996 على أنه: "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية".

⁵ الجريدة الرسمية الصادرة في 03-07-2011، العدد 37.

⁶ الجريدة الرسمية الصادرة في 29-02-2012، العدد 12.

البلديات في ظل الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية¹، تمارس نوع من الاحتكار على الأراضي الواقعة داخل المحيط العمراني، وهو الشيء الذي جعل منها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية²، كما أن المبادرة بعمليات الترقية العقارية كانت تتم من قبل البلدية من خلال إعدادها دفتر الشروط³، هذا وأتاح القانون 90-08 المتعلق بالبلدية للبلديات أن تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية⁴، حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، هذا المجلس لعب هو الآخر دورا مهما في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات⁵، لذا تم رصد مبالغ ضخمة من أجل أجل عمليات البناء لتلبية الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف الجماعات المحلية، لكن أمام نقص خبرة البلديات و تأطيرها وكذا مصاعبها المالية⁶، تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة وتمثل في إنشاء الوكالات العقارية، التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية⁷.

غير أنه وبصدور دستور سنة 1989 الذي كرس مبدأ الحرية الاقتصادية، بدأ دور البلديات في النقل، وذلك بداية من صدور القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ولاسيما نص المادة 74 منه، حيث وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية من خلال إلغاء الأمر 74-26، وتبنيه لمبدأ تحرير السوق العقارية وتكليف الجماعات المحلية بجعلها شفافة بفضل الأدوات التقنية

¹ الجريدة الرسمية الصادرة في 05-03-1974، العدد 19.

² بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 60.

³ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المرجع السابق، ص 269.

⁴ أنظر: نص المادة 106 من القانون 90-08 الصادر في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 11-04-1990، العدد 15.

⁵ أنظر: نص المادة 82 من القانون 90-09 الصادر في 07-04-1990 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 11-04-1990، العدد 15.

⁶ سماعيل شامة: المرجع السابق، ص 127.

⁷ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المرجع السابق، ص 257.

المنصوص عليها قانوناً¹، وبتحرير السوق العقارية لم تعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم تأطير عمليات الترقية العقارية.

بمجيء المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تراجع دور الجماعات المحلية أكثر، بعد أن أدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد مع الاعتراف له بالطابع التجاري، فالقانون الجديد يتيح المجال أمام بروز المهنيين وبالتالي تقليص دور الجماعات المحلية²، أما القانون 11-04 فلم يختلف عن سابقه من حيث أنه أخضع نشاط الترقية العقارية للسوق وسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية³.

وبالرغم من تقلص وتراجع دور الجماعات الإقليمية في ميدان الترقية العقارية، إلا أنها لا تزال تلعب دور هام لا يمكن تجاهله، فقانون البلدية 11-10 ومن خلال نص المادة 119 منه يلزم البلدية في مجال السكن بتوفير الشروط التحفيزية للترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن، وفي هذا السياق، تقوم البلديات بعمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية⁴ فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP حالياً LPA) دون السكنات الترقية⁵، كما أن القانون 12-07 المتعلق بالولاية يتيح للمجالس الشعبية الولائية أن تساهم في إنجاز برامج السكن، وكذا عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية وكذا الحفاظ على الطابع المعماري⁶.

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المرجع نفسه، ص258.

² بوستة إيمان: المرجع السابق، ص60.

³ أنظر: نص المادة 19 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

⁴ بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05-11-2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-11-1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 09-11-2003، العدد 68، تم حل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين واستبدالها بـ "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين" التي يمكنها إنشاء فروع على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها.

⁵ بوستة إيمان: المرجع السابق، ص60.

⁶ أنظر: نص المادتين 100 و 101 من القانون 12-07 المتعلق بالولاية، السابق الذكر.

هذا ويساهم المجلس الشعبي الولائي، بالتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية المعنية في القضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربه¹، بحيث يمكن للجماعات المحلية المبادرة بالسكن العمومي الإيجاري طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري والتي تنص على أنه: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة".²

كما يتيح المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، للجماعات المحلية القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار، حيث تنص المادة 04 منه على: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا".

ب- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

تعد دواوين الترقية والتسيير العقاري من أهم المرقين العقاريين العموميين، ولقد اختلفت طبيعتها القانونية باختلاف القوانين التي نظمتها، الشيء الذي انعكس على طبيعة المهام الموكلة إليها، وهو الشيء الذي نتطرق له، على النحو الآتي:

1- الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري:

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري (Epic)³، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع

¹ أنظر: الفقرة 02 نص المادة 101 من نفس القانون.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 11-05-2008، العدد 24.

³ أنظر: نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كيفيات تنظيمها، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 05-05-1991، العدد 25.

لقواعد القانون التجاري¹، وهذا من حيث ضرورة القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها²، وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.³

ولقد اختلفت الطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها، ففي ظل الأمر 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري⁴، كانت تعد مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي⁵، وتمارس نشاطها تحت سلطة الوالي⁶، غير أنه وبصدور الأمر 93-76 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية⁷، أصبحت الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (Epa)، تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي⁸. هذا الأخير، بدوره ألغى بموجب المرسوم 270-85 المؤرخ في 05-11-1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها⁹، لتصبح مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹⁰، وهو التوجه الذي يتماشى والفلسفة التي كرسها لاحقا القانون

¹ أنظر: نص المادة 02 من المرجع نفسه.

² بن يوسف بن رقية: إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الجزء 37، العدد 02، 1999، ص126.

³ أنظر نص المادة 02 مكرر من المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02-01-1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 06-01-1991، العدد 02.

⁴ الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 18-06-1974، العدد 49.

⁵ أنظر: نص المادة 02 من الأمر 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

⁶ أنظر: نص المادة 08 من نفس الأمر.

⁷ الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 09-02-1977، العدد 12.

⁸ أنظر: نص المادتين 1 و 2 من الأمر 93-76 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية.

⁹ الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 06-11-1985، العدد 46.

¹⁰ أنظر: نص المادة 02 من المرسوم 270-85 المؤرخ في 05-11-1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها.

88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.¹

المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المعدل والمتمم، أضيف على دواوين الترقية الطابع الصناعي والتجاري، وحسب نص المادة 44 من القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري هي هيئات تمول أعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفه عدة مسبقا ولدقتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات التي تعود على عائق الهيئة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين.

تخضع المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة (القانون العام) في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري.²

2- مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري:

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ولاسيما أحكام المادتين 04 و 06 منه، تباشر دواوين الترقية والتسيير العقاري نوعين من المهام: - مهمة ترقية الأملاك العقارية،
- مهمة تسيير الأملاك العقارية.

2-1- مهمة ترقية الأملاك العقارية:

في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن ولاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا. وتكلف فضلا عن ذلك، على سبيل التبعية، بما يلي:³
- ترقية البناءات،

¹ أنظر: في ذلك نص المادة 03 القانون 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 13-01-1988، العدد 02.

² أنظر: نص المادة 45 من نفس القانون.

³ أنظر: نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق الذكر.

- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها،
- الترقية العقارية،
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها،
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

2-2- مهمة تسيير الأملاك العقارية:

- تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري، بما يلي:¹
- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها،
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها،
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن،
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات،
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك،
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية،
- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار تسيير العقاري.

ويمكن لدواوين الترقية والتسيير العقاري، لإنجاز العمليات التي تندرج ضمن أهدافها، أن تأخذ مساهمات في الشركات المدنية العقارية والتجمعات والمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو أن تحدث فروعاً لها عند الاقتضاء، كما يمكنها زيادة على ذلك، بموجب تنازل أو اتفاقية تبرم مع الدولة أو الجماعات المحلية أو أية هيئة عمومية أخرى، أن تتجزأ أو تقوم بأية عملية تهيئة التراث العقاري وتجديده وتحسينه قصد المحافظة عليه في حالة قابلة للسكن باستمرار.²

¹ أنظر: نص المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

² أنظر: نص المادة 06 مكرر من المرسوم التنفيذي 93-08، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-147 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، السابق الذكر.

الملاحظ في الأخير، أن جزء هام من نشاط دواوين الترقية والتسيير العقاري يدور موضوعه حول عمليات الترقية العقارية، ورغم ذلك فإن نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، جعل تولي ومباشرة الدواوين لنشاط الترقية العقارية على سبيل التبعية أي بصفة استثنائية وإضافية فقط، ولعل هذا ما يفسر، ربما، غياب هيكل خاص على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري يتكفل بعمليات الترقية العقارية رغم أهميتها، وهو الأمر الذي يستوجب معه مراجعة القوانين التي تحكم دواوين الترقية والتسيير العقاري بجعل نشاط الترقية العقارية كنشاط أصلي، خاصة وأنه يتوافق والطابع الصناعي والتجاري لهذه الهيئات.¹

3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (A.A.D.L)

أحدثت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره²، حيث تنص المادة 01 منه: "تتشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص "الوكالة".

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

فالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي و تقوم بمهمة المرفق العمومي، وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن³، و يوجد مقرها في مدينة الجزائر⁴. وتعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير، أما فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية، فتحدد اتفاقية شروط التدخل

¹ Brahnia(M.F), L'entreprise publique Algérienne face aux nouvelles techniques de management et de la promotion immobilière, Mémoire de fin d'étude, master de l'immobilier de la construction et de l'aménagement, groupe (E.S.C), Marseille, 1996, p.38.

² الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 29-05-1991، العدد 25.

³ أنظر: نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-148، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، المرجع السابق.

⁴ أنظر: نص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

وكيفياته وأجرة الوكالة¹. وقد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992.²

ويأتي إنشاء وكالة عدل كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية³، وما يؤكد أهمية ودور الوكالة في ميدان الترقية العقارية هو طبيعة المهام الموكلة إليها بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-148 التي تنص على أنه: "يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني، فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها،
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها،
- القضاء على السكن غير الصحي،
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها،
- تغيير البنية الحضرية،
- إنشاء مدن جديدة،
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها،
- تصوّر الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات ...).

تعدّاد مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، يسمح لنا بالقول أنها تعمل على ترقية كلا من العقار المبنى والعقار غير المبنى.

¹ أنظر: نص المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

² ناصر لباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص 365.

³ Adja(D) et Dorbenko(B), Droit de l'urbanisme, Berti Editions, Alger, 2007, p.69.

ففيما يخص ترقية العقار غير المبني، فإن ذلك يتجسد من خلال تهيئة الأوعية العقارية المخصصة للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها لكل الأشخاص والهيئات¹، أي المواطنين والمتعاملين في الترقية العقارية (دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي، المقاولات العمومية...) وكذا المتعاملين في الترقية العقارية الخواص².

أما بالنسبة لترقية العقار المبني، فيكون ذلك إما من خلال مشاركتها أطرافا أخرى بإنشاء شركة في هذا المجال، أو أن تباشر تلك العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وفي هذا السياق تدرج صيغة البيع بالإيجار³، الذي جاء به المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23-04-2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

4- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I)

تعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية (EPE)، أنشئت بتاريخ 06-05-2009 طبقا للقرار رقم 05/92 الصادر عن مجلس مساهمات الدولة (CPE) و التوجيه رقم PM/173 الصادر عن الوزير الأول والمتضمن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الوزراء⁴.

بتاريخ 21-01-2014، قرر مجلس مساهمات الدولة مراجعة القوانين الأساسية للمؤسسة، حيث تم وضعها تحت السلطة المباشرة للوزير المكلف بالسكن، بعد أن كانت موضوعة تحت سلطة شركة تسيير مساهمات الدولة- إنجاب (SGP-Indjab)⁵.

أما عن الدور الموكل لها، فيتمثل في التكفل بإنجاز صيغة السكن الترقوي العمومي (LPP)، في هذه الصيغة من السكن تتموقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مابين كيانيين؛ أولا، دواوين الترقية

¹ تنص المادة 18 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "يعد مرقيا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها".

² بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 66.

³ ناصر لباد: المرجع السابق، ص 365-366.

⁴ Benzaki mokhtar : « Un an après le lancement de l'opération, le LPP ou en est-on ? », article publiée sur le site : www.lesoirdalgerie.com, le : 16-08-2015, consulté le : 12-09-2015.

⁵ Ibidem.

والتسيير العقاري التي تتجزأ، لصالحها، سكنات ترقية، غير أن مساهمتها تبقى ضعيفة (12%)، ونجد ثانياً، المرقين الخواص الذين ينجزون حوالي 17% من الحجم الإجمالي للسكن الترقوي، غير أنهم لا يخضعون لأي تسقيف فيما يتعلق بالثمن.¹

نتيجة ماتقدم، فإن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تبقى الملجأ الوحيد للإطارات المنتمين للطبقة المتوسطة العليا (les cadres dits de la classe moyenne supérieure)، أي الإطارات العليا، المنتمين للقطاعين العمومي والخاص، التي لا يمكنها الاكتتاب في برامج أخرى، على شاكلة صيغة البيع بالإيجار (صيغة عدل).²

هذا وبتاريخ 15-07-2014، صدر المرسوم التنفيذي 14-203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، والذي اعتبر صيغة السكن الترقوي العمومي عملية تتعلق بالصالح العام تطبيقاً لنص المادة 13 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية³، حيث يعرف نص المادة 02 منه السكن الترقوي العمومي، على أنه: "مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه..."، ووفقاً للمادة 08 من نفس النص، فإن هذا النوع من السكن متاح للأشخاص الذين يفوق دخلهم ست (6) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

علاوة على إنجاز السكن الترقوي العمومي، تختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، بالآتي:

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري،

¹ في غالب الأحيان، ينتازل الخواص عن السكنات ب200 إلى 300 000 دينار للمتر المربع، في حين أن الثمن يصل إلى قيمته عند المرقى العقاري الإماراتي امرال (Emiral)، الذي حدد ثمن التنازل عن السكنات ب420 000 دينار للمتر المربع، أما المؤسسة الوطنية للترقية العقارية فتتنازل عن المتر المربع بمبلغ 100 000 دينار جزائري.

² Benzaki mokhtar : Ibid.

³ تنص المادة 13 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها.

وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة".

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارات والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية، وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير.

إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية يأتي على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (E.P.L.F)، التي تعتبر مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية¹، والمرسوم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن²، وتعد مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية⁴، وهي تأخذ من حيث الشكل القانوني شكل شركة المساهمة، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية⁵.

وتتولى المؤسسات العمومية لترقية السكن العائلي، في إطار إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي، وفقا لنص المادة 03 من المرسوم 84-177، ما يأتي:

- جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها، سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة،
- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية، لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية،

¹ المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية، وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية المؤرخة في، العدد 12.

² أنظر: نص المادتين 1 و 2 من المرسوم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية المؤرخة في 24-07-1984، العدد 30.

³ أنظر: نص المادة الأولى من المرسوم 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة الأولى من المرسوم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه والتزاماته ومستخدميه، السابق الذكر.

⁵ للمزيد راجع: ناصر لباد، المرجع السابق، ص 353 و 354.

- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله، أو تمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية، تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفيات استعمالها، ودفعها، وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها،
- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها، لتحقيق أهدافها طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخصها،
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية، وتجزئتها طبقاً للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية،
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إدارياً وتقنياً،
- التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات.

بالعودة إلى المرقين العموميين في فرنسا، فإن الأشخاص المعنوية التي يطلق عليها عادة تسمية المرقين العموميين، تعد في حقيقة الأمر أشخاص عمومية أو خاصة، غير أن إنجازاتها يجب أن تستجيب من جهة لقواعد محددة من قبل السلطة، ومن جهة ثانية تستفيد في تمويلها، على الأقل جزئياً، من مصدر عمومي¹، هذه الطائفة تضم العديد من المتعاملين على نحو يصعب معه وضع قائمة تستوعبهم، ولعل أبرزهم:

- صندوق الإيداعات (La caisse des dépôts et consignations)، وهو يتدخل في قطاع البناء بإنشاء شركة مدنية عقارية للبناء (SCIC) في شكل شركة مغفلة²،
- اللجان المهنية للسكن (Les comités professionnels du logement)، وهي جمعيات لا تحقق ربحاً وتستعمل الأموال التي تأتي من مساهمات أرباب العمل في البناء،

غير أن الهيئات التي تحتل الصدارة ضمن هذه الطائفة، هي هيئات السكن الإيجاري المعتدل (HLM)، والتي ارتبط ظهورها بتطور الصناعة في القرن 19، في بداية الأمر لم تشيد سوى مبان إيجاريه لتتجه فيما بعد لإقامة مبان للتملك، وتنقسم هيئات السكن الإيجاري المعتدل (HLM) إلى هيئات عمومية وأخرى خاصة.³

¹ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.43.

² Dusart(G), La caisse des dépôts et consignations, documentation française, Paris, 1980, p.139.

³ Saint Alary(R), cours de la construction et de la propriété urbaine, les cours de droit, Paris, 1966, p.152.

- بالنسبة للهيئات العمومية: وتضم الدواوين العمومية للإيجار المعتدل (les offices publics d'HLM)، و الدواوين العمومية لسكن (les offices publics de l'habitat) * والتي تتمتع بالطابع الصناعي والتجاري بموجب قانون سنة 1970.¹

- بالنسبة للهيئات الخاصة: وتتمثل في كل من الشركات المغفلة للسكنات ذات الإيجار المعتدل (les sociétés anonymes d'HLM) التي تؤسس في غالب الأحيان من قبل مستثمرين مؤسساتيين ينشئون حظيرة إيجارية اجتماعية، والشركات المغفلة التعاونية للسكنات ذات الإيجار المعتدل (sociétés anonymes coopératives d'HLM) التي تضم أشخاص يجتمعون للبناء بصفة مشتركة لحسابهم الخاص وأحيانا لحساب شركات السكن الإيجار المعتدل (HLM)²، وشركات القرض العقاري (Sociétés de crédits immobiliers) والتي أصبحت منذ صدور الأمر المؤرخ في 25-08-2006 تدعى (SACICAP)، فعلاوة على إنتاج وتسويق السكنات، فهي تمنح لزيائنها الأموال اللازمة لاقتنائها.³

سياسة السكن الاجتماعي في فرنسا، والتي يطلق عليها اليوم السكن الإيجاري المعتدل (HLM)، بدأت مع قانون (la loi Siegfried) المؤرخ في 30-11-1894 والذي شجع إنشاء هيئات السكن بأسعار متاحة (HBM).⁴

سنة 1928، وبصدور القانون المعروف بقانون لوشار (la loi Loucheur) أصبحت الدولة تأخذ على عاتقها الالتزامات المالية المتعلقة بالسكن الاجتماعي، وفي سنة 1950 حلت عبارة السكن الإيجاري المعتدل (HLM) محل السكن بأسعار متاحة (HBM).⁵

هيئات السكن الإيجاري المعتدل (HLM)، عمومية كانت أو خاصة، تستفيد من إعانة الدولة وتخضع في مقابل ذلك لرقابتها. أهمية هذا النوع من السكن، تبرز في كونه يأوي تقريبا أربعة (4) ملايين مستأجر.⁶

(*) Les offices publics de l'habitat (OPH) et cela depuis l'ordonnance du 19 février 2007, auparavant elle portait le nom d'offices publics d'aménagement et de concertation (OPAC).

¹ Saint Alary(R), Droit de la construction, Op.cit, p. 435.

² Ibidem, p.436.

³ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.44.

⁴ Béchade (A), Op.cit, p.p. 29-30.

⁵ Ibidem, p.30.

⁶ Malinvaud(P) et autres : Ibidem, p.44.

مجموع هيئات السكن الإيجاري المعتدل (HLM)، ينضوي تحت مظلة إتحاد وطني يطلق عليه اليوم تسمية "الإتحاد الاجتماعي من أجل السكن" (USL)*، والذي يتمتع بقوة بحكم الواقع معتبرة.

هذا، ويتدخل المرقون العموميون بداية كبائعين، وهكذا فإن دواوين وشركات السكن الإيجاري المعتدل (HLM)، علاوة على نشاطهم المتمثل في التشييد والإيجار، ينجزون مبيعات لسكنات موجودة في انتظار تجديد الإيجار - المكسب (location-accession) في القطاع الجديد¹. ويباشرون، حسب الأحوال، إما التسويق المباشر و إما، وهذا نادرا، بواسطة شركة مدنية توسيطية²، وتستفيد هذه الهيئات من مرونة فيما يتعلق بالقواعد المطبقة على عقد البيع لأجل.

كما قد يتدخل المرقون العموميون كمقدمي خدمات (Prestataires de services)، ولاسيما لحساب الشركات التعاونية للبناء التي تنظمها أحكام المواد 213-1 s1 من قانون البناء و السكن (CCH): يتعلق الأمر هنا بشركات تضم الملاك المستقبليين والتي تشييد برامج السكن الإيجاري المعتدل (HLM) أو سكنات عادية.³

العقود المبرمة من قبل مختلف مقدمي الخدمات لا تستفيد من تخفيف وتسهيل تشريعي، ولكن من حرية كاملة؛ ففي حقيقة الأمر هيئات السكن الإيجاري المعتدل (HLM) لا تخضع لإلزامية إبرام عقد الترقية العقارية.⁴

ثانيا: المرقين الخواص

ظهر المرقين العقاريين الخواص لأول مرة في الجزائر، جاء بصدور الأمر 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي⁵، فلاكتتاب

¹ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.44.

² Ibid, p.44.

³ Ibid, p.44.

⁴ Sur la question, Voir: Lepeltier(D), Les organismes d'HLM depuis les lois du 16 juillet 1971, Thèse de Doctorat Doctorat d'Etat, Droit privé, sous la direction de R. Saint-Alary, Paris 2, Paris, 1976.

⁵ أنظر: نص المادة 2 من الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، السابق الذكر.

فالإككتاب في التعاونيات العقارية كان متاحا للأشخاص الطبيعيين الراغبين في الحصول على سكن في إطار تنظيم تعاوني، بحصص للاشتراك.¹

القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية افتتح الإككتاب، قصد انجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، خاضع للقانون خاص²، باستثناء الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص الموصوفة بأنها " تاجرة شكلا" تطبيقا لأحكام القانون التجاري.³

أما المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ومن خلال نص المادة 3 منه اعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة متعاملا في الترقية العقارية⁴، ومن ثمة المتعامل الخاص قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة به، وعلى هذا يكون المتعامل الخاص، إما:

1- شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، مثلما هو مبين في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري،

2- أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، كما هو الحال بالنسبة للتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، والقائم بأعمال الترقية العقارية وفقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري،

3- أو أن يكون الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال و نشاطات الترقية العقارية، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء و شركة بيع⁵، أو شركة تجديد و انجاز طبقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

¹ أنظر: نص المادة 13 من نفس الأمر.

² أنظر: نص المادة 8 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 13 من نفس القانون.

⁴ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

⁵ Benakzouh(C), Op.cit, p. 45.

القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، بدوره أجاز لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 منه¹، أي العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية (البناء، التهيئة، الإصلاح، الترميم العقاري، التجديد العمراني، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم، ترقية الأوعية العقارية) المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

فالمرقي العقاري الخاص هو شخص طبيعي أو معنوي (شركة تجارية أو مدنية) مؤهل للقيام بأعمال التجارة (الأهلية والاحتراف)، يباشر مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية (بناء، تجديد، تهيئة...) المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

في الأخير، نستخلص أن المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا، وقد يكون شخصا معنويا في صورة تعاونية عقارية أو شركة، وتعد الشركة من أبرز الصور المتعارف عليها كمتعامل خاص في ميدان الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها للقواعد التي تنظم الشركات التجارية²، بحكم أنها تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير³، أما التعاونيات العقارية فإن أعمالها في إطار الترقية العقارية تهدف إلى تلبية حاجات خاصة بما يجعلها تخضع لأحكام القانون المدني.

في فرنسا، ظهور المرقين العقاريين الخواص كان نتيجة لمسعى تاريخي طويل وعسير، وذلك انطلاقا من تقليد غرونوبل في البناء (Tradition grenobloise de construction)، وهي طريقة تشييد خاصة بالأفراد تم تكييفها من قبل الأسلاف الأولين للمرقي العقاري الحالي⁴.

تتشكل هذه الطريقة في نسختها الأصلية من خمسة أوقات: (1) - اقتناء الملاك المستقبليين لقطعة أرض من قبل أحدهم أيا كان، (2) - يقوم هذا الأخير بالتنازل عن أجزاء منها لفائدة شركائه الأمر الذي يجعلهم في وضعية شيوع (indivision)، (3) - يتم فيما بعد توكيل أحدهم لمباشرة الصفقات وتولي الإشراف والرقابة على التنفيذ، (4) - يكتسب الملاك في الشيوع، تزامنا مع تقدم الأشغال، حق ملكية في

¹ أنظر: نص المادة 19 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 544 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 19 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ Sur ce point voir: Denoyelle (R), Le promoteur de constructions immobilières, éditions Berger-Levrault, Paris, 1965, pp. 122 et 123.

الشيوع أيضا على البناية، 5)- بمجرد انتهاء الأشغال يقوم الملاك في الشيوع بمباشرة القسمة عينيا، أي في شكل شقق، على نحو يجعل الملكية الشائعة تترك مكانا للملكية المشتركة.¹

طريقة غرونوبل (La méthode de Grenoble)، عرفت تحول عندما أصبحت المبادرة بالعملية تتم من قبل مرق عقاري (التسمية لم تتسخ بعد)، حيث أصبح هذا الشخص يقتني الوعاء العقاري ثم يتنازل عنه في شكل أجزاء مقابل حصوله على وكالة، مأجورة طبعاً، حتى يباشر البناء. فكان يلعب دور مقدم الخدمات، باستثناء فيما يخص شراء وبيع الوعاء العقاري. وهكذا، ورغم مباشرتها من قبل المرقين الأولين، فإن طريقة غرونوبل تبقى تقنية بناء بمصاريف مشتركة لا تسمح بتسويق حقيقي للمحال.²

هذا النسق (Système) و مهما كانت طريقة إعماله ينطوي على سلبيتين: الأولى تكمن في قاعدة الإجماع (l'unanimité) المطبقة في جميع أعمال الشيوع، والثانية تتعلق بصعوبة الحصول على قروض أمام تردد البنوك في قبول رهن وارد على حصة شائعة.³

نقاديا لسلبيات حالة الشيوع، اتجه الممارسون نحو تقنية الشركة، ذلك أن تأسيس شركة مابين الشركاء المستقبليين في الملكية المشتركة يسمح باستبعاد قاعدة الإجماع، بالإضافة إلى أن الشركة ذاتها تقتض بضرب رهن على الأرضية التي كانت موضوعا للتقديم، كما أنه لم يعد هناك حاجة إلى وكالة، اعتباراً من أن مسير الشركة يتمتع بسلطة التعامل باسمها طبقاً لقرارات الأغلبية، بعد استكمال البناية، يتم حل الشركة وتكون البناية موضوعاً للتقسيم العيني، أي في شكل حصص وهذا ما يطلق عليه بطريقة باريس (La méthode de Paris).⁴

غير أن هذه الطريقة أثارت صعوبات خطيرة، فالشركة يقتصر دورها على تحويل رأس المال المقدم من قبل الشركاء إلى بناية، ومن ثمة فهي لا تحقق أي أرباح، ذلك أن تخصيص (l'attribution) الحصص ما هو إلا تقسيم لرأس المال، وبالتالي تكون الشركة معرضة للبطان، علاوة على أن هذه

¹ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.15.

² كان يحدث أحيانا أن يبرم المرق العقاري الصفقات باسمه ويتنازل عن الأجزاء خلال التشييد، حيث يقوم المقتنين المستقبليين بالتصديق والتوقيع على تسييره (نوع من الفضولي)، فتصبح الطريقة هنا تقنية، رغم هشاشتها، تسويق.

³ Ibid, p.15.

⁴ Sur ce point Voir : Saint-Alary(R), cours de la construction et de la propriété urbaine, Op.cit, p.155 ; Malinvaud(P) et autres : Ibidem, p.16.

الطريقة لا تستبعد كلية قاعدة الإجماع، التي تظل باسطة سلطانها في الحالة التي يتبين فيها أن كلفة البناء تتجاوز التوقعات؛ فالقواعد العامة للشركات تحظر رفع تعهدات الشركاء، ففي كل الأحوال يتمنى الشركاء جدولة الدفعات تبعا لتقدم الأشغال، غير أن تحقيق هذه الغاية يقتضي تحرير تصاعدي لرأس المال الاجتماعي وهو الشيء الذي تنقصه المرونة.¹

العقبات السالف ذكرها، تم تجاوزها من خلال قانون 28 جوان 1938 الذي أقر بصحة الشركة رغم غياب عنصر الربح وسمح لها باللجوء إلى طلب تقديرات إضافية، وهذا تشجيعا منه للخواص للبناء.² غير أن شركة البناء والتخصيص (تعرف باسم شركة قانون 1938) تتطوي على سلبات ترتبط بشكلها التعااضي (Mutuelle) غير الرأسمالي.

فمن جهة عملية البناء، و نتيجة التعقيدات لا يمكن البدء فيها إلا بعد تأسيس الشركة، وهو الأمر الذي من شأنه أن يجعل المرقى يؤخرها إلى غاية تجميع الشركاء المستقبليين في الملكية المشتركة. ومن جهة ثانية، المرقى الرأسمالي و عموما المستثمرين المحتملين لا فائدة لهم من شركة غير قادرة على تحقيق الأرباح.³

لتجاوز العقبات، تمثل الحل في تأسيس الشركة بمجرد اقتناء الأرضية على أن تقتصر العضوية فيها على الممولين والمركى العقاري نفسه، على نحو يسمح لهذا الأخير، وفي وقت واحد، بإنجاز البناء والبحث عن الزبائن، الذين تحول لهم الحصص في الشركة بفائدة طبعاً، غير أن وجه التناقض هنا يكمن في أن الشركاء الأصليين يحصلون على أرباح لا تحصل عليها الشركة نفسها.⁴

الإجراء السابق يتضمن إيجابيتان؛ فهو من جانب يسمح للملاك المستقبليين في الملكية المشتركة بالمساهمة في عملية تمويل البناء، اعتباراً من أنهم ملزمون بالدفع من يوم انضمامهم للشركة، وهو الأمر الذي يسمح للمركى من بعث العملية برأسمال منخفض، ولكن في الجانب الآخر، لم يكن الملاك المستقبليين في الملكية المشتركة يشركون في القرارات الهامة المتعلقة بمخطط العملية ومظهر البناء المعول إقامتها. فمؤسسو الشركة، بعددهم المحدود، يقومون بتسوية مختلف النقاط في مجلس مصغر

¹ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.16.

² Denoyelle (R), op.cit, p.123.

³ Malinvaud(P) et autres, Ibidem, pp.16 -17.

⁴ Ibid, p.17.

بالنظر إلى مصالحهم التجارية، ثم يقترحون على الجمهور مشروع نهائي، وبالتالي فإن المقتني يقترب أكثر إلى كونه مشتري منه إلى الشريك.¹

وبالتالي فالمركبي والممولين حولوا الشركة إلى تقنية تسويق، واعتبارا من أن المبادرة بالمشاريع الجماعية أصبحت تقلت للمقتنين، فإن معظم شركات قانون 1938 أصبحت تستعمل نفس الطريقة، حيث أصبحت فرضيات التأسيس المباشر من قبل الملاك المستقبليين في الملكية المشتركة استثنائية.

النظام المتقدم انطوى على سلبية أساسية، تمثلت في عدم توافرها على أي حماية للمقتني في مواجهة مناورات مركبي غير جدي أو غير كفي. علاوة على ذلك، فإن غياب إطار تنظيمي يحكم مهنة المركبين، جلب نحو هذه المهنة أشخاص ذوي أخلاقيات مشكوك فيها.²

كما أن تنازل المركبي عن الحصص في الشركة لقائدة المقتنين، كان يتم مقابل مبلغ لا يتناسب والتقدم الحقيقي للأشغال، مما يلزم معه الشركاء على إكمال أشغال البناية رغم أنهم لا يتوافرون على الكفاءات زيادة على ضرورة صرف مبالغ مالية إضافية.

أمام الانتشار غير المحدود للممارسة المذكورة، تدخل كل من القضاء والمشرع، على النحو الآتي:

- فالاجتهاد القضائي (La jurisprudence)، تدخل على ثلاث جبهات؛ أ) فرض تعويضات على الأشخاص الذين لا يواصلون إلى غاية النهاية عمليات بادروا بها، ب) استنادا للمخطط المالي الذي يقدمه المركبي للإدارة للحصول على قروض خاصة، قرر القاضي أن الأرباح الناتجة عن التنازل عن الحصص لا يمكنها أن تتجاوز الهامش المرصود في المخطط ج) أخيرا، بعض القرارات، ورغم مخالفتها لنص المادة 1694 قانون مدني فرنسي، أدانت المتنازل عن الحصص بضمان العيوب الخفية للشقة.

- جرأة الاجتهاد القضائي مردها رد الفعل المتأخر والمحدود للهيئة التشريعية، هذه الأخيرة تدخلت في مرحلتين: أ) مرسوم 10 نوفمبر 1954، الذي ألحقت به عقوبات جزائية من خلال قانون 7 أوت، والذي زود الشركة بمجلس مراقبين (Conseil de surveillance) كما فرض على المتنازل عديد الالتزامات المتعلقة بالإعلام (obligations de renseignement)، غير أن هذا الإجراء لم يكن كافيا و اقتصر تطبيقه

¹ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.17.

² Sur ce point voir: Denoyelle (R), op.cit, p.190.

على العمليات المنجزة بمعونة القروض الخاصة بالبناء. ب) أمام فشل مشروع قانون مودع في أكتوبر 1961، كان موضوعه تنظيم مجمل المادة، اتخذت الحكومة مرسوم بتاريخ 9 جويلية 1963 والذي يمنح مزايا ضريبية للمتنازل الذي يقدم معلومات مفصلة حول البناية المعول تشييدها ويلتزم بتسوية طلبات الاعتمادات (appels de fonds) التي تتجاوز الحدود المقرر في عقد التنازل. هذا التعهد بدوره لا بد أن يكون موضوع كفالة من قبل مؤسسة مالية من الدرجة الأولى، هذه الضمانة اتضحت فاعليتها، بحيث أتاح، أكثر من تهديد العقوبات الجزائية، استبعاد العناصر غير المرغوب فيها من مجال الترقية العقارية.¹

تقنية التنازل عن الحصص في الشركة وعلى الرغم من تطهيرها فإنها لم تكن لترضي أي طرف، ولهذا كان الحل هو بيع المرقى للحصص العقارية ذاتها بدلا من الحصص في الشركة التي تعطي بدورها الحق في الحصص العقارية. غير أن هذا الأمر يقتضي من المشتري تقديم اعتمادات قبل إنهاء الأشغال، غير أن هذا يصطدم بتقليد راسخ مفاده أن البائع هو الذي يقرض المشتري وليس العكس، كما أن بيع الشيء المستقبلي يعد بالأمر غير المعهود.

علاوة على ماسبق، فإن الأحكام الجبائية للمرحلة السابقة عن 1963 كانت تخضع بيع البناية للاقتطاعات مزدوجة: أ) فهذه العملية تتحمل حقوق التسجيل في حين أن عملية التنازل عن الحصص تنقلت من ذلك؛ ب) الإدارة الجبائية تفرض في جميع الحالات رسوما على الفوائد الناجمة عن البيع، في حين أنها لا تفرضها على التنازل عن الحصص في الشركة إلا في حالة ما إذا كان المستفيد يتمتع بصفة بائع الأموال (marchand de biens).²

قانون 15 مارس 1963 وضع حدا لهذا التمييز من خلال ترسيخه لمبدأ مخالف هو مبدأ الحياد الجبائي (neutralité fiscale)، والذي بمقتضاه العمليتان، و من الآن فصاعدا، تكونا موضوعا لنفس الإخضاعات الجبائية. ابتداء من هذه اللحظة، شرع بعض المرقين العقاريين في ممارسة البيع على

¹ Cours de droit, Droit de la promotion immobilière, publiée sur le site : cours-de-droit.net, le : 12-03-2019 consulté le : 12-07-2019.

² Ibidem.

التصاميم(vente dite sur plans ou en état futur d'achèvement)، غير أنه وفي غياب إطار تنظيمي يحدد حقوق وواجبات الطرفين، فإنه كان من الصعب لهذا العقد أن يندرج في الأخلاقيات.¹

استنادا للممارسات السابقة، جاء قانون 3 جانفي 1967 لينظم تحت تسمية "بيع البناية قبل الإنجاز" (vente d'immeuble à construire) وهو العقد الذي بمقتضاه يلتزم البائع بإقامة بناية خلال أجل معين، وذلك وفقا لأحد الطريقتين: البيع لأجل(vente à terme) أو البيع في حالة الإنجاز المستقبلي(vente en état futur d'achèvement)، غير أن واقع الممارسة بين لجوء المرقين للطريقة الثانية فقط كونها أكثر مرونة، كما أن أصالة هذا النوع من البيع في حالة الإنجاز المستقبلي مرده أن نقل الملكية و دفع الثمن يكونا بالتوازي مع التشييد.

هذا وتضمن القانون ضمانات مستلهمة من أحكام المرسوم المؤرخ في 9 جويلية 1963، ولكن مع فارق مؤداه أن البائع لا يمكنه التخلص من المسؤولية بتخليه عن المزايا الجبائية²، فالمشرع يفرض هذه الضمانات كلما تعلق موضوع العقد ببناية ذات استعمال سكني، فالبائع ملزم من جهة بإفراغ العقد في قالب رسمي و كذا تقديم النصح، ومن جهة ثانية لا بد من تبرير كفالة من الدرجة الأولى موضوعها التعهد بدفع المبالغ اللازمة لاستكمال البناية أو تعويض الدفعات (les acomptes).

انطلاقا من سنة 1968، تاريخ دخول القانون حيز النفاذ، عرف البيع في حالة الإنجاز المستقبلي رواجاً مرده تلاؤم هذه التقنية مع الإشكالات التي تطرحها الترقية العقارية، تطور تقنية البيع في حالة الإنجاز المستقبلي تولد عنه ميلاد نوع جديد من الشركات وهي الشركات المدنية والتي يتمحور موضوع نشاطها حول بناء وبيع الحصص.³

واعتباراً من أن المرقى العقاري يشرك في عملياته، في الغالب الأعم، أصحاب المال فإنه يكون مضطراً لتأسيس شركة مستقلة لتسويق كل برنامج على حدة، على اعتبار أنه لا توجد طريقة تسويق خارج التنازل عن الحصص، هذه الشركة المستقلة لا يمكن أن تكون إلا شركة قانون 1938، التي تمنح

¹ Malinvaud(P) et autres, op.cit, pp.17-18.

² هذه المزايا الجبائية لم تعد موجودة اليوم، اعتباراً من أن نظام المزايا انتهى في 31 ديسمبر 1986، وهو الشيء الذي يجعل ضمناً أحكام المرسوم ملغاة.

³ Sur ce point voir : Lothe(P), Pambo(Ph), Les clés de l'immobilier : financement, acquisition, gestion et défiscalisation, 2^e édition, SEFI édition, Paris, 2004, p.251-254; Malinvaud (P) et autres : op.cit, p.20.

امتيازات معتبرة تتعلق بالشفافية الجبائية (la transparence fiscale)، غير أنه وتشجيعا لصيغة البيع في حالة الإنجاز المستقبلي منح المشرع امتيازات مماثلة لشركة البيع (نص المادة 28 من قانون 23 ديسمبر 1964)، وهكذا، وبتخلصها من المعوق الأساسي الذي كان يحول دون تطورها، أصبحت شركة البيع في وضعية تؤهلها لتجاوز منافستها بمجرد أن عرف البيع في حالة الإنجاز المستقبلي بدوره وثبة نوعية، أي عمليا بعد دخول قانون 3 جانفي 1967 حيز النفاذ.¹

تكلت للبناء التشريعي لسنة 1967، جاء قانون 16 جويلية 1971 ليزود الشركات المدنية للبيع بقانون أساسي ملائم؛ يتسم بالمرونة كونه يرمي إلى خدمة المستثمرين لا حماية المقتنين، على اعتبار أن هؤلاء أصبحوا لا ينظمون إلى الشركة ويكتفون بشراء الحصص المنجزة من قبلها.²

أمام جمود القانون الأساسي للشركات والتي أصبح يطلق عليها شركات التخصيص لتمييزها عن شركات البيع، حيث أخذت مكانة شركات قانون 28 جوان 1938، النص الملغى والمعوض بالعنوان II من القانون الجديد، حيث أن الخصائص الأساسية للشركة بقيت دون تغير، غير أن المشرع حسن من سيرها: توزيع أكثر عدلا للمصاريف، إمكانية التعويض في حالة الغبن، الخ. ضف إلى ذلك التزام الشركة، في الأحوال التي تشييد فيها بنايات ذات استعمال سكني، بإبرام عقد ترقية عقارية المنظم بموجب العنوان VI من القانون، والذي يفرض ضمانات مشددة على المرقى العقاري.³

أما العنوان III من قانون 16 جويلية 1971 فهو يخص تعاونيات البناء (les coopératives de construction)، حيث أن تخوف المشرع من تحويل هذه الصيغة عن غرضها من قبل بعض المرقين العقاريين، وذلك باستعمالها للتحايل على القواعد المطبقة على أنماط التسويق الأخرى، دفعه إلى إلزام هذه التعاونيات بإبرام إما عقد بيع في حالة الإنجاز المستقبلي لفائدة المقتني أو إبرام عقد ترقية عقارية مع المرقين، ولكن أمام ثقل هذه الالتزامات، فإن هذه الصيغة أصبحت مثبطا لم يسمح بتطور القطاع التعاوني.⁴

¹ شركة قانون 1938 أصبحت آيلة للزوال، على اعتبار أنها أصبحت لا تستعمل إلا في حالتين: (1) عندما يكون أصحاب الملكية المشتركة المستقبليون شركاء من الأساس، والأمر يتعلق هنا بالتعاونيات، (2) عندما تستعمل البناية كإقامة لقضاء الإجازات سنويا لأشخاص يستغلون نفس الشقة ونفس الفترة.

² Faure-Abbad (M), op.cit, p.25.

³ Cours de droit, Droit de la promotion immobilière, op.cit.

⁴ Ibid.

في الأخير، يمكن القول أن المقتني أصبح موضوع، على الأقل في قطاع السكن، حماية متكاملة على اعتبار، ومهما يكن نمط التسويق الذي يختاره المرقى، أن المقتني يجد نفسه دائما في أحد الحالتين: إما أن يشتري في إطار الإنجاز المستقبلي ويستفيد من الضمانات المقررة بعنوان عقد البيع؛ أو أن ينضم لشركة عقارية حيث تستفيد هذه الأخيرة بذاتها من الضمانات ذات الصلة بعقد الترقية العقارية. وفي حقيقة الأمر فإن الطابع المتشددة لهذا الأخير، يدفع بالمرقين العقاريين إلى استعمال الصيغة الأكثر توازنا للبيع في حالة الإنجاز المستقبلي.

وفي المقابل، فإن الجانب الحمائي والتدخلي يصبح أكثر تردد في ميدان البناء ذو الاستعمال التجاري و المكتبي، على اعتبار أن المشرع قدر أن الحاجة للسكن هي التي تجعل طالبه تحت رحمة المرقى، وهي الملاحظة التي تتأكد بالعدد المحدود للتجاوزات والفضائح المسجلة خارج قطاع السكن، فالظاهر أن المرقى يميل وبصفة تلقائية لمنح ضمانات ولو لدواعي تجارية.¹

ثالثا: المرقين شبه العموميين

تحت هذا المسمى نجد أساسا شركات الاقتصاد المختلط (SEM)، هذه الشركات تضم أشخاص القانون العام (الدولة وبالخصوص الجماعات المحلية بدءا من سنة 1983) والقانون الخاص، ويتمحور، مبدئيا²، دورها الرئيسي في التهيئة؛ وذلك من خلال الاستعانة بإكراهات القانون العام (حق الشفعة، نزح الملكية، مناطق التهيئة التشاركية ZAC...) ³، فالمهيين يوردون لنشاط الترقية العقارية "حقوق البناء" أي أراضيات خضعت للتهيئة وقابلة لاستقبال المشاريع والبنيات، على نحو يمكن القول معه أن هذه الشركات تنتج العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية.

¹ أما فيما يتعلق بالمقتني الذي يملك وعاء عقاري، ويقوم بالتشييد بمعرفة مرق عقاري أو شخص شبيه، فإنه يكون تحت عنوان بناء المنازل الفردية (la construction de maisons individuelles).

² على اعتبار أن هذه الشركات سبق لها وأن باشرت، بصفة هامشية، عمليات الترقية العقارية؛ هذه الممارسة كانت خلال السنوات التي عرف فيها سوق العقار نموا معتبرا، غير أن الأزمة ما فتأت وأن أعادت كل مرق لدوره الاقتصادي الطبيعي.

³ Une zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique. Une collectivité publique ou un établissement public décide donc d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

المبحث الثاني: التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

الفراغ القانوني الذي عرفه كل من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وكذا المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بخصوص مسألة تنظيم مهنة المرقى العقاري، نتجت عنه إفرازات جد سلبية سواء على مستوى تنظيم الطائفة المهنية للمرقين العقاريين من حيث ولوج دخلاء على المهنة وتنشويه صورتها، أو على مستوى سوق الترقية العقارية وما أصبحت تشهده من فوضى و قضايا احتيال ونصب وهو ما أثر سلباً على عنصر الثقة التي يفترض أن يسود علاقة المرقى بالمقنتي.

الوضعية المتقدمة، دفعت بالمشروع إلى محاولة سد الفراغ القانوني من خلال العمل على وضع إطار قانوني مرجعي ينظم ويؤطر مهنة المرقى العقاري ضمن أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد العامة المنظمة لنشاط الترقية العقارية، هذا القانون الإطار جاء ليضبط شروط وإجراءات ممارسة المهنة، علاوة على الالتزامات القانونية التي تقع على كاهل المرقى العقاري والمسؤوليات الناجمة عن الإخلال بها، وهو ما سنعالجه من خلال المطالبين التاليين.

المطلب الأول: الشروط والإجراءات القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري

ممارسة مهنة المرقى العقاري تتطلب توافر مجموعة من الشروط و المؤهلات وكذا الموارد، مادية كانت أو تقنية¹، من شأنها أن تسمح بالتحكم في عمليات الترقية العقارية التي تستوجب تدخل العديد من رجال الفن كالمهندسين، المقاولين والتقنيين في ميدان البناء والتعمير، والملاحظ أن النصين السابقين المنظمين لنشاط الترقية العقارية لم يحددا الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة المرقى العقاري، واكتفيا بالتصيص على الطابع المدني أو التجاري لهذه المهنة.

عدم تنظيم المشروع لهذه المهنة يعود ربما لاهتمام المشرع أكثر بنوع النشاطات المقدمة في إطار الترقية العقارية على حساب إنتاج قانون إطار ينظم المهنة، غير أنه بصدر القانون 11-04 المحدد

¹ تنص المادة 12 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية: "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية".

للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فقد وضع من بين أهدافه تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري.¹

ما تقدم، يدفعنا للتساؤل عن طبيعة الشروط التي وضعها المشرع لممارسة مهنة المرقي العقاري؟ وماهي الإجراءات القانونية الواجبة الإلتباع للحصول على الاعتماد كمرقي عقاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين؟

الفرع الأول: الشروط والمؤهلات الواجب توافرها لممارسة مهنة المرقي العقاري

سمح المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية²، غير أن القانون 04-11 جاء بشروط قانونية جديدة من شأنها أن تعود بالفائدة على نشاط الترقية العقارية و مهنة المرقي وكذا المكتتبين أنفسهم.

بالنسبة للتشريع الفرنسي، مثلما سيأتي بيانه، فإن مهنة المرقي العقاري تبقى دون أدنى تنظيم بالنظر لغياب تعريف قانوني للمرقي العقاري؛ ذلك أنه وفي ظل عدم وجود تعريف للمرقي العقاري يبقى من الصعب تأطير المهنة وتنظيم شروط الالتحاق بها وكيفيات ممارستها، كما أن التساؤل يظل مطروحا حول الطبيعة المدنية أو التجارية لنشاط المرقي العقاري؟ غير أن ما يجدر لفت النظر إليه هنا، هو أن وعي المهنيين بخطورة مثل هكذا وضعية دفعهم لأخذ المبادرة واقتراح، بل وحتى اشتراط، تدخل السلطات العمومية وهو ما سنحاول الإشارة إليه لاحقا.

أولا- شرط اكتساب صفة التاجر:

وفقا لنص المادة 19 من القانون 04-11، فإنه يسمح لكل شخص، طبيعي أو معنوي، مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية، ومن ثمة فإن المرقي العقاري يعد تاجرا، وحتى يكون الشخص تاجرا لابد أن يباشر عملا تجاريا ويتخذ مهنة معتادة له، كما يجب أن يتوافر على الأهلية اللازمة لامتهان التجارة.

¹ أنظر: البند 03 من نص المادة 02 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط بالترقية العقارية.

² أنظر: المادة 19 من نفس القانون.

أ- امتحان الأعمال التجارية:

اعتبر المشرع المرقى الذي يقوم بمجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية (البناء، التجديد، التهيئة، الإصلاح، الترميم، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم و ترقية الأوعية العقارية) المخصصة للبيع أو الإيجار تاجرا، ومن ثمة فإن المشرع أضفى ضمنا الصفة التجارية على مجموع العمليات والتدخلات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية واعتبرها أعمالا تجارية بدورها، ذلك أن نص المادة الأولى من القانون التجاري تعرف التاجر على أنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يباشر عملا تجاريا ويتخذ مهنة معتادة له.¹

غير أن السؤال الذي يثار هنا، هل يعتبر نشاط الترقية العقارية تجاريا ولو تم مرة واحدة ؟

في فرنسا العبرة في احتراف المرقى العقاري ليس بعدد العمليات التي يقوم بها، فالقضاء يعتبر أن القائم ببرنامج يتجاوز مئات السكنات هو محترف لها، غير أن الأمر يختلف بالنسبة للجزائر، إذ حتى يكتسب المرقى صفة التاجر لا بد أن يمتحن الترقية، أي القيام بأعمال الترقية بصفة منتظمة ومستمرة بقصد إشباع حاجاته²، أما إذا مارسها بصفة عرضية فلا يكتسب صفة التاجر حتى وإن اكتسب صفة المرقى العقاري، فمثلا المهندس المعماري وهو الشخص المكلف بإعداد التصاميم إذا حصل وأن تجاوز مهنته وقام بالترقية عرضيا، فإن النشاط الذي قام به حتى وإن أكسبه صفة المرقى فإنه لا يكسبه صفة التاجر لغياب الممارسة المنتظمة والمستمرة للنشاط.

هذا، و يبدأ الامتحان والاحتراف بمباشرة أعمال الترقية فعلا، أي بمزاولة أول عمل يقوم به المرقى وهو عادة البحث عن الأوعية العقارية المخصصة لاستقبال المشاريع العقارية.

¹ وهو نفس ما جاء في المادة: تشريع. 1-121 قانون تجاري فرنسي التي تنص: "يعد من قبيل التجار أولئك الذين يمارسون أعمالا تجارية ويجعلون منها مهنتهم المعتادة".

² أحمد محرز: القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول: نظرية الأعمال التجارية- صفة التاجر- الدفاتر التجارية- المحل التجاري، الطبعة الثانية، دون دار نشر، 1980، ص 116 و 117.

وفي حالة تعداد الشخص للمهن، فإن المعمول به أن كل مهنة أو حرفة يمارسها تخضع لقواعدها الخاصة أي أن الحرفة التجارية تخضع للقواعد التجارية و الحرفة المدنية تخضع للقواعد المدنية¹، فالمهندس المعماري الذي يمارس إلى جانب مهنته الرئيسية مهنة الترقية العقارية فإن كل حرفة يمارسها تخضع للقواعد الخاصة بها، فالأعمال الهندسية التي يقوم بها هي أعمال مدنية في حين أن نشاطه في الترقية يعد عملا تجاريا. غير أن التساؤل الذي يظل مطروحا هنا هل أن نشاط التصميم الذي يقوم به في إطار الترقية العقارية لا يعد تجاريا بالتبعية؟

القاعدة في المجال التجاري أن صفة التاجر تقوم على الثقة والائتمان، ومن ثمة يلزم في المحترف والممتحن أن يباشر العمل باسمه الشخصي ولحسابه على وجه الاستقلال، أما إذا قام بأعمال التجارة لحساب الغير فلا يتحمل المخاطر و بالنتيجة لا يكتسب صفة التاجر². وعليه، فإن من يباشر الترقية العقارية من أجل البيع أو الإيجار يعد مرقيا، أما إذا قام بامتهان النشاط لحسابه عد مرقيا عقاريا تاجر.

هذا ويحدث أحيانا أن يمتحن الشخص الأعمال التجارية مستترا وراء شخص آخر لأسباب كثيرة وبخاصة صور التحايل على خطر الاتجار، فمن يكتسب صفة التاجر، هل الشخص الساتر أم المستور؟

يذهب رأي في الفقه إلى أن الشخص المستور هو الذي تلحق به صفة التاجر لأنه صاحب العمل الأصلي الذي يضارب بأمواله ويتم الاستغلال لحسابه، بينما يذهب رأي آخر إلى القول بأن صفة التاجر لا تثبت في حالة الاستتار أو عدم الظهور، إلا للشخص الساتر و هو الذي يتعامل باسمه مع الغير ويظهر أمامه كما لو كان يعمل لحساب نفسه، لأن دور الشخص المستور يقتصر على توظيف أمواله، وذلك لا يكفي لخلع صفة التاجر على صاحب المال مادام أن هذه الصفة تتقرر بالنظر لما يقوم به الشخص من نشاط مهني قوامه إتيان الأعمال التجارية واتخاذها حرفة له، والراجح أنه إذا كان من المسلم به أن الشخص المستتر يكتسب صفة التاجر، لأنه يضارب بأمواله ويتم الاتجار لحسابه، فإن الشخص الظاهر بدوره يعتبر تاجرا ويجوز شهر إفلاسه، لأن ظهوره بمظهر التاجر وتعامله مع الغير على هذا

¹ د. نادية فضيل: القانون التجاري، الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص126.

² أحمد محرز: المرجع سابق، ص119.

الأساس يجب أن يكسبه صفة التاجر تطبيقا لنظرية الظاهر، وحماية لثقة الجمهور الذي تعامل معه من خلال مظهر التاجر.¹

غير أن فكرة التستر في مجال الترقية العقارية صعبة التصور، ذلك أن نشاط المرقى العقاري يتميز بالتعقيد وضرورة الإلمام بعدد المعارف، القانونية منها والتقنية، ويصعب تصور لجوء المرقى العقاري لغيره كون أن هذا النشاط يقوم كثيرا على الاعتبار الشخصي، وإذا حدث وأن حصل، فإنه واستنادا للآراء الفقهية السابقة فإن الشخص الذي يباشر العمليات العقارية هو المرقى فهو مقدم خدمات، ويكون المستور الذي يخاطر بأمواله تاجرا.

في الأخير، ينتهي احتراف التاجر بتوقفه تماما عن مزاوله التجارة أو بانتهاء أعمال التصفية أو بسبب هلاك أمواله أو بالوفاة²، ومن ثمة فإن نشاط المرقى التاجر ينتهي وفقا لنفس الأشكال.

ب- الأهلية التجارية:

يشترط في المرقى العقاري الأهلية القانونية لمباشرة الأعمال التجارية، وفي حال تخلفها فإنه لا يعد تاجرا حتى ولو قام بنشاط عقاري، فمجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية (بناء، تجديد...) المخصصة للبيع أو الإيجار تعد أعمالا تجارية و الأعمال التجارية هي من أعمال التصرف التي يجب أن يتوافر في صاحبها الأهلية اللازمة لإجراء التصرفات القانونية.

ولم يتضمن القانون التجاري الجزائري حكما خاصا بسن الرشد التجاري، ولذا وجب الرجوع للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 40 من القانون المدني التي تحدد سن الرشد بتسعة عشر (19) سنة كاملة.³

غير أن المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، رفع من سن الأهلية القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري بالنسبة للشخص الطبيعي إلى 25 سنة على

¹ أحمد محرز: المرجع السابق، ص 119 و 120.

² المرجع نفسه، ص 121.

³ وهو نفس موقف المشرع الفرنسي الذي أحال للقواعد العامة في القانون المدني الفرنسي التي تجعل سن الرشد هو 18 سنة كاملة، وهكذا يشترط لممارسة التجارة أن يكون الشخص بالغاً سن 18 سنة كاملة أو أن يكون قاصراً مرشداً (mineur émancipé) بناء على ترخيص من قاضي الوصايا (juge des tutelles) وقت قرار الترشيح أو رئيس المحكمة صاحبة الاختصاص العام إذا حرر الطلب في وقت كان فيه مرشداً (تشرع. 121-2 قانون تجاري فرنسي).

الأقل¹، وهذا خلافا للقوانين السابقة التي كانت تكتفي بشرط توافر أهلية اكتساب صفة التاجر على غرار ما هو حاصل حاليا في فرنسا.

وعلى ذلك، كل شخص بلغ 25 سنة على الأقل يجوز له مباشرة مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار طالما كانت أهليته كاملة ولم يصب بعارض من عوارض الأهلية كالجنون، العته، السفه والغفلة طبقا لنص المادة 42 من القانون المدني الجزائري.

ويجب عدم الخلط بين انعدام أو نقص الأهلية والمنع من امتهان التجارة ومن ثمة الترقية العقارية كعمل تجاري، ذلك أن الشخص قد تتوفر لديه الأهلية ويمنع من امتهان التجارة كالموظفين والأطباء والمحامين..الخ، ولكن في حالة ما إذا امتهن هؤلاء الأشخاص التجارة فإنهم يكتسبون صفة التاجر وتعتبر أعمالهم تجارية صحيحة، ويلتزمون بالتزامات التاجر، وهذا حماية للغير الذي تعامل معهم، وإن كان يطبق عليهم جزاء لمخالفتهم الحظر الذي جاء في قانون المهنة التي ينتمون إليها، فتوقع عليهم عقوبات تأديبية.²

وبالنسبة للمرأة المتزوجة، إذا مارست النشاط العقاري كعمل تجاري فإنها تلتزم شخصيا بالأعمال التي تقوم بها لحاجات تجارتها.³

هذا، ويثار التساؤل حول إمكانية ممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الأجنبي؟

المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وفي إطار تشجيع الاستثمارات الأجنبية و خاصة المباشرة منها (IDE) التي من شأنها أن تسهم في النهوض بالقطاع العقاري عموما وقطاع السكن خصوصا، أجاز لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية مباشرة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

² د. نادية فضيل: المرجع السابق، ص 128.

³ أحمد محرز: المرجع السابق، ص 130.

نشاط الترقية العقارية¹، هذه الأهلية تخضع طبقا للقواعد العامة للقانون الشخصي أي القانون الوطني للشخص استنادا إلى الفقرة 01 من المادة 10 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "تسري القوانين المتعلقة بالحالة المدنية للأشخاص وأهليتهم على الجزائريين ولو كانوا مقيمين في بلد أجنبي"، فبمفهوم المخالفة تسري القوانين الوطنية على الحالة المدنية والأهلية للأجانب، غير أن الفقرة 02 من نفس المادة تضع استثناء لهذا الأصل، فتتص على أنه بالنسبة للتصرفات المالية التي تبرم في الجزائر وتنتج آثارها فيها إذا كان أحد الطرفين أجنبيا ناقص الأهلية ويرجع نقص أهليته إلى سبب فيه خفاء لا يمكن تبينه، فإن هذا العيب لا يؤثر في أهلية الأجنبي ولا يقرر القانون حمايته، وبالتالي يعتبر في نظر القانون الجزائري كامل الأهلية، متى كان كامل الأهلية طبقا للقانون الجزائري، فيعتد بتصرفاته وتعد صحيحة منتجة لآثارها.²

غير أن المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، أوجب أن يكون طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري في حالة ما إذا كان شخص طبيعي من جنسية جزائرية، أما إذا كان شخصا معنويا فلا بد أن يكون خاضعا للقانون الجزائري³، وهنا يظل التساؤل مطروحا عن السبب الذي يقف وراء اشتراط ضرورة تمتع طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري بالجنسية الجزائرية؟

شرط التمتع بالجنسية الجزائرية لمباشرة نشاط الترقية العقارية، سبق وأن تضمنه القانون 86-07 والذي كان يتيح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية لأي شخص طبيعي أو معنوي ذي جنسية جزائرية⁴، غير أنه ألغي بموجب المرسوم التشريعي 93-03، ليعود المشرع لفرضه مجددا من خلال القانون 11-04، وإذا كان هذا الشرط مقبولا في ظل القانون 86-07 نظرا للتوجه الاقتصادي

¹ تنص المادة 06 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: "تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2 و3 و4 و5 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية".

² د. نادية فضيل: المرجع نفسه، ص128.

³ أنظر: نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

⁴ تنص المادة 08 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "يفتح الاكتتاب، قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام، وإبرام الاتفاقية".

والإيديولوجي السائد آنذاك والقائم على ترقية المتعامل الوطني وإعطائه الأولوية، فإننا لا نرى فيه اليوم أي فائدة، لاسيما وأن قطاع الترقية العقارية في حاجة ماسة اليوم إلى تعبئة ونقل الخبرات والمعارف الأجنبية في مادة تسيير المشاريع العقارية وتعبئة الموارد المالية.

متى توافرت الشروط المتقدمة الذكر، من امتهان للعمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار وكذا شرط الأهلية التجارية، أصبح المرقى العقاري متمتعاً بصفة التاجر ومن ثمة يخضع للالتزامات الملقاة على عاتق التاجر وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية.

في الأخير، نشير إلى أن التسجيل في السجل التجاري يثبت الصفة القانونية للتاجر ويحول له الحق في حرية ممارسة النشاط التجاري والمبادرة بالمشاريع العقارية.¹

ثانياً: الشروط المستحدثة بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية

علاوة على ضرورة تمتع المرقى العقاري بصفة التاجر، التي تثبت عن طريق القيد في السجل التجاري، حدّد المشرع من خلال القانون 11-04 مجموعة من الشروط القانونية تتوقف عليها مباشرة مهنة المرقى العقاري، تتمثل أساساً في ضرورة الحصول على الاعتماد القانوني وأن لا يكون المرقى موضوعاً لعقوبة تتعارض مع المهنة و أخيراً التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

أ- الحصول على الاعتماد:

وفقاً للفقرة 02 من نص المادة 04 من القانون 11-04، لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلاً على اعتماد، فالاعتماد يعد بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقى العقاري يرمي المشرع من خلاله إلى إعادة تنظيم هذه المهنة و رد الاعتبار لها.

وقد أبرز المشرع الشروط والإجراءات القانونية الواجبة للإتباع للحصول على الاعتماد¹، وذلك من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا

¹ أنظر في ذلك: القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 غشت سنة 2004، العدد 52.

كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وتختلف شروط طلب منح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي عن الشخص المعنوي على النحو الآتي بيانه:

1- بالنسبة للشخص الطبيعي:²

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل؛ وهذا الشرط لم يكن موجودا في السابق إذ كان يكتفى بأهلية اكتساب صفة التاجر فقط،

- أن يكون من جنسية جزائرية؛ وقد تضمن القانون 07-86 هذا الشرط الذي ألغاه لاحقا المرسوم التشريعي 03-93 ليعود المشرع لفرضه مجددا من خلال القانون 04-11،

- 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؛ هذه الموانع ستكون موضوعا للتفصيل في النقطة اللاحقة،

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية؛ وفي هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك رقم 05 المؤرخ في 06-12-2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، حيث ألزمه باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروع أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها³، كما حدد هذا القرار المقصود بالموارد المالية الكافية، والتي تتشكل من الموارد الخاصة للمرقى العقاري والقروض البنكية المكتتبه من طرف المرقى العقاري وكذا الدفعات المقدمة من قبل طالبي اقتناء الأملاك العقارية في إطار البيع على التصاميم،

- أن يتمتع بحقوقه المدنية،

¹ نكتفي بمعالجة شروط الحصول على الاعتماد على أن نتطرق للإجراءات القانونية للحصول عليه في النقطة الثانية من هذا الفرع.

² أنظر: نص المادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

³ أرفق القرار الوزاري المشترك بملحق يتضمن نموذج التصريح الشرفي الذي يثبت إمكانيات تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع.

- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته،
- أن يثبت كفاءة مهنية ترتبط بالنشاط؛ يقصد في مفهوم هذا المرسوم بكفاءة مهنية 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 المرقى العقاري، وعندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوافر فيه هذه الشروط،
- أن يتوافر لدى طالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.¹

بعد توافر الشروط السالفة الذكر، يودع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف²، وعندما يكون الملف كاملا يتم تسليم وصل استلام بذلك، ويتكون الملف من الوثائق الآتية:³

- ¹ بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير سنة 2013، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، عدلت المادة 6 حيث استبدلت عبارة: "أن يثبت كفاءة مهنية ترتبط بالنشاط" ب: "تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه"، ونحن لا نرى في ذلك فرق كبير من حيث الفحوى.
- ² عدلت وتمت أحكام المرسوم التنفيذي 12-84، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019 (الجريدة الرسمية المؤرخة في 15 سبتمبر 2019 العدد 55)، حيث أصبح إيداع طلب الاعتماد، وفقا لنص المادة 02 من التعديل، يتم محليا لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن بدلا من المصالح المركزية لوزارة السكن، وهذا ما سنأتي على بيانه من خلال الفرع الثاني من هذا المطلب.
- ³ حيث عرف ملف طلب الاعتماد تخفيف في عدد وطبيعة الوثائق المطلوبة بموجب أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 بعدما كان الملف يضم الآتي: مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12، مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدوره عن ثلاثة (3) أشهر، الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية، نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل، شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب، دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي.

- نسخة من بطاقة التعريف،
- كل وثيقة تثبت المراجع المهنية،
- نسخة من الشهادة العليا،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرفقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي و الممضى.¹

2- بالنسبة للشخص المعنوي:²

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية؛ ويتم ذلك طبقا لنفس الإجراءات المتعلقة بالشخص الطبيعي المشار إليها أعلاه،
- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04؛ هذه الموانع ستكون موضوعا للتفصيل في النقطة اللاحقة،
- أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءة المهنية كما هي محددة أعلاه بالنسبة للشخص الطبيعي،
- أن يتوافر لدى طالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين.

يتم إيداع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف، وعندما يكون الملف كاملا يتم تسليم وصل استلام بذلك، ويتكون الملف من الوثائق الآتية:³

¹ أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 26-02-2012، العدد 11.

² أنظر: نص المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 12-84، السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19-243 السابق الذكر، والملاحظ أن الملف المقدم من قبل الشخص المعنوي، خلافا للشخص الطبيعي، لم يعرف تخفيفا لا في عدد ولا في طبيعة الوثائق المطلوبة، بل أضاف المشرع شرطا، كان قبل هذا التعديل يقصره على الشخص الطبيعي دون المعنوي، أوجب من خلاله على المدير العام أو المسير القانوني الذي لا يستوفي شروط التأهيل أن يستعين بصورة فعلية ودائمة بمساعدة شخص طبيعي تتوفر فيه شروط التأهيل.

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولة التي تم خلالها تعيين الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المدير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى،
- إثبات أن المدير العام أو المدير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

وإذا لم يستوفي المدير العام أو المدير القانوني شروط التأهيل المنصوص عليها أعلاه، يجب أن يستفيدا من المساعدة الدائمة والفعالية لشخص طبيعي تتوافر فيه هذه الشروط، وهكذا.¹

ب - عدم التعرض لعقوبة تتعارض وممارسة المهنة:

- اعتبارا من أن نشاط الترقية العقارية يعد مهنة مقننة²، فقد حظر المشرع أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بالمشاريع العقارية الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:³
- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتقليص وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات،
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد،
- رشوة موظفين عموميين،
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية، كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

¹ أضيف هذا الشرط بالنسبة للشخص المعنوي، بعدما كان قاصر على الشخص الطبيعي، بموجب المرسوم التنفيذي 96-13 ، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري.

² استبدلت عبارة "مهنة منظمة" الواردة في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 12-84 بعبارة " مهنة مقننة" وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 19-243 المعدل للمرسوم التنفيذي 12-84 السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 20 من القانون 11-04 من القانون المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

الملاحظ أن المشرع قام بالتنصيص على المخالفات التي تتعارض وممارسة مهنة المرقى ضمن أحكام القانون 04-11، وهذا خلافا للقانون 07-86 الذي اكتفى بالإحالة على أحكام قانون العقوبات ولاسيما المواد 119، 220، 372، 376 منه والمتعلقة بجرائم الاختلاس، الغدر، التزوير، النصب وكذا خيانة الأمانة¹، في حين أن المرسوم التشريعي 93-03 لم ينص على العقوبات التي تتعارض وممارسة مهنة المرقى العقاري، غير أنه بنصه على اكتساب المرقى صفة التاجر، فكل العقوبات التي تتعارض مع منح السجل التجاري تطبق على المرقى العقاري عملا بأحكام قانون السجل التجاري².

كما نلاحظ أن المشرع عمل على التوسيع من دائرة المخالفات التي تنتافى وممارسة مهنة المرقى من جهة، وهذا تجنباً لحالات العود، ومن جهة ثانية عمل على تنظيم المهنة من خلال تأسيس هيئة جديدة تدعى "المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري"^{3 4}، حيث أنيط به القيام بالمهام الآتية:

- 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 منه و/ أو بطلب من السلطات العمومية.

ت - التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

استحدث هذا الشرط بغرض فرض نوع من التنظيم داخل المهنة، بحيث لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن مسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁵، كما يتطلب منح الاعتماد للمرقى تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصاً لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه⁶.

¹ أنظر: نص المادة 08 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

² ولاسيما أحكام نص المادتين 08 و 09 من القانون 08-04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، مرجع سابق.

³ أنظر: نص المادة 24 من القانون 04-11، السابق الذكر.

⁴ أما فيما يتعلق بتنظيم المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19-11-2013 المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية المؤرخة في 08-12-2013، العدد 61.

⁵ أنظر: نص المادة 4 من القانون 04-11 من القانون المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁶ أنظر: نص المادة 23 من نفس القانون.

ولإعطاء أكثر مصداقية لهذا الإجراء، فقد أوكلت مهمة مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى الوزير المكلف بالسكن وال عمران، وبهذه الطريقة يمكن ضبط عدد المرقين القائمين بهذا النشاط وتحديد مسؤوليات كل واحد منهم في حالة الإخلال بالالتزامات القانونية.

ويعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين آخر إجراء يمكن من اكتساب صفة المرقى العقاري، حيث يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانوناً في السجل التجاري في الجدول المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.¹

بالرجوع للتشريع الفرنسي، وطبقاً لمبدأ حرية المبادرة (Liberté d'entreprendre) فإن ممارسة مهنة المرقى العقاري لا تخضع لأي قيد ولا تستوجب أي أهلية، وهو الأمر الذي دفع بأشخاص عديمي التأهيل والضمير الخلقي إلى خوض غمار المهنة رغبة في تحقيق مكاسب مادية سريعة دون مخاطرة كبيرة، وهو الأمر الذي دفع بالمشروع والمرقين أنفسهم لمحاولة تطهير المهنة.

فبالنسبة للمشروع، فقد تدخل بذهنية ردعية وهذا من خلال فرض موانع وحالات تنافي تحوّل دون ممارسة مهنة المرقى العقاري، دون أن يهتم، وهذا على خلاف نظيره الجزائري، بتزويد المرقى بنظام قانوني حقيقي.

ففيما يخص الموانع، فإن الالتحاق بمهنة المرقى العقاري يحظر على الأشخاص الذين أدينوا طبقاً للعديد من الأحكام التشريعية، فمثلاً القانون رقم 57-908 المؤرخ في 7 أوت سنة 1957 الرامي لتشجيع تشييد السكنات والتجهيزات العمومية، لا يجيز الالتحاق بمهنة المرقى العقاري بالنسبة للأشخاص الذين أدينوا وفقاً لأحكام القانون العام (السرقه، الإخفاء، النصب، خيانة الأمانة...)، كما يحظر على الأشخاص المدانين إبرام العقود الواردة ضمن أحكام مرسوم سنة 1954 زيادة على عدم إمكانية تأسيس شركات ترقية عقارية.²

¹ أنظر: نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

² فنص المادة 60 من قانون 7 أوت سنة 1957 تمنع الالتحاق بالمهنة حتى بالنسبة للأشخاص الذين أدينوا تطبيقاً لقوانين أخرى (الجريدة الرسمية المؤرخة في 10 أوت سنة 1957).

كذلك أحكام القانونين رقم 47-1635 المؤرخ في 30 أوت سنة 1947 المتعلق بتطهير المهن التجارية والصناعية¹، والقانون رقم 67-3 المؤرخ في 3 جانفي سنة 1967 المتعلق ببيع العقارات المقرر تشييدها والالتزام بالضمان بسبب عيوب البناء، تمنع على كل شخص كان موضوع إدانة أن يقوم، سواء مباشرة أو من خلال شخص وسيط، ببيع عقارات في طور التشييد.²

أخيرا، أحكام القانون رقم 71-584 المؤرخ في 16 جويلية سنة 1971 الرامي لتنظيم اقتطاعات الضمان في مادة صفقات الأشغال العمومية المحددة بنص المادة 1779-3³ قانون مدني فرنسي، تحظر على الأشخاص الذين كانوا موضوع إدانة (جرائم القانون العام) من المساهمة، سواء بحكم القانون أو الواقع، مباشرة أو من خلال وسيط، في تأسيس أو تسيير شركات البناء للبيع، شركات البناء والمنح، والشركات التعاونية للبناء، كما لايجوز لنفس هؤلاء الأشخاص المساهمة في إنشاء وتسيير الشركات الترقية³، نفس الأشخاص المتقدم ذكرهم، لا يمكنهم إبرام عقود الترقية العقارية⁴، ولا إبرام عقود تشييد منازل فردية.⁵

أما فيما يخص حالات التنافي، فيمكن القول أنه وبموجب النصوص العامة فإن مهنة المربي العقاري تتنافى مع النظام العام للوظيفة العمومية، علاوة على تعارضها مع صفة المهنة الحرة؛ حيث أن الطابع الحر للنشاط يمنع ممارسة أي مهنة أخرى، غير أن التساؤل يظل قائما بخصوص مهنة المهندس المعماري؟

¹ والذي ألغي بموجب الأمر رقم 2005-428 المؤرخ في 6 ماي سنة 2005 المتعلق بعدم الأهلية في المواد التجارية وإشهار النظام المالي للتجار (الجريدة الرسمية المؤرخة في 7 ماي سنة 2005)، كما أن أغلب الموانع التي تضمنها أصبحت واردة بعنوان قانون البناء والسكن (تسريع. 241-3).

² أنظر: المادة تسريع. 261-19 قانون البناء والسكن الفرنسي.

³ أنظر: نص المادتين 41 و 42 من القانون رقم 71-584 الرامي لتنظيم اقتطاعات الضمان في مادة صفقات الأشغال العمومية المحددة بنص المادة 1779-3³ قانون مدني فرنسي (أصبحت حاليا نص المادتين: تسريع. 241-3 و 241-4 قانون البناء والسكن الفرنسي).

⁴ نص المادة 1831 ومايليها قانون مدني فرنسي و نص المادة: تسريع، 221-1 ومايليها قانون البناء والسكن الفرنسي.

⁵ نص المادة: تسريع، 231-1 ومايليها قانون البناء والسكن الفرنسي.

بالرجوع للقانون رقم 77-2 المؤرخ في 3 جانفي سنة 1977 المتعلق بالهندسة المعمارية¹، نجد نص المادة 14 منه تحظر على المهندس المعماري أن يكون أجيّرا لدى المرقّي العقاري، كما يلتزم المهندس المعماري بالتصريح لدى سلك مهنته بكل العلاقات والمصالح التي تربطه بشخص يحقق منافع من النشاط العقاري.²

أما حول مدى إمكانية أن يصبح المهندس المعماري شريك في شركة بناء؟ فالجواب يكون بالإيجاب شريطة ألا يمارس نشاطه ضمن هذه الشركة، حيث يمكنه القيام بتقديرات عينية أو نقدية، غير أنه ليس في إمكانه القيام بتقديرات صناعية، على أنه في إمكان شركة البناء التي تضم بين شركائها مهندسا معماريا أن تعهد إليه مهمة تصميم مشاريع عقارية ستنتجزها، وفي هذه الحالة إذا كان المهندس المعماري يحوز على الأقل 10/1 من رأسمالها الاجتماعي أن يقوم بتصريح خاص لسلك المهندسين المعماريين، وهذا تحت طائلة العقوبات التأديبية المقرر بموجب المرسوم رقم 77-1481 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 1977 المتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم.³

هذا، وبمقتضى القانون العضوي رقم 72-64 المؤرخ في 24 جانفي سنة 1972 المعدل لبعض أحكام العنوان II من الأمر رقم 58-998 المؤرخ في 24 أكتوبر سنة 1958 المتضمن القانون العضوي المتعلق بشروط الترشح و حالات التنافي البرلمانية، فإنه تتنافى مع العهدة البرلمانية مهام مدير مقولة ربحية موضوعها شراء أو بيع أراضي مخصصة للبناء، أو الذي يمارس نشاط مرقّي عقاري، أو الذي يشيد بصورة معتادة بنايات لغرض بيعها، كما تمس نفس حالة التنافي مسيري الشركات ذات نفس موضوع النشاط.⁴

زيادة على حالات المنع والتنافي، يتوجب على الشخص الذي يسعى لممارسة مهنة المرقّي العقاري أن يكون ملما بمعارف تمس ميادين متعددة، أهمها: الميدان القانوني، الميدان الضريبي، الميدان

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 جانفي سنة 1977.

² أنظر: المادة 18 من القانون 77-2 المتعلق بالهندسة المعمارية.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 1977.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 29 جانفي سنة 1972، العدد 4 الصفحة 127 .

المحاسبي، الميدان الاقتصادي والمالي، الميدان التقني والميدان التجاري التسويقي.¹

غير أن الإشكال الذي يطرح هنا، هو أنه لا يوجد أي نوع من الفحص أو الرقابة للتأكد من توافر الكفاءات المطلوبة في المرقى، حيث أن القانون يطلق العنان للمهنة وبالخصوص فيما يتعلق بمسألة الالتحاق بالنقابة، وفي هذا السياق برز للوجود تيارين يرميان لتحديد المقصود بكفاءة المرقى العقاري:²

- تيار قضائي (Un courant jurisprudentiel): حيث يستند هذا التيار على أحكام القانون 67-3 المؤرخ في 3 جانفي سنة 1967 وكذا القانون 71-584 المؤرخ في 16 جويلية سنة 1971 في تحديد المقصود بالكفاءة، حيث يعتبرها مسألة واقع (Une question de fait) ولا يجوز للمحاكم أن تفرض أي نوع من المعرفة التقنية على المرقى، غير أنه يقدر أن على المرقى التحلي بالكفاءة ويقرر مسؤوليته في حال خرقه لقواعد فن التشييد، ولاسيما في حالة تدخله في ميادين فنية (بفرضه طرق أو مواد تشييد لا تتطابق مع فن البناء).

- تيار برلماني (Un courant parlementaire): يميل هذا التيار بقوة لفكرة إقامة نظام قانوني مهني يحكم المرقين العقاريين، وتكرس ذلك عمليا بمناسبة تقديم اقتراح قانون من قبل النائب مايو (Mayoud) المودع سنة 1977، هذا الاقتراح كان يعتزم إقامة تنظيم قانوني للترقية العقارية على نحو يشابه ما جاء به قانون 2 جانفي سنة 1970 المتعلق بالوسطاء (Loi Hoguet)³، وأهم ما تضمنه هذا الاقتراح:

- القيد الإجباري على قائمة مهنية تمسكها الولاية، مع ضرورة تبرير الكفاءة المهنية،
- الاكتتاب الإجباري لتأمين مهني،
- إقرار مجموعة من الموانع المهنية،
- توسيع الدائرة للمجزئين (Lotisseurs) و المهيئين (Aménageurs).

¹ Il existe plusieurs cursus pour devenir promoteur immobilier, Les cursus les plus adaptés sont ceux de finance et de droit. Exemple : un master de droit immobilier. L'école supérieure des professions immobilières (ESPI) est un des rares établissements à proposer une formation spécifique pour devenir promoteur immobilier. Le métier de promoteur immobilier nécessite au minimum une formation Bac +5 (niveau master). Sur ce point voir : «Le promoteur immobilier», Article publié sur : www.Jurifiable.com, sans date, consulté le : 02-09-2019.

² «Droit de la promotion immobilière », cours publiés sur : www. Cours de droit.net, le : 12 mars 2019, consulté le : 05-09-2019.

³ القانون رقم 70-9 المؤرخ في 2 جانفي سنة 1970 المنظم لشروط ممارسة الأنشطة المتعلقة ببعض العمليات الواردة على العقارات و المحال التجارية.

غير أن مصير هذا النص كان الضياع في أروقة المجلس الوطني حيث لم تتم مناقشته بتاتا، وهو الأمر الذي تعزز عبر الرد الوزاري لسنة 1980 الذي جاء لغير صالح إقامة نظام قانوني للمرقي العقاري.¹

أما بالنسبة للتدخل النقابي (المرقين العقاريين)، فالظاهر أن المهنة تعرف نوع من الهيكلية، ذلك أن مهني النشاط فضلوا إعطاء وجه يطابق بصورة أفضل الواقع، وهكذا نجد أن المرقين العقاريين مجتمعين تحت مظلة هيئة نقابية هي الفيدرالية الوطنية للمرقين المشيدين (F.N.P.C)، التي تضم مختلف الغرف الجهوية، ويخضع انضمام المرقين العقاريين للفيدرالية الوطنية للمرقين المشيدين لرقابة ثلاثية تخص:²

- أخلاق وماضي المرق،

- الاكتتاب الإجباري لتأمين عن المسؤولية المهنية،

- الانضمام الإجباري لصندوق ضمان مخصص لتغطية الاختلاسات المحتملة للأموال، ويسير هذا الصندوق من قبل الفيدرالية الوطنية للمرقين المشيدين وهو مشمول بتأمين، وهكذا تمنح الفيدرالية الوطنية للمرقين المشيدين أعضائها "علامة الفيدرالية الوطنية للمرقين المشيدين" (le label F.N.P.C) التي تعد ضمانة إضافية.

الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بمنح الاعتماد واكتساب صفة المرق العقاري

قبل التطرق للإجراءات القانونية لمنح الاعتماد، يستحسن بنا بداية تناول الهيئة المخولة قانونا بدراسة وإبداء الرأي بشأن طلبات الاعتماد والتي أطلق عليها المشرع تسمية "اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين"، وهذا لأن جميع الإجراءات تتم أمامها و للدور البارز الذي تلعبه في تنوير سلطة الإقرار ممثلة في السيد/ الوالي من خلال الآراء التي تبديها.

¹ Malinvaud(Ph) et les autres, Op.cit, p.39.

² بدءا من سنة 2005، ورغبة في تحديد هويتها في الفضاء الأوروبي، تحولت الفيدرالية الوطنية إلى فيدرالية المرقين المشيدين لفرنسا (FPC)، لتأخذ المهنة، بدءا من سنة 2010، هوية جديدة وهي فيدرالية المرقين العقاريين (FPI) وهذا تماشيا مع التطورات التي عرفتها المهنة، حيث أن كفاءات ومعارف المرقين توسعت لتشمل مهن تسيير الأموال، التهيئة والتجديد. للمزيد أنظر موقع الفيدرالية: www.fpfancei.fr.

أولاً- لجنة اعتماد المرقين العقاريين:

نتعرض بداية لتعريف لجنة اعتماد المرقين العقاريين، على أن نعرض في نقطة الثانية على أهم المهام المنوطة بها.

أ- تعريف لجنة اعتماد المرقين العقاريين:

بعدما كانت لجنة اعتماد المرقين العقاريين هيئة ممرضة تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن و يرأسها ممثله¹، جاءت أحكام المرسوم التنفيذي 19-243، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لتجعل منها لجنة ولائية تتشأ لدى الوالي ويرأسها ممثله، وتتكون من²:

- المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة،
- المدير الولائي المكلف بأموال الدولة،
- المدير الولائي المكلف بالسكن،
- المدير الولائي المكلف بالتعمير،
- المدير الولائي المكلف بالتجارة.

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، ويمكن للجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءته أن يفيدها في أشغالها.

وإذا كان جعل سلطة منح الاعتماد للمرقين العقاريين من اختصاص هيئة محلية ممثلة في السيد الوالي أمر إيجابي من ناحية التخفيف على السلطات المركزية من جانب، و كون السلطات المحلية أكثر إطلاعاً ودرية بقدرات طالبي الاعتماد و احتياجاتها من جانب ثان، غير أن ما قد يؤخذ على التعديل

¹ وكانت تضم اللجنة في عضويتها، مايلي: 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 للترقية العقارية أو ممثله.

² أنظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19-243 السابق ذكره.

الأخير هو إغفاله مسألة تحديد مدة تعيين الأعضاء ومدى قابلية عهدهم للتجديد¹، كما أنه وباستبعاده لعضوية المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله عن اللجنة يكون المشرع قد استبعد فاعل محوري في سوق الترقية العقارية من خلال الضمان والائتمان الذي يقدمه للمكتتبين والمرقنين العقاريين معاً.

ب- مهام لجنة اعتماد المرقنين العقاريين:

تتولى اللجنة دراسة وإبداء الآراء في المسألة التي يحددها لها القانون وكذا تلك التي يعرضها عليها الوالي، ولاسيما في المسائل الآتية:²

- دراسة طلبات الاعتماد لممارسة مهنة المرقني العقاري، وإبداء الرأي فيها،
- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرضها عليها الوالي، وإبداء الرأي فيها،
- دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه.

والملاحظ أنه و بموجب التعديل الذي أدخله المرسوم التنفيذي 19-243 على المرسوم التنفيذي 12-84، فقد عرفت اللجنة الولائية للاعتماد تقليصاً في مهامها مقارنة بسابقتها، حيث لم يعد ضمن مهامها اختصاص النظر وإبداء الرأي في الطعون المقدمة من قبل المرقنين العقاريين³، وهو الأمر الذي ربما يعاب على التعديل الأخير حيث كان يجدر الإبقاء عليه ضمن اختصاصاتها على اعتبار أن الطعن الولائي يعد ضماناً للمرقنين العقاريين ويتيح للسلطات المحلية مراجعة أعمالها.

ثانياً - إجراءات منح الاعتماد:

بعد توافر الشروط السابق ذكرها، يجب إيداع طلب الاعتماد من طرف الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوباً

¹ حيث أن نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 19-243 ألغت صراحة نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 12-84 التي كانت تحدد مدة العضوية في لجنة الاعتماد بـ 3 سنوات قابلة للتجديد، دونما أن تحدد مدة جديدة لعضويتهم ومدى قابليتها للتجديد، وهو الأمر الذي يترك فراغاً قانوني غير مقبول بتاتا.

² أنظر: نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقني العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقنين العقاريين، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19-243 المعدلة للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 12-84.

بالملف، وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل استلام بذلك.¹

يتم تحويل هذا الطلب من طرف الوالي أو ممثله إلى لجنة الاعتماد لدراسته وإبداء الرأي فيه، تقوم هذه الأخيرة بدورها بإخضاع طلب الاعتماد إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها التعريف بإجابتها في أجل أقصاه شهر (1) ابتداء من تاريخ مراسلتها.²

تجتمع اللجنة للتداول و إبداء الرأي حول طلب الاعتماد، حيث يشترط حضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وفي حال عدم اكتمال النصاب، تجتمع مجدداً في الأيام الثمانية (8) الموالية، وتصح مداولاتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين³، تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحاً⁴، وتكون آراء اللجنة إما بالموافقة أو بالرفض المعلن، حيث تدون مداولات اللجنة في محاضر يوقعها أعضاؤها وترسل، بعد تسجيلها في سجل مرقم ومؤشر عليه، إلى الوالي في أجل ثمانية (8) أيام.⁵

يتعين على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب⁶، يتم رفض طلب الاعتماد في الأحوال الآتية:⁷

- إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة،
- إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية،
- إذا كان التحقيق سلبياً.

في حالة الرفض، يجب أن يبرر ويبلغ قرار رفض الاعتماد إلى صاحب الطلب بكل الوسائل، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوماً، ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض،

¹ أنظر: نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا

كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: نص المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ أنظر: نص المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ أنظر: نص المادتين 21 و 22 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁶ أنظر: نص المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁷ أنظر: نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

طعنا كتابيا لدى الوالي من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه أو الحصول على دراسة مكملّة، ويتعين على الوالي الفصل في ذلك في غضون الشهرين⁽²⁾ اللذين يليان استلام الطعن.¹

أما في حالة إبداء اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن²، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري³، كما يتعين عليه بعدها موافاة الوالي بالوثائق الآتية للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:⁴

- نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو المالك و المسير،

- نسخة من مستخرج السجل التجاري،

- نسخة من رقم التعريف الضريبي،

- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء،

- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

في حالة عدم مراعاة هذه الشكليات، يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات التي نصت عليها أحكام المادة 64 من القانون 04-11، والتي تتراوح بين السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز سنة(6) أشهر إلى السحب النهائي للاعتماد.⁵

هذا ولا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديده حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليه.¹

¹ أنظر: نص المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

² القرار المؤرخ في 09-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 14-03-2013، العدد 14.

³ أنظر: نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 12-84، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

⁵ أنظر: الفقرة الثانية من نص المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي.

يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيد في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى شهادة تسجيل.²

تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية³، ويحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن.⁴

يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بالنسبة لكل تسجيل، مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:⁵

- 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،

- أي 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.

هذا ويمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر المرسوم 12-84 في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس (5) سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقى عقاري، وهذا بغض النظر عن أحكام المادة 6 من المرسوم 12-84.⁶

أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها أعلاه، فإنهم يمكن أن

¹ أنظر نص المادة 22 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 12-84، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

³ أنظر نص المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ القرار المؤرخ في 9-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، السابق الذكر.

⁵ أنظر نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84، السابق الذكر.

⁶ أنظر: نص المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي.

يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في نص المادة 6 المشار إليها سابقا.¹

هذا، وقد ألزم نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19-243، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84، مصالح وزارة السكن بالانتهاء من معالجة طلبات منح اعتماد المرقين العقاريين قيد الدراسة الموجودة على مستواها في مدة لا تتجاوز شهرين(2) ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

من خلال كل ماسبق استعراضه، يتضح جليا أن المشرع ومن خلال أحكام القانون 11-04 وكذا المرسوم التنفيذي 12-84، قد وضع إطار قانوني متكامل يحكم وينظم مهنة المرقى العقاري، وذلك من خلال فرض شروط وضوابط صارمة سواء للالتحاق بالمهنة، مباشرتها وكذا تطهيرها من المتطفلين، الشيء الذي من شأنه أن ينعكس إيجابيا على أداء هذه الطائفة المهنية ويحسن نوعية المشاريع المنجزة، بل أكثر من ذلك فقد عمل المشرع على ترسيخ قواعد أخلاقيات المهنة والتأسيس لميلاد المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري الذي يعد إطار مؤسساتي استشاري- تشاوري يساهم في اقتراح تدابير من شأنها تدعيم ممارسة مهنة المرقى العقاري وبعثها من جديد.

وعلى خلاف الوضع في الجزائر، نجد أن مهنة المرقى العقاري في فرنسا تبقى حرة دون أي تنظيم، باستثناء بعض نصوص المتعلقة بتطهير وإصلاح بعض المهن (Textes d'assainissement) التي أشرنا إليها والتي تعدّ التنظيم الوحيد الذي يطبق، وبصورة غير مباشرة، على مهنة المرقى العقاري، حيث أن المشرع تراجع، أمام الصعوبات التي إعترضته، عن وضع تعريف قانوني للمرقى العقاري، وهو الشيء الذي يعد ضروري قبل أي تنظيم للمهنة. من جهة ثانية، فضل المشرع الفرنسي اللجوء إلى تنظيمات ونصوص متفرقة لضبط و تأطير أعمال الترقية (Actes de promotion) والتي يشترط لممارستها على العموم أن يقدم المرقى ضمانات مالية مع مراعاة بعض الواجبات القانونية تحت طائلة بعض العقوبات الجزائية.

¹ أنظر: الفقرة الثانية من نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السابق الذكر.

هذا، وأمام غياب إطار قانوني واضح وموحد يحكم مهنة المرقى العقاري، حاول المرقون العقاريون عبر فيدرالية المرقين المشيدين (FPC)، والتي أصبحت تتمتع بتأثير واسع النطاق بالنظر لعدد المرقين المنضوين تحت لوائها و حجم البرامج المنجزة من قبلها، تنظيم أنفسهم بأنفسهم من خلال وضع قواعد تؤطر عمل المرقين المنتمين إلى الفيدرالية ولاسيما من خلال: اشتراط عدم وقوع المرقى تحت طائلة المنع من الممارسة أو التنافي، ضرورة اكتتاب تأمين يغطي المسؤولية المهنية للمرقى، الانضمام لصندوق ضمان يرمي لتغطية الاختلاسات التي قد تطال الأموال، ومقابل كل هذا يستفيد المرقى من “علامة الفيدرالية الوطنية للمرقين المشيدين” (le label F.N.P.C) التي تعد ضماناً إضافية للمرقين على مستوى السوق العقارية خاصة أمام المنافسة المتنامية التي أصبحت تعرفها.

يبقى فقط أن نشير في الأخير، أن غياب إطار قانوني مرجعي يحكم مهنة المرقى العقاري، باستثناء ربما ما أشرنا إليه من نصوص غير مباشرة ذات صلة بتطهير المهن و ما انتهى إليه اجتهاد فيدرالية المرقين العقاريين التي يبقى الانضمام إليها أمر اختياري، هو أمر لا يعفي المرقى العقاري، شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً، باعتباره تاجراً، من القيد والتسجيل في سجل التجارة والشركات (L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés-RCS)، وهو الأمر الذي يتم إما أمام غرفة التجارة والصناعة أو أمام كتابة ضبط المحكمة التجارية¹، الشيء يعد بمثابة قرينة على وجود الشخصية القانونية للشركة وميلاد القاعدة التجارية للمقولة الفردية، وبالنتيجة السماح بإعلام الجمهور وبصفة أعم إتاحة الفرصة للتعريف بشركات ومقاولات الترقية العقارية، كما أنه أمر يستجيب لمقتضيات إحصائية من خلال فهرس (SIRENE) الذي يمسكه المعهد الوطني للإحصائيات والدراسات الاقتصادية (INSEE)²،

¹ أنظر: المادة تنظيم. 123-5 قانون تجاري فرنسي.

² المرسوم رقم 73-314 المؤرخ في 14 مارس سنة 1973 المتضمن إنشاء نظام وطني لتحديد و فهرسة المقاولات و المؤسسات التابعة لها، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 21 مارس سنة 1973، الصفحة 3042.

المطلب الثاني: الالتزامات المهنية للمرقي العقاري و العقوبات الناجمة عن الإخلال بها

الإطار القانوني المتكامل الذي جاء به القانون 04-11 والنصوص التنظيمية المتعلقة به لتنظيم و تأطير ممارسة مهنة المرقي العقاري مثلما تقدم بيانه، لم يكفي بضبط قواعد وإجراءات الحصول على الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري، بل أتبعها بقواعد آمرة تحدد الالتزامات المهنية للمرقي والمسؤوليات الناجمة عن الإخلال بها، وهكذا جاء في نص المادة 02/47 منه: " يجب أن تكون الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم"، وهو ما تم من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.¹

ولهذا، ومن خلال هذا المطلب، سنحاول البحث في أهم الالتزامات المهنية الملقاة على عاتق المرقي العقاري (الفرع الأول)، لنتطرق في مرحلة ثانية للعقوبات المقررة في حالة عدم التقيد والتبصر بالالتزامات المهنية (الفرع الأول).

الفرع الأول: الالتزامات المهنية للمرقي العقاري

باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، نجد أن الالتزامات المهنية التي تقع على عاتق المرقي العقاري تتعدّد وتتنوّع، هذا علاوة على الالتزامات التعاقدية مثلما سيأتي بيانه في الباب الثاني من هذا البحث، ويمكن أن نشير إلى أهمها، وهي:

أولاً: الالتزام باحترام النظام العام العمراني،

ثانياً: الالتزام بالإعلام،

ثالثاً: الالتزام بالقواعد الأخلاقية للمهنة،

رابعاً: الالتزام بالاكنتاب في جميع التأمينات والضمانات المطلوبة.

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012، العدد 11.

من خلال ما سيأتي، سنحاول التطرق لكل التزام على حدة، على النحو الآتي:

أولاً: احترام قواعد النظام العام العمراني

تتصرف عبارة النظام العام في مجال التعمير إلى مجموعة القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية وتخصيص المساحات¹، التي تعتبر قيوداً على الحق في البناء، حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء، وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات والفلاحيّة والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر² طبقاً لما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ولهذا يجب على المرقّي العقاري احترام قواعد التهيئة والتعمير (أ)، والحصول على التراخيص الإدارية (ب) والمحافظة على النظام العام الجمالي (ت) وأخيراً المحافظة على النظام العام البيئي (ث).

أ - احترام قواعد التهيئة والتعمير: طبقاً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقّي العقاري، يتعين على المرقّي العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً.³

وقد نظم القانون 90-29، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير مخططات التهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 10 منه على أنه: "... تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي..."، فالغاية من فرض أدوات التعمير هو فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني⁴، ولا يختلف الوضع كثيراً في فرنسا عما هو جاري به العمل في الجزائر، وهذا أمر مفهوم ومنطقي، غير أنه بمجيء القانون رقم 1208-2000 المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني (SRU)، والذي كان نتيجة مخاض طويل بدأ منذ سنة 1999 عقب فتح المجال لنقاش وطني موسوم بـ " السكن، التنقل...العيش في المدينة"، فقد عمل المشرع على مراجعة قواعد التعمير ضماناً

¹ Deviller(J.M), Droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, Paris, 1998, p01.

² عليان بوزيان: النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة ورقلة، يومي 27/28 فيفري 2012، ص 254.

³ وفي نفس الاتجاه أنظر: المادة 09 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁴ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 98.

لتناسق أكبر بين سياسات التعمير وسياسات التنقل في إطار مسعى التنمية المستدامة، ولهذا سنتناول أهم هذه المخططات تباعا تماشيا وبالتوازي مع تلك المتعلقة بالتشريع الجزائري، وهذا على النحو الآتي:

1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: عرف نص المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق

بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي..."¹.

بالنسبة للتشريع الفرنسي، فقد استبدلت المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (SDAU) بمخططات انسجام الأقاليم (SCOT)، هذه الأخيرة تعد أكثر عملياتي من سابقتها، حيث تتيح تنظيم وتسيير أحسن لتوسع وتطور الأقاليم و الفضاءات العمرانية من خلال دمج فكرة الحفاظ على البيئة والتسيير المستند على الأهداف، كما أنه ومنذ صدور القانون رقم 2010-788 المؤرخ في 12 جويلية سنة 2010 المتضمن الالتزام الوطني من أجل البيئة المعروف بقانون غرو نيل II (Loi Grenelle II)²، تمت تعديل النظام القانوني لمخططات انسجام الأقاليم لتصبح أكثر إكراها حيث تحولت من مجرد وثيقة توجيهية (document d'orientation) إلى وثيقة ملزمة (document contraignant)، وتأكد ذلك أكثر بصدور القانون رقم 2014-366 المتعلق بالوصول للسكن والتجديد العمراني (Loi ALUR)، أين أصبحت مخططات انسجام الأقاليم تشكل الإطار المرجعي والقانوني بالنسبة لمختلف السياسات القطاعية ولاسيما تلك التي تركز على المسائل المتعلقة ب: تنظيم الفضاء، التعمير، السكن، التنقل والبيئة...، وهذا بنفس الكيفية بالنسبة للمخططات القطاعية مابين البلديات (Intercommunales) على غرار: المخططات المحلية للتعمير مابين البلديات (PLUI)، البرامج المحلية للسكن (PLH)، مخططات التنقل الحضري (PDU)، المخططات المحلية للتعمير (PLU) و الخرائط البلدية، فمخطط انسجام الأقاليم يعد بمثابة وثيقة تسمو

¹ وقد ضبط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 08-05-1991، المعدل والمتمم، إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، . الجريدة الرسمية المؤرخة في 01-06-1991، العدد 26.

² الجريدة الرسمية المؤرخ في 13 جويلية سنة 2010، العدد 106.

على الوثائق البلدية بطبيعته(Document d'urbanisme supra communal par nature).¹

2- مخطط شغل الأراضي: تناوله نص المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".² وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها.³

وعلى غرار ما حصل بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فقد أستبدل المشرع الفرنسي مخطط شغل الأراضي (POS) بالمخطط المحلي للتعمير (PLU) وهذا بموجب القانون رقم 2000-1208 المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني (SRU)، وإذا كانت مخطط شغل الأراضي يعبر أهمية محدودة لمبادئ التنمية المستدامة و حماية الفضاءات الطبيعية، حيث يقتصر على بيان حقوق استخدام الأراضي والبناء، فإنه وبالمقابل نجد أن المخططات المحلية للتعمير تتضمن مشروع للتهيئة و التنمية المستدامة (PADD)⁴، فالمخطط المحلي لتعمير لا يعد مجرد وثيقة قانونية؛ بل هو تعبير فضائي و زمني عن مشروع الإقليم، تعبير حيّ للبلدية بجميع تركيباتها: البشرية، الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية، البيئية و كذا تلك المرتبطة بمنظرها الجمالي.⁵

ب- الحصول على التراخيص الإدارية: حظر المشرع على المرقى العقاري الشروع في أي عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.⁶

¹ Le droit administratif: Fiche n°2. Le droit de l'urbanisme : Les instruments d'urbanisme, publié sur le site : la gazette. fr, le : 04-08-2011, consulté le : 03-05-2019.

² وقد ضبط المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم، كفايات إعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.

³ حمدي باشا عمر: المرجع نفسه، ص 99.

⁴ Le droit administratif: Fiche n°1. Le droit de l'urbanisme : règles générales, publié sur le site : la gazette. fr, le : 03-08-2011, consulté le : 04-05-2019.

⁵ Voir : « Transformation des POS en PLU », article publiée sur le site : la gazette. fr, le : 01-12-2009, consulté le : 04-05-2019.

⁶ أنظر: المادة 06 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

وقد تعرض المرسوم التنفيذي رقم 91-176¹ لهذه الرخص والشهادات، نشير إلى مضمونها باختصار:

1- رخصة البناء: وهي عبارة عن قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المختص بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه.²

وقد ربط نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي لا يجوز للمركي مباشرة أشغال التشييد والبناء بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

وعلى نفس منوال المشرع الجزائري، أوجب المشرع الفرنسي على المركي العقاري الحصول رخصة البناء قبل البدء في مشروعه العقاري، سواء تعلق الأمر ببنائات جديدة، حتى ولو كانت دون أساس بشرط أن تزيد مساحتها عن 20 م²، وكذلك الحال بالنسبة للبنائات القائمة إذا تعلق الأمر بأشغال توسعة، أو تغيير في طبيعتها³، أما بالنسبة لباقي الأشغال فمنها ما هو معفى كلية من أي شكلية بعنوان قانون التعمير⁴، ومنها ما يجب أن يكون موضوع للتصريح المسبق بالأشغال.⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 01-06-1991، العدد 26.

² أنظر: المواد 40، 41 و42 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: نص المادة تنظيم. 421-1 من قانون التعمير الفرنسي، التي جاءت بالمبدأ وهو أن كل شخص يريد تشييد أو غرس بناية ذات طابع سكني أو لا، حتى ولو لم تتضمن أساس، لا بد أن يحصل مسبقاً على رخصة بناء.

⁴ أنظر: المواد تنظيم. 421-2 إلى تنظيم. 421-8 قانون التعمير الفرنسي، وهي تخص البنائات الجديدة المعفاة كلية من أي شكلية بعنوان قانون التعمير، وهذا بالنظر إما: لطبيعتها، أهميتها الضئيلة، طابعها المؤقت، طابعها السري المرتبط بدواعي أمنية، طابعها المتحرك.

⁵ أنظر: المواد تنظيم. 421-9 إلى تنظيم. 421-12 قانون التعمير الفرنسي، وهي تتعلق بالبنائات الجديدة الخاضعة للتصريح المسبق وهي تخص: البنائات التي لا تزيد مساحتها وارتفاعاتها عن قدر معين، السكنات الخفيفة و تلك المتعلقة بالتسليّة، المنشآت والملاحق الخاصة بخطوط توزيع الطاقة التي لا تزيد عن قدر معين، الأسوار التي لا يزيد علوها فوق الأرض عن مترين، المسابح في حدود معينة، الأرضيات الخاصة بالبيوت البلاستيكية في حدود معينة، أعمدة الربط الخاصة بالإذاعة والهاتف المحمول مهما كان علوها... .

2- رخصة التجزئة: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت القطعة أو القطع الأرضية الناجمة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية¹، وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية².

الأمر لا يختلف كثير في فرنسا، ويقصد بالتجزئة وفقا لنص المادة تشريع. 442-1 من قانون التعمير الفرنسي التي تنص على أنه: "يشكل تجزئة تقسيم، على سبيل الملكية أو الانتفاع، لوحدة أو عدة وحدات عقارية متجاوزة بهدف إنشاء قطعة أو عدة قطع مخصصة للبناء"³، وتخضع كل تجزئة لشكليات على اعتبار أن نص المادة تشريع. 442-3 من قانون التعمير تنص على أنه: "التجزئات التي لا تخضع لتسليم رخصة التهيئة، لا بد أن تكون موضوع تصريح مسبق"، فبالنسبة لرخصة التهيئة (permis d'aménager) فهي تخص التجزئات التي تتضمن طرق، فضاءات أو تجهيزات مشتركة لعدة قطع⁴، أما في غير الحالات التي يستوجب فيها رخصة تهيئة فلا بد من تصريح مسبق⁵.

3- رخصة الهدم: طبق لنص المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة⁶.

قانون التعمير الفرنسي من جانبه، يفرض على المرقى العقاري ضرورة الحصول على ترخيص مسبق قبل مباشرة أي عملية هدم، سواء كان كلياً أو جزئياً، لبنانية تخضع لحماية خاصة أو تقع في

¹ أنظر: المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

² حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، من ص 91 إلى 93.

³ Art L. 442-1 du code de l'urbanisme stipule : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

⁴ أنظر: المواد تنظيم. 421-19 إلى تنظيم. 421-22 من قانون التعمير الفرنسي.

⁵ أنظر: المواد تنظيم. 421-23 إلى تنظيم. 421-25 من قانون التعمير الفرنسي.

⁶ طبقا لنص المادة 89 من القانون 11-10 المتعلقة بالبلدية، يستطيع رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم الجدران والعمارات والبنائيات الآيلة للسقوط.

قطاع تعد فيه رخصة الهدم ضرورية¹، أما إذا ارتبط الهدم بمشروع بناء أو تهيئة، فإن طلب الهدم يمكن أن يتم رفقة طلب رخصة البناء أو التهيئة²، هذا وأعفى المشرع الفرنسي بعض أشغال الهدم من ضرورة الحصول على ترخيص مسبق لدواعي تتعلق أحيانا بسرية الدفاع الوطني وأحيانا أخرى بداعي الخطر المحقق تطبيقا لأحكام قانون البناء والسكن وأحيانا أخرى لكون البناية لا تراعي قواعد النظافة تطبيقا لقانون الصحة الخ...³.

4- شهادة التعمير: وهي وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي

تخضع لها الأرضية المعنية، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها⁴، وهي تسلم بناء على التماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت، ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع⁵.

بالرجوع للوضع في فرنسا، نجد أن مفهوم شهادة المطابقة لا يختلف بتاتا عما هو الحال في الجزائر⁶، غير أن هذا الشهادة تكون على صورتين: شهادة المعلومات (Certificat d'information) والشهادة العملية (Certificat opérationnel)؛ فشهادة المعلومات تتيح الإطلاع على البيانات المرتبطة بوضعية العقار، في حين الشهادة العملية تقدم بيانات حول قابلية تنفيذ المشروع، وإذا كان تسليم شهادة المطابقة لا يعد إجباري غير أنه يوصى بقوة على طلبها⁷.

5- شهادة التقسيم: وهي عبارة عن وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى

قسمين أو عدة أقسام⁸، وهي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر¹.

¹ أنظر: المواد تنظيم. 27-421 و تنظيم. 28-421 من قانون التعمير الفرنسي.

² Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Permis de démolir, publiée sur le site : Service -Public.fr, le : 16 Avril 2020, consulté le : 09-05-2020.

³ أنظر: المادة تنظيم. 29-421 من قانون التعمير الفرنسي.

⁴ أنظر: المادة 51 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

⁵ حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 100.

⁶ أنظر: المادة تشريع. 1-410 قانون التعمير الفرنسي.

⁷ Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé d'urbanisme, Certificat d'urbanisme, publiée sur le site : Service -Public.fr, le : 05 Décembre 2018, consulté le : 10-05-2020.

⁸ حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 93.

6- شهادة المطابقة: تخول رخصة البناء الترخيص بتهيئة البنايات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، لهذا السبب أوجب نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91 على المستفيد من رخصة البناء، أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

بخصوص القانون الفرنسي، فقد تم التخلي عن شهادة المطابقة وتم تعويضها بـ " التصريح الذي يشهد على إتمام الأشغال ومطابقتها" (DAACT)؛ وهو عبارة عن وثيقة تسمح بالإشهاد أمام المصالح البلدية على أنه تم الانتهاء من الأشغال وأنها مطابقة لما ورد في رخصة التعمير الممنوحة، ويعد هذا التصريح إجباري بالنسبة للأشغال التي كانت موضوع رخصة بناء، رخصة تهيئة أو تصريح مسبق بالأشغال.²

ت- احترام النظام العام الجمالي والثقافي: يتعين على المرقى العقاري السهر على جمال الإطار المبني واحترام المعايير العمرانية المعمول بها³، حيث يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين⁴، كما يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري⁵، أما بخصوص العمليات المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، فإنها تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال⁶، هذا وقد ألزم المشرع المرقى العقاري بأن يأخذ بعين الاعتبار عند إقامته لمشاريعه نوعية الإطار

¹ نشير أنه وفيما يتعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة، فإن المطلوب هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط، دون حاجة إلى شهادة تقسيم.

² أنظر: المواد تشريع. 462-1 و تشريع. 462-2 قانون التعمير الفرنسي.

³ أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، السابق الذكر.

⁴ أنظر: المادة 08 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁵ أنظر: المادة 10 من نفس القانون.

⁶ أنظر: المادة 07 من نفس القانون.

المبني المتواجد، فيما يخص فنه المعماري وتنظيمه وتكيفه مع السياق العام، وأن يكيف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع.¹

ث - احترام النظام العام البيئي: حماية البيئة وتحقيق مقاصد التنمية المستدامة بالتبعية مرهون بمدى التحكم في التعمير وتنظيمه وضبطه على أحسن وجه²، وفي هذا السياق فقد أولى المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 أهمية خاصة للبعد البيئي وأجب أخذه بعين الاعتبار في تصميم وإقامة جميع مشاريع الترقية العقارية، وهذا ضمانا للحفاظ على النظام العام البيئي، وهذا ما تكرر من خلال نص المادة 11 منه، التي جاء فيها: "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولاسيما منها:

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة،
- التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

زيادة على ما سبق، فإنه أصبح يتعين على المرقى العقاري، في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة، العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطق تقليص الحاجات إلى الطاقة.³

في فرنسا، ومنذ صدور على التوالي كل من القانون رقم 967-2009 المؤرخ في 3 أوت سنة 2009 للبرمجة المتعلقة بتنفيذ غرنيل للبيئة (غرنيل I - Grenelle I)⁴ و القانون رقم 788-2010 المؤرخ في 12 جويلية سنة 2010 المتضمن الالتزام الوطني من أجل البيئة (غرنيل II - Grenelle II)⁵، حيث احتل ملف العقار المبني و التعمير مكان بارزة ضمن المحاور الست الرئيسة للقانونين، أصبح المرقى

¹ أنظر: المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، السابق الذكر.

² بودريو عبد الكريم: الاعتبارات في مخططات التعمير المحلية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر؟، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص 04.

³ أنظر: المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ الجريدة الرسمية الصادرة في 5 أوت سنة 2009.

⁵ الجريدة الرسمية الصادرة في 12 جويلية سنة 2010.

العقاري ملزماً في إطار إنجاز مشاريعه العقارية بمراعاة قواعد التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة وذلك يمرّ عبر احترام عديد التدابير والقواعد، ولعل أهمها:

- **إلزامية القيام بتشخيص النجاعة الطاقوية (DPE)**، حيث أصبح كل من المرقى العقاري، البائع أو المالك المؤجر، بمناسبة وضع أموالهم العقارية للبيع أو الإيجار، ملزمون بتوريد تشخيص النجاعة الطاقوية؛ هذه الوثيقة تعطي صورة عن النجاعة الطاقوية للبناءية بتقدير حجم استهلاكها الطاقوية ونسبة انبعاث الغازات المسببة للاحتباس الحراري سنوياً.¹

حيث أنه وعقب التشخيص الذي يباشره مهني مختص، يحصل المسكن أو البناءية على تنقيط، الذي يتراوح ما بين "أ" (أحسن تنقيط) إلى "ز"، وهذا بناء على المعيارين السابقين، واللذان يظهران على الإعلانات العقارية على شكل وسمان (étiquettes): وسم الطاقة بالنسبة للاستهلاك الطاقوي السنوي، ووسم المناخ فيما يخص نسبة الانبعاث السنوي للغاز المسبب للاحتباس الحراري.²

- **ضرورة احترام معايير البناء**، فمراعاة هذه المعايير يسمح بضمان إنتاج عقاري جديد على قدر من النوعية وبحد أدنى من الرفاه وكذا الأمن والمتانة، هذا المسعى يمر عبر إنجاز دراسات مسبقة تتيح ترتيب وضبط العملية وفقاً للمعايير، هذه الأخيرة تتعدد وتتنوع ولعل أهمها:

▪ **الوائح الحرارية (La réglementation thermique)**، وفي هذا الصدد تعد اللائحة الطاقوية 2012 (RT2012)، التي دخلت حيز التطبيق في الفاتح من جانفي سنة 2013، أول معيار أو مقياس (Norme) واجب الاحترام في مادة العزل الحراري؛ وهي ترمي لخفض انبعاث الغازات المسببة للاحتباس الحراري من خلال الاستهلاك الضعيف للطاقة، هذا علاوة على وجوب حصول البناءات المشيدة حديثاً على تصديق (Certification) البناءات ذات الاستهلاك المنخفض للطاقة (BBC)، وهو عبارة عن علامة (Label) تندرج في سياق اشتراطات غرنيل للبيئة وهي تمنح للبناءات التي يحترم استهلاكها الطاقوي في مادة التدفئة، الإضاءة، الماء

¹ أنظر: المادة تنظيم. 1-134 من قانون البناء والسكن.

² أنظر: المادة تنظيم. 2-134 من قانون البناء والسكن.

الساخن، التبريد والتهوية الشروط الواردة في اللائحة الطاقوية 2012، أي حوالي 50 كيلوات/م² سنويا.¹

- **اللوائح الصوتية (La réglementation acoustique)**، أصبحت كل البناءات ذات الطابع السكني التي أودع بشأنها طلب الحصول على رخصة البناء أو التي كانت موضوعا لطلب التصريح بأشغال التعليق المتعلقة بالبناءات السكنية القديمة وكل الإضافات المرتبطة بها، بدءا من الفاتح جانفي سنة 2000، ملزمة بأن تكون مطابقة للوائح الصوتية الجديدة (NRA)²، والتي تهدف إلى تقليل المضار الصوتية داخل السكن؛ حيث تلقي هذه اللوائح الصوتية على عاتق المرقين العقاريين والمشيدين عموما التزاما بتحقيق نتيجة وفي عين المكان (Une obligation de résultat *In situ*)، أي في وضعية حقيقية لا في المخابر وفيما يتعلق بالمسكن لا مواد البناء في ذاتها³، والتأكد من مراعاة هذه اللوائح يتم عبر التزام أصحاب المشاريع بتوريد، عند نهاية الأشغال، شهادة تثبت الأخذ في الحسبان لهذه اللوائح (Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique) لفائدة السلطة التي سلمت رخصة البناء.⁴
- **اللوائح المتعلقة بولوج الأشخاص ذوي الحركة المحدودة (PMR)**، لابد أن تتيح السكنات الجماعية المشيدة حديثا نوع من الاستقلالية للأشخاص الذين يعرفون صعوبات في التنقل، سواء في الأجزاء

¹ Sur ce point voir : Audrey Bouchez, Promoteurs immobiliers : les principales règles à respecter en droit immobilier, article publiée sur le blog : www.go-aos.io, le : 29-07-2019 et consulté le : 02-08-2020 et « Les normes environnementales dans l'immobilier », article publiée sur le site : www.immobilier.cushmanwakefield.fr, le : 09-07-2020 et consulté le : 02-08-2020.

² القرار المؤرخ في 28 أكتوبر سنة 1994 المتعلق بالخصائص الصوتية للمباني السكنية (الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 نوفمبر سنة 1994، العدد 273) والذي عدل بموجب القرار المؤرخ في 30 جوان سنة 1999 (الجريدة الرسمية المؤرخة في 17 جويلية سنة 1999، العدد 163، الصفحة 10658).

³ Vanessa Barbier, « Qu'est ce que la nouvelle réglementation acoustique », article publiée sur le site : www.quotatis.fr, le : 19 novembre 2019, consulté le : 03-08-2020.

⁴ أنظر : المرسوم رقم 604-2011 المؤرخ في 30 ماي سنة 2011 المتعلق بشهادة الأخذ بعين الاعتبار للوائح الصوتية المعدّة عقب الانتهاء من أشغال البناءات السكنية الجديدة (الجريدة الرسمية المؤرخة في 31 ماي سنة 2011، العدد 0126، الصفحة 9346، النص 4) وكذا القرار المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2012 المتعلق بشهادة الأخذ بعين الاعتبار للوائح الصوتية المطبق في الإقليم الفرنسي على البناءات السكنية الجديدة (الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 ديسمبر سنة 2012، العدد 0294، الصفحة 19883، النص 14).

المشتركة وحتى الخاصة منها، ولهذا يستوجب على المرقين العقاريين مراعاة خصوصيات هذه الطائفة من الأشخاص من خلال تكييف المباني والمنشآت المقامة بما يتماشى واحتياجاتهم.¹

- الالتزام بإعلام المقتني أو المستأجر بمخاطر تلوث الأرضية متى انتهى ذلك إلى علم الدولة.²

في الأخير، نشير إلى أنه ومنذ صدور قوانين غرنيل في فرنسا أصبح هناك شغف حقيقي حول التقييس (Normes)، المصادقة (Certifications) والعلامات (Labels) في المجال العقاري، وهذا حتى يتمكن المرقين العقاريين من استقطاب المستثمرين والمقتنين العقاريين، وتجسد ذلك عمليا من خلال اعتماد إستراتيجيات اتصال تركز أساسا على احترام البيئة. وللتكفل بمطلب التصديق، قامت هيئات، على غرار آفنور (AFNOR)، بالتخصص في منح شهادات الاعتراف بالممارسة البيئية الجيدة في مجال البناء، وبالخصوص فيما يتعلق باستهلاك الطاقة، وهكذا ومنذ سنة 2010 تحصلت جميع العقارات المكتبية الجديدة أو المهيكلية التي تم تسليمها والواقعة في قلب العاصمة باريس (ile-de- France) على تصديقات بيئية.³

ثانيا: الالتزام بالإعلام

تندرج العقود التي يبرمها المرقى العقاري ضمن طائفة العقود الاستهلاكية التي يسود فيها الالتزام بالإعلام، وهذا وصولا لسد الفارق المعرفي والفني بين طرفين أحدهما يسمى مستهلكا (المقتني أو المكتتب في مجال الترقية العقارية) والثاني مت دخلا (المرقى العقاري)، ولكون الأخير يملك قدرات فنية في مجال المنتجات التي يصنعها ويبيعها، أما الأول فهو يفتقر إليها ويجهلها⁴، وهكذا ألقى المشرع على عاتق المرقى العقاري هذا الالتزام، حيث نصت المادة 41 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "يلتزم المرقى بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع"، ويعود فضل السبق للمشرع الفرنسي

¹ Audrey Bouchez, op.cit.

² أنظر: نص المادة تشريع. 125-6 من قانون البيئة الفرنسي.

³ Sur ce point voir : « Les normes environnementales dans l'immobilier », op.cit.

⁴ . د. سي يوسف زاهية حورية: دراسة قانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص50.

في إرساء هذا الالتزام من خلال ما يعرف بقانون سكريفندر (Scrivener) المتعلق بإعلام وحماية المستهلكين في مجال بعض عمليات القرض.¹

هذا ولم تعرف التشريعات الحديثة الالتزام بالإعلام، بل اكتفت بالإشارة إلى وجود التزام عام ملقى على البائع وهو إعلام المستهلك، إلا أن الفقه تصدى لهذه المسألة وعرفه على أنه: "التزام عام يغطي المرحلة السابقة على التعاقد في جميع عقود الاستهلاك، ويتعلق بكافة المعلومات اللازمة لإيجاد رضا حر وسليم"²، كما عرف على أنه: "التزام قانوني عام سابق على التعاقد، يلتزم فيه المدين بإعلام الدائن في ظروف معينة إعلاما صحيحا وصادقا بكافة المعلومات الجوهرية المتصلة بالعقد المراد إبرامه والتي يعجز عن الإحاطة بها بوسائله الخاصة ليبيني عليها رضاه بالعقد".³

من خلال التعاريف، يتضح أن الغاية من فرض هذا الالتزام هو السماح للمستهلك - المقتني في قانون الترقية العقارية - من تكوين رضا مستتير من خلال حقه في الحصول على معلومات عن السلع والخدمات المطروحة في السوق لغرض المقارنة بين ما يعرض عليه وإقدامه بكل حرية على اقتناء ما يرغب فيه.⁴

وللالتزام بالإعلام صورتين، فهناك الالتزام بالإعلام قبل التعاقد والذي يتمثل في غالب الأحيان في الإشهار التجاري الذي يباشره البائع - المرقى العقاري - في سبيل تسويق منتجاته أي تقوية الطلب عليها ويعتبر أيضا عاملا ضروريا من عوامل التأثير على اختيار المستهلك - المقتني المحتمل -⁵،

¹ القانون رقم 78-22 المؤرخ في 10 جانفي سنة 1978 المتعلق بالإعلام وحماية المستهلكين في مجال بعض العمليات القرض، الجريدة الرسمية المؤرخة في 11-01-1978، ص297.

² د. سي يوسف زاهية حورية: الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدمعة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل، تيزي وزو، 2008، ص 267.

³ عبوب زهيرة: حق المستهلك في الإعلام، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، دورية دولية محكمة يصدرها مخبر البحث " القانون الخاص المقارن"، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، العدد 01، 2015، ص38.

⁴ أ. د. سي يوسف زاهية حورية: دراسة قانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك الجزائري، المرجع السابق، ص50.

⁵ المرجع نفسه، ص 50.

والالتزام بالإعلام التعاقدية والخاص بمرحلة تنفيذ العقد أين يلتزم البائع بالإدلاء بالبيانات والمعلومات للمشتري بما يتفق مع موجبات حسن النية في التعامل التي من شأنها أن تشكل رضا حرا مستتباً.¹

أما عن وقت و كيفية إعلام المرقى العقارى عن مشاريعه العقارية، فقد فرض المشرع عليه قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقارى، وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء²، كما أوجب عليه استعمال وسائل تكنولوجيات الإعلام والاتصال في علاقاته مع شركائه.³

وقد حظر المشرع على المرقى اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه، كما ألزمه بالسهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.⁴

في الأخير، نعتقد أن التزام المرقى العقارى بالإعلام لا يقتصر على الإخبار الموضوعي المحايد، بل يتجاوز إلى الالتزام بالنصح وذلك بتقديم معلومات تتماشى مع حاجيات المقتني وتتيح له إمكانية اختيار منتج يستجيب لرغبته ويشبع حاجاته⁵، ولا يتسنى للبائع تقديم النصيحة إلا بالتحري عن احتياجات

¹ يرى بعض الفقه بأن الالتزام بالإعلام يقتصر على المتعاقد الذي يجهل المعلومات جهلاً مشروعاً - مبرراً - يعفيه ضرورة الاستعلام والتحري بنفسه. فرحات ريموش: الالتزام بالإعلام، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2012، ص 289-290.

² أنظر: المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى، السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ أنظر: المادة 47 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁵ راجع: عيوب زهيرة، المرجع السابق، ص 137-138. وكذلك: قلواز فاطمة الزهراء، مقارنة الالتزام بالإعلام ببعض المفاهيم القانونية الكلاسيكية، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، دورية دولية محكمة يصدرها مخبر البحث " القانون الخاص المقارن"، جامعة حسية بن بوعلي- الشلف، العدد 01، 2015، ص 32.

احتياجات المشتري¹، غير أن هذا لا يعفي المقتني من مسؤولية التحري والاستعلام بنفسه، فالملزم بإعلامه غير مسؤول عن إهماله ورعونه²، ووفقا للفقهاء بيكود يفس (Picod Yves) فإنه: "في الواقع، على كل متعاقد أن يستعلم وفقا لقدراته، وأن الجهل لا بد أن يكون مشروعا حتى يكون مقبولا".³

ثالثا: الالتزام بالقواعد الأخلاقية للمهنة

التجارب السيئة والمريرة التي عرفها نشاط الترقية العقارية، والتي انعكست سلبا على صورة المرقى العقاري، دفعت المشرع، من خلال القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لوضع إطار قانوني (statut) يضبط ويؤطر مهنة المرقى العقاري، وذلك من خلال إلزام المرقى العقاري بالمساهمة الفعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها⁴، حيث أصبحت التزاماته ومسؤولياته المهنية موضوع دفتر شروط.⁵

بالنسبة للمشرع الفرنسي، يمكن القول أنه لا يوجد نص قانوني صريح أو دفتر شروط يلقي التزامات أخلاقية على المرقى العقاري، وهذا خلافا للمهنيين الآخرين على غرار الأعوان العقاريين (Les agents immobiliers)، مسيري الأموال (Les administrateurs de biens)، المتصرفون في الملكية المشتركة (Les syndics de copropriété) و بائعي القوائم (Les marchands de listes)، الذين أخضعوا صراحة لقواعد أخلاقية المهنة من خلال المرسوم رقم 1090-2015 المؤرخ في 28 أوت سنة 2015 المحدد للقواعد المشكلة لقانون أخلاقية المهنة المطبقة على بعض الأشخاص الممارسين لنشاطات المعاملات التجارية وتسيير العقارات والمحال التجارية⁶، حيث يلاحظ أن أحكام هذا النص استبعدت المرقى العقاري من مجال تطبيق النص قاصرة نطاقه على الوسطاء في مجال العقار، وربما هذا الطرح لا غرابة فيه كونه

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 313.

² فرحات ريموش: المرجع السابق، ص 290.

³ "En effet, tout contractant doit se renseigner selon ses capacités, l'ignorance doit être légitime pour être acceptable", Zavaro(M), La responsabilité des constructeurs, 3^e Edition, LexisNexis, Paris, 2013, p298.

⁴ أنظر: المادة 47 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁵ المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، السابق ذكره.

⁶ الجريدة الرسمية الصادرة في 30 أوت سنة 2005، العدد 0200، الصفحة 15377، النص رقم 16.

يتمشى مع ما سبق لنا وأن أشرنا إليه بخصوص القانون التجاري الفرنسي الذي بدوره يخلع الصفة التجارية عن عمل المرقى إذا اقتصر دوره على البيع¹، غير أنه يبقى أن نشير أن المرقى العقاري المنضوي تحت لواء الفيدرالية الوطنية للمرقين العقاريين (FPI) يلتزم باحترام المبادئ الأخلاقية في أعماله وتفاعلاته مع شركائه (الفاعلين في المشاريع الحضرية، الزبائن، الزملاء، الموردين، المتعاونين بالخصوص)، حيث يتعهد أعضاء الفيدرالية على ترقية الثقة كقاعدة للممارسة المهنية، وهذا استنادا على أرضية مشتركة من القيم.²

بالرجوع للتشريع الجزائري، وباستقراء نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري³، نجد أنه يقع على المرقى العقاري نوعين من الالتزامات الأخلاقية المهنية التي يجب عليه الوفاء بها: منها ما يخص علاقته بالدولة (أ)، ومنها ما يخص علاقته بزبائنه (ب).

أ- الالتزامات الأخلاقية للمرقى العقاري في مواجهة الدولة:

- تتعدد الالتزامات الأخلاقية للمرقى العقاري في مواجهة الدولة، ولعل أبرزها الآتي:
- ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري⁴،
- الامتثال ووضع تحت تصرف المصالح المؤهلة، كل وثيقة تفيد في مراقبة و تسيير المشروع العقاري على المستويين التقني والتجاري⁵،
- السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية⁶،
- تلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء⁷،

¹ أنظر: نص المادة تشريع. 110-1-2° قانون تجاري فرنسي.

² « Principes éthiques de la FPI », article publiée sur le site : www.fpi-france.fr, le : 26 octobre 2018, consulté le : 13-08-2020.

³ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-85، على أنه: "يتعين على المرقى العقاري الوفاء بالتزاماته اتجاه الدولة واتجاه زبائنه".

⁴ أنظر: المادة 05 من نفس المرسوم.

⁵ أنظر: المادة 12 من نفس المرسوم.

⁶ أنظر: المادة 17 من نفس المرسوم.

⁷ أنظر: المادة 18 من نفس المرسوم.

- عدم التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب، وعدم إدخال أي تعديل في الشكل أو التسمية أو عنوان الشركة، أثناء ممارسة نشاطاته أو تغيير المسير بدون ترخيص مسبق، وبهذه الصفة فإنه يتحمل المسؤولية كاملة إزاء الدولة وكذا المقتنين المستقبليين، فيما يتعلق باستعمال الاعتماد الممنوح له،¹

- التعهد بعرض مشروعه للبيع في ظل الاحترام الصارم للأحكام المتعلقة بكيفيات البيع كما تم النص عليها في الفصل الثالث من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، كما يتعهد بالمرعاة الصارمة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال المعاملات وتأجير العقارات.²

ب- الالتزامات الأخلاقية للمرقي العقاري في مواجهة زبائنه:

مثلاً يتعين على المرقي العقاري الوفاء بالتزاماته اتجاه الدولة، فإنه يتوجب عليه الوفاء بالتزاماته أيضاً اتجاه زبائنه، وقد حدد القانون 04-11 وكذا المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري جملة من الالتزامات التي يتوجب على المرقي احترامها، وهي:

- أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين،³
- السعي، أثناء ممارسته للمهنة، إلى التحسين الدائم لراحة زبائنه،⁴
- عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال،⁵
- الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،⁶
- عدم قبول أي دفع و/ أو تسبيق لا يكون مكوناً للديون المنتظمة،⁷

¹ أنظر: المادة 28 من المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري السابق الذكر.

² أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: المادة 07 من نفس المرسوم.

⁴ أنظر: المادة 08 من نفس المرسوم.

⁵ أنظر: المادة 11 من نفس المرسوم.

⁶ أنظر: المادة 47 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁷ أنظر: : المادة 47 من نفس القانون.

- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،¹

- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.²

في الأخير، نشير إلى أنه وحتى لا تبقى قواعد أخلاقيات المهنة مجرد شعارات فارغة وكلام لا طائل منه، فقد أرسى المشرع الجزائري إطار مؤسساتي يسهر على ضمان احترام قواعد أخلاقيات المهنة وصيانة السمعة الحسنة للمهنة وازدهارها، وكذا تقديم كل الآراء والاقتراحات والتدابير الرامية للحفاظ على نزاهة المهنة وصورتها وتشجيع تطور الترقية العقارية، يتشكل هذا الإطار المؤسساتي من جهازين هما: المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري المنشأ بموجب نص المادة 24 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لمهنة المرقى العقاري، وكذا مجلس الأخلاقيات كجهاز دائم موضوع تحت سلطة مكتب الجمعية العامة التابعة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المنشأ من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.³

رابعاً: الالتزام بالاكنتاب في جميع التأمينات والضمانات المطلوبة

وصولاً لتغطية الأضرار والتكفل بالآثار المالية الناجمة عن المسؤولية المهنية والمدنية للمرقى العقاري، فقد أوجب المشرع على المرقى العقاري الاكنتاب في جميع التأمينات والضمانات المطلوبة قانوناً⁴، ولعل أهمها مايلي:

أ- اكنتاب ضمان الترقية العقارية:

علاوة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به، وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى

¹ أنظر: المادة 47 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر: المادة 47 من نفس القانون.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014، العدد 37.

⁴ أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، السابق الذكر.

العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتباب ضمان الترقية العقارية وذلك قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، وكذا ضمان إتمام الأشغال و تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.¹

وتجسيدا لما سبق، فقد ألزم المشرع كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993²، ويتمتع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وللصندوق طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح.³

يخول الانتساب إلى الصندوق للمرقى صفة المتعاون⁴، ويتعين على المرقى بعنوان انتسابه للصندوق، وزيادة على توقيعه على النظام الداخلي، تسديد الاشتراكات المتعلقة بحق الانضمام علاوة على الاشتراكات السنوية⁵، يؤدي عدم انتساب المرقى في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، بعد تاريخ حصوله على اعتماد، إلى الوقف المؤقت لاعتماده، ويتحول هذا الوقف المؤقت إلى السحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته لدى صندوق الضمان في أجل إضافي مدته ثلاثة (3) أشهر.⁶

من جانبها أحكام قانون البناء والسكن الفرنسي، تلزم البائع (بما في ذلك المرقى العقاري)، وقبل إبرام عقد بيع العقار المقرر تشييده، باكتتاب ضمانات مالية لإنهاء الأشغال أو ضمانات مالية لتعويض

¹ أنظر: المادة 54 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر: المادة 55 من نفس القانون.

³ أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

⁴ أنظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁵ أنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014 المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014، العدد 37.

⁶ أنظر: المادة 04 من نفس المرسوم.

الأقساط المؤداة في حالة انحلال العقد لعدم التنفيذ¹، ولا بد أن يظهر ضمن البيانات الإلزامية التي تحدّد مضمون عقد بيع العقار المقرر تشييده إشارة إلى ورودّ شهادة اكتتاب الضمانة المالية²، أما عن الجهة المخولة لتوريد الضمان الخارجي (Garantie extrinsèque)، بالإنهاء أو التعويض، فهي أجنبية عن عملية التشييد، وقد أشار قانون البناء والسكن، وبصورة حصرية، إلى الهيئات التي يمكن للمرقي التوجه إليها، وهي: البنوك، المؤسسات المالية المؤهلة للقيام بعمليات القرض العقاري، مقاولات التأمين المعتمدة لهذا الغرض، أو شركات الكفالة التبادلية المنشأة طبقاً لأحكام القانون.³

أما عن مدة صلاحية هذا الضمان، فيمكن القول أنها محدودة في الزمن: فهي تنقضي بانتهاء الأشغال⁴، هذا الانتهاء تتم معانيته إما عن طريق تصريح مؤشر من قبل رجال الفن (Un homme de l'art)⁵، أو من خلال معاينة يقوم بها شخص مؤهل معين ضمن الشروط المحددة قانوناً.⁶

ب - التأمين على المسؤولية:

على اعتبار أن المرقي العقاري من الأشخاص المعرضين لقيام مسؤوليتهم المدنية والمهنية اتجاه زبائنه، فقد ألزمه المشرع باكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لهذه المسؤوليات⁷، وقد حدد نص المادة 56 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، مضمون هذا النوع من التأمين على أنه: "يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير. كما يتحمل المؤمن المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤولياتها إلى المؤمن له إثر وقوع حادث مضمون".⁸

¹ أنظر: نص المادة تشريع. 1-10-261 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

² أنظر: نص المادة تشريع. 11-261 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

³ أنظر: نص المادة تنظيم. 17-261 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

⁴ Malinvaud(Ph) et autres, op.cit, p434.

⁵ أنظر: نص المادة تنظيم. 24-261 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

⁶ أنظر: تنظيم. 2-261 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

⁷ أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، السابق الذكر.

⁸ الجريدة الرسمية المؤرخة في 8 مارس سنة 1995، العدد 13.

ويأخذ التأمين على المسؤولية عدة أشكال وصور لعل أبرزها: التأمين على المسؤولية العشرية، التأمين على الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، التأمين على حسن سير عناصر تجهيزات البناية و التأمين على إدارة الأملاك المنجزة.

1- التأمين على المسؤولية العشرية:

يجد هذا النوع من التأمين أساسه في العديد من النصوص القانونية¹، ومنها نجد نص المادة 175 من الأمر 07-95 المتضمن قانون التأمين، المعدل والمتمم، التي تنص على أنه: "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتتب تأميناً لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البنايات أو ترميمها".

وهكذا، يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، وفي هذا الصدد فإن المرقى العقاري يتحمل 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.²

بناء على ماسبق، يتعين على المرقى مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.³

الأمر لا يختلف كثيرا بالنسبة للقانون الفرنسي، أين يخضع المرقى العقاري للالتزام باكتتاب تأمين عشري (assurance décennale) طبقاً لأحكام قانون سبينيتا (Spinetta) الذي يلقي هذا الالتزام على كل مشيد (المهندس المعماري، مقاولات البناء، الحرفيين...)،⁴ حيث يغطي الضمان العشري بموجب بوليصة التأمين على أضرار المنشآت (Assurance dommage ouvrages)، التي يتوجب على المرقى العقاري

¹ أنظر: المادة 554 ق م ج وكذلك نص المادتين 26 و 49 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر: المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 49 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 1-1792 قانون مدني فرنسي.

اكتتابها قبل بعث الأشغال، وتدخل حيز النفاذ سنة (1) بعد استلام الأشغال(أي بنهاية مدة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال)¹، وتتقضي بنهاية مدة الضمان العشري، وهي تضمن تعويض وإصلاح العيوب حتى قبل البحث في المسؤولية، ولهذا نتكلم عما يسمى بالتأمين بطريق التمويل المسبق (Assurance de préfinancement). أما عن نطاق هذا الضمان فهو يغطي كل ما يمكن أن يمس متانة البناية أو يجعلها غير قابلة للسكن، مثلما هو الحال بالنسبة لمشاكل المساكن وما يمكن أن يلحق بعناصر التجهيز الغير قابلة للفصل والتي تشكل جزء من البناية.²

2- التأمين على الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

انطلاقا من أن مسؤولية المرقى العقاري عن عيوب البناء الظاهرة تبقى قائمة طيلة سنة³، بدء من تاريخ تحرير محضر الاستلام المؤقت وإلى غاية الإتمام الكامل للأشغال⁴، واتقاء للمسؤولية المدنية التي يمكن أن تثار بمناسبة التحفظات التي تم إيدائها، فإنه يجب على المرقى اكتتاب بوليصة تأمين لتغطية التكاليف والأجور المستحقة للمهندسين ومكاتب الدراسات والمكلفين بإصلاح الضرر، وتعويض الأملاك المتضررة بأموال صالحة للاستعمال.⁵

أما فيما يخص موقف المشرع الفرنسي من هذا التأمين، فإن نص المادة 1792-6 في فقرتها الثانية تلزم **المقاول** باكتتاب ضمان الإنهاء الكامل للأشغال؛ هذا الضمان يسمح بإصلاح كل العيوب (Les désordres) المعلن عنها من قبل رب العمل سواء من خلال التحفظات المسجلة في محضر الاستلام أو عبر التبليغ الكتابي بالنسبة للعيوب المكتشفة عقب الاستلام، على شرط أن يحصل ذلك في

¹ أنظر: نص المادة 1792-6 قانون مدني فرنسي.

² Voir : « Guide d'achat assurance décennale », publie sur le site : www.assurance-decenale-pro.fr le : 01-01-2020, consulté le : 14-08-2020.

³ أنظر: المادة 26 من نفس القانون.

⁴ طبقا لنص المادة 03 في بندها 12 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، يقصد بالإتمام الكامل للأشغال: "رفع التحفظات التي تم إيدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

⁵ إريزيل الكاهنة: شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات الصادرة عن مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، بمناسبة الملتقى الوطني حول "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، ص 100.

غضون السنة التالية للاستلام، غير أن السؤال الذي يطرح هنا: هل اكتتاب هذا الضمان يقع أيضا على عاتق المرقى العقاري؟

الإجابة على السؤال تختلف بحسب ما إذا كنا في إطار عقد تشييد منزل فردي (Contrat de construction de maison individuelle) أو في إطار عقد ترقية عقارية (Contrat de promotion immobilière)، ففي الحال الأولى المدين بهذا الضمان هو المشيد، بما في ذلك المرقى العقاري إذا تكفل بجانب التشييد بصفته مقاولا، أما في الحالة الثانية فالمرقى لا يعدو أن يكون مجرد وكيل (Un mandataire) وبالنتيجة لا يعد مدينا بضمان الإنهاء الكامل للأشغال، غير أنه وبالنظر لمركزه القانوني كوكيل طبقا لعقد الترقية العقارية فإنه يظل ضامنا لفعل الغير.¹

3- التأمين على حسن سير عناصر تجهيزات البناية:

وفقا لأحكام المادة 44 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية المتعلقة بحسن سير عناصر تجهيزات البناية بسنة واحدة (1) بدءا من تاريخ تسليم العقار المبيع للمقتني، وعلى اعتبار أن هذا الالتزام قد يؤدي لقيام المسؤولية المدنية والمهنية للمرقى العقاري، فإنه يكون ملزما باكتتاب تأمين يغطي مصاريف تصليح أو إعادة اقتناء عناصر تجهيز أخرى بدل التي فسدت.²

بالنسبة للتأمين على حسن سير عناصر التجهيز في التشريع الفرنسي أو ما يسمى بتأمين السننتين (L'assurance biennale)، فطبقا لنص المادة 1792-3 قانون مدني فرنسي هو تأمين يضمن حسن سير عناصر التجهيز التي لا تشكل جسم واحد، أي قابلة للانفصال والتفكيك، مع المنشأة³، وذلك عبر إصلاحها أو استبدالها إذا شابها عيب صنعة⁴، أما عن الأشخاص المطالبين - وليسوا ملزمين مثلما سنرى- باكتتاب هذا الضمان لفائدة رب العمل أو المقتني فإن دائرتهم تتسع لتشمل جميع المهنيين

¹ Cabinet d'avocats Picovschi Immobilier, « Garantie du promoteur », article publié sur le site : immobilier.avocats-picovschi.com, le : 26-04-2011 et mis à jours le : 18-12-2014, consulté le :15-08-2020.

² أنظر: المادة 26 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

³ أما تلك التجهيزات والعناصر التي تشكل جسم واحد مع المنشآت، الأساسات والهيكل (غير قابلة للانفصال) فهي مشمولة بالضمان العشري، وكذلك الحال إذا ترتب عن سوء سير أحد عناصر التجهيز (مثلا، تعطل المصعد) جعل المنشأة غير صالحة لما أعدت له، فهنا نكون أيضا أمام التأمين العشري .

⁴ بخصوص العناصر المشمولة بضمان حسن التجهيز، أنظر: نص المادة. تنظيم 111-27 قانون البناء والسكن الفرنسي.

مشيدي المنشآت: مقاولي البناء بما فيها عمليات التجديد، المرقين العقاريين، المهندسين المعماريين، مقدمي الخدمات المكلفين بوضع وتركيب هذه التجهيزات علاوة على مصنعي و موردي هذه المواد والتجهيزات، حيث يلزم هؤلاء بتبرير تأمين السنتين بالتوازي مع تأمين المسؤولية العشرية وهذا قبل افتتاح الورشة¹، أما عن مدة صلاحية ضمان حسن سير عناصر التجهيز أو التأمين، مثلما تدل عليها تسميتها، فأدناها سنتين بدءا من تاريخ استلام الأشغال، ويمكن تمديد آجالها بحسب عبارات العقد المبرم².

في الأخير، نلاحظ أن نطاق هذا النوع من التأمين في القانون الفرنسي يتسع كثيرا مقارنة بما هو الوضع في القانون الجزائري، سواءا من حيث المنشآت المشمول به أو الأشخاص المطالبين باكتتابه وكذا مدته التي يجب أن لا تقل عن سنتين، غير أن ما يجدر لفت النظر إليه هو أن اكتتاب هذا النوع من التأمين لا يعد إجباريا، غير أنه يبقى أن المقاول يظل ملزما باستبدال أو إصلاح التجهيزات المعيبة.

4- التأمين على إدارة الأملاك المنجزة:

لا تنتهي مهام ومسؤولية المرقى العقاري بمجرد تسليم العقار المبيع إلى المقتني، بل يتعين على المرقى إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع، كما يلتزم بضمان أو الأمر بضمان إدارة هذه الأملاك لمدة سنتين(2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية³، ولهذا يجب عليه القيام بتأمين يغطي مسؤوليته خلال هذه الفترة عن حسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وتحمله لكل المصاريف المتعلقة بصيانة كل عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك⁴.

بالعودة للقانون الفرنسي، نجد أيضا أن المرقى العقاري ملزم، في إطار ملكية مشتركة جديدة، بتنظيم ميلاد هذه الملكية المشتركة، وذلك من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة (règlement de copropriété) وتعين متصرف مؤقت (Syndic provisoire)، لتتولى الجمعية العامة للملاك (Assemblée)

¹ أنظر: نص المادتين 1-1792 و 4-1792 قانون مدني فرنسي.

² أنظر: نص المادة 3-1792 قانون مدني فرنسي.

³ أنظر: نص المادتين 60 و 62 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ نشير أن هناك أنواع أخرى من التأمينات يجب على المرقى العقاري الاكتتاب فيها، ولاسيما منها التأمين ضد الكوارث الطبيعية وكذا التأمين على القروض العقارية، والتي ستكون موضوع دراسة في الفصل الثاني من هذا الباب من هذه الأطروحة.

(générale des copropriétaires) لاحقا تعيين متصرف جديد بمناسبة انعقاد جمعية عامة عادية (AGO) إذا كانت وكالة المتصرف وشبكة الانقضاء، أو جمعية عامة غير عادية (AGE) إذا كانت رغبة الملاك عزل المتصرف بسبب خطأ اقترافه¹، وهكذا نلاحظ أن المشرع الفرنسي ألزم المرقى، على غرار التشريع الجزائري، بإعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع، ولكن لم يلزمه بإدارتها أو الأمر بضمان إدارتها لمدة معينة لاحقة للبيع، بل ألقى بهذه المسؤولية على عاتق الجمعية العامة للملاك.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية

بعد أن تعرض المشرع للالتزامات المهنية الملقاة على عاتق المرقى العقاري في المواد من 42 إلى غاية 49 من القانون 04-11 المحددة للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وأتبعها بدفتر شروط نموذجي يضبط التزامات ومسؤولية المرقى العقاري المهنية بدقة كما سبق بيانه في الفرع الأول من هذا المطلب، فقد أقرد فصلا كاملا للعقوبات المرصودة في حالة مخالفة المرقى العقاري للالتزامات المهنية، وقد تراوحت بين عقوبات مهنية تأديبية (أولا) وأخرى جزائية (ثانيا)، نتطرق إليها على التوالي:

أولا: العقوبات الإدارية

وصولا لتطهير السوق العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية خصوصا من الطفيلين والمحتالين²، تقرر تدعيم الترسانة القانونية التي تؤطر قطاع البناء والتعمير، وهذا وصولا لتعزيز دور المرقى العقاري وحفظ حقوق المقتنين وبعث سوق الترقية العقارية، وهكذا أقر المشرع عقوبات إدارية صارمة (أ)، يتم رصدتها ومعاينتها من قبل الأعوان المؤهلين قانونا (ب).

¹ أنظر في ذلك: القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية سنة 1965 المحدد للنظام القانوني للملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 11 جويلية سنة 1965، الصفحة 5950، وكذا المرسوم رقم 67-223 المؤرخ في 17 مارس سنة 1967 المتضمن نظام الإدارة العمومية تطبيقا للقانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية سنة 1965 المحدد للنظام القانوني للملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 مارس سنة 1967، الصفحة 2742.

² فمن أصل 31.000 مقالة تنشط في مجال الترقية العقارية في الجزائر، توجد 16.000 منها تصنف ضمن المقالات الجادة. بن زكري راضية: مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات الصادرة عن مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، بمناسبة الملتقى الوطني حول " إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، ص 236.

أ- أنواع العقوبات الإدارية:

تتدرج شدة العقوبات الإدارية المقررة تماشياً وجسامة الأخطاء المرتكبة على النحو الآتي: السحب المؤقت للاعتماد، السحب النهائي للاعتماد، السحب التلقائي للاعتماد.

1- السحب المؤقت للاعتماد: يتم تعليق الاعتماد مؤقتاً لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر في الأحوال التي يأتي فيها المرقى العقاري سلوكات تتطوي عن تقصير وعدم احترام للإلتزاماته التعاقدية، القانونية أو المهنية، وهذا كإنداز أولي لمراجعة وتقويم سلوكاته قبل تسليط عقوبات أكثر قسوى¹، وقد أورد المشرع هذه الحالات على سبيل الحصر، وقد تقدم شرحها في الفرع الأول من هذا المطلب وتقاديا للتكرار نكتفي بتعدادها، وهي كالآتي:

- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،
- عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،
- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة في أحكام القانون 11-04 والنصوص التطبيقية له.²

2- السحب النهائي للاعتماد: يحصل السحب النهائي للاعتماد من المرقى العقاري إذا أتى سلوكات خطيرة تتم عن الغش، سوء النية، التقصير و تكرار الأخطاء المهنية، هذه الأخطاء هي:³

- عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، ومثال ذلك تعرضه لعقوبات بسبب إحدى المخالفات المتعلقة بالتزوير 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، الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية، تعرضه للشطب تأديبياً وبصفة

¹ وقد بلغ عدد المرقين العقاريين الذين تم تعليق اعتمادهم مؤقتاً من قبل وزارة السكن والعمران وفقاً للقائمة المحينة بتاريخ 23-03-2017 ما يقارب 898 مرقى عقاري، موقع وزارة السكن: <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الاستشارة: 04-09-2018.

² أنظر: المادة 1/64 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 2/64 من نفس القانون.

- نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات¹، أو إخلال المرقى بالشروط الواردة ضمن دفتر الشروط النموذجي الذي وقع عليه قصد الحصول على اعتماد ممارسة المهنة²،
- تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه،
 - إنهاء المرقى العقاري لنشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد، ففي الأحوال التي يقرر المرقى العقاري وضع حد لنشاطه، لابد أن يكون ذلك وفقا لمسوغ مقبول قانونا مع ضرورة الإخطار المسبق لكل من وزير السكن والعمران وكذا لجنة اعتماد المرقين العقاريين³،
 - تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

3- السحب التلقائي للاعتماد: هناك حالات خاصة تحول دون ممارسة المرقى العقاري

لنشاطه، ولهذا يحصل فيها السحب التلقائي للاعتماد، وقد أوردتها الفقرة الثالثة من نص المادة 64 من القانون 04-11، وهي:

- وفاة المرقى العقاري، تعد الوفاة واقعة مادية لإرادية ينتج عنها السحب التلقائي لاعتماد المرقى العقاري، بحيث لا ينتقل اعتماد ممارسة النشاط للورثة، وهنا يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية محل المرقى العقاري المتوفى قصد متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات⁴.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، يتوقف إتيان التصرفات القانونية على التمتع بالأهلية القانونية، أي بلوغ سن الرشد مع التمتع بالقوى العقلية⁵، ففي الأحوال التي يعتري فيها أهلية المرقى العقاري جنون أو عته، أو يصاب بعجز جسماني يحول دون تمكنه من مباشرة مهامه كالعاهة المزدوجة⁶، يتم سحب الاعتماد تلقائيا مع حلول صندوق الضمان والكفالة

¹ أنظر المادة 20 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر: أحكام المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، السابق الذكر.

³ أنظر: أحكام نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ أنظر: المادة 57 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁵ أنظر: المادة 40 من ق م ج.

⁶ أنظر: المادة 80 من ق م ج.

المتبادلة في نشاط الترقية العقارية محل المرقى العقاري المصاب بعجز قصد متابعة عمليات إتمام إنجاز
البنائيات.¹

- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،

- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية، ففي الأحوال التي يتوقف فيها المرقى العقاري عن
الوفاء بديونه، يتم شهر إفلاسه باعتباره تاجرا، ويعلن عن ذلك بموجب حكم²، وفي هذه الحالة يستفيد
صندوق الضمان عن طريق الحل محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين
والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية و/ أو المفلس.³

تتخذ العقوبات الإدارية، بمختلف أنواعها، بعد دراسة الملفات من طرف لجنة المنشأة لدى الوزير
المكلف بالسكن والعمران⁴، ودون المساس بطرق الطعن الأخرى، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها
موضوع طعن يودعه المرقى العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران⁵، ويترتب على سحب
الاعتماد- حالتي السحب النهائي و السحب التلقائي- من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان.⁶

بالنسبة للعقوبات الإدارية في التشريع الفرنسي، فيمكن القول أنه وفي غياب قانون أساسي يحكم
مهنة المرقى العقاري مثلما تقدم ببيانه، فإن المهنة تظل دون أدنى تنظيم مهني ولا إطار قانوني تأديبي
يضمن مبدأ شرعية التجريم والعقاب، وعليه ما يمكن تصوره في غياب نص مرجعي تأديبي هو إمكانية
خضوع المرقى لعقوبات جزائية أصلية- متى كان لها محل طبعا- وأخرى تبعية تحظر عليه ممارسة

¹ أنظر: المادة 57 من القانون 11-04 السابق الذكر.

² راجع في ذلك: راشد راشد: الأوراق التجارية- الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات
الجامعية، الجزائر، ص 217 ومايليها و نادية فضيل: الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري، الطبعة الرابعة،
ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 5 ومايليها.

³ أنظر: المادة 58 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁴ أنظر: المادة 2/65 من نفس القانون وكذا نص المادة 16 البند 4 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح
الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمقرنين العقاريين، المعدل، السابق الذكر.

⁵ أنظر: المادة 1/65 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا نص المادة 16 البند 3 من
المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول
الوطني للمقرنين العقاريين، المعدل، السابق الذكر.

⁶ أنظر: المادة 2/58 من القانون 11-04 السابق الذكر.

نشاط الترقية العقارية أو التدخل في إدارة، تسيير ورقابة شركات الترقية، علاوة على منعه من المشاركة في الصفقات وإصدار الشيكات الخ...¹، وهذا الفراغ القانوني يقتضي من المشرع الفرنسي إستدراك الأوضاع آنيا تفاديا لما يمكن أن ينتج عن ذلك من آثار سلبية، وذلك من خلال سنّ قانون أساسي ينظم المهنة ويحدد شروط الالتحاق بها وممارستها وكذا وضع نظام تأديبي ردعي لمن تسوّّل له نفسه مخالفة قواعد وأخلاقيات الممارسة النزيهة والشفافة للمهنة، غير أن كل هذا يمرّ وجوبا من خلال ضرورة وضع تعريف قانوني للمرقي العقاري وتحديد ماهيته وهو الأمر الذي لا يزال يفتقده التشريع الفرنسي.

ب- معاينة المخالفات:

تسند مهمة معاينة مخالفة أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى الأعوان المؤهلين لهذا الشأن وهم كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وفقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات الجزائية، علاوة على كل من المتصرفين الإداريين والمهندسين والمهندسين المعماريين والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن وال عمران الذين تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم.²

تؤدي معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا إلى تحرير محضر يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها³، ويوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، ويرسل المحضر في غضون اثنتين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.⁴

الملاحظ أن المشرع ألزم العون المؤهل قانونا بمعاينة وضبط المخالفات المرتكبة من قبل المرقي العقاري بتحرير محضر وإحالته على الجهات القضائية المختصة، دون أن يميز في ذلك بين المخالفات التي تستحق عقوبات إدارية تأديبية والتي ينعقد اختصاص النظر فيها للوصاية، وزارة السكن وال عمران،

¹ أنظر: نص المادتين 131-6-15° و 131-39 قانون عقوبات فرنسي.

² أنظر: المادة 66 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 67 من نفس القانون.

⁴ أنظر: المادة 68 من نفس القانون.

بعد دراسة الملف من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين، والمخالفات التي تحمل وصف جزائي والتي يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء الجزائي والتي تتبع بعقوبات إدارية تأديبية، وهو الأمر الذي يقتضي التدارك والتصويب مستقبلا خاصة وأن مسائل الاختصاص من النظام العام.

ثانيا: العقوبات الجزائية

عرف سوق الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الكثير من الفوضى والأمن، حيث تضاعفت قضايا الاحتيال والنصب وكذا الإخلال بقواعد أخلاقيات المهنة، الشيء الذي كلف الكثير للمدخرين الذين ظلوا في انتظار الحصول على سكناتهم¹، فمن ضمن 5007 مرق عقاري ناشط في سوق الترقية العقارية، يوجد فقط 2633 مرق منتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية²، مما يجعل طالبي السكن المتعاطين مع المرقين غير المنتسبين للصندوق دون تغطية ضد مخاطر الإفلاس و النصب... الخ، الشيء الذي يعرض حقوقهم للضياع.

الوضعية الأساسية المتقدمة، دفعت بالمشروع، من خلال القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لإقرار جزاءات ردية ضد المرقين العقاريين المخالفين للقواعد التي تحكم نشاطهم تبدأ بغرامات مالية من 200.000 دج لتصل إلى 2.000.000 دج، مع مضاعفتها في حالة العود، وصولا لتسليط عقوبات سالبة للحرية تبدأ بشهر لتصل حتى إلى خمس(5) سنوات، علاوة على المنع من ممارسة مهنة المرق العقاري، مع الإحالة أحيانا على قانون العقوبات في بعض الحالات.

أ- العقوبات المقررة بعنوان القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط

الترقية العقارية: تراوحت العقوبات الواردة ضمن أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، بين غرامة مالية وعقوبات بالحبس مع المنع من ممارسة النشاط، نتعرض لها تباعا على النحو الآتي:

¹ Sonia(c) : "la nouvelle loi sur la promotion immobilière met fin à l'anarchie dans le domaine", article publié sur le site : btp-dz.com, consulté le : 04-09-2018.

² Bettache(A) : " 1.600.000 logements seront livrés fin 2019", article paru dans le : « Le Soir d'Algérie », le : 25-10-2017.

1- الغرامات المالية: تعد الغرامة المالية مبلغ من المال يلزم به المحكوم عليه في الجرح والمخالفات، وتعتبر من العقوبات الأصلية في مادة الجرح¹، وقد تناولت المواد 69، 72، 73 و 76 من القانون 04-11 الأفعال المعاقب عليها بغرامة مالية، وهو الشيء الذي لم يعرفه القانون الفرنسي مثلما سيأتي بيانه، ولعل ما يمكن ملاحظته أن قيمة هذه الغرامات، خاصة في حدها الأقصى، جاءت معتبرة تصل حتى إلى مليوني دينار جزائري، وقد تكون مصاحبة لعقوبة سالبة للحرية أحياناً، وهو ما يشكل رادعاً حقيقياً في مواجهة المرقى العقاري المخل بالتزاماته، أما عن المخالفات المعنية بعقوبة الغرامة، فهي كالآتي:

- كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق²،
- عدم تبليغ المرقى العقاري للمقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم³،
- عدم احترام المرقى العقاري لآجال تحويل الملكية، حيث يتعين عليه بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق⁴،
- عدم إعلام المرقى العقاري للمقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء⁵.

¹ بن زكري راضية: المرجع السابق، ص 248.

² أنظر: المادة 69 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

³ أنظر: المادة 72 من نفس القانون.

⁴ أنظر: المادة 73 من نفس القانون.

⁵ أنظر: المادة 76 من نفس القانون.

2- العقوبات السالبة للحرية: لم تتوقف السياسة العقابية الردعية التي أقرها المشرع في

مواجهة المرقين العقاريين المتحايين في مواجهة المقتنين على إقرار غرامات مالية، بل تجاوزتها إلى عقوبات سالبة للحرية تصل حتى إلى خمس(5)سنوات حبس، علاوة على الغرامة المالية المصاحبة لها والتي تصل إلى مليوني دينار جزائري، وذلك بمناسبة الأفعال التالية:

- كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية،¹

- مطالبة أو قبول المرقى العقاري لتسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق،²

- عدم اكتتاب المرقى العقاري في التأمينات والضمانات المرتبطة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقاري،³

- إدلاء المرقى العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية.⁴

قانون البناء والسكن الفرنسي من جانبه، وضع منظومة عقابية جد صارمة في مواجهة المشيدين والمقرين العقاريين المخالفين للأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول، وهذا عبر إقرار عقوبات سالبة للحرية تصل إلى خمس(05) سنوات حبس مصحوبة بغرامات مالية جد معتبرة تصل إلى 300.000 أورو، والملفت للملاحظة سواء فيما يخص عقوبات الحبس أو الغرامات المالية هو أن المشرع الفرنسي، على نقيض نظيره الجزائري، لم يَمَكِّن القضاء من سلطة التقدير بوضع حدود دنيا وأخرى قصوى؛ بل أقر عقوبات حبس وغرامات مالية ثابتة، وقد جاء رصد هذه المخالفات تباعا في أحكام المواد من تشريع.241-1 إلى تشريع.241-9، وهي على النحو الآتي:

¹ أنظر: المادة 70 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

² أنظر: المادة 71 من نفس القانون.

³ أنظر: المادة 74 من نفس القانون.

⁴ أنظر: المادة 75 من نفس القانون.

- كل شخص اشترط أو قبل دفع، إيداع أموال، اكتتاب أو قبول سندات تجارية خرقاً لأحكام المواد تشريع.10-212، تشريع.11-212، تشريع.9-213، 5-222 والفقرة II من نص المادة تشريع.4-231 يعاقب بالحبس سنتين(02) وغرامة مالية ب9000 أورو أو بأحد هاتين العقوبتين فقط،¹

- كل شخص، بعدما تلقى أو قبل دفع أو عدة دفعات، إيداعات، اكتتاب سندات تجارية، بمناسبة عقد شركة أو عقد ترقية عقارية خاضع لأحكام العنوان I أو العنوان II من الكتاب II، المعنون القانون الأساسي للمشيدين، قام باختلاس كل أو جزء من هذه المبالغ يعاقب بعقوبة خيانة الأمانة المقررة بالمواد 1-314 و 10-314 قانون عقوبات،²

- كل شخص يخالف المنع الناتج عن المواد تشريع. 3-241 وتشريع. 4-241، والتي سنتناول عند التطرق لحالات المنع من ممارسة مهنة المرقى العقاري، يعاقب بالحبس لمدة سنتين(02) وبغرامة مالية تساوي 22500 أورو أو بإحدى العقوبتين فقط،³

- تعاقب بالحبس خمس(05)سنوات وبغرامة مالية تساوي 18.000 أورو، أو بإحدى العقوبتين فقط، المخالفات لأحكام المواد 6-214 إلى 9-214(التي تلزم شركات البناء التي لا تتوافر على مجلس إدارة ومجلس مراقبة بضرورة التزود بمجلس مراقبة وتقديم حسابات عن الإدارة إليه).

وتعاقب بنفس العقوبات:

- القيام إما بإدراج بيانات، وبصورة عمدية، تكون غير صحيحة أو غير كاملة في العقود أو الوثائق المقررة بموجب المرسوم رقم 54-1123 المؤرخ في 10 نوفمبر سنة 1954، أو القيام، أثناء تنفيذ تلك العقود أو الوثائق، عمداً بخداع أو محاولة خداع حول نوعية، كمية أو أبعاد البناء أو المواد، الأجهزة أو المنتجات المستعملة أو الموردة،
- القيام بعرقلة عمل أجهزة الرقابة المقررة بموجب المرسوم المشار إليه آنفاً،
- القيام شخص يمارس قانوناً أو فعلاً، مباشرة أو من خلال وسيط، مهمة تسيير شركة معنية بهذه المراسيم، وعن سوء نية، باستخدام أموال أو ائتمان الشركة أو السلطات أو الأصوات التي يتمتع بها

¹ أنظر: المادة تشريع.1-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

² أنظر: المادة تشريع.2-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

³ أنظر: المادة تشريع.5-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

استخداما يعلم مسبقا أنه يتنافى و مصلحة تلك الشركة، وهذا بهدف شخصي أو لدعم شركة أخرى أو مقاوله أيا كانت له فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

يعاقب بنفس العقوبات على الشروع في الجرائم المقررة بموجب هذه المادة.¹

- يعاقب بالحبس لمدة سنتين(02) وبغرامة مالية تساوي 300.000 أورو كل شخص، ملزم بإبرام عقد تطبيقا لنص المادة تشريع.1-231 أو نص المادة تشريع.1-232(يتعلق الأمر هنا بعقد تشييد منزل فردي مع ضرورة تضمينه البيانات اللازمة قانونا)، شرع في تنفيذ الأشغال دون إبرام عقد مكتوب مطابق لأحكام المواد تشريع.1-231، تشريع.2-231، تشريع.3-231، تشريع.9-231، تشريع.1-232 و تشريع.2-232، أو دون الحصول على ضمان التسليم المحددة في نص المادة تشريع.2-231.²

- يعاقب بالحبس لمدة سنتين(02) وبغرامة مالية تساوي 18.000 أورو، أو بإحدى العقوبتين فقط، كل شخص، مكلف بإحدى العمليات المشار إليها في نص المادة تشريع.8-241، لم يبرم كتابة عقد المقاوله من الباطن قبل تنفيذ الأشغال الخاصة بكل جزء من أجزاء العقار أو أنه أبرم عقد لم يتضمن البيانات المقررة في الفقرة ما قبل الأخيرة من نص المادة 13-231.³

3- المنع من ممارسة مهنة المرقى العقاري:

بجانب الغرامات المالية والعقوبات السالبة للحرية، فقد حظر المشرع الجزائري، من خلال نص المادة 20 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات التي سيأتي تعدادها، من أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بالمشاريع العقارية، هذه المخالفات هي كالآتي:

- 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،

¹ أنظر: المادة تشريع.6-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

² أنظر: المادة تشريع.8-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

³ أنظر: المادة تشريع.9-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

- رشوة موظفين عموميين،

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،

- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية،

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال
بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

النهج الذي سلكه المشرع الفرنسي في هذه المسألة، لا يختلف كثير عما أقره المشرع الجزائري،
غير أن الملاحظ هو أن قانون البناء والسكن الفرنسي وسع كثيرا من دائرة الأشخاص الممنوعين من
ممارسة مهنة المرفي العقاري ونشاط التشييد عموما لاقترافهم بعض المخالفات؛ وهذا ربما يفسر في رغبته
الشديدة في إبعاد كل شخص تحوم حوله الشكوك والريبة بخصوص نزاهته واستقامته عن فعل البناء
عموما ونشاط الترقية العقاري على الخصوص، وهكذا منع من المشاركة، قانونا أو بحكم الواقع، مباشرة
أو من خلال شخص وسيط، في تأسيس أو تسيير الشركات المنظمة من خلال العنوان 1 من الكتاب
الحالي، الشركات المنظمة من خلال القانون رقم 86-18 المؤرخ في 6 جانفي سنة 1986 المتعلق
بشركات منح أو تخصيص العقارات لانتفاع بنظام الدوام الجزئي أو في شركة ترقية عقارية ولا في إبرام
عقد ترقية عقارية أو في أحد العقود المنظمة بالمواد تشريع. 1-231 أو تشريع. 1-232 (عقد بناء منزل
فردى وعقد إيجار الخدمات) الأشخاص الذين كانوا موضوع أحد الإدانات الواردة في نص المادة الأولى
من القانون رقم 47-1435 المؤرخ في 30 أوت سنة 1947 المتعلق بتطهير المهن التجارية والصناعية
أو إدانة بعقوبة الحبس مع وقف التنفيذ أو دونه لارتكاب أحد الأفعال الآتية:¹

- التزوير واستعمال المزور في محررات خاصة، تجارية أو بنكية، التزوير المقرر من خلال المواد 153
و154 من قانون العقوبات،

- السرقة، الإخفاء، النصب، خيانة الأمانة، التفليس، ابتزاز الأموال، القيم و التوقيعات، الجنح المعاقب
عليها بعقوبات النصب، خيانة الأمانة أو التفليس،

- الإصدار بسوء نية لشيك دون رصيد، الفوائد (Usure) والجنح المعاقب عليها بموجب نص المادة 15

¹ أنظر: المادة تشريع. 1-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

من القانون رقم 66-1010 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 1966 المتعلق بالفوائد، إقراض الأموال وبعض عمليات البيع لدى الزبائن (Démarchage) والإشهار،

- الاختلاس المرتكب من طرف أمناء عموميين، الغدر المرتكب من قبل موظفين عموميين، رشوة موظفين عموميين و مستخدمي المقاولات الخاصة، إفشاء أسرار التصنيع،
- المساس بائتمان الدولة، تنظيم الرفض الجماعي لأداء الضرائب،
- شهادة الزور، اليمين الكاذب، إفساد الشهود،
- الوساطة في شأن الدعارة (Proxénétisme) أو الجنج المعاقب عليها بعقوبة الوساطة بشأن الدعارة،
- الجنج المقررة بموجب المواد تشريع. 1-241 إلى تشريع. 4-241، تشريع. 6-242، تشريع. 17-242 و تشريع. 27-242 من القانون التجاري،
- الجنحة المقررة بموجب نص المادة 13 من القانون رقم 52-332 المؤرخ في 24 مارس سنة 1952 المتعلق بمقاولات القرض المؤجل،
- الجنحة المقررة بموجب نص المادة 21 من القانون المؤرخ في 13 جوان سنة 1941 المتعلق بممارسة مهنة البنكي، الجنحة المقررة بموجب الفقرة الثانية من نص المادة 6 من قانون 14 جوان سنة 1941 المتعلق بلوائح وتنظيم المهن المرتبطة بمهنة البنكي، ومن خلال "أ" مكرر من المادة 14 والمواد 16، 17 و 18 من القانون رقم 70-9 المؤرخ في 2 جانفي سنة 1970 المنظم لشروط ممارسة النشاطات المتعلقة ببعض العمليات الواردة على العقارات و المحال التجارية،
- الجنحة المقررة بموجب نص المادة 4 من القانون رقم 60-580 المؤرخ في 21 جوان سنة 1960 الذي يحظر بعض الممارسات في مادة المبادلات التجارية الواردة على العقارات و المحال التجارية،
- الجنحة المقررة بموجب المواد تشريع. 1-241، تشريع. 2-241، تشريع. 5-241، تشريع. 6-241، تشريع. 1-263، تشريع. 2-263،
- الجنحة المقررة بموجب نص المادة تشريع. 13-311،
- الجنج المقررة بموجب المواد 22 و 31 من القانون رقم 86-18 المؤرخ في 6 جانفي سنة 1986 المشار إليه آنفا.

هذا، ويكون موضوعا لنفس التدبير - أي المنع - الأشخاص الآتين:

- المفلسون الذين لم يرد لهم الاعتبار والأشخاص الذين كانوا موضوع إما إفلاس شخصي أو إحدى الموانع من التوجيه، التسيير، الإدارة أو الرقابة لكل مقاوله تجارية مقررة بموجب نص المادة 108 و 109 من القانون رقم 67-563 المؤرخ في 13 جويلية سنة 1967 حول التسوية القضائية، تصفية الأموال، الإفلاس الشخصي و والتقليسات،
- الضباط العموميون والوزرين المخلوعين،
- أصحاب الاعتماد، المتصرفين و المسيرين القضائيين المعزولين،
- الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، لإخلالهم بواجب النزاهة، من المهن المنظمة.¹

لما يكتفي المشرع الفرنسي بحالات المنع السابق ذكرها، بل جاء نص المادة تشريع. 7-241 من قانون البناء والسكن ليوسع أكثر من دائرة الحظر، وهكذا لا يمكنهم القيام بصورة معتادة وأيا كانت صفتهم، مباشرة أو من خلال وسيط، سواء لحسابهم أو لحساب الغير بالعمليات المشار إليها في المرسوم رقم 57-1123 المؤرخ في 10 نوفمبر سنة 1954 الملغاة حاليا باستثناء ما يخص أحكامه المتعلقة بمجلس المراقبة، الواردة في المواد تشريع. 6-214 إلى تشريع. 9-214، ولا المساهمة قانونا أو فعلا، مباشرة أو من خلال شخص وسيط، في تأسيس أو تسيير الشركات أو الهيئات الأخرى المشار إليها في المرسوم المذكور:

-الأشخاص الممنوعون من ممارسة التجارة بموجب الفصل VIII من العنوان II من الكتاب I من القانون التجاري، وكذلك الأشخاص المحكوم عليهم تطبيقا إما للمرسوم المؤرخ في 14 جوان 1938 المتعلق بمقاولات التأمين أو قوانين 13 و 14 جوان 1941 المتعلق بلوائح وتنظيم مهنة البنكي والمهن المرتبطة بها، وإما القانون رقم 52-332 المؤرخ في 24 مارس 1952 المتعلق بمقاولات القرض المؤجل، وإما نص المادة تشريع. 6-241؛

-الأشخاص الذين كانوا محل إدانة لارتكابهم إحدى الجرائم الآتية: السرقة، خيانة الأمانة، النصب، إصدار شيك دون رصيد، الاختلاس المرتكب من قبل شخص مؤتمن على السلطة العمومية، ابتزاز الأموال أو القيم، الربا، المساس بائتمان الأمة أو إخفاء أشياء محصل عليها اعتمادا على إحدى هذه الجرائم.

¹ أنظر: المادة تشريع. 3-241 قانون البناء والسكن الفرنسي.

-ب- العقوبات المقررة بعنوان قانون العقوبات:

وفقا لنص المادة 77 من القانون 04-11 يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون الحصول على اعتماد طبقا لأحكام نص المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، حيث أن كل من استعمل لقبا متصلا بمهنة منظمة قانونا أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطات العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئا من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

هذا، وعندما تؤدي الممارسات غير القانونية للمرقي العقاري إلى النصب، أي التوصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالاحتتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو آية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها، فإنه يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 500 إلى 20.000 دينار.¹

وفي الأحوال التي يقع فيها النصب من مرق عقاري، غير معتمد، لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أذونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر سنوات والغرامة إلى 200.000 دينار.²

وفي جميع الحالات، يجوز علاوة على ماسبق الحكم على الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية أو من بعضها وبالمنع من الإقامة وذلك لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر.³

¹ أنظر: المادة 1/372 ق ع ج.

² أنظر: المادة 2/372 ق ع ج.

³ أنظر: المادة 3/372 ق ع ج.

نص المادة تشريع.241-2 من قانون البناء والسكن الفرنسي، بدوره أحال على أحكام قانون العقوبات الفرنسي، وهكذا كل شخص، بعدما تلقى أو قبل دفع أو عدة دفعات، إيداعات، اكتتاب سندات تجارية، بمناسبة عقد شركة أو عقد ترقية عقارية خاضع لأحكام العنوان I أو العنوان II من الكتاب II، المعنون القانون الأساسي للمشيدين، قام باختلاس كل أو جزء من هذه المبالغ يعاقب بعقوبة خيانة الأمانة المقررة بموجب نص المادة 314-1 قانون عقوبات، والتي تسلط عليه عقوبة الحبس لمدة ثلاث(03) سنوات وغرامة مالية قدرها 375.000 أورو، دون الإخلال بالعقوبات التكميلية كغلق كل أو إحدى المؤسسات التابعة للمقاولة والتي استعملت لارتكاب الأفعال المجرمة لمدة خمس(05) سنوات أو أكثر، الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة خمس(05) سنوات أو أكثر، المنع من إصدار الشيكات لمدة خمس(05) سنوات أو أكثر، المنع من شغل وظيفة عمومية أو ممارسة نشاط مهني أو اجتماعي الذي بسببه أو بمناسبته ارتكبت الجريمة الخ...¹

¹ أنظر: المادة 314-10 قانون العقوبات الفرنسي.

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

المؤسسات المالية كطرف رئيس ممول ومرافق لنشاط الترقية العقارية

شكّل السكن، ولازال، أحد الانشغالات المحورية للدولة، فهو يعد بمثابة ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية لأي أمة، على أن التكفل بهذا الانشغال يتطلب إمكانيات هامة، ولهذا فإن صياغة سياسة تمويلية للسكن يعد أمر أكثر من حيوي في مثل هكذا قطاع.

هذا، وبعد أن تفرّدت الدولة ولوقت طويل بتمويل قطاع السكن اعتمادا على الخزينة العمومية كمصدر وحيد ؛ وهذا ربما أمر طبيعي يساير طبيعة التوجهات الإيديولوجية والاجتماعية السائدة آنذاك، وهو النمط التمويلي الذي كان في كثير من الأحيان ما تعتريه نقائص تتصل بعدم نضج الدراسات الأمر الذي أفضى إلى تبديد الموارد في الكثير من الأحيان، علاوة على أنه كان يقصي طبقة اجتماعية واسعة؛ وهي الطبقة المتوسطة، كونه كان يعنى فقط بالطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا، غير أن التغير الذي حصل في التوجه والدور الاقتصادي والاجتماعي للدولة، وكذا التراجع الكبير في مداخل الدولة فرض مراجعة سياسة تمويل السكن.

مراجعة سياسة تمويل السكن تكرّست من خلال رفع الاحتكار في التمويل الذي كان ممارسا من قبل كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وتوسيع دائرته لمؤسسات وأطراف أخرى وهذا رغبة في تنويع مصادر التمويل لرفع العبء عن الخزينة العمومية وتعبئة كامل الادخار الوطني من جهة، ومن جهة ثانية العمل على تنويع أنماط ومنتجات التمويل بما يتماشى وقدرات الأفراد و المتدخلين في سوق الترقية العقارية عموما.

ولهذا سنتطرق بالدراسة لمسألة تمويل الترقية العقارية في مبحثين:

المبحث الأول: المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني: طرق تمويل نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول:

المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية

بعد تجربة يزيد عمرها عن عقدين من احتكار كل من الخزينة العمومية والصندوق الوطني التوفير والاحتياط لتمويل نشاط الترقية العقارية، ترسّخت قناعة لدى السلطات العمومية مفادها أن بعث نشاط الترقية العقارية لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال تشجيع المبادرة الخاصة وتضافر جهود كل من القطاعين العام والخاص، وإتاحة الفرصة للبنوك والمؤسسات المالية للمساهمة في تمويل نشاط الترقية العقارية.

إشراك البنوك والمؤسسات المالية في عملية تمويل وبعث نشاط الترقية العقارية أمر يقتضي مراجعة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم عملية التمويل والإقراض العقاري ضد أخطار عدم التسديد وطول فترة تجميد الأصول المالية للمؤسسات البنكية، وهو الأمر الذي عمل المشرع على تكريسه من خلال إحداث إطار مؤسساتي جديد لمرافقة البنوك والمؤسسات المالية في عملها.

تبعاً لما سلف، نعالج الإطار المؤسساتي لتمويل نشاط الترقية العقارية من خلال مطلبين، على النحو الآتي:

المطلب الأول: المؤسسات المالية المختصة في التمويل المباشر لنشاط الترقية العقارية،

المطلب الثاني: المؤسسات المالية المرافقة لعملية تمويل نشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول: المؤسسات المالية المختصة في التمويل المباشر لنشاط

الترقية العقارية.

النهوض بالبرامج السكنية الضخمة والتجهيزات العمومية المرافقة لها المسطرة في أجندة الحكومات المتعاقبة، أمر يقتضي تعبئة جميع الموارد الوطنية وحتى الدولية منها لبلوغ الأهداف المرسومة، هذه التعبئة الشاملة لا يمكن أن تتحقق إلا من خلال إشراك جميع البنوك والمؤسسات المالية الموجودة على الساحة الوطنية في فعل الترقية العقارية.

هذا، ويبقى للدولة دور لا يستهان به في مجال تمويل السكن، وذلك من خلال الدعم الموجه للفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة¹، وفي هذا السياق تم إرساء قنوات مؤسساتية ترعى هذا الانشغال، من خلال حرصها على توجيه دعم الدولة نحو الصيغة السكنية المعنية.

للإحاطة بالإطار المؤسسي المختص في التمويل المباشر لنشاط الترقية العقارية، ارتأينا إتباع النهج الآتي:

الفرع الأول: المؤسسات المالية المقرضة لنشاط الترقية العقارية،

الفرع الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية.

الفرع الأول: المؤسسات المالية المقرضة لنشاط الترقية العقارية

جاء القانون 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 المتعلق بالنقد والقرض²، بإصلاحات هيكلية مسّت أداء البنوك والمؤسسات المالية وبموجبها استعادت هذه الهيئات مهامها الرئيسية والتقليدية، فقد اختفت خاصية التخصص البنكي، وأصبحت لها مرونة في تعبئة الموارد التي تراها مناسبة ومنح القروض وفق قواعد تجارية، كل هذا ما إبقاء الخزينة العمومية كمولد لنشاط الترقية العقارية ولكن في حدود ضيقة كما سنرى.

ولهذا، سنحاول التعرض للمؤسسات المالية المقرضة لنشاط الترقية العقارية في نقطتين، متبعين التقسيم الآتي:

أولاً: البنوك،

ثانياً: الخزينة العمومية.

أولاً: البنوك

يمكن أن نعرف البنوك استناداً لنص المادة 70 من الأمر 03-11 المؤرخ في 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض³، على أنها: "أشخاص معنوية مخولة دون سواها للقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 من قانون النقد والقرض بصفتها مهمتها

¹ تنص المادة 67 من الدستور الجزائري: "تشجع الدولة على إنجاز السكن. تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن".

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 أبريل سنة 1990، العدد 16.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 27 غشت سنة 2003، العدد 52.

العادية"، وبالرجوع إلى هذه المواد نجد أن البنوك التجارية هي المؤسسات التي تباشر العمليات الآتية: - تلقي الأموال من الجمهور،
-عمليات القرض،
- وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارتها.

فالدور الطبيعي للبنوك هو الوساطة المالية أي تلقي الودائع من الجمهور ووضعها تحت تصرف الاقتصاد الوطني بغية تمويل المشاريع الاقتصادية وبعث التنمية الشاملة، وقد أتاح قانون النقد والقرض إمكانية إنشاء عدة أنواع من مؤسسات القرض، يستجيب كل نوع إلى المقاييس والشروط التي تتحدد خاصة بطبيعة النشاط والأهداف المحددة لها¹، ويمكن تقسيم أنواع البنوك إلى نوعين أساسيين، هما: البنوك المتخصصة (أ) والبنوك التجارية (ب).

أ- البنوك المتخصصة

تأمين الأموال الكافية لتمويل المشاريع العقارية بأيسر الطرق وأقل التكاليف، أمر يتوقف على تشجيع نشأة البنوك المتخصصة في التمويل العقاري أو ما يعرف بالبنوك العقارية؛ وهي تلك المؤسسات التي تقوم بمنح وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة برهونات عقارية في شكل بناءات سكنية²، فالمصرف العقاري هو مصرف متخصص في تمويل عمليات القطاع السكني عن طريق تقديم تسهيلات مالية لبناء المساكن أو إكمالها أو توسيعها أو شرائها.³

إن التجربة الوحيدة في الجزائر بالنسبة لهذا النوع من المصارف المتخصصة في التمويل العقاري تمثلت في مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، ولهذا سنحاول التعرض له بنوع من التفصيل نظرا لدوره الهام في تمويل نشاط الترقية العقارية.

¹ الطاهر لطرش: تقنيات البنوك، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 201.

² د. بوحفص جلاب نغاعة: القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/11 فيفري 2013، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الصادر في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص 132.

³ د. بوحفص جلاب نغاعة: المرجع نفسه، ص 132.

وعلى نقيض الوضع في الجزائر، نجد أن الساحة المالية في فرنسا تعج بالمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل النشاط العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية خصوصا، سنتناول أنموذجا منها بنوع من الإيجاز لنخلص لأهم ما يطبع ويميز هذه المنظومة عن واقع البنوك المتخصصة في الجزائر.

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك متخصص في تمويل نشاط

الترقية العقارية في الجزائر: يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة مالية عمومية أنشأتها الدولة عن طريق القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964¹ من أيلولة ممتلكات صندوق تضامن المقاطعات وبلديات الجزائر، وهو يتمتع بالاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير، وتعد الخزينة العمومية بمثابة ضامن للإدخارات المودعة في الصندوق.²

وطبقا للقانون الأساسي للصندوق، فإن مهامه تتركز حول جمع أموال الادخار عن طريق دفتر الادخار وتمويل المشاريع العقارية عن طريق استثمار الأموال المدخرة في الاقتصاد الوطني وخاصة في مجال التمويل، وقد تطورت هذه المهمة تدريجية حتى وصلت لصورته الحالية، وللإلمام بدور البنك في تمويل السياسة السكنية عموما ونشاط الترقية العقارية خصوصا، نخصص نقطة أولى للتعرض للتطور التاريخي لمهام الصندوق في تمويل القطاع السكني، لنعرج في نقطة ثانية على دوره الحالي في تمويل نشاط الترقية العقارية وأنواع المنتجات التي يطرحها على المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية.

1-1- التطور التاريخي لمهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في

تمويل قطاع السكن: اقتصر دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ تاريخ إنشائه و إلى غاية سنة 1970 على تعبئة المدخرات عن طريق دفتر الادخار ومنح قروض ذات طابع

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 أوت سنة 1964، العدد 26.

² د. آيت وازو زابنة: في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الصادر في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص 183.

اجتماعي رهني¹، غير أنه وبدءا من سنة 1971 صدر القرار المؤرخ في 19 فبراير سنة 1971 المتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن عن وزارة المالية يخول للصندوق صلاحية تمويل برامج السكن الاجتماعية مناصفة مع الخزينة العمومية²، على النحو الآتي:

- النصف الأول من أموال الخزينة العمومية بنسبة فائدة 1% تسدد على مدى 30 سنة،
- النصف الثاني من أموال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة فائدة 4,75% تسدد على مدى 20 سنة.³

تمت مراجعة نسب المشاركة انطلاقا من سنة 1972، وهذا على نحو أصبح معه تمويل السكن الاجتماعي الاقتصادي يقع على عاتق الخزينة العمومية كلية بنسبة (100%) ولمدة 30 سنة و بمعدل فائدة 1%، مع الإبقاء على التمويل المزدوج وبنفس الشروط التي كانت سنة 1971 بالنسبة للسكن التطوري.

- ظلت سياسة تمويل السكن بعد ذلك تتسم بالازدواجية ولكن مع تغيير في الشروط، بدءا من سنة 1974، بغض النظر عن طبيعة السكن، اقتصادي أو تطوري، حيث أصبحت كالاتي:
- الخزينة تتكفل بنسبة 75% ولمدة 40 سنة بنسبة فائدة تقدر ب 1%،
 - الصندوق يتكفل بنسبة 25% لمدة سنة 20 بنسبة فائدة تقدر ب 4,75% 4%.

قررت وزارة المالية سنة 1979 مراجعة طريقة تمويل السكن الاجتماعي من خلال تكريس مبدأ وحدة مصدر التمويل من خلال الخزينة العمومية في شكل مساعدات مؤقتة بمقابل معدل فائدة مقدر ب 1% على مدة 40 سنة مع 4 سنوات مؤجلة (différé) ودون الفوائد المضافة خلال فترة التأجيل⁴، وهو الأمر الذي ظل قائما إلى غاية سنة 1989 حيث ظل دور الصندوق طوال هذه الفترة قاصرا على تسيير المخصصات المالية الموجهة للسكن.⁵

¹ كان تمويل السكن مضمونا خلال هذه الفترة من طرف خزائن الولايات التي تعتمد بدورها على الخزينة العمومية.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 2 مارس سنة 1971، العدد 18.

³ إيمان بوسنة: المرجع السابق، ص 161.

⁴ أنظر: التعليمات الوزارية رقم 1 المؤرخة في 23-12-1979.

⁵ Bellali(A), Les OPGI face à la problématique de financement (expérience Algérienne), Mémoire de 3ème cycle, Ecole supérieure de commerce, Marseille, 1996-1997, p.18.

بحلول سنة 1990 لم تعد الخزينة العمومية قادرة على مجابهة الطلب المتزايد على السكن¹، ولهذا أسندت مهمة تمويل البرامج السكنية الاجتماعية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي اعتمد في سبيل القيام بها على موارده الخاصة (ودائع المدخرين)²، الأمر الذي أدى إلى حدوث عجز في موارده دفعه إلى الامتناع عن تقديم قروض للمتعاملين في مجال الترقية العقارية عموميين كانوا أو خواص.³

تزامنا مع العجز الذي أصبح يعرفه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، صدر القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض والذي جاء بإصلاحات شاملة وعميقة مستندة المنظومة المصرفية، حيث أقر قاعدة رفع التخصص عن البنوك أي خضوع جميع البنوك والمؤسسات المالية لنظام قانوني واحدة، حيث نصت المادة 202 منه على أنه: "يجب على البنوك والمؤسسات العامة في الجزائر وكذلك البنك الجزائري للتنمية المحلية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أن تطابق قوانينها الأساسية مع أحكام هذا القانون وترفع رؤوس أموالها عند الاقتضاء لتصبح موازية للحد الأدنى للرأسمال الذي سيقدر بالنظام المذكور في المادة 201 وذلك خلال أجل ستة أشهر اعتبارا من تاريخ إصداره"، وبتاريخ 14-08-1995 اتخذت الحكومة القرار بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك مهمته الأساسية منح القروض العقارية بالإضافة إلى العمليات المصرفية الأخرى⁴، وهو الأمر الذي تجسد فعليا سنة 1997 من خلال المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماده كبنك تجاري في شكل شركة مساهمة.⁵

¹ إيمان بوسنة: المرجع السابق، ص 162.

² حيث مؤل خلال هذه الفترة نوعين من السكنات:

- السكن التقليدي؛ والذي كان على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية وذلك خلال فترة 1990-1992 وكانت مدة القرض تصل إلى 30 سنة بنسبة فائدة تتراوح ما بين 6% و 8% في السنة يتحمل المرقى العقاري 1% منها فقط والباقي على عاتق الخزينة،

- السكن الجاهز (Préfabriqué)؛ وهذا خلال الفترة الواقعة ما بين 1990-1992 وكانت مدة القرض تصل إلى 20 سنة بنسبة فائدة 6% في السنة يتحمل المرقون العقاريون نسبة 2,5% منها على أن تؤدي الخزينة العمومية

نسبة 3,5. للمزيد حول هذه النقطة راجع: Bellali(A), op.cit, p.23

³ إيمان بوسنة: المرجع نفسه، ص 162.

⁴ د. بوحفص جلاب نعاة: المرجع السابق، ص 134.

⁵ الجريدة الرسمية المؤرخة في 5 مايو سنة 1997، العدد 33.

1-2- تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لنشاط الترقية العقارية

حاليا: عقب تعديل القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والذي أخضعه إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية المرتبطة بمهام البنك، اعتمد الصندوق الأدوات الضرورية لتمويل نشاط الترقية العقارية، العمومية منها والخاصة، كما هي محددة في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

تمحور الإصلاح حول مراجعة مبادئ التمويل وطرق تقدير المخاطر ومتابعة تحصيل القروض، علاوة على اعتماد نوع من المرونة في تقدير نسب التمويل، وكذا إحاطة القروض بضمانات تركز بالدرجة الأولى على المشاريع العقارية ذات المردودية التي يباشرها مهنيون (المرقون العقاريون).¹

يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره البنك الوطني للسكن دور حاسما في تمويل نشاط الترقية العقارية، سواء من خلال تدخله شخصيا في هذه السوق باعتباره مرق عقاري أو من خلال تمويله للمرقبين العقاريين وكذا المستفيدين من مشاريع الترقية العقارية.

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك كمرقي عقاري: تقوم فلسفة

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال التمويل على أن يكون المدخرين أول من يستفيد من البرامج السكنية التي يمولها، وهو الأمر الذي لم يتحقق؛ ذلك أن الاتفاق المبرم بين الصندوق و المتعاملين في الترقية العقارية لم يحترم، ولهذا بادر الصندوق إلى إحداث شركة الترقية العقارية للمدخرين SPIE بتاريخ 22-04-1992 من أجل ضمان السير الحسن والفعلية لعملية إنجاز السكنات الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط²، و بهذا أصبح الصندوق ممولا و صاحب العمل في آن واحد، وبعد تحوُّله إلى بنك سنة 1997 تحولت

¹ كنوش داودي (مدير عام مساعد بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط): إشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الملتقى الوطني الأول للتوثيق بالجزائر، مجلة الموثق، العدد 6، أبريل-ماي، ص 41.

² قويدر الويزة: سياسة الإسكان في الجزائر بعد الإصلاحات، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي الأول حول إشكالية السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، المنظم من طرف جامعة يحي فارس المدية يومي 09 و 10 ماي 2012، ص 4.

هذه الشركة بدورها وأصبحت تحت مسمى شركة الترقية العقارية CNEP-IMMO¹، وإلى جانب قيامه بإنجاز مشاريع الترقية العقارية تم تحويل العديد من برامج السكن الاجتماعي الحضري إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليواصل إنجازها وبيعها لمدخريه، وأصبحت سكنات ترقية تنطبق عليها نفس الشروط المطبقة على السكنات التي يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.²

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك كممول للمقيمين العقاريين:

لعل أبرز ما يميز نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو تمويله لنشاط المقيمين العقاريين³، وتبلغ نسبة مشاركة الصندوق في تمويل المشروع 80% من قيمته ويمكن أن تصل إلى حدود 90% بناء على تقرير اللجنة المركزية للقرض⁴، والحقيقة أن نسب المساهمة تختلف بحسب طبيعة المشروع الممول، وذلك على النحو الآتي:

- تمويل اقتناء أوعية عقارية لإقامة مشاريع الترقية العقارية؛ تقدر نسبة التمويل ب 70% من قيمة الشراء على أنه يمكن أن تصل إلى 90% بقرار من اللجنة المركزية للقرض، تسدد في غضون 24 شهرا،

- تمويل مشاريع إنجاز السكنات المخصصة للبيع بالإيجار، لا تزيد حصة البنك عن 55% من قيمة المشروع، خارج قيمة الأرض، تسدد خلال مدة 25 سنة، أما حصة المستفيد فتبلغ 25% من قيمة المشروع، خارج الأرضية، بخصوص مساهمة المقيمي العقاري فتبلغ 20% على الأقل من قيمة المشروع وتكون الأرضية على عاتق الدولة،

- تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها؛ وهذا بغرض إعادة بيعها أو إيجارها، يتم تمويلها من طرف الصندوق بنسبة 50% للأمالك المقتناة.⁵

¹ إيمان بوسنة: المرجع السابق، ص 173.

² فائزة رحمانى: تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.

³ فبالنسبة مثلا لبرامج السكن الترقوي التي بلغ عددها 82000 سكن، والتي شرع في إنجازها عقب صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بتمويلها كلية.

⁴ Voir : le site de la Cnep : www.Cnep.djweb.dz

⁵ Ibidem.

- أما بخصوص إجراءات وشروط الاستفادة من تمويل الصندوق، فعلى المرقى الراغب في إنجاز مشروع الترقية العقارية أن يقدم طلبه إلى الوكالة على مستوى الولاية المعنية، مرفقا بملف قانوني و تقني وآخر مالي، يتضمن مايلي:¹
- القانون الأساسي أو مرسوم إنشاء الهيئة،
 - طلب تمويل،
 - وثيقة تقنية للمشروع تحدد: موقع المشروع، تيبولوجيا الأرضية، القيمة التقديرية للمشروع، مدة الإنجاز...
 - عقد ملكية العقار،
 - رخصة البناء،
 - نسخ من عقود البيع على التصاميم.

وبجسد قرار التمويل في شكل اتفاقية تمويل، أما عن نسب الفائدة فتقدر ب 7,5% سنويا، قابلة للمراجعة تبعا لتطور شروط البنك و في الحدود المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك و المؤسسات المالية.²

-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك كممول للمستفيدين من

منتجات الترقية العقارية: تسمح مجموعة القروض الممنوحة للعقار حاليا(حوالي 12 نوعا) من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك بتقوية دور "بنك البيوت" كرائد في هذا الميدان³، و تتسع دائرة هذه المنتجات لتمس عديد الأغراض؛ شراء قطعة أرض، بناء مسكن، شراء مسكن فوق مخطط، تهيئة مسكن، توسيع مسكن، إيجار مسكن...⁴، ولكن يبقى أن نشير أن البنك يطبق نسب فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية سواء مؤلها الصندوق أو غيره.⁵

¹Voir : le site de la Cnep : www.Cnep.djweb.dz.

² كنوش داودي : المرجع السابق، ص 41.

³ المرجع نفسه.

⁴ Voir : le site de la Cnep : www.Cnep.djweb.dz.

⁵ فائزة رحمانى: المرجع السابق، ص 38.

2- البنوك المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية في فرنسا:

على خلاف السوق المالية في الجزائر التي تفتقر لهيئات متخصصة في تمويل وإقراض النشاط العقاري عموما وسوق الترقية العقارية على الخصوص، باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، فإن نشاط الترقية العقارية في فرنسا يجد أمامه عديد الهيئات المتخصصة في الإقراض نذكر منها، على سبيل التمثيل لا الحصر، الهيئات المتخصصة في الإقراض العقاري على شاكلة كل من: القرض العقاري (le Crédit Foncier)، القرض العقاري لفرنسا (Crédit Immobilier de France) و سيتلام للعقار (Cetelem Immobilier)...الخ.

وإذا كانت كل مؤسسة مالية تصوغ سياستها فيما يتعلق بنسب ومعدلات الإقراض العقاري بحسب أهدافها، قدراتها التمويلية والأشخاص المستهدفين (أفراد أو هيئات ترقية عقارية...الخ)، غير أنه يبقى أن التوجهات الكبرى، التي يتم صياغتها في إطار السياسة النقدية والمالية للدولة، تجد تقاطعات فيما بينها، ولهذا سنحاول تناول المنتجات التي تعرضها البنوك العقارية في فرنسا، سواء تلك الموجهة للأفراد أو المرقين العقاريين، بشكل عام دون التطرق لكل بنك على حدة وبنوع من الإيجاز، على النحو الآتي:

2-1- القروض العقارية الموجهة للأفراد: يخص هذا النوع من القروض

المستهلكين المقيمين في فرنسا وكذا الشركات المدنية العقارية الخاضعة للقانون الفرنسي التي تتصرف لاحتياجات غير مهنية، أما عن مضمون هذا العرض فهو موجهة لتمويل العمليات الآتية:¹

- الاقتناء، التشييد، الأشغال والتجديد: الخاصة بالإقامة الرئيسية، الثانوية أو المستأجرة الواقعة في فرنسا ميتروبوليتان² أو في إمارة موناكو،

- قرض شراء مع إعادة البيع: (le prêt Achat Revente) موضوعه تمويل عملية اقتناء عقار جديد قبل بيع المقترض للعقار الذي يملكه.

¹ Document d'informations générales, BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Crédit immobilier, En vigueur au 14-10-2019, publié sur le site : <https://mabanque.bnpparibas.net>, sans date de publication, consulté le : 10-12-2019.

² يقصد بعبارة "فرنسا ميتروبوليتان" (France métropolitaine) إقليم فرنسا القاري والجزر القريبة من المحيط الأطلسي وبحر المانش والبحر المتوسط (كجزيرة كورسيكا)، وهكذا تختلف فرنسا ميتروبوليتان عن فرنسا ما وراء البحر (France d'outre mer) التي تضم أجزاء الجمهورية الفرنسية الواقعة خارج القارة الأوروبية.

- **فرق الأنصبة:** (Les soultes) وهذا في حالة الانفصال الجسماني، الطلاق، قسمة الميراث أو الهبة.

- **الضمان المتنقل:** (Garantie déplacée) مضمونه اقتناء عقار خارج فرنسا مع ضرب رهن على عقار سكني واقع في فرنسا ميتروبوليتان.

هذا وتتراوح مدة القرض ما بين 5 و 25 سنة بحسب موضوع ونمط التمويل، أما فيما يتعلق بمعدل الفائدة فهو ثابت يتم تحديده وقت إبرام العقد دون أن يكون قابلا للتغير، ويتم ضبط مواعيد الاستحقاق و مجموع الأقساط المرتبطة بها لكامل مدة القرض عبر العقد.¹

أما عن الضمانات المطلوبة من قبل البنوك المتخصصة، فهي تتحدد عقب دراسة وتحليل الملف، والتي قد تكون إما ضمانة رهنية من الدرجة الأولى (رهن اتفاقي و/أو امتياز مقرض أموال)²، كفالة، تفويض لعقد تأمين على الحياة أو وعد بتخصيص رهن.³

2-2- القروض العقارية الموجهة للمقرين العقاريين: يعد القرض العقاري

الحلّ المفضل لتمويل البرامج العقارية على اعتبار أن حاجة المقرين العقاريين للأصول المالية تعد جد هامة وبخاصة في مرحلة بعث وانطلاق عملية الترقية؛ وهذا بغية تمويل المصاريف المرتبطة بالعقار (مصاريف الموثق، الدراسات وتهيئة الأرضية والتي هي ملازمة لعملية اقتناء العقار والتي تقوم عليها عملية الترقية كلها ومدى قابليتها للحياة والاستمرار) ومصاريف التسويق (لا بد على المرقى البدء في تسويق الحصص قبل الشروع في التشييد، فالبنوك تستوجب نسبة تسويق أولي لا يقل عن 50%) وأخيرا مصاريف التشييد (تضم أساسا اقتناء المواد الأولية وكلفة اليد العاملة).⁴

وعلى الرغم من أهمية التمويل البنكي في عملية الترقية العقارية، مثلما تقدم بيانه، غير أن الشروط التعجيزية التي أصبحت تفرضها البنوك العقارية في فرنسا على المقرين العقاريين ولاسيما منها: ضرورة ألا يقل التقديم الشخصي (l'apport personnel) عن 15%، أن يبلغ معدل

¹ Voir : l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, JORF n°0073 du 26 mars 2016, texte n°27.

² تتم هذه الضمانات عبر عقد موثق ومشهر بمكتب الرهون على نفقة المقترض، وهي ضمانات عينية تمنح للمقرض حق الأفضلية وحق التتبع، ويظل الرهن قائما مادام القرض ساري المفعول.

³ L'ordonnance n°2016-351, Ibid.

⁴ Article intitulé : Financer une opération de promotion immobilière », publié sur le site : «www.credit.fr », sans date, consulté le : 13-12-2019.

التسويق الأولي (le taux de pré-commercialisation) 50% على الأقل، أن نسبة التمويل البنكي لا تغطي عموماً سوى 35% إلى 40% من القيمة الكلية للمشروع، زيادة على الرهون المضروبة على العقارات الممولة مع طلب كفالة المرقى الشخصية. كل هذه الإكراهات دفعت المرقين العقاريين إلى البحث عن مصادر وتقنيات تمويل بديلة أكثر مرونة وأقل بيروقراطية.¹

وفي هذا الصدد، يمكن أن نشير إلى عمليات الترقية المشتركة (les opérations en copromotion)² وكذلك، وعلى الخصوص، ما أصبح يعرف بالتمويل العقاري التشاركي (le crowdfunding immobilier) وهذا بالنظر لما يوفره من مزايا عديدة، حيث يتيح للمرقى العقاري الاقتراض من الجمهور دون المرور على البنوك ودون الحاجة لتقديم الضمانات التقليدية، فالتمويل العقاري التشاركي عبارة عن استثمار في مشروع ترقية عقارية (تشيد أو تجديد، سكني أو خدماتي) يتم في صورة اكتتاب في سندات (أسهم أو التزامات تصدر عبر شركة أسهم مبسطة أو شركة أسهم أو عبر إطار قانوني آخر من هذا النمط)، والأرضيات الرقمية التي تمارس هذا النوع من التمويل التشاركي، المشابه لعمليات التوظيف المالي، يتم تأطيرها عبر سلطة الأسواق المالية (AMF) و لا يكون بإمكانها النشاط دون الحصول على النظام القانوني لمستشار في الاستثمار التشاركي (CIP) وبدون القيد لدى هيئة السجل الوحيد للوسطاء في التأمين، البنوك والمالية (ORIAS).³

في الأخير، يمكن أن نخلص إلى أن هناك العديد من البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية في فرنسا، على خلاف الوضع في الجزائر، الأمر الذي يعطي للمرقين العقاريين حرية اختيار التمويل الأكثر جاذبية، وهذا استناداً لعدد المعايير ولعل أهمها: معدل الفائدة، مدة الإقراض، تسهيلات التسديد، الضمانات المطلوبة... الخ).

¹ Quentin(R), « Comprendre le financement de la promotion immobilière », article publié sur le site : «www.homunity.com », le : 28novembre2018, consulté le : 14-12-2019.

² يقصد بالترقية العقارية المشتركة: عبارة عن طريقة بديلة لإنجاز عمليات الترقية العقارية، فالمرقى يكون عدة كيانات تضع وسائلها وكفاءاتها تحت الاستغلال المشترك، والمرونة المتاحة عبر هذه الطريقة تتيح تكوين فرق على المقاس بحسب خصائص كل عملية، وتسعى الكيانات المكونة لهيكل الترقية المشتركة إلى تحقيق منفعة مشترك، ولهذا لا بد من تحديد قواعد العمل فيما بينها وهذا ضماناً لنجاح عملية الترقية العقارية. للمزيد حول هذه المسألة أنظر مقال بعنوان: Canton(P), "La co-promotion immobilière", publié sur le site: lemoniteur.fr publié le: 29-11-2018 consulté le: 15-12-2019.

³ Article intitulé : « Comprendre le financement de la promotion immobilière », sans auteur, article publié sur le site : «www.homunity.com », sans date, consulté le : 15-12-2019.

غير أنه وأمام الإكراهات والشروط التعجيزية التي أصبح يفرضها هذا النوع من التمويل التقليدي، برزت للوجود أنماط و طرق تمويل أكثر مرونة وأقل بيروقراطية يأتي على رأسها كل من: الترقية العقارية المشتركة و التمويل العقاري التشاركي...، وهي طرق تمويل تسمح بتوفير التمويل اللازم والمناسب دون أن يكون المرفي العقاري مضطر لتقديم الضمانات التقليدية، سواء العينية منها (كالرهن) أو الشخصية (كالكفالة)، مع القدرة على تعبئة رؤوس أموال بالقدر الكافي لبعث عديد المشاريع في آن واحد، وإذا كانت أنماط التمويل المستحدثة لا تلغي طبعاً التمويل التقليدي، إلا أنها تعد رافعة أساسية لتعبئة الادخار العام، وهذا عبر أرضيات رقمية تتيح خلق رابط مابين المستثمرين من جهة و مشاريع الترقية العقارية التي تواجه عقبات توفير الأصول الخاصة من جهة ثانية، وهكذا أصبحت عمليات التمويل تتسم بأنها لامادية (Dématérialisées) ودون وساطة (Désintermédiées)، وهو الأمر الذي يساهم في تنويع أنماط التمويل و يزيل عنها البيروقراطية.

ب - البنوك التجارية:

باشرت الدولة بعد سنة 1989 إصلاحات شاملة مسّت الساحة المالية، تجسدت من خلال إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديثه نشاطه وذلك من خلال القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، والذي ألغي لاحقاً من خلال الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، حيث استعادت البنوك التجارية دورها في نظام التمويل، بما فيه التمويل العقاري، من خلال تعبئة الادخار وتوزيع القروض طبقاً لقانون النقد والقرض¹، وأصبحت تتمتع بنوع من المرونة في تعبئة الموارد ومنح القروض وفق قواعد تجارية²، وتشكل القروض البنكية أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن والترقية العقارية التي تندرج ضمن إطار الأنشطة التجارية³، وهكذا نجد أن المتطلبات المالية للسكن سنوياً تقدر بـ 70% إلى 80% من إجمالي الاعتمادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل والمتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية

¹ تتمتع البنوك بالاستقلالية المالية وتخضع للقواعد التجارية وبهذا هي مطالبة بتحقيق الربح والمردودية ومراعاة مبدأ التوازن المحاسبي و قواعد الحيطة والحذر التي تحكم النشاط المصرفي.

² د. بوحفص جلاب نعناع: المرجع السابق، ص 131.

³ هذا ما يفهم من نص المادتين 14 و 19 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث تنص الأخيرة على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...".

العمومية أو الخاصة¹، وهو الأمر الذي يعكس بجلاء الأهمية التي توليها البنوك لمثل هكذا عمليات وهو ما سنتعرض له في نقطة أولى.

الوضع في فرنسا لا يختلف كثيرا، فهناك العديد من البنوك التجارية والمؤسسات المالية التي تعرض، ضمن مجموعة واسعة من منتجاتها، قروض موجهة لتمويل السوق العقارية بما فيها نشاط الترقية العقارية، نحاول التعرض لأهم هذه المؤسسات والعروض التي تقدمها في نقطة ثانية.

1- البنوك التجارية في الجزائر: تقوم جميع البنوك التجارية الناشطة في السوق البنكية الجزائرية، إلى جانب نشاطها العادي، بتمويل سوق السكن ونشاط الترقية العقارية، وذلك بتقديم الأموال اللازمة للأفراد وكذا المرقبين العقاريين في شكل قروض، وإلى غاية 2009 اقتصر تمويل السكن على البنوك العمومية بفضل القروض المدعمة وضمان الدولة لهذه القروض²، من بين هذه البنوك نذكر:

- القرض الشعبي الجزائري (CPA)،
- بنك التنمية المحلية (BDL)،
- البنك الوطني الجزائري (BNA)،
- البنك الخارجي الجزائري (BEA)،
- البنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR).

فمثلا بالنسبة للقرض الشعبي الجزائري (CPA)، وبعبارة أخرى كان دوره قاصرا في مجال تمويل السكن على منح قروض عقارية، على غرار باقي البنوك التجارية الناشطة في الساحة البنكية الوطنية، بدأ دوره اتجاه نشاط الترقية العقارية وسوق السكن عموما يعرف تطورا ملحوظا، وذلك من خلال:

- إنشائه بتاريخ 10-04-2003 شركة للترقية العقارية بالاشتراك مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة بـ "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية،

¹ فائزة رحمانى: المرجع السابق، ص 15.

² د. كمال رزيق، بوكابوس مريم: دور البنوك في دعم تمويل القطاع السكني في الجزائر، مداخلته مقدمة في إطار الملتقى الدولي الأول حول إشكالية السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، المنظم من طرف جامعة يحي فارس المدينة يومي 09 و 10 ماي 2012، ص7.

- توقيعه لاتفاقيتي تمويل مع وزارة السكن والعمران سنة 2017، موضوعهما على التوالي:
الاتفاقية الأولى: مع الشركة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) تتعلق بتمويل إنجاز
150.000 سكن صيغة الترقوي العمومي (LPP)؛

الاتفاقية الثانية: مع كل من وكالة عدل (AADL) والصندوق الوطني للسكن (CNL)
تتعلق بتمويل إنجاز 100.000 سكن عمومي صيغة البيع بالإيجار (LV)، على أن يمول
50.000 سكن المتبقى من هذه الصيغة عن طريق الخزينة العمومية مباشرة.¹

هذا، وبدءا من سنة 2010 تم إدراج البنوك الخاصة أيضا في سياسة تمويل السكن،
وذلك بفضل القروض الميسرة والتي استفادت منها جميع البنوك في الجزائر دون استثناء.²

2- البنوك التجارية في فرنسا:

تتعدد وتتوسع البنوك التجارية والمؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية في
فرنسا، وهذا من خلال طرح منتجات بنكية ومالية في صورة قروض دون أن تكون مختصة فقط
في التمويل العقاري، فالقروض العقارية ماهي إلا منتج إلى جانب منتجات مالية أخرى تعرضها
على جمهورها، من هذه البنوك والمؤسسات المالية ماهو ذو بعد وطني، ومنها ماهو ذو بعد
إقليمي فقط وأخيرا منها ماهو شركات على الخط، حيث يكون طالب التمويل أمام الخيارات
الآتية :

- البنوك الوطنية الكبرى، على صورة: BNP Paribas، Banque postale، Crédit Agricole،
CIC، LCL، Société Générale، Caisse d'Epargne، Banque Populaire، Crédit Mutuel،
HSBC، الخ..،

- البنوك الجهوية، على شاكلة: La Banque de Savoie، Banque de Bretagne، Laydernier،
Crédit du Nord، Société Marseillaise de crédit، الخ..،

- البنوك على الخط، ومثالها: Boursorama، Fortunéo، ING direct، الخ..،

¹ للمزيد حول هذه النقطة أنظر: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة: www.mhuv.gov.dz تاريخ استشارة
الموقع بتاريخ: 2018-03-03.

² أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس سنة 2010 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 المؤرخة في 14 مارس سنة 2010، العدد 17.

- المجموعات الكبرى للتأمين التي تعرض أيضا خدمات بنكية، على غرار: Axa Banque، Groupama Banque، الخ...¹

وتحدد كل شركة سياستها الخاصة بالإقراض، وبخاصة فيما يتصل بمعدل الفائدة العقاري، وهذا بالنظر لأهدافها، قدراتها التمويلية، الأشخاص المستهدفين وشروط التمويل على مستوى الأسواق الخ...، وهكذا نجد لكل بنك وشركة شبكة معدلات فائدة لمختلف الزبائن ولمختلف مدد الإقراض، وتقوم كل هيئة بمراجعة دورية لسياستها فيما يخص معدل الفائدة مع مراعاة قواعد الحذر وبخاصة فيما يرتبط بالملاءة.

ونشير أن معدلات الفائدة وشروط الإقراض تتأثر وتتغير بالنسبة لكل بنك ومؤسسة مالية من وقت لآخر (varient dans le temps)، ومن منطقة لأخرى (varient d'une region à une autre) وبحسب الوضعية الشخصية والمهنية لطالب التمويل (variant selon la situation) (personnelle et professionnelle).

في الختام، ومن خلال مقارنة سريعة وبسيطة، نلاحظ أن الإطار المؤسسي والمضامني للبنوك التجارية في فرنسا، فيما يرتبط بالتمويل العقاري، يختلف جذريا عما هو معمول به في الجزائر، على النحو الآتي:

- **على الصعيد المؤسسي**، تتنوع المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية؛ فنجد مؤسسات ذات بعد وطني وأخرى ذات بعد جهوي تراعي خصوصية الاقتصاديات المحلية، كما نجد مؤسسات مالية وبنوك لها وجود مادي وأخرى لامادية (على الخط)، كما أن عملية القروض لا تقتصر على المؤسسات المالية البنكية بل يتسع نطاقها لباقي المؤسسات المالية غير البنكية على غرار شركات التأمين والبريد الشيء الذي يسمح بتوسيع وتنويع دائرة الإقراض.

- **على الصعيد المضامني**، فإن المنتجات التي تعرضها البنوك والمؤسسات المالية التجارية تحدد وفق سياسة داخلية مرنة، فشروط الإقراض ومعدلات الفائدة تختلف في الزمان (بحسب الاحتياجات، الأهداف، شروط التمويل على مستوى الأسواق...) والمكان (حسب ثمن العقار في كل منطقة وتطورات المستقبلية، خصائص بعض الكيانات الجهوية..) وبحسب الوضعية

¹ Lelong(D), « Quelle est la meilleure banque pour votre crédit immobilier ? », article publié sur le site : www.Immobilier-danger.com, sans date, consulté le : 16-12-2019.

الشخصية والمهنية لطالب القرض (المهنة الممارسة، المداخل، نمط الاستهلاك، صفة المدخر من عدمها، منصب قار أو مؤقت، موظف أو مقاول..).

أما في الجزائر، فعلى المستوى المؤسسي لا توجد سوى بنوك ذات بعد وطني دون البنوك الجهوية التي تراعي خصوصيات كل منطقة، كما أن السوق المالية لا زالت متأخرة كثيرا عن الهندسة المالية العالمية فمثلا تفتقد كلية لكيانات لامادية للإقراض (بنوك على الخط)، وأخيرا فإن فعل الإقراض يقصره قانون النقد والقرض على البنوك دون باقي المؤسسات المالية، ومن ثمة فهو يقلص من حجم سوق الإقراض العقاري و هكذا يحرم شركات التأمين والبريد من تثمير واستثمار أموالها بتنويع منتجاتها المالية والتجارية.

أما بالعودة للمنتجات البنكية، فالبنوك محرومة من صياغة سياسة إقراض داخلية محلية خاصة بها تتماشى وطبيعة واحتياجات كل منطقة، علاوة على أن شروط الإقراض تكاد تكون نفسها في جميع البنوك التجارية وهي جامدة لا تراعي عنصر الزمن، الوقت ووضعية طالب القرض الشئ الذي يجعلها أقل جاذبية.

ثانيا: الخزينة العمومية (قروض الخزينة)

بعد أن كانت الخزينة العمومية تلعب الدور الأساسي في تمويل استثمارات المؤسسات العمومية، حيث كانت المنظومة المصرفية مهمشة يقتصر دورها على الإطار المحاسبي من خلال قيد عبور الأموال من دائرة الخزينة إلى المؤسسات¹، جاء قانون النقد والقرض 90-10 ليبعد الخزينة العمومية عن منح القروض للاقتصاد الوطني، ويقصر دورها على تمويل الاستثمارات الإستراتيجية.²

هذا، وبالرغم من إبعاد الخزينة العمومية إلا أنها لازالت تلعب دور هام في تمويل السكن ذو الطابع الاجتماعي، على اعتبار أنه خيار إستراتيجي للدولة (يندرج في سياق سياستها الاجتماعية)، وعلى نفس المنوال سار المشرع الفرنسي، غير أن ما يعيننا هنا هو دور الخزينة في تمويل قطاع السكن ونشاط الترقية العقارية عموما في الجزائر من خلال القروض التي

¹ الطاهر لطرش: المرجع السابق، ص 183

² وقد سمح ذلك بتقليص ديون الخزينة العمومية تجاه البنك المركزي من جهة، و تهيئة الظروف الملائمة كي تلعب السياسة النقدية دورها الفعال في بعث المنظومة البنكية في تمويل الاقتصاد الوطني من جهة ثانية.

تمنحها لموظفيها لاقتناء سكن، وهو أمر لا نجده في التشريع الفرنسي، وعلى هذا الأساس سنقصر الدراسة هنا على التشريع الجزائري فيما يخص قروض الخزينة الموجهة لفئة الموظفين، تاركينا دراسة مسألة دعم السكن الاجتماعي عموما وبالنسبة للتشريعين للمبحث الثاني من هذا الفصل.

فتطبيقا لأحكام المادة 77 من القانون 12-07 المؤرخ في 30-12-2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008¹، صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 يونيو سنة 2010، المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن²، حيث يمكن أن يستفيد من قروض الخزينة بغية اقتناء، بناء أو توسيع السكن موظفو المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون المرسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون والمدنيون الشبيّهون المرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم الطلب.³

اعتبارا لما سلف، سنخصص نقطة أولى لبحث أهلية الاستفادة من قروض الخزينة (أ)، على أن نتناول في نقطة ثانية مبلغ هذه القروض وسعرها (ب) لننتهي في الأخير إلى تسديد القروض (ج).

أ- أهلية الاستفادة من قروض الخزينة: تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض ومعالجتها وكذا تسيير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية⁴، وتخضع أهلية الاستفادة من قروض الخزينة للشروط الآتية:⁵

- بلوغ سن ستين (60) سنة على الأكثر، بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة،¹

¹ تنص المادة 77، المعدلة والمتممة، على أنه: "يرخص للخزينة بتخفيض نسب الفوائد في حدود 3% على القروض الممنوحة من طرف البنوك للموظفين من أجل اقتناء مسكن"، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 31-12-2007، العدد 82.

² الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 4-6-2010، العدد 41.

³ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ أنظر: نص المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

- إثبات أقدمية خمس (5) سنوات،
- إثبات دخل شهري يساوي على الأقل مرة ونصف مرة (1,5) الدخل الوطني الأدنى المضمون بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية الأساسية.²
- يؤدع طلب القرض لدى مصالح المديرية العامة للخزينة³، مرفقا بملف يتكون من الوثائق الآتية:⁴
 - شهادة عمل مؤرخة بأقل من ثلاثين (30) يوما توضح تاريخ التوظيف ووضعية الطالب،
 - شهادة ميلاد،
 - كشف الراتب للأشهر الثلاثة الأخيرة،
 - شهادة في حالة اقتناء أو بناء سكن، يقدمها الطالب بما في ذلك زوجه تثبت أنه لا يملك سكنا ملكية تامة تسلمها إياه مصالح المحافظة العقارية،
 - سند الملكية أو رخصة البناء السارية المفعول في حالة مشروع بناء أو توسيع سكن،
 - عقد بيع على أساس مخطط يحرر لدى موثق ووعده بالبيع يحرر لدى موثق في حالة اقتناء سكن لدى مؤسسة للتزقية العقارية،
 - نسخة من عقد الملكية العقارية وشهادة السلبية للرهن العقاري في حالة اقتناء سكن لدى الخواص.

ب- سقف قروض الخزينة وضمانات تقديمها: يختلف سقف مبلغ القروض تبعا

لموضوع القرض وكذا قدرة المستفيد على التسديد، وذلك على الصورة الآتية:¹

¹ يمدد هذا السن إلى 65 سنة بالنسبة لكل من:

- الأساتذة الباحثين،
- الأساتذة الباحثون في المستشفيات الجامعية،
- الباحثين الدائمين،
- القضاة.

² لقد حدّد المرسوم الرئاسي رقم 407-11 المؤرخ في 29-11-2011 الأجر الوطني الأدنى المضمون بـ 18.000 دج، الجريدة الرسمية المؤرخة في العدد 66.

³ يمكن الحصول على القروض بواسطة طلب مشترك يقدمه الزوجان الموظفان.

⁴ أنظر: نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، السابق الذكر.

1- قروض بغرض اقتناء أو بناء مسكن:

- سبعة ملايين دينار (7.000.000 دج) للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،
 - أربعة ملايين دينار (4.000.000 دج) للفئات الأخرى من الموظفين.
- وتطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنوياً.

2- قروض بغرض توسيع السكن:

- أربعة ملايين دينار (4.000.000 دج) للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،
 - مليوني دينار (2.000.000 دج) للفئات الأخرى من الموظفين.
- وتطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنوياً.

أما عن الضمانات الواجب توافرها لاستحقاق القرض، فيجب على المستفيد تقديم الضمانات الآتية:²

- رهن موثق من الصنف الأول على السكن الممول لصالح الخزينة العمومية،
- كفالة تضامنية للزوج أو أحد أفراد أسرته (الأقارب المباشرين) في حالة ما إذا كان هذا الأخير شريكاً في القرض أو الكفالة،
- وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية،
- وثيقة التأمين لتسديد القرض لفائدة الخزينة في حالة الوفاة.

- ت- تسديد القروض: (مدة التسديد وكيفيته)** تسدد قروض الخزينة لمدة أقصاها ثلاثون (30) سنة، مع تأجيل بداية التسديد إلى سنة (1) واحدة، على أن يكون السن الأقصى سبعين (70) سنة وتحدد نسبة التسديد حسب:
- مبلغ القرض الممنوح،
 - سن المستفيد،

¹أنظر: نص المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 12 من نفس المرسوم.

- قدرة هذا الأخير على التسديد، مع العلم أن الأقساط الشهرية للتسديد يجب ألا تتعدى 30% من الدخل الشهري.¹

أما عن طريقة تسديد القروض، التي تكون شهريا، فتختلف بحسب وضعية الموظف على النحو الآتي:

- بالنسبة للموظفين الذين هم في الخدمة، عن طريق الاقتطاع الذي يقوم به الآمرون بالصرف، المكلفون بالتصفية والأمر بصرف أجور المستفيدين الذين يجرون الاقتطاع الشهري بدون انقطاع إلى غاية التسديد الكلي لمبلغ القرض،

- بالنسبة للمستفيدين من القرض المحالين على التقاعد، فإن هيئات التقاعد تتولى الاستمرار في عمليات الاقتطاع المباشر الشهري.²

نشير في الختام، أنه في حالة ما إذا قام المستفيد من قرض الخزينة بتقديم طلب استقالة، فإنه يتعين عليه تسديد المستحقات الباقية من هذا القرض كاملة، بما في ذلك الفائدة المتعلقة به قبل قبول طلب الاستقالة.³

الفرع الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية.

في سياق سياستها الاجتماعية الرامية للتكفل بالفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة من جهة، والقضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية من خلال إقامة نوع من التضامن الشامل بين العمال من جهة ثانية، رصدت الدولة من خلال موازنتها مساعدات مالية هامة لهاتين الفئتين ، غير أنه ولضمان التسيير الرشيد والفعال للمساعدات المالية المقدمة للأفراد من أجل إعانتهم على الحصول على سكن، أنشأت الدولة مؤسسات مالية في شكل صناديق تعنى بالتكفل

¹ أنظر: نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، السابق الذكر.

² طبقا لأحكام نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي، يكون ذلك على النحو الآتي:

- الصندوق الخاص لتقاعد الإطارات العليا للأمة، بالنسبة للذين يشغلون وظائف عليا في الدولة،
- مصالح الصندوق الوطني للتقاعد بالنسبة للموظفين الآخرين،

- صندوق المعاشات العسكرية، بالنسبة للمستخدمين العسكريين والمدنيين الشبهيين في وزارة الدفاع الوطني.

³ أنظر: نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، السابق الذكر.

بالانشغالات السالفة الذكر تجسدت في كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

في مقابل ما هو جاري به العمل في الجزائر، نجد أن المشرع الفرنسي أنشأ عديد الهيئات، في شكل صناديق أو وكالات، تساهم في دعم الجهود المبذولة للنهوض بقطاع السكن، ولعل أبرزها: الصندوق الوطني للإعانة على السكن (Fnal)، الصندوق الوطني للمنح العائلية (Cnaf)، الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (Fnavdl)، صندوق التضامن السكني (Fsl)، الصندوق الوطني لإعانة المنتجين (Fnapi)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن (Anah)، مساهمة المستخدمين في جهود التشييد من خلال 1% في إطار ما يعرف ب Action logement.

ومراعاة منا لمنهج الدارسة المعتمد، سنسلط الضوء فقط على كل من: الصندوق الوطني للإعانة على السكن و مساهمة المستخدمين في جهود السكن من خلال 1%، وهذا بالنظر لوجوه الشبه التي تجمع الهيئتين مع ما هو جاري به العمل في الجزائر بالنسبة لكل من الصندوق الوطني للسكن و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، مع ترك دراسة باقي الهيئات للمطلب الثاني من البحث الثاني من هذا الفصل.

أولاً: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية في الجزائر

على النحو الذي تقدم بيانه، نتعرض في مرحلة أولى للصندوق الوطني للسكن كهيئة داعمة للقدرة المالية للأسر (أ)، على أن نتناول في مرحلة ثانية الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يرمي إلى ترقية السكن الاجتماعي لفائدة طائفة العمال (ب).

أ- الصندوق الوطني للسكن (CNL)

أحدث الصندوق الوطني للسكن، كأول مؤسسة مالية متخصصة في تسيير المساعدات المالية الموجهة من طرف الدولة لإعانة الأفراد للحصول على السكن¹، بموجب المرسوم التنفيذي

¹ نشير أنه كان هناك في السابق حساب تخصيص خاص بعنوان " الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة 196 من القانون رقم 87-20 المؤرخ في 23-12-1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 على أنه: " يفتح ضمن سجلات الخزينة لفائدة وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء حساب للتخصيص الخاص تحت رقم =

رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن¹، وبعد الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير³، وهو موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران.⁴

يتمثل دور الصندوق الوطني للسكن في الدعم المالي للأسر، بالمساهمة في رفع قدرتهم المالية اتجاه المؤسسات المالية والمقرضين العقاريين، من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، وذلك من خلال منح مساعدة تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة مالية للقرض.⁵

ويكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده⁶، بحسب الأشكال الآتية:¹

=302-050 بعنوان "الصندوق الوطني للسكن" قصد التكفل بالنفقات المرتبطة بالسياسة الاجتماعية في مجال السكن.

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 29 ماي سنة 1991، العدد 25.

² أنظر: نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 29 ماي سنة 1991، العدد 25.

³ أنظر: نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، السابق الذكر.

⁴ بعد أن كان تحت وصاية وزارة المالية بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 السابق الذكر، وضع تحت وصاية وزارة السكن بموجب المرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 18-05-1994 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 91-145، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 ماي سنة 1994، العدد 32.

⁵ أنظر: نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 سبتمبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 5 أكتوبر سنة 2008، العدد 57.

⁶ تتشكل موارد الصندوق الوطني للسكن طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 السابق الذكر والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 94-111 من الآتي:

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة،
- الأعمال المرتبطة بالإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق،
- عائدات أعماله،=

- مساعدات مالية،
 - تخفيض في نسب الفوائد،
 - تمديد مدة تسديد القرض.
- لبلوغ أهدافه، يتمتع الصندوق طبقاً لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن، المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-111 بعديد الصلاحيات، لعل أهمها مايلي:
- تسخير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانتها وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي،
 - ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها،
 - المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما الاجتماعي منه،
 - إنجاز 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.²

ب- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

أنشأ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية³، وهو يعد

=- الهبات والوصايا.

¹ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 سبتمبر سنة 1994 الذي يحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 11 جمادى الأولى عام 1415 هـ، العدد 66.

² بخصوص شكل ومبلغ المساعدات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن، سيكون موضوع دراسة من خلال المبحث الثاني من هذا الفصل في إطار دراسة تقنيات وآليات تمويل نشاط الترقية العقارية.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 5 جويلية سنة 1983، العدد 28.

مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص (EPGS)¹ ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي³، يهدف إلى المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، وإقامة نوع من التضامن الشامل بين جميع العمال وفي جميع القطاعات.⁴

ويلعب الصندوق دور هام في تمويل الترقية العقارية، ولكن لفائدة طائفة معينة هي فئة العمال الأجراء في إطار الخدمات الاجتماعية⁵، فالصندوق يعمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء⁶، ولتحقيق ذلك فهو يعمل على تعبئة كل موارد التمويل ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة⁷، والمساهمة في تمويل المشاريع

¹ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11-10-2015 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 14 أكتوبر سنة 2015، العدد 54 والتي عدلت نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 75-96 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 فيفري سنة 1996، العدد 9.

² أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264 السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 1 من القانون 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، السابق الذكر.

⁵ وقد عرف المرسوم رقم 82-179 المؤرخ في 15-05-1982 المحدد لمحتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الصادر في من خلال نص المادة 2 منه الخدمات الاجتماعية بأنها: "تعتبر خدمات اجتماعية في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال أو الإنجازات التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة لأجر العمل في شكل خدمات، في مجال الصحة والسكن والثقافة والتسلية وبصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل وأسرته" أنظر: الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 ماي سنة 1983، العدد 20.

⁶ أنظر: نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03-02-1996 المتمم للمرسوم 179-82 السابق الذكر والصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 فيفري سنة 1996، العدد 09.

⁷ طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني للخدمات الاجتماعية وسيره يستمد الصندوق موارده من المصادر الآتية:

- حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق الخدمات الاجتماعية،

- المساهمة المالية المحتملة للعمال الأجراء المستفيدين،=

التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي¹، ومساهمة الصندوق في نشاط الترقية العقارية تعد مزدوجة المظهر؛ من جهة بصفته مرق عقاري، ومن جهة من خلال المساعدات (Aides) والقروض (Prêt) التي يمنحها.²

ثانيا: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية في فرنسا

تتعدد وتتنوع المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية في فرنسا، غير أننا ارتأينا قصر الدراسة على نموذجين حتى نتمكن من إقامة المقارنة مع نظيريهما في الجزائر، وهما كل من الصندوق الوطني للإعانة على السكن (أ)، و مساهمة المستخدمين في جهود التشييد من خلال 1% أو ما يعرف ب "Action logement" (ب)

أ- الصندوق الوطني للإعانة على السكن (FNAL): يتمثل دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل النفقات الخاصة بالمساعدات الشخصية للسكن و كذا علاوات تغير السكن، حيث يتم تصفية ودفع هذه النفقات لمستحقيها عبر الهيئات المكلفة بتسيير الأدوات العائلية لفائدة الصندوق وطبقا لتوجيهاته.³

ويدار الصندوق الوطني للسكن عن طريق مجلس تسيير (conseil de gestion)، أما عن تشكيلة هذا المجلس، طريقة تعيين أعضائه و كفاءات سيره فتحدد عن طريق التنظيم.⁴

-- الموارد المقررة في نص المادة 04 من القانون رقم 83-16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وهي: - حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة،

- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات،
- الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية،
- إعانات الدولة،
- الإعانات المحتملة للصناديق والهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها،
- الهبات والوصايا.

¹ أنظر: نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 74-96 المتمم للمرسوم 82-179 السابق الذكر.

² وهو ما سيكون موضوع دراسة من خلال المبحث الثاني من هذا الفصل بعنوان "تقنيات وآليات تمويل نشاط الترقية العقارية".

³ Art. L .811-1 et L.812.1 CCH.

⁴ Art. L .811-2 CCH.

يعد الصندوق الوطني للسكن بمثابة آلية يتم عبرها تركيز النفقات و الإيرادات الخاصة بمنحة السكن، حيث يتم تمويله من خلال مشاركة كل من الدولة والمساهمة الاجتماعية لأرباب العمل، بصرف النظر عن حجم المقاول، وذلك عبر صندوق الضمان الاجتماعي و صندوق المنح العائلية¹، أما عن نسب المساهمة فهي تختلف بحسب عدد مستخدمي المقاول، حيث تقدر النسبة ب:

- 0,10 % من حصة الأجور في حدود سقف التأمين الاجتماعي بالنسبة للمستخدمين المشغلين أقل من 50 أجير،

- 0,50 % على مجموع الأجور بالنسبة للمستخدمين المشغلين أكثر من 50 أجير.²

بخصوص نفقات الصندوق، فهي تخص المبالغ التي يتم صبتها بعنوان الإعانة الشخصية للسكن وكذا علاوات تغيير الإقامة، نفقات التسيير المتعلقة بالتنصيف و الأداءات الخاصة بهذه الخدمات لحساب الصندوق.³

العرض المقترض للنظام القانوني للصندوق الوطني للإعانة على السكن، يسمح لنا باستخلاص أهم ما يميز هذا الكيان عن نظيره في الجزائر أي الصندوق الوطني للسكن، فبالرغم من أن الصندوقين يتمحور دورهما في صرف إعانات مالية للعائلات التي هي في حاجة ماسة للمساعدة، غير أنه يبقى أن **مصدر وطريقة صرف** الإعانات الخاصة بالهيئتين يختلفان كلية؛ ففي الوقت الذي يعتمد فيه الصندوق الوطني للسكن، بصورة رئيسة، على الدولة (من خلال التعويضات المتعلقة بتبعات الخدمة العمومية وكذا تلك الخاصة بالأعمال المرتبطة بالإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق) فإن الصندوق الوطني للإعانة على السكن يستند بصورة هامة على مساهمات المستخدمين وأرباب العمل الشيء الذي يخفف على ميزانية

¹ Art. L.813-1 et L.813.2 CCH.

² بموجب القانون المتعلق بالنمو و تحويل المقاولات (Loi relative à la croissance et à la transformation des entreprises-Pacte-) المؤرخ في 22 ماي 2019 تم مراجعة الأحكام المنظمة للصندوق الوطني للإعانة على السكن وهذا بدءا من الفاتح جانفي 2020 على النحو الآتي: رفع عتبة الخضوع للصندوق الوطني للإعانة على السكن: أقل من 50 وأكثر من 50 بدلا من أقل من 20 وأكثر من 20 أجير.

كما أن الأمر رقم 770-2019 المؤرخ في 17 جويلية 2019 و المرسوم رقم 772-2019 المؤرخ في 24 جويلية 2019 قد حولا الأحكام المتعلقة بالمساهمة في الصندوق من قانون التأمين الاجتماعي إلى قانون البناء والإسكان.

³ Art. L.813.2 CCH.

الدولة ويجعل الفاعلين الإقتصاديين يساهمون في التكفل بأزمة السكن هذا من جهة، ومن جهة ثانية، إذا كان الصندوق الوطني للسكن في الجزائر يتكفل شخصيا، عبر فروع، بصرف الإعانات المالية، فإن الصندوق الوطني للإعانة على السكن في فرنسا لا يمنح المساعدات المالية مباشرة بل يفوض لهذه المهمة الصندوق الوطني للمنح العائلية (CNAF)، الذي يقوم بصرفها في شكل أداءات عائلية مستتدا في ذلك على بنك المعلومات الذي يحوزه حول وضعية العائلات؛ وهو الشيء يتيح وصول الإعانات لمستحقيها ويجعل السياسات العمومية في مادة السكن أكثر نجاعة وشفافية، ولهذا فإن السلطات العمومية في الجزائر مدعوة لإشراك صناديق التأمين الاجتماعي، بالنظر لما تحوزه من معطيات حول الوضعية الاجتماعية لطالبي السكن، في صياغة سياسة توزيع إعانات السكن بدل أن يتفرد الصندوق الوطني للسكن بذلك، كما لا بد أن يساهم المستخدمون في تمويل الصندوق من خلال اقتطاعات تفرض على كتل الأجور، مع مراعاة عدد الأجراء، وهذا وصولا لتخفيف العبء على ميزانية الدولة.

ب- المساعدات الممنوحة عبر مساهمة المستخدمين من خلال 1% "Action logement":

تلتزم المقاولات الصناعية أو التجارية التي تشغل على الأقل 20 أجير، كل سنة، على استثمار جزء من كتلة الأجور في البناء؛ وهذا إما بمنح قروض لعمالها أو بأن تخصص لهم سكنات للإيجار.¹

هذا، وبعد أن كانت نسبة مساهمة المستخدمين تقدر بـ 1% من مبلغ الأجور الخام، أصبحت اليوم محددة بـ 0,45% من كتلة الأجور، غير أن الجزء الذي يمكن أن يستخدم للاحتياجات الإيجارية أو للوصول للملكية لفائدة مستخدمي المقاولات المساهمة تقلص تدريجيا لصالح إستخدامات مختلفة مثل: تمويل القرض بمعدل فائدة 0% وزارة السكن، وكذا تمويل الصندوق الوطني للإعانة على السكن (FNAL) علاوة على الوكالة الوطنية للتجديد العمراني (ANRU) وكذا للمساهمة في تقليص عجز ميزانية الدولة، وهو الأمر الذي يمكن أن يفسر ببساطة على أنه تحويل لأموال الصندوق²، ولهذا جاءت أحكام المرسوم رقم 746-2009

¹ تعد مساهمة المستخدمين في جهود البناء وليدة مبادرة تلقائية لعدد الصناعيين لشرق فرنسا في نهاية سنة 1930، غير أنها أصبحت إلزامية بصدور المرسوم المؤرخ في 9 أوت سنة 1953.

² Massé(P), Op.cit, p54.

المؤرخ في 22 جوان سنة 2009 المعدلة لقانون البناء والسكن لإعادة تحديد وتوضيح استخدامات الأموال الناجمة من مساهمة المستخدمين.¹

غير أن ما يلاحظ بالنسبة لتخصيص الأموال (affectation des fonds) المجمعة في إطار "1% مستخدم"²، وهو الشئ الذي لم نجده مثلا بالنسبة لصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية في الجزائر، هو أن التخصيص عرف تطورا خلال السنوات الأخيرة، فبعدما كان موجها حصريا للقروض، أصبحت دائرته اليوم تتسع لمنح الكفالات و ضمانات الإيجار وكذلك لتمويل إستثمارات المؤجرين الخواص الذين يخصصون سكناتهم للأجراء ولكن شروط معينة.

المطلب الثاني: المؤسسات المالية المرافقة لعملية تمويل نشاط الترقية العقارية

تتخوف المؤسسات المالية والمصرفية من الإقدام على منح القروض العقارية، سواء لفائدة الأفراد الراغبين في اقتناء سكنات أو المرقبين العقاريين كمحترفين ومنتجين عقاريين، نظرا لما يصاحب عملية الإقراض من مخاطر تتصل بالعجز وعدم القدرة على الوفاء (L'insolvabilité) من جهة، وكذا طول فترة الإقراض وما ينتج عنها من تجميد لأصول البنوك وجعلها في حاجة ماسة إلى السيولة (Sous liquidité)، من جهة ثانية.

التكفل بمخاطر العجز عن السداد و نقص السيولة المالية، دفع المشرع الجزائري إلى إرساء إطار مؤسستي مرافق لعملية التمويل البنكي دوره هو تغطية المخاطر التي توجه البنوك (الفرع الأول)، وبالمقابل نجد أن المشرع الفرنسي من جهته أقام منظومة مؤسسية مرافقة للأداء البنكي ترمي إلى تأمينه من مخاطر العجز وقلة السيولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإطار المؤسستي المرافق لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر

المخاوف المتقدمة الذكر، دفعت بالمشرع الجزائري، بدءا من سنة 1997، إلى مراجعة الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم النشاط المالي والمصرفي من خلال إرساء إطار

¹ Voir : art.313 -14 CCH.

² Aujourd'hui appelé « action logement ».

مؤسساتي جديد دوره مرافقة المؤسسات المالية والبنوك في عملية الإقراض بتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد وكذا إعادة تمويل القروض الرهنية الممنوحة، علاوة على تأمين وحماية المستفيدين من السكنات في حالة عجز أو إفلاس المرقين العقاريين.

وقد تجسد الإطار المؤسساتي الجديد المرافق والضامن لنشاط المؤسسات المالية و المصرفية وكذا الأفراد طالبي السكن، في الآتي:

- أولاً: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)،
- ثانياً: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)،
- ثالثاً: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI).

أولاً: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

تسعى البنوك، باعتبارها تاجرة، وكذلك هو حال المؤسسات المالية، إلى تنمية وتنمية رأسمالها والمدخرات المودعة لديها من طرف زبائنهم، من خلال طرحها العديد من المنتجات والصيغ المصرفية والمالية؛ لعل أبرزها عملية الإقراض العقاري، غير أن عملية الإقراض العقاري تصطدم بعدد المخاطر لعل أبرزها عجز العائلات وكذا المرقين العقاريين عن الوفاء، ولهذا فالبنوك في حاجة ماسة لتأمين عملياتها من قبل مؤسسات مختصة في تغطية مخاطر الإقراض، وهو الأمر الذي استجابة له الإرادة التشريعية من خلال إنشاء مؤسسة مالية دورها مرافقة البنوك من خلال ضمان القروض العقارية الممنوحة للأفراد، هذه المؤسسة هي شركة ضمان القرض العقاري.

للإحاطة بالنظام القانوني لهذه الشركة، نتعرض لتأسيسها (أ)، مهامها (ب) و مجالات تدخلها (ت).

أ- تأسيس شركة ضمان القرض العقاري: تعد شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة مساهمة، أنشئت بتاريخ 05-10-1997، وهي تتمتع

برأسمال اجتماعي قدره 2.000.000.000 دج¹، بدأت نشاطها في 1 جويلية 1998 ليتم اعتمادها كشركة تأمين بموجب القرار المؤرخ في 18-05-1999.²

أما عن المساهمين في تأسيس الشركة، فهم ثلاثة: - الخزينة العمومية،³

- البنوك العمومية،⁴

- شركات التأمين العمومية،⁵

ب- مهام شركة ضمان القرض العقاري: تتمثل المهمة الرئيسية لشركة ضمان

القرض العقاري في مرافقة وتأمين البنوك والمؤسسات المالية في نشاطها المتعلق بالإقراض العقاري، والمساهمة بالنتيجة في تطوير وبعث سوق حقيقية للإقراض العقاري في الجزائر، ولتحقيق ذلك تقوم بالآتي:

- تغطية المخاطر المرتبطة بعملية الإقراض التي تباشرها البنوك والمؤسسات المالية، من خلال تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد لاقتناء سكن أو قطعة أرضية، للبناء، للتوسعة، للترميم أو لتهيئة مال عقاري ضد خطر الإعسار النهائي، وكذا تلك الممنوحة للمقرين العقاريين من أجل إنجاز المشاريع العقارية،

- التسيير وبطريقة مستقلة لمال الضمان المشكل من حصص المؤسسات المالية،¹

¹ أنظر: موقع شركة ضمان القرض العقاري: WWW.SGCI.DZ، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018-10-03.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 27-06-1999، العدد 41.

³ تعد الخزينة العمومية المساهم الرئيسي بنسبة قدرها 40,35 % من رأسمال الشركة.

⁴ تتمثل البنوك العمومية في الآتي: - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)،

- القرض الشعبي الجزائري (CPA)،

- البنك الوطني الجزائري (BNA)،

- البنك الخارجي الجزائري (BEA)،

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)،

- بنك التنمية المحلية (BDL).

⁵ تتمثل شركات التأمين العمومية في الآتي: - الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR)،

- الشركة الجزائرية للتأمينات (SAA)،

- الشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR)،

- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (CAAT).

- مراقبة تسيير المؤسسات المالية بخصوص المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم في متابعة عملية تحصيل الديون،²
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها، أو من شأنها أن تسهل تطور أو تنفيذ هدفها أو نشاطها.

ت- مجالات تدخل شركة ضمان القرض العقاري: يركز نشاط شركة ضمان القروض العقارية، مثلما سلف بيانه، على منح تأمينات وضمانات للمؤسسات المالية والبنوك المانحة لقروض مخصصة للترقية العقارية، عمومية كانت أو خاصة، أو لفائدة الأفراد للحصول على ملك عقاري.

- علاوة على الضمان في حد ذاته، فإن التأمين ضد التخلف عن السداد الممنوح من قبل شركة ضمان القروض العقارية للمؤسسات المالية والبنوك ينطوي على عديد المزايا، منها:³
- يسمح برفع حجم القروض (L'augmentation des volumes de crédits)،
- التحكم وتسيير المخاطر،
- يسمح بإعادة التمويل الرهني،
- رفع قيمة القروض الممنوحة (rehaussement du crédit) (قرض مؤمن يعطي ثقة أكبر للمقرضين)،
- يتيح الاستفادة من المزايا التنظيمية المقررة بموجب التعليم رقم 94-74 المؤرخة في 29-11-1994 الصادرة عن بنك الجزائر، والتي تسمح للبنك بتكوين مؤونة أقل إذا كانت القروض العقارية مؤمنة من طرف شركة تأمين، كما أنه وبالنسبة للمقترضين فإن تأمين شركة ضمان القروض يسهل الوصول إلى القروض.

¹ بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 211.

² المرجع نفسه، ص 211.

³ أنظر: موقع شركة ضمان القرض العقاري: WWW.SGCI.DZ، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 03-2018

ويتسع مجال الضمانات التي تقدمها الشركة إلى كافة مجالات المخاطر من الحريق، الوفاة¹، فقدان الوظيفة، تراجع قدرة التسديد، فقدان المصدر الثاني للدخل (الكفيل أو المدين المشترك)...²، غير أنها تفرض شروط صارمة لقبول تغطية المخاطر المتعلقة بمنح القروض، حيث يجب أن يستجيب القرض موضوع الضمان للشروط الآتية:

- أن يخصص فقط لاقتناء أو بناء مال عقاري،
- أن يتأكد المستفيد من الضمان (البنك أو المؤسسة المالية) أن طالب القرض يتمتع بملاءة، وهذا يثبت من خلال:

- من جهة، وجود دخل ثابت ويتمشى مع القدرة على سداد القرض الممنوح،

- من جهة أخرى، توقيع أو ضرب رهن عقاري تغطي قيمته على الأقل 111% من مبلغ القرض.

- وجود حد أدنى من المساهمة المالية الشخصية للمقترض،
- تسديد مبلغ قسط التأمين للشركة الذي يتحدد حسب أهمية الخطر.

هذا، وتقدم المعلومات ذات الصلة بالقرض المؤمن على مسؤولية المؤمن له (البنك والمؤسسات المالية)، حيث يلتزم بالتأكد من صحة المعلومات المتعلقة بالقرض، وإخطار المؤمن بكل تغيير ملاحظ، وكذا تقديم كل التبريرات الموثقة المطلوبة من المؤمن. على أن يكون للمؤمن (شركة ضمان القرض العقاري) الحق في التحقق من صحة المعلومات³.

عقب دراسة الملف دراسة دقيقة، تتعهد الشركة تجاه المستفيد (البنوك والمؤسسات المالية) المانح للقرض بأن تدفع له التعويض (Indemnité) الناتج عن عجز المقترض النهائي عن الدفع.

¹ ناصر لباد: المرجع السابق، ص 330.

² أنظر: موقع شركة ضمان القرض العقاري: WWW.SGCI.DZ، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 03-2018

10

³ أنظر: نص المادة 4 من المرجع نفسه،

ثانيا: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

تعتمد البنوك والمؤسسات المالية في ممارسة نشاطها على أموالها الخاصة (Fonds propres) وكذا ودائع الجمهور (Dépôts)، ومن أبرز منتجاتها منح القروض العقارية، هذه الأخيرة تستحق على المدى الطويل الشيء الذي يترتب عنه تأثر سيولة ومخزون البنوك؛ وهو الأمر الذي يجعل البنوك تتردد كثيرا في عمليات الإقراض لما تتطلبه من مخاطرة، كما أن ما تمنحه من قروض عقارية رهنية يظل مجمدا في محافظها المالية، كل هذا لا يحفز البنوك على الإقراض باستثناء ربما الصندوق الوطني للاحتياط-بنك باعتباره بنك عقاري بامتياز.

لهذا، وبغرض المساهمة في تطوير السوق المالية و تشجيع منح القروض الرهنية، بالسماح للبنوك والمؤسسات المالية من ممارسة هذا النشاط في ظروف مواتية تحتفظ فيها بالسيولة وتكون مؤمنة في جو تنافسي، مع استغلال الأصول المرهونة بدل أن تظل مجمدة، تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني لمرافقة المنظومة المصرفية في أداء مهامها بكل أمان.

لذلك، نتطرق لإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (أ)، مهامها (ب)، كفاءات إعادة التمويل الرهني (ت) وأخيرا شروطه (ث).

أ-إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني:

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني في 27 نوفمبر 1997¹، وهي مؤسسة مالية²، تتمتع بالنظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية، وتمارس نشاطها في شكل شركة أسهم، المساهمون فيها هم الخزينة العمومية³، البنوك العمومية⁴ وشركات التأمين العمومية.¹

¹ أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: <http://Srh-dz.org>، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018-03-12

² اعتمدت من قبل بنك الجزائر بموجب المقرر رقم: 01-98 المؤرخ في 6 أبريل سنة 1998 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 03-05-1998، العدد 27.

³ تحوز الخزينة على غالبية رأسمال الشركة بنسبة 30,40%.

⁴ البنوك العمومية، هي:

- البنك الوطني الجزائري،

- بنك الجزائر الخارجي،

- القرض الشعبي الجزائري،=

- البنك الجزائري للتنمية الريفية،=

الهدف الرئيسي للشركة هو إعادة تمويل القروض الممنوحة للسكن من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين، إضافة إلى ذلك إلى تهدف إلى :²

- ترقية نظام تمويل السكن على المديين المتوسط والطويل،
 - تشجيع التنافس ما بين المؤسسات المالية لمنح القروض الرهنية،
 - تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.
- تتأثى الموارد المالية المتوسطة والطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من:³

- إصدار سندات على مستوى السوق المالية المحلية،
- الاقتراض من السوق المالية الدولية،
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.

ب- مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة للأفراد لاقتناء، تجديد، ترميم، توسيع أو بناء مسكن⁴، ولأجل تجسيد ذلك تباشر المهام الآتية:⁵
- تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، بغرض تخفيف الضغط على ميزانية الدولة،
 - تبني إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن،

=- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

¹ شركات التأمين العمومية، هي:

- الشركة الجزائرية للتأمين،

- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل،

- الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين.

² أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: <http://Srh-dz.org>، المرجع السابق.

³ أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: المرجع نفسه.

⁴ Guide pour l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque, société de refinancement hypothécaire, 2001, p.02. Voir : <http://Srh-dz.org>.

⁵ أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: المرجع نفسه.

- المساهمة في تطوير السوق المالي وتشجيع منح القروض الرهنية، وهذا من خلال السماح للبنوك والمؤسسات المالية من ممارسة هذا النشاط في ظروف مواتية من حيث توافر السيولة و الضمانات، و في جوّ تنافسي،
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السكن بصفة مستقلة ومستمرة، قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية،
- تعزيز أرقى نوعية للديون غير العقارية وتوفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وشروط السوق.

ت- كفاءات إعادة التمويل الرهني:

تختلف آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني في المرحلة السابقة عن صدور القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن توريق القروض الرهنية¹ (1)، عن المرحلة اللاحقة لصدوره (2).

1- المرحلة السابقة عن صدور قانون التوريق: كانت شركة إعادة التمويل الرهني خلال هذه المرحلة تتعامل على الصورة الآتية²:

- تمنح البنوك التجارية، عمومية كانت و خاصة، قروضا للمواطنين لشراء أو بناء أو ترميم مسكن، وعلى اعتبار أن القرض يعد سلعة قابلة للتداول والمتاجرة، فإن شركة إعادة التمويل الرهني تشتري هذه القروض السكنية من البنوك، ثم تبيعها بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى (سندات قروض)، ذات فترة استحقاق طويلة وذلك لجلب رؤوس أموال؛
- بعد الاتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني والوسيط المالي المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة)، تقوم الشركة بجلب الأموال اللازمة من المستثمرين، أسواق مالية محلية أو

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 12 مارس 2006، العدد 15.

² أنظر: بوحفص جلاب نعناعة: الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 365 و عمر طالب و عبد الحميد غوفي: إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، العدد الثاني، سنة 2007، ص 18.

دولية، وذلك من خلال إصدار سندات قروض أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها؛

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني عقب ذلك بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد، نظير رهون عقارية من الدرجة الأولى، حيث يقدم الوسيط المعتمد قائمة اسمية للديون الممولة، مع التزامه بتحصيل الديون التي منحها إلى زبائنه.

2- المرحلة التالية لصدور قانون التوريق: بعد صدور القانون المتضمن توريق

القروض الرهنية سنة 2006¹، أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني، تقوم بإعادة التمويل وفقا لصيغتين:

الصيغة الأولى: إعادة التمويل مع حق الرجوع (Refinancement avec recours)

طبقا لهذه الصيغة يحصل الوسيط المعتمد (I.A) على إعادة التمويل المرجو، بتقديم ضمانات أكيدة في حدود 125% من قيمة مبلغ إعادة التمويل²، مع بقاء الديون لدى الغير في حسيطة الوسيط المعتمد، كما أن مخاطر عدم القدرة على السداد من طرف العائلات وتلك المرتبطة بالقروض تبقى على مسؤولية وعهدة الوسيط، علاوة على أن الرهون من الدرجة الأولى وكل منح التأمين المكتتبة تبقى باسم الوسيط المعتمد الذي يلتزم بحسن تسيير القروض.³

الصيغة الثانية: إعادة التمويل دون حق الرجوع (Refinancement sans recours) (ou titrisation)

حسب هذه الصيغة يحصل الوسيط المعتمد على إعادة التمويل المرهون بعد تحويل الرهون من الدرجة الأولى وغيرها باسم شركة إعادة التمويل الرهني، ووفقا لهذه الصيغة تتحمل

¹ يعرف نص المادة 02 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية التوريق (Titrisation) على أنه: "عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم العملية في مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى،
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

² يجب أن لا تتعدى قيمة القرض نسبة 80% من قيمة الرهن، كما لا يمكن تحقيق عملية إعادة التمويل إلا على القروض المضمونة فعليا.

³ أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: <http://Srh-dz.org>، المرجع السابق.

شركة إعادة التمويل الرهني الأخطار المرتبطة بالديون المعد تمويلها، وذلك بشرط أن الوسيط المعتمد يلتزم بالآتي:

- يقبل بالاستمرار في تسيير القروض المتنازل عنها لفائدة الشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين،¹

- يمضى مع شركة إعادة التمويل الرهني على اتفاقية تسيير وتغطية الديون المعد تمويلها،²
- يمضى مع شركة إعادة التمويل الرهني على اتفاقية تنازل عن الديون.

ث- شروط إعادة التمويل الرهني:

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على مجموعة من المبادئ الأساسية⁽¹⁾، وتقضي توافر جملة من الشروط في الوسيط المعتمد حتى يستفيد من إعادة التمويل⁽²⁾، نبحث فيها على التوالي :

1- مبادئ عملية التمويل الرهني: حتى تتحقق عملية إعادة التمويل الرهني، لا بد من مراعاة مجموعة من المبادئ³، نوجزها في الآتي:

- تقوم (ش.إ.ت.ر) بإعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين لفائدة العائلات، في مقابل ضمانات رهنية من الدرجة الأولى، ويكون الوسطاء المعتمدون ملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعد تمويلها ل (ش.إ.ت.ر)،
- الصندوق الرهني الضامن لعمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف (ش.إ.ت.ر) لا بد أن يكون من الدرجة الأولى، ويعاد تشكيله بالتوازي مع إهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية،

¹ تحدد نسب الفوائد على أساس سعر متوسط لموارد شركة إعادة التمويل مع الأخذ بعين الاعتبار السندات الأكثر تمثيلا في السوق بالإضافة إلى هامش الربح (منفق عليه أثناء العقد).

² قبل تحرير عقد إعادة التمويل الرهني، يلتزم الطرفان بالاتفاق على مايلي:

- كيفية التعويض وتحمل عقوبات التأخير،

- نسبة عمولات الالتزام،

- قيمة تكاليف التسيير،

- تحديد الخطر المحتمل من القرض.

³ أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: <http://Srh-dz.org> ، المرجع السابق.

- بالرغم من أن الديون الرهنية تظل في الحسيطة المالية للوسطاء المعتمدين، فإن ملكيتها تعود (ش. إ. ت. ر) التي تحتفظ بحق التحقق وفي أي وقت، سواء من خلال المعاينة في الأمكنة أو من خلال فحص الوثائق، من وجودها المادي،
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت أو النهائي،
- تحويل حق الملكية على الديون العقارية لفائدة (ش. إ. ت. ر) يتم من خلال عقد بيع بين الأخيرة و الوسيط المعتمد (و.م)،
- مسؤولية إدارة القروض الممنوحة للمقرض تقع على الوسيط المعتمد،
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، بصفة عامة لا بد أن تعكس محفظة قروض ش. إ. ت. ر التنوع الجغرافي وكذا مقاييس الحذر المتعلقة بتقييم المخاطر و المكتتبين،
- فترة الإهلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

2- الشروط الواجبة في الوسيط المعتمد حتى يحظى بإعادة التمويل:

- الاستفادة عمليات إعادة التمويل الرهني التي تقدمها (ش. إ. ت. ر) تقتضي توافر بعض الشروط في الوسيط المعتمد¹، والتي تتلخص في الآتي:
- أن يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول،
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى وقابل لمراقبة (ش. إ. ت. ر) من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان،
- أن تكون حسابات الاستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية (A.G.O)،
- يجب أن يتضمن طلب القرض المقدم من الوسيط المعتمد المعلومات التالية:
 - اسم وعنوان المؤسسة،
 - قيمة قرض إعادة التمويل.

¹ أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني: <http://Srh-dz.org> ، المرجع السابق.

- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل 80% من قيمة الضمانات المقدمة،
- لا يمكن الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمدين إلا للأغراض التالية:

- شراء مسكن أو إقامة جديدة،
- بناء سكن عائلي فردي،
- توسيع السكن الموجود،
- إعادة ترميم السكن أو الإقامة.

- على المدى المتوسط لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى (ش.إ.ت.ر) عن 15 سنة،
- يلتزم (و.م) بملء الوثائق التي تتضمن المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للممتلكين الجدد.

في الأخير، يمكن القول أن اللجوء إلى الاقتراض العقاري بغرض اقتناء سكن أو المساهمة في تجسيد البرامج السكنية الضخمة المسطرة من قبل الحكومة، لا يعد خيار بقدر ما يعد حتمية سواء بالنسبة للمواطنين نظرا لمحدودية الدخل في الحالة الأولى أو بالنسبة للمقيمين العقاريين، خواصا كانوا أو عموميين، في الحالة الثانية نظرا لعدم كفاية الأموال الخاصة.

ولهذا، عمل المشرع على تحفيز البنوك والمؤسسات المالية في عملية منح القروض العقارية، وبشروط تفضيلية، حتى يتيح بعث قطاع السكن والترقية العقارية، وقد تكرر ذلك من خلال مراجعة وتأمين المنظومة المصرفية من خلال خلق مؤسسات مرافقة للبنوك والمؤسسات المالية في عملية الإقراض، وهي: كل من شركة ضمان القرض العقاري؛ التي تعمل على حماية البنوك من خطر عدم قدرة المقترضين على السداد النهائي، وكذا شركة إعادة تمويل الرهون العقارية؛ التي تسعى إلى إعادة تمويل البنوك وهو الأمر الذي يسمح بميلاد ونمو السوق الرهنية العقارية ويشجع الإقراض الإسكاني.

ثالثا: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

أمام شح وقلة الموارد المالية للدولة، لجأ المشرع الجزائري بدءا من سنة 1993 إلى اعتماد آلية قانونية تتيح للمقيمين العقاريين تعبئة الموارد المالية في شكل تسبيقات على الطلب من

المشتريين الراغبين في الاكتتاب أنفسهم، الشيء الذي يسمح للمرقين من بعث مشاريعهم الترقية دونما حاجة إلى الاعتماد على البنوك والمؤسسات المالية، كما يتيح للمكتتبين الوصول إلى القروض البنكية بسهولة، هذه التقنية هي "تقنية البيع بناء على التصاميم".

غير أنه، وبالنظر إلى عديد المخاطر التي تترصد للمكتتبين؛ كإفلاس المرقى، وفاته أو نصبه...، فقد علق المشرع اعتماد آلية البيع على التصاميم على تقديم ضمانات مالية وتقنية كافية، لعل أهمها تغطية المرقى العقاري لالتزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى هيئة أنشئت خصيصا للتكفل بهذه المهمة، وهي: "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية".

للإحاطة بهذه الهيئة المالية، التي تلعب دور المرافق لكل من المرقين العقاريين والمكتتبين في مشاريع الترقية العقارية، نتعرض بالدراسة إلى تأسيس الصندوق(أ)، و اكتتاب التأمين لديه(ب) وأخيرا مهامه(ت).

أ- تأسيس صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993¹، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، أحدث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر سنة 1997²، ويتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو ذو طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح، موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن³، ونشير أنه لم يتم تنصيب الصندوق فعليا إلا في سنة 2000، وقبل التنصيب قامت شركات التأمين و المؤسسات المصرفية بكفالة المرقى العقاري⁴.

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 20-01-1993، العدد 04.

² أنظر: الجريدة الرسمية المؤرخة في 15-11-1997، العدد 73.

³ أنظر: نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ وهذا ما أكدت عليه المذكرة رقم 700 المؤرخة في 08-02-1999 المتعلقة بالبيع بناء على التصاميم- التأمين الإجباري المكتتب من قبل المرقى العقاري- إمكانية استبدال صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في =

يدير صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مجلس إدارة ويسيره مدير عام، ويزود زيادة على ذلك بجمعية عامة وكذا لجنة للضمان¹، وتمسك محاسبة الصندوق حسب الشكل التجاري²، أما عن موارده فهي تتشكل طبقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، مما يأتي:

- حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية،
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان،
- الإيرادات المالية للودائع والتوظيفات،
- التحصيلات المالية الناجمة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء،
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة،
- الهبات والوصايا،
- كل الموارد الأخرى المحتملة.

كما يمكن أن يلجأ الصندوق عند الحاجة إلى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة.³

أما بخصوص نفقات الصندوق، فهي تتعلق بأعباء سيره والخدمات المنجزة لحسابه، وكل نفقة أخرى تدخل في إطار غرضه.⁴

ب- اكتتاب التأمين لدى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في

الترقية العقارية: زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من

=الترقية العقارية بشركات التأمين والبنوك، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية- مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

¹ أنظر: نص المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 97-406 السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ علاوة على الموارد المشار إليها، يستفيد الصندوق من التعويضات المالية التي تمنحها الدولة بعنوان " تبعات الخدمة العمومية " الموكلة للصندوق، وهذا طبقاً لنص المادة 56 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

أجل بيعه قبل إنهائه(عقد البيع على التصاميم)، اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وهذا قصد ضمان تسديد الدفعات التي أداها المكتتبون في شكل تسبيقات أو ضمان إتمام الأشغال في حالة عدم اكتمالها، وبصفة عامة ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية للمرقين العقاريين.¹

ويكون اكتتاب التأمين بتقديم طلب مكتوب مرفق بملف يتضمن الوثائق القانونية التي تثبت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري، وذلك على المنوال الآتي:²

1- إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي: شهادة السوابق العدلية، نسخة من السجل التجاري، نسخة من تصاميم الإنجاز المبرمجة المتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء مصادق عليها، نسخة من عقد ملكية الأراضي مشهر، شهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية والشبه الضريبية وكل وثيقة يراها الصندوق ضرورية وتتعلق بالصفقة.

2- إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي: لا بد أن يرفق بالطلب القانون الأساسي للشركة المحدد لنوعها ونسخة من السجل التجاري، بيان مالي يثبت ميزانيتها خلال الثلاث السنوات الأخيرة، أما بالنسبة للشركات المنشأة منذ مدة تقل عن الثلاث سنوات فإنها تقدم ميزانيتها منذ تاريخ إنشائها، تصاميم الإنجاز المبرمجة والمتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء مصادق عليها، نسخة من عقد الملكية المشهر، شهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية والشبه الضريبية وكل وثائق أخرى يطلبها الصندوق ويعتبرها ضرورية للصفقة.

يبتدئ حساب الضمان من قبل الصندوق من أول دفع مسبق من طرف المشتري كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المرقي الذي يثبت حيازة المشتري للعقار محل الإنجاز.³

¹ أنظر: نص المادة 54 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

² خالد رمول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة، ص303.

³ خالد رمول: المرجع السابق، ص 302.

هذا، وبعد أن كانت أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تجعل من الانتساب إلى الصندوق أمر اختياري¹، على خلاف اكتتاب التأمين الذي يعد إجباري، تمت مراجعتها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 406-97²، حيث أصبح انتساب كل مرق عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى الصندوق أمر وجوبي³.

يخضع انتساب المرق العقاري، المعتمد والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، إلى الصندوق إلى إيداع ملف الانتساب الذي يحدد محتواه النظام الداخلي، حيث تسلم له شهادة الانتساب من طرف الصندوق التي تحمل وجوباً رقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴، ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرق صفة المتعاون⁵، ويتعين على المرق العقاري بعنوان انتسابه للصندوق، وزيادة على توقيعه على النظام الداخلي، تسديد الاشتراكات المتعلقة بالانضمام عند الانتساب وكذا الاشتراكات السنوية⁶.

ت - مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

تتمثل مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في استحداث الضمانات، عند الاكتتاب، التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها، ولا سيما منها تلك المتعلقة بما يلي:

¹ تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-406 على أنه: "يمكن أن ينضم إلى الصندوق كل شخص..."، بالرغم من أن المادة 3 من نفس المرسوم تعلق الاكتتاب في الصندوق (الذي يعد وجوبي) على الانخراط فيه، وهنا يثور تناقض بين مواد نفس النص؟ والراجح أن اكتتاب التأمين يعد وجوبي في حين أن الانخراط يبقى أمر اختياري.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 19-06-2014، العدد 37.

³ وهو نفس ما ورد في نص المادة 55 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، المحدد لشروط وكيفية تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 19-06-2014، العدد 37.

⁵ أنظر: نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 السابق ذكره.

⁶ أنظر: نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 السابق ذكره.

1- ضمان تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون: 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.¹

ويكون المرقي العقاري مخل بالتزاماته في حالة:²

- إفلاسه أو تصفيته قضائياً،

- و/أو سحب الاعتماد منه.

ويقتصر التزام الصندوق بالتعويض، دون ضمان إتمام الإنجاز، بالنسبة للبنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها³، ويترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتني، تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم.⁴

2- ضمان إتمام إنجاز الأشغال: يقصد بضمان إتمام الإنجاز، التزام الصندوق

بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنائيات أو أجزاء من البنائيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلاً عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون⁵، وفي هذا الإطار يمنع على كل مقتن مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلاً عن المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.⁶

ويكون المرقي العقاري مخل بالتزاماته في حالة:⁷

- إفلاسه أو تصفيته قضائياً،

- و/أو سحب الاعتماد منه.

¹ أنظر: نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 19-06-2014، العدد 37.

² أنظر: نص المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: الفقرة 3 من نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁴ أنظر: نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ أنظر: نص المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁶ أنظر: نص المادة 57 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁷ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 14-181 السابق الذكر.

يمكن للصندوق قصد إتمام إنجاز الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم (الحلول)، كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية، على الخصوص من أجل:¹

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق و/أو المرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية،
- 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 المخل بالتزاماته، عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.

نشير أن الالتزام بإتمام إنجاز الأشغال لا يخص إلا البنائيات التي تمت تغطيتها بضمان إتمام الانجاز والتي تم إنجاز أساساتها، على الأقل.²

3- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري:

يقصد بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، نيابته:

- قانونا، عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البنائيات وفقا للشروط المحددة في المواد أدناه،

¹ أنظر: نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، السابق الذكر.

² أنظر: الفقرة 2 من نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

- عن المقتنين، فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول، في حالة إفلاس أو تصفية المرفي العقاري، في حدود ديون هؤلاء المقتنين،

- فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرفي المخل بالتزاماته قضائياً، بحسب المبالغ المدفوعة.

أما عن الحالات التي يحل فيها الصندوق، فيتم ذلك بالتزامن مع تنفيذ ضمان الترقية العقارية، في الحالتين الآتيتين:¹

- إفلاس المرفي العقاري أو تصفيته قضائياً،

- و/أو سحب الاعتماد من المرفي العقاري.

هذا، ونشير أن المرفي العقاري يعتبر مخلاً بالتزاماته، في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويبلغ قرار سحب الاعتماد إلى الصندوق من طرف السلطة المختصة، بعد نفاذ طرق وأجال الطعون، خلال الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي القرار، ويتعين على الصندوق إعلام جميع مقتني الأملاك العقارية المعنيين، خلال الثلاثين (30) يوماً الموالية.²

ولا يغطي ضمان الصندوق جميع الحالات، حيث يتحمل كل من البائع (المرفي العقاري) والمشتري ضمانها بطرق أخرى، وذلك باكتتاب تأمين لدى شركات التأمين المختلفة، أهم هذه الحالات هي:³

- ضمان حسن الإنجاز، لأن هذا يغطيه تأمين خاص وهو الضمان السنوي،⁴

- التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري، والمنجزة بناء على التصميم المتفق عليه،

- الزيادة في الثمن في حالة مراجعته،

- الغرامات المالية بمختلف أنواعها،

¹ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادتين 4 و5 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ خالد رمول: المرجع السابق، ص 301-302.

⁴ المحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09 نوفمبر سنة 1991، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 6 جمادى الأولى عام 1412 هـ، العدد 57.

- التعويضات الاتفاقية والقضائية،
- التعويض عن الكوارث الطبيعية،¹
- الحرائق والإنفجارات، والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء،²
- حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم.

يترتب على حلول الصندوق محل المقتنين، إلزامه بإتمام إنجاز البناية أو جزء من البناية التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتنين والمرقي العقاري المخل بالتزاماته، ولا تخص هذه الإلزامية إلا البنايات التي تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز أساساتها، على الأقل، وتقتصر إلزامية الصندوق تجاه المقتنين، بالنسبة للبنايات التي لم يتم إنجاز أساساتها، على ضمان التعويض.³

4- التغطية الواسعة للالتزامات المهنية والتقنية للمرقي العقاريين: وهذا حسب

الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية،⁴

5- تسيير انتساب المرقي العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقي العقاريين،⁵

6- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب

حفظ الحق: وهذا تطبيقاً لأحكام الفقرة 2 من نص المادة 27 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، التي توجب على صاحب حفظ الحق إيداع مبلغ التسبيق في حساب مفتوح بإسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،⁶

7- القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه،¹

¹ يخضع للأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 27-08-2003، العدد 52.

² يحكمها الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ أنظر: نص المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁶ أنظر: نص المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

8- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.²

في الأخير، نشير أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يلعب دور هام، سواء في عقود البيع على التصاميم أو عقود حفظ الحق، من خلال ضمانه للتسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب ومن ثمة ، وحسب تصريحات مدير الصندوق، وضع مشاريع الدولة وأموال المستفيدين منها في إطار البرامج السكنية بمختلف الصيغ تحت الضمان العام، خاصة بعد تعرض الكثير من المواطنين لعمليات احتيال من قبل مرقين عقاريين يعتمدون تقنية بيع العقارات على التصاميم.³

دائماً، وحسب نفس المتحدث، فإنه ومن ضمن 25.000 مرق عقاري حائز على سجل تجاري وينشط عبر الوطن، يوجد حوالي 2.000 مقالة عقارية منخرطة في صندوق الضمان، وهذا رغم مرور عشرية على إنشاء الصندوق.⁴

الوضع المتقدم، دفع بالمشروع الجزائري من خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى جعل انتساب المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إجباري⁵، كما لجأ إلى تطبيق عقوبات صارمة بحق أولئك الذي لم ينتسبوا إلى الصندوق وصلت إلى حد الشطب والمنع النهائي من ممارسة النشاط، علاوة على المتابعات الجزائية.⁶

¹ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 14-181 ، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ وهذا وفقاً لتصريحات مدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية السيد/ دهل مولود، مقال بعنوان: "مقاولون يخترقون قانون الترقية العقارية بالتلاعب في مخططات البناء"، جريدة الشعب، بتاريخ: 20-12-2010.

⁴ مع الإشارة أن حوالي 3000 ترقية عقارية يتم إنشاؤها سنوياً، المرجع نفسه.

⁵ أنظر: نص المادة 55 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁶ أنظر : المواد من 63 إلى 68 من نفس القانون.

الفرع الثاني: الإطار المؤسسي المرافق لتمويل نشاط الترقية العقارية

في فرنسا

مراقبة البنوك والمؤسسات المالية في عمليات الإقراض، سواء من خلال تغطية المخاطر التي تتهددها في استرجاع حقوقها أو من خلال توفير السيولة المالية التي تحتاجها نتيجة تجميد الأصول المقرضة ولمدد طويلة، دفع بالمشرع الفرنسي إلى إقامة إطار مؤسسي مرافق للأداء البنكي تمثل في كل من: شركات الكفالة - ولعل أبرزها في السوق المالية الفرنسية هي القرض الإسكاني (crédit logement)- و صندوق إعادة تمويل السكن (caisse de refinancement de l'habitat-CRH)، أما بخصوص ضمان التسديدات التي يؤديها المكنثون بمناسبة عقود بيع العقارات المقرر بناؤها، فلم ينشئ المشرع الفرنسي مؤسسات خصيصا لذلك، مثلما فعل المشرع الجزائري من خلال صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بل أسند مهمة تغطية المخاطر الناتجة عن ذلك لشركات ومؤسسات التأمين مثلما سيأتي بيانه لاحقا في معرض تناولنا لعقد البيع على التصاميم من خلال الفصل الأول من الباب الثاني من الأطروحة.

ولهذا، سنقصر الدراسة هنا على شركات الكفالة في محطة أولى (أولا)، لنعرج في محطة ثانية على صندوق إعادة تمويل السكن (ثانيا).

أولا- شركات الكفالة (القرض الإسكاني نموذجاً): لجأت البنوك في فرنسا إلى تأسيس شركات كفالة، التي، على غرار كفالة عقد الإيجار، تتيح تسديد القرض في حالة عدم الوفاء به من طرف المقترض، ويكون لشركات الكفالة فيما بعد حق الرجوع على المقترض، وعلى خلاف كل من الرهن وامتياز مقرض الأموال فإن الكفالة، رغم أنها بعوض، فإنها لا ترتب مصاريف القيد بمحافطة الرهون، ولا مصاريف الموثق علاوة على أنها لا تستوجب رفع اليد، فالكفالة عقد عرفي لا يتطلب شكليات قانونية معينة، وتقتربها البنوك بالنظر إلى مبلغ القرض

والتقديم الشخصي بمناسبة اقتناء عقار¹، ويبقى قرض الإسكان (Crédit Logement) أبرز شركات الكفالة الناشطة في الساحة المالية الفرنسية.²

يعد قرض السكن أو الإسكان شركة تمويل متخصصة في ضمان (كفالة) القروض العقارية التي تعرضها البنوك على الأفراد³، فالضمان المقترح يعد بديل للرهن عند طلب قرض عقاري، ويقوم الضمان المالي لقرض السكن على مبدأ التعاضد في مجابهة المخاطر، والذي يتجسد من خلال دفع كل مقترض لاشتراكات في الصندوق التبادلي للضمان (FMG)، وتقتصر بعض المؤسسات أشكال أخرى للضمان لا تعمل تحت نظام الصندوق التبادلي للضمان، ولكن تحت نظام التأمين وبالنتيجة لا تؤدي أي تعويض بنهاية القرض.

أما عن كلفة الضمان الذي يقترحه قرض الإسكان، فإنها تحتسب بالنظر إلى رأس المال المقترض (عمليا تساوي 1,2% من مبلغ القرض)، وتتجزأ التكلفة إلى قسمين:

- عمولة كفالة تعود لقرض الإسكان كمقابل لتدخله،
- دفع لفائدة الصندوق التبادلي للضمان قابل للاسترداد في جزء منه بنهاية الضمان وفقا للشروط المقررة في نظام الصندوق التبادلي للضمان.

في الأخير، مقارنة بسيطة بين النظام القانوني لشركة ضمان القرض العقاري في الجزائر و شركات الكفالة في فرنسا، نخص بالذكر هنا قرض السكن، تسمح لنا بملاحظة أن سوق كفالة القروض العقارية محتكر في الجزائر من قبل شركة ضمان القرض العقاري دون غيرها، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الفرنسي فتح مجال تقديم الكفالة بمناسبة طلب القروض العقارية أمام عديد المتعاملين الماليين، مثلما سبق بينه، وهو الشيء الذي من شأنه خلق تنافسية في نوعية وكلفة الخدمات المقدمة، غير أن ما يحسب للمشرع الجزائري هو توسيعه لنطاق

¹ أنظر موقع قرض السكن: www.creditlogement.fr تاريخ استشارة الموقع: 2019-05-14.

² هناك شركات كفالة أخرى في الساحة المالية الفرنسية، لعل أبرزها: Bred Habitat (organisme de cautionnement du BRED), CMH (organisme de cautionnement du Crédit mutuel).

³ يعد قرض سكن شركة مساهمة أسست سنة 1975 شعارها "ضمان قرضك العقاري"، أما عن المساهمين فيه، فهم: BNP Paribas (16,5%), Crédit agricole (16,5%), LCL (16,5%), Société générale (16,5%), BPCE (8,5%), Crédit Foncier de France (6,99%), SF2 (6%), Crédit mutuel/CIC (9,5%), HSBC (3%). أنظر: www.creditlogement.fr تاريخ استشارة الموقع: 2019-05-14.

خدمات شركة ضمان القرض العقاري ليسع الأفراد والمقرين على حد سواء، وهو العنصر الذي تفتقد له شركات الكفالة بفرنسا حيث يقتصر نطاق خدماتها على الأفراد (Les particuliers) دون المقرين العقاريين.

في الأخير، نشير أن الكفالة التي يعرضها قرض السكن في فرنسا بالاشتراك مع الصندوق التبادلي للضمان تتيح للمقترض حق استرداد الدفعات المؤداة بنهاية الضمان؛ وفقا للشروط المقررة في نظام الصندوق التبادلي للضمان طبعا، وهو الشيء الذي لا نجده ضمن النظام القانوني لشركة ضمان القرض العقاري بالجزائر حيث أن استرداد الدفعات لا يكون إلا في حالة واحدة هي حالة الدفع المسبق (paiement par anticipation)، ولهذا يستحسن بالإرادة التشريعية في الجزائر مسايرة ما هو معمول به في فرنسا وهذا تشجيعا للمقترضين الذين يوفون بالتزاماتهم على خلاف المتخلفين.

ثانيا - صندوق إعادة تمويل السكن (CRH): أنشئ صندوق إعادة تمويل السكن سنة 1985 من طرف الحكومة الفرنسية وبضمان صريح منها، وهذا في إطار القانون رقم 85-695 المؤرخ في 11 جويلية سنة 1985 المتضمن مختلف الأحكام ذات الطابع الاقتصادي والمالي، وهذا بصفته وكالة مركزية لإعادة التمويل الرهني لفائدة البنوك الفرنسية.¹

ويعد صندوق إعادة تمويل السكن مؤسسة قرض متخصصة على مستوى الساحة المالية، تعود ملكية رأسماله للبنوك الرئيسة الناشطة بفرنسا²، ويتمثل النشاط الوحيد للصندوق في إعادة تمويل القروض الممنوحة للمرشحين لاكتساب سكنات في فرنسا من قبل البنوك المساهمة فيه، وهذا عبر إصدار سندات رهنية في إطار القانون 85-695، و تتمتع القروض التي يمنحها الصندوق لفائدة البنوك بنفس خصائص سندات الاقتراض (Les emprunts obligataires) الصادرة عنه.³

وتبقى القروض التي يتم إعادة تمويلها على ذمة البنوك ولكنها مرهونة لحساب الصندوق؛ ففي حالة تخلف المقترض عن الوفاء فإن القانون يسمح لصندوق إعادة تمويل السكن بأن

¹ J.O. 12 Juillet 1985.

² هذه البنوك هي: Société Générale (34,2%), Crédit Agricole SA-Crédit Lyonnais (31,2%), Crédit Mutuel (20,4%), BNP Paribas (8,8%), BPCE (5,4%).

³ NOCART(M), CRH-Caisse de Refinancement de l'Habitat, présentation janvier 2019, publiée sur le site : www.crh-bonds.com, consulté le :15-05-2019.

يصبح، دون شكليات وبغض النظر عن كل أحكام مخالفة، مالكا للضمان المرهون من قبل البنك المتخلف، ولهذا لا بد أن تستجيب القروض المرهونة (prêts nantis) لمعايير شركات القرض العقاري (crédit foncier)، وكذلك المعايير التكميلية المحددة من قبل صندوق إعادة تمويل السكن.¹

وفي سياق ماتقدم، لا يرخص التنظيم الداخلي للصندوق سوى القروض الموجهة للمترشحين لاكتساب سكنات في فرنسا التي لا تزيد مدتها عن 25 سنة والتي يكون مبلغها الوحدوي لا يتجاوز 1 مليون أورو، كما يجب أن يكون المبلغ الكلي لمحفظة التغطية على الأقل مساوي 125% من مبلغ الكلي لقروض صندوق إعادة تمويل السكن.²

ونشير إلى أن صندوق إعادة تمويل السكن لا يأخذ هوامش ربح على عمليات إعادة التمويل، أما عن أعباء تسييره المتواضعة جدا فإنها تغطي عبر المداخل المتأتية عن توظيف أصوله الخاصة على مستوى السوق النقدية رغم معدلاتها الجد منخفضة، وعلى الرغم من مجانية خدمات الصندوق إلا أنه أصبح لا يلقى إقبالا كبيرا من قبل البنوك وأصبح موضع انتقادات لازعة.³

في الختام، نلاحظ أن النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في الجزائر يطابق النظام القانوني لصندوق إعادة تمويل السكن (CRH) في فرنسا، وهذا ربما بالنظر إلى أن كلا النظامين مستمدان من النموذج الأنجلوسكسوني، غير أنه يبقى أن نشير أنه بإمكان النموذج الجزائري أن يستفيد من تجربة نظيره الفرنسي بالنظر لأسبقيته، خاصة وأن صندوق إعادة تمويل السكن في فرنسا أصبح عرضة لعدد الانتقادات، حيث أصبحت البنوك الناشطة على مستوى الساحة المالية الفرنسية تفضل اللجوء لمصادر تمويل بديلة على شاكلة إصدار

¹ NOCART(M), Op.cit.

² Voir : Rapport Semestriel D'activité intitulé : CRH- Caisse de Refinancement de l'Habitat, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le : 29 aout 2018, disponible sur le site internet de la CRH : www.crh-bonds.com, consulté le : 16-05-2019.

³ Ainsi, et selon l'économiste Michel Mouillart : « les banques ont tendances à privilégier des émissions obligataires, des prêts interbancaires ou encore l'utilisation de leur propres dépôts pour refinancer les crédits immobiliers. Le modèle de CRH s'est surtout développé avec des acteurs très spécialisés comme le crédit immobilier de France. Mais leurs poids s'est nettement réduit », article de Sharon Wajsbrot intitulé : « Stress tests » : la caisse de refinancement de l'habitat, le seul « couac » français, publie dans le journal « Les Echos, le : 27 oct 2014.

سندات اقترض، اللجوء إلى قروض مابين البنوك أو الاستعانة بودائعها لإعادة تمويل القروض العقارية.

المبحث الثاني: طرق تمويل الترقية العقارية

يتطلب تجسيد مشاريع الترقية العقارية تعبئة وحشد موارد مالية هامة، فعلاوة على ما يحوزه المرفقي العقاري من مصادر تمويل ذاتية (auto-financement) ترصد لإنجاز المشاريع الترقية، فإنه يلجأ إلى التماس تمويلات أخرى تؤمنها المنظومة المصرفية في شكل قروض عقارية رهنية نظرا لمحدودية قدرته المالية، صف إلى ذلك المساعدات والإعانات المالية التي تقدمها الدولة للأسر المتوسطة الدخل بعنوان السياسة الاجتماعية الرامية لضمان سكن لائق لكل مواطن.

من خلال ماتقدم، يتضح أن طرق وأنماط تمويل نشاط الترقية العقارية تتخذ صورتين أساسيتين، هما: - **المطلب الأول: القروض العقارية،**
- **المطلب الثاني: إعانات الدولة.**

المطلب الأول: القروض العقارية

بالنظر إلى محدودية قدرات الدفع الخاصة بالأفراد المترشحين لاكتساب ملكية عقارية كون أغلبهم من الطبقة المتوسطة¹، وكذا ندرة وقلة الموارد المالية الخاصة بالمرفقين العقاريين على اعتبار أنها موضع استثمار، تلعب البنوك والمؤسسات المالية من خلال ما تمنحه من قروض عقارية دور هام في تحسين القدرات المالية لطرفي العلاقة؛ وبالنتيجة تحسين ورفع العرض السكني وكذا الطلب عليه.

وعلى الرغم من المرونة التي أصبحت تتمتع بها البنوك في تعبئة الموارد التي تراها مناسبة ومنح القروض وفق قواعد تجارية، فإن قواعد الحيطة والحذر (règles prudentielles) التي ترمي لضمان سلامة العمليات المالية والحفاظ على الأموال، التي هي في جزء كبير منها ودائع الجمهور، تقتضي تأمين عملية الإقراض من خلال تقديم طالب القرض لضمانات منها ماهو عيني ومنها ماهو شخصي (كفيل).

¹ فحسب دراسة أجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي (Eplf) في سنة 1999، فإن 28% من طالبي السكن فقط لهم القدرة المالية على شراء سكناتهم بأموالهم الخاصة، بينما 72% منهم لا يمكنهم ذلك و بالنتيجة يلجئون إلى القروض العقارية. بوسته إيمان: المرجع السابق، ص 228.

وعليه، نتناول في محطة أولى مضمون القروض العقارية (الفرع الأول)، وفي محطة تالية ضمانات القروض العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مضمون القروض العقارية

تعد القروض العقارية أهم مصدر لتمويل وبعث نشاط الترقية العقارية، خاصة بعد الإصلاحات الهيكلية التي جاء بها قانون النقد والقرض، والتي من خلالها تمت إزالة الشروط التمييزية لمنح القروض، فلم يعد القطاع الذي ينتمي إليه طالب القرض، عاما كان أو خاص، سببا كافيا للاستفادة من القروض وبشروط أخف من تلك المفروضة على القطاع الخاص، علاوة على أن عملية الإقراض أصبحت تستجيب لقواعد التجارة ومعايير المردودية والربحية، وهو الشيء الذي من شأنه أن يدفع البنوك إلى تكييف مناهجها وعقلنة استعمال الموارد المتاحة، وذلك بتجنب الإجراءات البيروقراطية وتحسين فعالية إجراءات التقييم الخاص بوضعية الزبائن وأداء مشاريعهم.¹

هذا، وبغية الإلمام بمضمون القروض العقارية، سنخصص نقطة أولى لبيان مفهومها (أولا)، ونقطة ثانية لأنواعها (ثانيا) انتهاء بالمسعى الإجرائي لاستحقاقها (ثالثا)

أولا- مفهوم القروض العقارية:

لاستيعاب مفهوم وماهية القروض العقارية، نتعرض، على التوالي، لتعريفها (أ)، وأهم خصائصها (ب).

أ- تعريف القروض العقارية:

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للقرض العقاري، لا في القواعد العامة ولا حتى في ثنايا قانون النقد والقرض، وعلى اعتبار أن المصطلح مركب من عبارتين، سنحاول تناول كلا منها على حدة، وبالنتيجة الخروج بتعريف لمصطلح القرض العقاري.

1-تعريف القرض: عرف نص المادة 68 من القانون 03-11 المتعلق بالنقد والقرض،

القرض على أنه: "يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع

¹ الطاهر لطروش: المرجع السابق، ص 216.

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.

تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بخيار الشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة¹.

كما عرف نص المادة 450 ق م ج القرض الاستهلاكي، على أنه: "عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة".

2- تعريف العقار: يعرف العقار طبقا لنص المادة 683 ق م ج، على أنه: "كل شيء

مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

من خلال التعريفين المتقدمين، يمكن أن نعرف القرض العقاري، على أنه: "عقد يلتزم بموجبه المقرض (يكون دائما بنك)²، بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المرفق العقاري)، ليستغله في عملية موضوعها عقاري (اقتناء أو تشييد عقار جديد، تجديد، توسيع أو تهيئة عقار قائم، مثلا...)، نظير التزام المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض وكذا تسديده لأصل الدين والفوائد الناتجة عنه في الآجال وحسب الكيفيات المتفق عليها".

¹ هذا التعريف يطابق التعريف الذي أورده المشرع الفرنسي في نص المادة L313-1 من قانون النقد والمال، والتي جاء فيها: "constitue une opération de crédit tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met" ou permet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement ou une garantie. Sont assimilés à des opérations de crédit le crédit-bail et, de manière générale, toute opération de location assortie d'une option d'achat »

² فطبقا لنص المادة 70 من قانون النقد والقرض 11-03، البنوك مخولة دون سواها للقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68، بصفتها مهنتها العادية، هذه العمليات هي:

- تلقي الأموال من الجمهور،
- عمليات القرض،
- وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارتها.

ب- خصائص القروض العقارية:

تحليل التعريف المتقدم، يَمَكُننا من كشف أهم الخصائص التي تُطَبِّع عقد القرض العقاري، والتي يشترك في بعضها مع ماهو مقرر في القواعد العامة، ويتفرد بالبعض منها بالنظر إلى الطبيعة الخاصة لأطرافه وكذا طبيعة العملية بحّد ذاتها، فهو عقد رضائي، عقد ملزم لجانبين، عقد معاوضة (مقابل فائدة) وأخيرا عقد زمني.

1- القرض العقاري عقد رضائي:

يظهر من التعريف أن القرض العقاري يتم بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول، أما نقل ملكية المال المقترض وتسليمه إلى المقترض فهذا التزام ينشئه عقد القرض في ذمة المقرض، وليس ركنا في العقد ذاته.¹

غير أنه، وبالنظر لما يتضمنه عقد القرض من تفاصيل (الأطراف، موضوع القرض، مبلغ ومدة القرض، نسبة الفائدة...) التي تتطلب الكثير من التأنّي والحذر، واعتبارا من أنه من العقود التي يطول تنفيذها في الزمن، وفي غياب إطار تشريعي وتنظيمي ينظم العلاقة على شاكلة ماهو حاصل في فرنسا²، فقد جرى العرف والممارسة المصرفية على إفراغ العقد في قالب مكتوب، وهذا فيه نوع من تحقيق الحماية للمقترض باعتباره الطرف الضعيف تلافيا لما قد يثور من منازعات في المستقبل، على أن الكتابة المقررة هنا هي كتابة للإثبات لا للانعقاد.³

2- القرض العقاري عقد ملزم لجانبين:

فهو ينشئ التزامات متقابلة في جانب كل من المقرض والمقترض، فهو إذن ملزم للجانبين، والالتزامات التي ينشئها في جانب المقرض هي أن ينقل ملكية الشيء المقترض (المبلغ النقدي) ويسلمه إياه، ولا يسترده منه إلا عند نهاية القرض، وبضمن الاستحقاق والعيوب الخفية،

¹ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 5، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الثاني: الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ص 421.

² مثلا: قانون النقد والمال، قانون المستهلك، قانون البناء والسكن... .

³ نشير أن إثبات وجود القرض يمكن أن يتم بجميع طرق الإثبات على اعتبار أن أعمال البنوك هي أعمال تجارية، وهذا تطبيقا لمبدأ حرية الإثبات في المواد التجارية الوارد في نص المادة 30 ق ت ج.

أما الالتزامات التي ينشئها في جانب المقرض فهي أن يرد المثل عند نهاية القرض وأن يدفع المصروفات والفوائد مقابل القرض.¹

3- القرض العقاري قرض بفائدة:

تضم طائفة القروض الاستهلاكية نوعين من القروض؛ قروض بين الأفراد والتي تكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك²، وقروض تمنحها مؤسسات القرض قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني والتي تجر فائدة يحدد قدرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية³، والقروض التي تمنحها البنوك في حقيقة الأمر تندرج ضمن خانة القروض المصرفية التي ترتب فائدة بقوة القانون وهو ما ينطبق على القرض العقاري.⁴

4- القرض العقاري عقد زمني:

عقد القرض العقاري من العقود الزمنية أو المستمرة، وهي العقود التي يعتبر الزمن معيارا لتنفيذ الالتزامات وعنصرا جوهريا فيها⁵، وعقد القرض العقاري من عقود الائتمان طويلة الأجل (من 10 سنوات إلى 15 سنة)، فمن الشروط الواجبة الإدراج في عقد التمويل العقاري المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن، غير أن الواقع يثبت أن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد⁶، فمقدار التزامات كل طرف لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد، كما أن مبلغ القرض العقاري المتفق عليه يمكن أن يسدد أو يوفي به المقرض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل إنجاز الأعمال المتعلقة بالبناء أو الترميم أو التحسين.⁷

¹ عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص 423.

² أنظر: نص المادة 454 ق م ج.

³ أنظر: نص المادة 455 و 456 ق م ج.

⁴ أنظر: نص المادة 68 ق ن ق ج.

⁵ علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 19.

⁶ الشهاوي عبد الفتاح: موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 23.

⁷ عرار الياقوت: التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق (فرع قانون الأعمال)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 18.

ثانيا: أنواع القروض العقارية

تتعدد المعايير التي يمكن الاستناد عليها في تصنيف القروض العقارية، من ذلك، يمكن تصنيف القروض حسب مدتها (قصيرة، متوسطة أو طويلة)، أو حسب المستفيدين منها (الزبائن)، وانطلاقا من هذا المعيار يمكن تصنيف القروض العقارية إلى قروض عقارية موجهة للأفراد وقروض عقارية موجهة للأشخاص المعنوية.¹

أ- القروض العقارية الموجهة للأفراد:

1- في الجزائر: تتنوع القروض العقارية الموجهة للأفراد بحسب طبيعة موضوعها، ولكن يبقى أن أهمها هي القروض الموجهة لإقامة مسكن خاص في إطار البناء الذاتي (L'auto-construction)، والقروض الموجهة لاقتناء مسكن منجز أو في طريق الإنجاز (Acquisition d'un logement construit ou en voie de construction) من طرف المرقين العقاريين، خواص كانوا أو عموميين، لفائدة الأفراد.

1-1. القروض العقارية الموجهة للبناء الذاتي: يعد أهلا للحصول على هذا النوع من القروض الشخص الذي يملك قطعة أرض يرصدها لتشييد مسكن أو يملك مسكن ويرغب في إجراء أشغال عليه تتعلق بتوسعته، تهيئته أو ترميمه... ما يميز هذا النوع من القروض هي أنها قروض طويلة المدة تصل حتى 30 سنة²، ويمكن أن تصل قيمة القرض إلى 80% وأحيانا حتى 90% من قيمة الكشف التقديري³، ويتم تسليم مبلغ القرض على دفعات تبعا لتقدم الأشغال.

¹ نشير أنه وبجانب أنماط التمويل التقليدي التي تعرضها البنوك، أصبح بإمكان طالبي القروض الاستفادة من منتجات الصيرفة الإسلامية التي تشمل: المراجعة، المشاركة، المضاربة، الإجارة، السلم، الإستصناع، حسابات الودائع، الودائع في حسابات الاستثمار. حول هذا النوع من التمويل، أنظر: النظام رقم 02-2020 المؤرخ في 15 مارس 2020 المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

² فعلى سبيل المثال قروض توسعة مسكن التي يقدمها صندوق التوفير والاحتياط تصل مدتها حتى 30 سنة والسن الأقصى هو 75 سنة.

³ قروض تهيئة مسكن التي يعرضها صندوق التوفير والاحتياط تصل قيمة القرض فيها إلى 90% من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري المقدم كضمان.

- وحتى يستفيد الطالب من هذا النوع من القروض، لابد أن يقدم الوثائق الآتية:¹
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض (حالة البناء أو التوسعة) أو عقد ملكية السكن (حالة التهيئة، الترميم أو الإصلاح...) مسجل ومشهر،
 - شهادة سلبية للرهن جديدة،
 - الكشف التقديري للأشغال،
 - نسخة من رخصة البناء سارية المفعول،
 - تقرير تقييمي يعده مكتب دراسات معتمد لدى صندوق التمويل والاحتياط،
 - أن يكون لطالب القرض دخل ثابت،
 - اكتتاب عقد رهن رسمي لصالح البنك يضرب على قطعة الأرض أو المسكن موضوع الأشغال، إضافة إلى تأمين يكتتب لفائدة البنك.

1- 2. القروض العقارية الموجهة لاقتناء مسكن: يمكن لكل شخص طبيعي

يرغب في اقتناء مسكن أو محل منجز في إطار نشاط الترقية العقارية، ضمن صيغة مثلا البيع بالإيجار أو البيع على التصاميم، أن يحصل على قرض مصرفي لتغطية عجزه المالي عن سداد قيمة السكن.

وقد شرعت مؤخرا عدة بنوك في تسويق هذا المنتج، وعلى رأسها صندوق التمويل والاحتياط-بنك والقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية، وغيرها من البنوك.

أهم ما يطبع هذا المنتج البنكي هو أنه قرض طويل المدى يمكن أن تصل مدته 30 سنة، قيمة التمويل فيه قد تبلغ 90% من سعر البيع، ويكون التسديد بأقساط شهرية ثابتة تتراوح بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى وينسب فائدة تتغير حسب الشروط البنكية السارية.²

الاستفادة من هذا النوع من القروض، يقتضي توافر بعض الشروط، نوجزها في الآتي³:

- تقديم قرار الاستفادة من السكن (attestation d'affectation)، الذي يسلمه المرفقي العقاري،

¹ هذه الشروط خاصة بصندوق التمويل والاحتياط- بنك، غير أنها تكاد تكون نفسها في باقي البنوك.

² Revue Habitat et Construction, éditée par le centre national d'assistance technique (CNAT), n°3, 1999, p.20 et 21.

³ دائما، هذه الشروط خاصة بصندوق التمويل والاحتياط- بنك، غير أنه معمول بها في باقي البنوك مع بعض الفوارق البسيطة.

- تقديم نسخة من شهادة الضمان (attestation de garantie) الممنوحة للمقاول من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)،
- إثبات المشاركة الشخصية التي تقدر بـ 25% على الأقل من ثمن المسكن¹،
- إثبات دخل منتظم ومستوى من المداخليل تسمح له بسداد الأقساط الشهرية،
- تقديم الضمانات اللازمة، والتي تتشكل من رهن من الدرجة الأولى (Hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque) يضرب على المسكن الممول لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، علاوة على تأمين على الحياة.

ورغبة من المشرع في تحفيز الأفراد أكثر على الإقبال على القروض البنكية، وإشراك المؤسسات المصرفية في عملية تمويل مشاريع الترقية العقارية في إطار تركيب مالي جديد، صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر سنة 2013، المحدد لمستويات 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 العليا²، والذي ضبط معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو بناء سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا³، مراعيًا في ذلك مستوى مداخليل المستفيد، حيث تتحمل الخزينة العمومية الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد حسب نوع السكن وحصص المداخليل⁴.

¹ أنظر: نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدلة بموجب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-328 السابق ذكره.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 08-12-2013، العدد 61.

³ أنظر: نص المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المحدد لمستويات 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، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المحدد لمستويات 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، السابق الذكر.

2- في فرنسا:

في فرنسا، تتنوع القروض الموجهة لتمويل الأفراد بشكل كبير، ويمكن تصنيفها، وبغض النظر عن موضوعها، إلى طائفتين كبيرتين هما: القروض المدعمة والقروض الحرة.

2-1. القروض المدعمة:

ويقصد هنا بالقروض المدعمة تلك القروض التي تستفيد من دعم الدولة عبر تخفيض معدلات الفائدة أو تسقيفها، حيث يتاح لكل فرد يرغب في اكتساب، تشييد أو تحسين مسكنه الاستفادة من عدة إمكانيات تمويل وبشروط تفضيلية، وهكذا تأخذ هذه الطائفة من القروض الموجهة إلى الفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة عدة صور، لعل أهمها:¹

2-1-1. القرض بمعدل فائدة 0%(PTZ): القرض بمعدل فائدة 0% هو قرض مخصص لتسهيل اقتناء أو تحسين الإقامة الرئيسية للمقترض، ويكون في شكل تسبيق واجب التعويض بدون فائدة.²

هذا النوع من القروض يمنح من قبل مؤسسات القرض المتخصصة مثل: (Cétélem, la) أو البنوك التي أبرمت اتفاقية مع الدولة بهذا الشأن، لفائدة الأفراد الذين يقتنون أو يشيدون إقامتهم الرئيسية لأول مرة؛ أي الذين لم يسبق لهم وأن تملكوا إقامة رئيسية خلال السنتين الأخيرتين السابقين عن إصدار عرض القرض.³

الاستفادة من هذا القرض تكون إذن لصالح الأشخاص الطبيعيين، بالنظر لمواردهم، الذين:

- يقتنون، سواء كانت جديدة أو قديمة، أو يشيدون إقامتهم الرئيسية لأول مرة، وعندما يكون المسكن جديد فإن القرض يمنح تحت شرط النجاعة الطاقوية، أما إذا كان قديم فلا بد أن يكون

¹ En outre, on peut en citer : Le prêt 1% employeur action logement, L'épargne-logement, Le prêt relais. Les différents types de prêt précités peuvent être complétés par des prêts de type « social » délivrés par les caisses de retraite, les départements, les régions ou les villes. Même si leur montant est modeste, mais ils peuvent utilement compléter d'autres prêts d'autant mieux que leurs taux sont faibles.

² Le prêt à taux 0% a été instauré par le décret du 29 septembre 1995 et a été modifié à plusieurs reprises pour l'améliorer, ou réduire sa portée. Le décret du 1^{er} août 2014 précise les conditions d'attribution et les modalités du prêt applicables depuis le 1^{er} octobre 2014.

³ غير أنه يستثنى من هذا الشرط الأشخاص الذين عدتهم المادة 3-10-31.L من قانون البناء والسكن الفرنسي.

موضوع برنامج أشغال تحسين يقدم من قبل المقتني في غضون أجل لا يتجاوز الثلاث سنوات بدءا من تاريخ صدور عرض الإقراض وأن تبلغ كلفة الأشغال 25% على الأقل من كلفة العملية.

- يقتنون مسكن عن طريق عقد الإيجار المملك.¹

الأشخاص المستفيدون من هذا النوع من القرض لا يمكنهم تقديم طلب الاستفادة، فيما يخص نفس النوع من السكن، من المساعدة المالية التي تقدمها الوكالة الوطنية لتحسين السكن (ANAH) أو القروض المدعمة من قبل الدولة.²

أما عن مبلغ القرض ومدته، ففيما يخص مبلغ القرض فإنه يتحدد وفقا عدة عناصر، منها: عدد الأشخاص الذين سيشغلون السكن، مجموع موارد الأشخاص، موقع السكن المراد تمويله وكلفة العملية مع احتساب كل الرسوم³، أما عن مدة القرض فإن التسديدات تتم حسب موارد المقترض، وذلك إما على مرحلة واحدة وإما، عندما يكون هناك تأجيل للدفع على جزء من مبلغ القرض، على مرحلتين، حيث في كل مرحلة يتم التسديد وفق أقساط شهرية مستمرة.⁴

2-1-2. القرض الاتفاقي (PC): لا يعد القرض الاتفاقي من قبيل القروض المدعمة من طرف الدولة بالمعنى الدقيق للمعنى، على اعتبار أن هذا المنتج يسوق من طرف البنوك أو المؤسسات المالية المتخصصة (Cétélem, Crédit Foncier de France...) اعتمادا على مواردها الخاصة. وإذا كان معدل فائدة هذا القرض مسقف، غير أنه أصبح يتجاوز اليوم معدل الفائدة الممارس من قبل البنوك التقليدية، وهو الشيء الذي يرفع عنه جاذبيته، غير أنه يبقى أن هذا القرض يفسح المجال للحصول على مساعدة شخصية للسكن (APL)، وهو ما يحفظ له قدر من

¹ المادة R31-10-2 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

² تشير أنه وطبقا لنص المادة 2 من المرسوم المؤرخ في 3 ماي سنة 2000 فإن هذا القيد لا ينطبق على الأشغال التي تخص تسهيل الوصول للمبنى (accessibilité de l'immeuble) وتكييف السكن (adaptation du logement) وفقا لحاجات الأشخاص المعاقين أو ذوي الحركية المحدودة عندما تحصل الإعاقة بعد شغل الأمكنة.

³ Massé(P), Le guide complet du logement 2015, Loi ALUR, 26^e édition, Scrineo, Paris, 2105, p24.

⁴ أنظر: المادة R.31-10-11 من قانون البناء والسكن الفرنسي.

الأهمية، وفي بعض الأحيان تعمل المؤسسات المالية على تحسين، وبصورة محسوسة، الشروط التقليدية لهذا القرض (Cétélem،Crédit Foncier).¹

أهم ما يطبع القرض الاتفاقي من خصوصية هو أن منحه لا يخضع لشرط الدخل من جانب طالب القرض، الشيء الذي يجعله يتميز جوهريا فيما يتعلق بهذه النقطة عن قرض التملك الاجتماعي (PAS) ، حيث أنه يمنح مهم بلغت كلفة العملية.²

يسمح القرض الاتفاقي بتمويل العمليات الآتية:

- اقتناء حقوق البناء أو الأوعية العقارية الموجهة لتشييد السكنات، تشييد السكنات أو اقتنائها،
- اقتناء سكنات جاهزة و، عند الاقتضاء، أشغال التهيئة الضرورية،
- التعويض المسبق والكلي لقرض اتفاقي بأتاوى سنوية تصاعدية تم إبرامه بغرض الإقتناءات المذكورة أعلاه،

- أشغال تحسين السكنات المنجزة منذ عشر سنوات على الأقل،
- الأشغال الموجهة لتخفيض نفقات الطاقة في السكنات الموجودة بتاريخ 1 جويلية 2001.³

ويمكن استكمال القرض الاتفاقي عند الاقتضاء، باستبعاد كل تمويل آخر⁴، من خلال القروض الآتية: القرض بمعدل فائدة 0%، قرض ادخار - السكن، قرض المستخدم 1% ، قرض الموظف، قرض الربط، القرض التكميلي.⁵

بخصوص مدة القرض ومعدل الفائدة، فإن المدة المبدئية للإهلاك محددة بخمس سنوات على الأقل وخمسة وعشرون سنة كحد أقصى⁶، أما معدل الفائدة فيحدد من طرف البنوك أو

¹ Massé(P), Ibid, p27.

² أنظر: المادة 71-331 R. من قانون البناء والسكن الفرنسي.

³ أنظر: المادة 63-331 R. من قانون البناء والسكن الفرنسي.

⁴ La limitation des prêts de complément à cette liste a une conséquence importante dans le cas où l'emprunteur souhaite procéder à un remboursement partiel anticipé de son PC : le recours à un prêt de substitution ne figurant pas dans cette liste entraîne automatiquement une « déqualification » du PC, et donc la perte de l'APL(circulaire n°11-90 du 22 février 1990 de la Caisse Nationale d'Allocation Familiales).

⁵ أنظر: المادة 72-331 R. من قانون البناء والسكن الفرنسي.

⁶ يمكن أن تتضمن عقود القرض تمديد في مدة القرض لمدة قصوى قدرها ثلاثون سنة أو بالعكس تقليص و بدون مدة دنيا.

المؤسسات المالية المقرضة في حدود معدل السقف، ومن ثمة يمكن أن يختلف معدل الفائدة من مؤسسة لأخرى.¹

2-1-3. قرض التملك أو الاندماج الاجتماعي (PAS) : يعد قرض التملك الاجتماعي قرض مدعم من قبل الدولة، وهذا بغرض السماح لأكبر قدر معين من الأفراد من الوصول إلى الملكية العقارية²، وإذا كان له رابط قرابة مع القرض الاتفاقي كونه ينطوي على العديد من خصائصه، فإنه يبقى متميزا عنه من حيث اشتراطه عدم تجاوز مداخيل طالبه لسقف مالي محدد عن طريق قرار، علاوة على أن معدل الفائدة فيه يقل وبصورة محسوسة عن نظيره في القرض الاتفاقي.

يتيح قرض التملك الاجتماعي تمويل كلي لكل عملية شراء مسكن جديد، بناء منزل فردي، شراء مسكن قديم مع أو دون أشغال كما يتيح مباشرة بعض الأشغال³، على أن استحقاقه يخضع لعدد الشروط، منها ما يرتبط بشخص المقرض ومنها ما يتصل بوجهة المسكن.

فبالنسبة لطالبه، لا بد وأن يكون فرنسي الجنسية أو حائزا على بطاقة إقامة إذا تعلق الأمر بأجنبي، كما يجب أن لا يتجاوز دخله سقف مالي معين، هذا السقف المالي يختلف بحسب العديد من الاعتبارات، أبرزها: وضعيته العائلية، عدد الأشخاص المتكفل بهم و موقع السكن موضوع طلب القرض.⁴

أما بخصوص السكن الممول، فيتعين أن يشكل الإقامة الرئيسية للمقرض، أو لأصوله، فروعه أو زوجه، كما يتعين شغله على الأقل ثمانية أشهر في السنة.⁵

أهم ما يطبع قرض التملك الاجتماعي هو أنه يتيح التغطية الكلية لثمن بيع السكن الممول تمويله، كما أنه يعطي الحق في الحصول على المساعدة الشخصية للسكن (APL)، زيادة على أن التقديم أو المساهمة الشخصية يمكنها تكوينها، على غرار حالة القرض الاتفاقي من خلال بعض القروض، مثل: القرض بمعدل فائدة 0% لوزارة السكن، قرض المستخدم بمعدل

¹ Ces taux plafonds sont obtenus à partir d'un taux de référence calculé et publié par le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (FGAS), et d'une marge fixée par convention.

² Voir le site : Fr.m.wikipedia.org, consulté le : 09-02-2018.

³ Voir le site : Fr.m.wikipedia.org, consulté le : 09-02-2018.

⁴ Lothe(ph)Pambo(P), Les Clés de L'immobilier, 2^e édition, édition SEFI, 2004, p127.

⁵ لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمول قرض التملك الاجتماعي إقامة ثانوية.

فائدة 1%، القرض ذو الطابع الاجتماعي(صندوق المنح العائلية، صندوق الإطارات...) أو قرض الموظفين بشرط أن لا يتعدى معدل الفائدة 5%، قرض الربط الممنوح من بنك.¹

بالعودة لمدة قرض التمليك ومعدل الفائدة فيه، فإن مدة القرض تتراوح بين مدة دنيا قدرها عشر سنوات ومدة قصوى قد تصل إلى خمس وثلاثون سنة بالنسبة لعمليات البناء أو الاقتناء المتبوعة أو لا بأشغال التحسين، أما بالنسبة لأشغال التحسين وحدها، فإن المدة هي خمس سنوات كحد أدنى و خمس عشرة سنة كحد أقصى²، أما بالنسبة لمعدل الفائدة فيحدد من طرف المؤسسات المقرضة في حدود معدل السقف المحددة قانونا.³

2-2. القروض غير المدعمة أو الحرة: إلى جانب طائفة القروض المدعمة، توجد طائفة ثانية من القروض تعرضها المؤسسات المصرفية يطلق عليها اسم "القروض الحرة" أو "غير المدعمة" على اعتبار أنها لا تستفيد لا من إعانة الدولة ولا من تسقيف تنظيمي.

عمليا، تسويق القروض الحرة يتم من قبل جميع البنوك الموجود على الساحة المالية، غير أن الصيغ الأكثر تطورا تم استحداثها وطرحها من قبل المؤسسات المالية المتخصصة، مثل: le Crédit Foncier، la Banque Patrimoine et Immobilier(BPI)، Cétélem

هذا النوع من القروض يضمن التمويل الرئيسي للسكن المعول اقتناؤه أو بناؤه، وحتى الأشغال المقرر إنجازها، كما قد يأتي كمكمل للقرض بمعدل فائدة 0% لوزارة السكن وكذا مختلف القروض الأخرى ذات الطابع "الاجتماعي"، غير أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يأتي كمكمل للقرض الاتفاقي.⁴

خلاف للقروض المدعمة، يمكن للقروض الحرة أن تمول جميع أنواع الأموال العقارية ومهما كان تخصيصها: إقامة ثانوية، إقامة خدمات، سكن قديم، أرض، الخ. أما عن مدتها، فإنها تخضع لحرية التفاوض مع المؤسسة المقرضة وغالبا ما تتراوح بين 15-20 سنة، أما فيما

¹ Massé(P), Op.Cit, p35.

² Massé(P), Op.Cit, p35..

³ L'emprunteur peut librement choisir entre deux formules de prêt :

- le prêt à taux fixe et à annuités constantes ; là les taux d'intérêts dépendent de la durée du prêt,
- le prêt à taux variable(ou révisable) ; là le taux variable est de 3,15% quelle que soit la durée du prêt (taux maximum).

⁴ Lothe(ph)Pambo(P), Op.Cit, p114 et s.

يرتبط بمعدلات فائدها فبدورها تخضع لسلطان إرادة الطرفين، وهي تتراوح ما بين 1,50% و 2,10% بالنسبة للقروض ذات معدلات فائدة متغيرة ولمدة تسديد محددة بخمس عشرة سنة.¹

ما تجدر الإشارة إليه، هو أن معدلات الفائدة تكيف عادة بالنظر لأهمية التقديم أو المساهمة الشخصية للمقترض، فكلما كانت المساهمة الشخصية مرتفعة كلما انخفض معدل الفائدة²، وما يستحسن لفت النظر إليه هو أن معدل الفائدة الأكثر انخفاضا لا يعني بالضرورة أنه الأفضل للمقترض، ذلك أن هناك معايير أخرى لابد أن تؤخذ بالحسبان في مسعى اختيار البنك أو المؤسسة المالية، على شاكلة: سرعة التعاطي مع الطلب، المرونة في وضع مخطط التمويل أو طلب الضمانات، مدى ملائمة منتجات وصيغ القرض مع الوضعية الخاصة للمقترض، الخ.³

تكيف مبالغ القروض بالتماشي وإحتياجات المقترض مع الأخذ بعين الاعتبار لمسألتين هامتين، هما:

- القرض نادرا ما يتجاوز 80% إلى 90% من ثمن الشراء أو كلفة الأشغال، بعدما كان في السنوات القليلة الماضية يغطي 100% بل وحتى 110% من ثمن الاقتناء، غير أن الأزمة الأمريكية المتعلقة بالأسهم المسمومة (subprimes) وآثارها الجانبية دفعت البنوك الفرنسية إلى تجديد العهد مع قواعد الحيطة والحذر التي كانت سارية النفاذ إلى غاية بدايات سنة 2000 وهذا بغرض الحد من مخاطر العجز عن التسديد من جانب المقترض،⁴

¹ ويرتفع معدل الفائدة المطبق بالتوازي مع طول مدة التسديد: + 1 نقطة كمتوسط لمدة تسديد 25 سنة، بالمقارنة لمدة تسديد 15 سنة.

² وهكذا، فإن المقترض الذي يساهم بتقديم شخصي قدره 35 أو 40% من ثمن شراء السكن يمكنه الاستفادة من معدل تخفيض بنقطة واحدة مقارنة بمقترض آخر مساهمته الشخصية لا تتجاوز 20 أو 25% من ثمن الاقتناء.

³ Ce qu'il faut relever est que les documents publicitaires fournis aux prospects n'étant pas homogènes (taux tout compris dans certains cas, taux auxquels s'ajoutent des frais dans d'autres cas par exemple), chose qui a poussé le législateur français, contrairement à son confrère algérien, a réglementé la publicité afin de supprimer les pratiques abusives, il a aussi réglementé les informations à fournir impérativement à l'emprunteur potentiel et les vérifications à opérer par l'établissement financier, notamment la solvabilité de cet emprunteur afin d'éviter tout risque de surendettement - chose mise en place aussi par le législateur algérien et qu'on va voir après, la précision que celui-ci dispose d'un délai de rétractation de quatorze jours calendaires ou les conditions d'un éventuel remboursement anticipé du prêt (loi du 1^{er} juillet 2010).

⁴ تسمح قواعد الحيطة والحذر أيضا بحماية المقترض من مخاطر المديونية.

- أفساط التسديد الشهرية لا بد ألا تتجاوز 25 إلى 30% من مداخيل المقترض، ويمكن أن تحدد بنسب أقل من ذلك بكثير إذا كانت مداخيل الأسر متواضعة، وهذا لتمكينها من مجابهة احتياجات الحياة اليومية.¹

أما عن الضمانات المطلوبة، فهي تختلف حسب وضعية المقترض، وبالخصوص بالنظر إلى مبلغ القرض والخطر الذي يتهدد المقرض، ومن بين الضمانات التي يمكن للمؤسسة المالية اختيارها، على اعتبار أنها تناسبها، تشير إلى الآتي: الرهن الرسمي (من الدرجة الأولى أو الثانية)، الرهن الرسمي القابل للإعادة التعبئة²، الامتياز العقاري (امتياز بائع العقار أو امتياز مقرض المال...)، التأمينات العينية المنقولة على صورة رهن القيم المنقولة ورهن المحل التجاري، التأمينات الشخصية كالكفالة البسيطة و الكفالة التضامنية والكفالة العينية والكفالة التعاضدية، التنازل عن الدخل في الحدود القانونية³، رهن الحصص (حصص في الشركات مثلا).

بجانب الضمانات المتقدمة، تضاف التأمينات، ومنها: التأمين وفاة-عجز (إجباري)، التأمين ضد البطالة (اختياري)، التأمين ضد فقدان الكلي والنهائي للاستقلالية (PTIA)، التأمين ضد العجز المؤقت والكلي عن العمل (ITT).⁴

¹ لابد من التنكير هنا أنه يقع على البنوك التزام بالنصح والتحذير (obligation de conseil et de mise en garde) في مواجهة زبائنهم الذين ليسوا على دراية (clients non avertis)؛ فلا بد أن تحدد لهم حدود قدراتهم = المالية ومخاطر الاستدانة الناتجة عن منح القرض، وهذا ما أشار إليه نص المادة 1147 من القانون المدني الفرنسي وكذا قرار محكمة النقض الفرنسية المؤرخ في 6 ديسمبر سنة 2007.

² الرهن الرسمي القابل لإعادة التعبئة (L'hypothèque rechargeable) في القانون الفرنسي عبارة عن تأمين مستحدث بموجب الأمر المؤرخ في 23 مارس سنة 2006، وهو موجه لدعم الاستهلاك، وهو عبارة عن رهن رسمي يمكن من خلاله إعادة استعمال الوعاء العقاري كضمانة أمام دائنين جدد عندما يحصل الوفاء الجزئي بالدين الأول أو عندما تزيد أهمية المال المرهون عن الدين الأول، غير أنه ألغي بموجب القانون -344 2014 المؤرخ في 17 مارس 2014 المتعلق بالاستهلاك، ليتم تبنيه مجددا من خلال القانون 1545-2014 المؤرخ في 20 ديسمبر 2014 المتعلق بتبسيط حياة المقاولات ولكن هذه المرة بالنسبة للديون المهنية فقط. للمزيد حول هذه النقطة: fr.m.wikipedia.org بتاريخ: 13-10-2018.

³ Voir : art 61 et s du livre 1 du code du Travail français.

⁴ طبقا لأحكام نص المادة 9-312 L. من قانون الاستهلاك الفرنسي يلتزم البنك بواجب الإعلام والنصح قبل المقترض، وهذا حتى يكون التأمين المكتتب متماشيا وطبيعية المخاطر التي تتهدد المقترض.

هذا وتتعدد وتتعدد صيغ القروض التي تعرضها البنوك، فكل بنك أو مؤسسة مالية له منتجاته الخاصة، حيث يتعسر الإشارة إليها كلها هنا، غير أن ما يجب لفت النظر إليه هنا، وهو ما تقتصر له المنظومة المالية والمصرفية الجزائرية، هو أن البنوك والمؤسسات المالية الفرنسية أثبتت خلال السنوات القليلة الأخيرة نوع من الإبداع والروح الخلاقة فيما يخص وضع حلول جديدة لتتكيف والوضعية الخاصة لكل مقترض، فعلاوة على القرض بمعدل فائدة ومدة ثابتين الذي يبقى الأكثر انتشارا، هناك صيغ أخرى عديدة يمكننا الإشارة لأهمها، وهي¹

1.2.2 - قرض بمعدل فائدة ثابت ومدة ثابتة: (Prêt à taux d'intérêt constant et à durée fixe) هذا النوع من القروض يحتل مكانة متميزة لدى المقترضين، على اعتبار أنه يتصف بالبساطة ولا يعد مصدر للمفاجئة بعد استحقاقه، وإذا كانت آليات سيره معروفة، فإن بعض جوانبه تستوجب التوضيح، ومن ذلك أن معدل الفائدة المطبق على المقترض يرتبط بمبلغ المساهمة الشخصية ومدة القرض، كما أن الجمود الذي كان يتصف به هذا القرض بدء يعرف، نوعا ما، الطريق نحو التبدد، وهذا من خلال المرونة التي أدخلت عليه؛ ومن ذلك إمكانية تعديل ومراجعة مواعيد الاستحقاق (modulation des échéance) الشيء الذي يعد عملي في حالة الصعوبات المالية العابرة.²

2.2.2 - قرض بمعدل فائدة متغير أو قابل للمراجعة: (Le prêt à taux variable ou revisable) يتيح القرض بمعدل فائدة متغير للمقترض الاستفادة الآلية من كل تخفيض في معدل الفائدة، ويتجسد ذلك غالبا من خلال تخفيض مدة القرض بدلا من تخفيض أقساط التسديد الشهرية، وكذا انقضاء الارتفاع الاحتمالي لمعدل الفائدة؛ على اعتبار أنه لا ينعكس إلا جزئيا³، وأخيرا التسديد المسبق والكلي (أو الجزئي فقط) للقرض الممنوح دون دفع تعويضات عن ذلك خلافا للقروض العادية.

¹ On peut en citer d'autre formules de crédit libre à l'instar de : Le crédit « In fine », Les prêts aux personnes âgées, Prêts aux futurs retraités, Les prêts jeunes cadres ou jeunes ménages.

² ما يجدر لفت النظر إليه هنا، هو أن الاقتراحات في هذا الميدان ليست بذات الأهمية؛ فلدَى بعض البنوك إمكانية تعديل تاريخ الاستحقاق تكون بمقابل منذ البداية؛ لدى البعض الآخر، تكون مجانية خلال بعض السنوات. ولهذا لا بد من الاستعلام الجيد ومقارنة الاقتراحات قبل التوقيع على عقد القرض.

³ De 70% à 100% de la variation de l'indice INSEE des prix à la consommation.

تتم مراجعة معدل الفائدة كل سنة في نفس تاريخ إبرام عقد القرض¹، ويتعين أن يترافق منح هذا النوع من القروض وإجراء محاكاة لأثر تغير معدل الفائدة على الأقساط الشهرية، على مدة القرض وكلفة القرض الكلية، حيث يلتزم المقرض بإعلام المقترض، عند مرور السنة، بمبلغ رأس المال المتبقى للتسديد.²

ما يمكن قوله في الأخير، هو أن هذا النوع من القروض يتيح مرونة كبيرة، وهو أمر لا يستهان به، كما يسمح بتأمين المقترض كون قدرته الشرائية تبقى قائمة حتى في الحالات التي يعرف فيه معدل الفائدة ارتفاعا.

3.2.2- القرض المكفول: (Le prêt cautionné) تنطوي القروض العقارية "المكفولة" على عديد المزايا بالنسبة للمقترض، فهي تسمح بخفض معتبر من مصاريف تكوين الضمانات، وذلك بتفادي التكاليف الناجمة عن ترتيب الرهن الرسمي وكذا تلك المترتبة عن رفع اليد عن العقار المرهون.

يتطلب القرض العقاري "المكفول" تدخل مؤسسة متخصصة في ميدان الكفالة كمؤسسة قرض السكن (Crédit Logement) أو فرع من فروع الشبكات الكبرى للودائع (BNP Paribas، Crédit du Nord، HSBC، Crédit Lyonnais، LCL، CIC، Société Générale، Caisses، La Banque Postale، Crédit Mutuel، Crédit Agricole) وكذا الشبكات البنكية التعااضدية (Crédit Foncier، d'Epargne)، حيث تكون هذه المؤسسة بمثابة كفيل متضامن في مواجهة البنك المانح للقرض.³

¹ وهذا حسب تطورات مؤشر مرجعي الذي هو غالبا لوريبور3 أشهر (Euribor3 mois) أي المعدل الرسمي لسوق مابين البنوك و الذي ينشر يوميا.

² أنظر: نص المادة 1.25 و 26 من قانون شاتل (loi Chatel) رقم 3-2008 المؤرخة في 3 جانفي سنة 2008 المتعلقة بتطوير المنافسة خدمة للمستهلك.

³ Outre les établissements cités, y a des établissements spécialisés dans le cautionnement : les SOCAMI (émanations des Banques Populaires), la Saccef (filiale des caisses d'épargne), l'ACMIL qui intervient uniquement avec les organisations collecteurs du 1% patronal, CNP Caution qui apporte son concours aux adhérents du Groupement Militaire de Prévoyance des Armées (GMPA), de la Fédération Nationale des Mutuelles Interprofessionnelles (FNMI) et aux salariées d'entreprises publiques (Air France, EDF/GDF, SNECMA, CEA, Aéroport de Paris, hôpitaux...), la caution FMGM (Fonds Mutuel de Garantie des Militaires) qui en fait autant pour les clients militaires des établissements financiers et des banques, et la CAMCA, filiale du Crédit Agricole.

4.2.2- القرض القابل للتعديل: (Le prêt modulable) العديد من المؤسسات المالية تقترح هذه الصيغة من القرض التي تجمع بين مرونة التسديد و تأمين معدل فائدة ثابت، فالفائدة من القرض القابل للتعديل تكمن في كون أنه باستطاعة المقترض تعديل، بدءا من السنة الثانية أو الثالثة، مبلغ التسديدات الشهرية وهذا حسب تطورات وضعيته الشخصية، حيث بإمكانه:

- إما رفع مبلغ التسديدات الشهرية، الشيء الذي من شأنه تخفيض مدة القرض وبالنتيجة كلفته؛
- إما خفض مبلغ التسديدات الشهرية بتمديد مدة القرض في حدود مبلغ أدنى ثابت عند التوقيع على عقد القرض (صناديق الادخار)، أو بمدة قصوى ثابتة أيضا عند توقيعه على العقد.

هذه الصيغة تتماشى جيدا مع مصلحة الأشخاص أصحاب المداخل غير المنتظمة، لأن تعديل الأقساط الشهرية يمكن أن يتم مرة أو مرتين في السنة حسب المؤسسة المقرضة، كما أنها تساير أيضا بصورة إيجابية مصلحة الأشخاص الذين يعرفون تطور في وضعيتهم المهنية خلال مدة القرض (الإطارات الشابة، أصحاب المهن الحرة حديثي العهد، أو الأشخاص الذين هم على مشارف التقاعد).¹

ب- القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية:

يقصد بالأشخاص المعنوية هنا كل من المؤسسات ذات الطابع التجاري والتي يطلق عليها تسمية "المرفي العقاري" وفقا لنص المادة 3 البند 14 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا التعاونيات العقارية.

1- المرفين العقاريين:

1.1- في الجزائر: إن القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط المرفين العقاريين ليست بالمستحدث الجديد، ولكن تم تكييفها مع المنظومة التشريعية الجديدة، ولاسيما منها القانون 04-11، مع الأخذ بعين الاعتبار للتجربة التي عرفتها البنوك في مجال التمويل العقاري.

¹ Parmi les établissements pratiquant cette formule, on peut en citer : Cétélem dont tous les crédits sont modulables, Banque Patrimoine et Immobilier (Arc en Ciel), Crédit du Nord (Libertimmo 2), Caisse d'Epargne (Primo Report, Primolis, et Primo J), Crédit Mutuel (Modulimmo), Crédit Agricole(Facilimmo).

ما يميز هذا النوع من القروض هي أنها موجهة لتمويل مشاريع متوسطة الحجم، ما بين 50 و100 سكن، وأنها قروض قصيرة المدى، في حدود 24 شهرا، أما بالنسبة لنسبة الفائدة فهي متغيرة وفقا للقيمة المتوسطة لمصادر البنوك.¹

وحتى يستحق المرفي العقاري هذا النوع من القروض، لابد من توافر الشروط الآتية:

- أن يثبت المرفي العقاري ملكيته للوعاء العقاري الذي سيستقبل المشروع،
- أن يكون حائزا لرخصة البناء،
- تقديمه لدراسة تقنية-مالية (Technico-Financiere) عن المشروع،
- المساهمة الشخصية للمتعاقل والتي تتحدد تبعا للعملية أو المشروع الذي يراد تمويله، على النحو الآتي:²

- **عملية أو مشروع غير مخصص:** أي أن قائمة المستفيدين من السكنات المعول إنجازها لم تضبط وتحدد بعد، ففي هذه الحالة على المرفي العقاري أن يقدم مساهمة مالية شخصية قدرها 40% من تكاليف المشروع³، ويحصل على الباقي من تكاليف المشروع كقرض، وفي جميع الأحوال لا يحصل ذلك إلا بعد استهلاكه لمساهمته الشخصية، كما أن القرض يحرر على دفعات تبعا لتقدم المشروع وتحت رقابة المؤسسة المالية المانحة للقرض.
- **عملية أو مشروع مخصص:** أي أن قائمة المستفيدين قد ضبطت وخصص لكل منهم سكنه، ففي مثل هذه الحالة تكون المساهمة الشخصية للمرفي العقاري في حدود 20% من التكاليف، مع التزامه بتقديم قائمة تضم 50% على الأقل من أسماء المستفيدين من السكنات- البيع بناء على التصاميم- مع تسبيقات تقدر بـ 20% على كل سكن، وهنا يستكمل الباقي من تكاليف المشروع بقرض عقاري قد يصل إلى 70% من قيمة المشروع.

ومثلما عمل المشرع على تخفيف أعباء القروض العقارية على الأفراد بتخفيضه لمعدلات الفائدة (Taux d'intérêt bonifié)، وهذا تشجيعا منه لزيادة الطلب على السكن، فقد خفض أيضا معدلات الفائدة الخاصة بالقروض الممنوحة للمرفقين العقاريين وهذا تحفيزا منه لزيادة المعروض

¹ ربيع نصيرة: تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 35.

² فائزة رحمانى: المرجع السابق، ص 94-95.

³ بما فيها الوعاء العقاري والدراسات الأولية.

من السكنات، وفي هذا السياق صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقرين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه¹، حيث أن كل مشاريع الترقية العقارية التي تستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة معنية بهذا التخفيض، ويتم دفع التخفيض بناء على طلب من البنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية، طبقا للجدول الزمني لتسديد القرض وبعد تقديم المستندات الثبوتية.²

2.1- في فرنسا: بدءا من سنوات الستينات، لم يعد بإمكان نشاط الترقية العقارية في فرنسا أن يجد، بصورة سهلة، مصادر التمويل اللازمة لنشاطه الإنتاجي الاقتصادي، بعدما أن كان يعتمد في السابق على مصدرين أساسيين، هما: - دعم الدولة؛ - رؤوس أموال المكتتبين.

فبالنسبة لدعم الدولة في صورة (aides à la pierre) فقد تم التخلي عنه لصالح الدعم الموجه للأشخاص (aides à la personne) أي دعم المكتتبين، كما أن تسبيقات المكتتبين في إطار بيع ما هو مقرر تشييده (VEFA) أو في إطار عقود الترقية أصبح خاضع لتنظيم مشدد³، باستثناء العقار الموجه للشركات، ولهذا أصبح لزاما على نشاط الترقية العقارية أن يجد مصادر تمويل أخرى وهذا إما في شكل رؤوس أموال خاصة (capitaux propres)، وإما في شكل قروض بنكية (crédits bancaires) أو مساهمات لمؤسسات مالية (concours d'établissements financiers).

وإذا كان مآل عمليات الترقية العقارية الانفراج السريع مع تحقيق مكاسب معتبرة، فإن التعامل العقاري في هذه الحالة لن يجد صعوبة في تعبئة وحشد الموارد سواء الخاصة منها أو القروض البنكية، بل وأحيانا أصحاب رؤوس الأموال أنفسهم هم من يفاوضونه على ذلك، غير أنه وفي الأحوال التي تعرف فيها العمليات صعوبات، فإن البنوك تشتترط تقديم "أصوله الخاصة" الأمر الذي يقوده أحيانا، مجبرا لا مخريرا، إلى الجلوس للطاولة (monté un tour de table) أي

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 يوليو سنة 2010، العدد 41.

² أنظر: نص المادتين 3 و 6 من المرسوم التنفيذي 10-167 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقرين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه.

³ Art. R. 222-7 et R.261-14 du CCH.

إيجاد شركاء يشاركونه في رأس مال العملية بغية اقتسام المخاطر، المكاسب أو ... الخسائر، وأحيانا تشارك البنوك في المشروع، الشيء الذي يبعث الطمأنينة في أنفس الشركاء المحتملين.¹

ويمكن تصنيف القروض الموجهة لفائدة المرقين العقاريين إلى صنفين أساسيين، هما:

1.2.1- القروض المباشرة: تماشيا ووضعية السوق، تقوم البنوك والمؤسسات المالية بتسويق القروض الموجهة للمرقين، وذلك من خلال اشتراط مساهمة شخصية من الأصول الخاصة بالمرقي نسبتها تتراوح ما بين 10% و 30% أو أكثر من مبلغ التكاليف، حيث أن الهدف من هذه المساهمة هو مجابهة الخطر الذي يتهدد البنك وذلك من خلال جعل المرقى العقاري في مركز المسؤولية (responsabilisé le promoteur).

وإذا كانت الترقية العقارية العمومية تجد أصولها الخاصة في جيب المساهمين في الضريبة (contribuables) المحليين (فيما يخص المدن) أو الوطنيين (تمويل السكن المعتدل الإيجار HLM مثلا)، فإن الترقية العقارية الخاصة لا تجد هذه الأصول إلا على مستوى سوق المستثمرين، عموميين كانوا أو خواص.

وهكذا، وبعد أن يحصل الاتفاق بين طالب القرض و المستثمرين (Une fois le tour de table monté)، فإن المرقى العقاري سيطلب قرض مرافقة للعملية، هذا القرض يكون بمثابة قرض بمعدل فائدة مؤشر على المدى القصير، غير أنه أحيانا، خصوصا في مادة السكن الاجتماعي، تستفيد الترقية العقارية من قروض مخفضة الفائدة، وهذا بغية التأثير على ثمن السكنات بالنظر إلى مدى ملء الزبائن المستهدفين.²

2.2.1- القروض غير المباشرة: يمكن للمرقى أن يستفيد من قروض بنكية أو مالية غير مباشرة، وهي تشتمل على كل من: الضمانات و الكفالات.

فبالنسبة للكفالة البنكية، فهي التصرف أو العقد الذي من خلاله تضمن المؤسسة (الكفيل) وفاء أو تسديد المبالغ للغير في حالة عجز وتعثر المتعامل (المكفول). هذا التصرف كثيرا ما تتم الاستعانة به في إطار الوعود بالبيع المعلقة على شرط واقف مع التعويض، وكذا في حالة الدفع

¹ Béchade(A), op.cit, p54.

² Ibid, p57.

المتسارع الوتيرة في عقود بيع البنايات المقررة التشييد (VEFA) في مادة العقار الموجهة للمقاولات؛ فهو يجنب الترقية استنفاد مواردها الخاصة التي تحتاجها في مواطن أخرى.

أما بخصوص ضمانات الإنهاء والإنهاء التام المقررة بعنوان المواد 1-1642، 1-1646 و 4-1601 من القانون المدني و L.261-9 ومايلها و R.261-17 ومايلها من قانون البناء والإسكان، فإن هذه الضمانة تكون موضع كفالة بنكية أو مؤسسة تأمين في إطار الشروط التنظيمية المقررة، وهذا بغرض حماية المترشح لملكية مال مقرر تشييده.

2- التعاونيات العقارية:

1.2- في الجزائر: يمكن للأشخاص الطبيعيين الراغبين في الحصول على ملكية سكن عائلي أن ينتظموا في إطار تنظيم تعاوني بتقديم حصص للاشتراك، هذا التنظيم هو ما يسمى "بالتعاونيات العقارية".¹

فالتعاونيات العقارية حسب أحكام الأمر 92-76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري²، هي شركات أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي، ولها في سبيل تحقيق ذلك أن تلجأ لعقد كل الإقتراضات وتقديم كل الضمانات للمقرضين حول أملاك الشركة.³

2.2- في فرنسا: تعد التعاونيات السكنية بمثابة شركات تعاونية أو تساهمية (في حالة السكن التساهمي) تهدف لإتاحة أحسن ظروف للسكن وبأقل التكاليف لأعضائها⁴، حيث تعد الترقية الذاتية (L'autopromotion)⁵ بديل أصيل وفعال للترقية العقارية وللوصول الاجتماعي

¹ وما يحفز الأفراد على تبني الإطار القانوني للتعاونيات العقارية هو الإعفاء من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري كتحفيز للمساهمة في التقليل من إشكال السكن. حول هذه النقطة راجع: بوحفص جلاب نعناعة: المرجع السابق، ص 133.

² الملغى بموجب نص المادة 80 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقاري، السابق الذكر، دون أن يصدر نص، حسب علمنا، ينظم المسألة من جديد.

³ أنظر: المواد 01، 02 و 13 من الأمر 92-76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، السابق ذكره.

⁴ « Coopération d'habitation » sur : Fr.m.wikipedia.org (consulté le : 14-11-2018).

⁵ L'autopromotion est un concept qui passe par la mise en commun des ressources et des moyens humains depuis la conception de l'ouvrage jusqu'à sa réalisation.

للملكية¹، حيث يعد السكن التساهمي أو المجمع (l'habitat participatif ou groupé) طريق ثالث للسكن (Une troisième voie du logement) مابين الإيجار والملكية، مابين السوق الخاصة والحظيرة العمومية.²

يعد السكن التساهمي أو السكن المشترك (Cohabitât) طريق يتيح التصور والإنجاز الذي يستند على مبادئ تقوم على الاقتسام والتضامن مابين الساكنين المشتركين، الاختلاط الاجتماعي والجيلي واحترام البيئة. من جهة ثانية، فإن الهندسة المعمارية للسكن الجماعي تسمح بالحصول على خدمات ذات نوعية عالية بتكاليف منخفضة مقارنة بتلك التي يعرضها المرقين العقاريين.³

وقد أصبح السكن التساهمي يلقي صدى أكثر إيجابية في فرنسا منذ صدور قانون ألير (Loi ALURE) بتاريخ 24 مارس سنة 2014⁴، حيث عدلت أحكامه على الخصوص قانون البناء والسكن وذلك من خلال إنشاء نظامين قانونيين له، هما:

1.2.2- تعاونية السكان: (La coopérative d'habitants) بعد أن تم التخلي عنها في جويلية 1971⁵، فقد تم تبنيها مجددا من خلال قانون ألير، وهي عبارة عن شركة برأسمال متغير متغير يتمتع فيها كل شريك بجزء يمنحه حق التمتع مقابل أداء إتاوة⁶، هذا الإتاوة تسمح للتعاونية للتعاونية بالوفاء بأقساط القرض عند حلولها⁷، هذا و يؤمن التمويل مباشرة من طرف الشركة التعاونية، فهي التي تقترض وتسدد القرض، مع إمكانية اشتراط المؤسسة المقرضة لكفالة تضامنية وشخصية من كل شريك.⁸

2.2.2- شركة المنح والترقية الذاتية: (La société d'attribution et d'autopromotion) يتعلق الأمر هنا بتنظيم يشابه تعاونيات السكان، غير أن الفارق هو أنه

¹Sericola(L) : «L'autopromotion ou comment réussir son projet d'habitat groupé» sur : www.creditas.fr (consulté le : 14-11-2018).

² « Coopérative d'habitation » sur : [Fr.m.wikipedia.org](http://fr.m.wikipedia.org) (consulté le : 14-11-2018).

³Sericola (L) :Op.cit.

⁴ Le nom **ALUR** signifie : Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové.

⁵En France, la loi du 16 juillet 1971, dite **loi Chalandon**, a interdit la location coopérative.

⁶ لكل ساكن المركز القانوني للمستأجر، ويحكم العلاقة مابين الأعضاء عقد تعاوني (contrat coopératif)، في حين أن التسيير الجماعي للأجزاء المستأجرة يتقرر في الجمعية العامة مثلما هو الحال في الملكية المشتركة.

⁷ Parmi les buts du locataire au sein d'une coopérative d'habitation, figure le fait de ne plus payer de loyer mais seulement les charges. Sur ce point voir : « Coopérative d'habitation » sur : [Fr.m.wikipedia.org](http://fr.m.wikipedia.org) (consulté le : 14-11-2018).

⁸ Sericola (L) : «L'autopromotion ou comment réussir son projet d'habitat groupé» sur : www.creditas.fr (consulté le : 14-11-2018).

بإمكان الشركاء تملك السكنات، وفي هذه الحالة يكون وجود الشركة عابرا على اعتبار أنها تحل بمجرد تمام المشروع. تمويل الشركة يتحمله الشركاء كل على حدة، كما أن تحليل المخاطر الذي تبشره الهيئة المقرضة يخص ملاءة كل مساهم.¹

ما يمكن أن نخلص إليه من خلال العرض المتقدم، هو أن سوق الإقراض العقاري في فرنسا يعرف صيغ من القروض البنكية المتنوعة التي تتماشى ومختلف وضعيات المقترضين، حيث يمكن لكل منهم عرض وضعيته على مؤسسته المقرضة المتخصصة؛ أين يمكن أن تطرح عليه صيغة مشخصة تتكيف ووضعيته، وعلى خلاف ذلك نجد أن صيغ القروض التي تطرحها المؤسسات المصرفية في الجزائر لازالت لم تواكب بعد احتياجات طالبي القروض العقارية، فهي صيغ غير متنوعة على نحو يغطي متطلبات السوق، كما أنها صيغ تتسم بالعمومية (formules standards) ولا تأخذ حالة كل مقترض على حدة.

زيادة على ما سبق، فقد استبقت البنوك في فرنسا احتياجات المقترضين وأصبحت تعرض منتجات تلحق بالقرض خدمات أخرى متنوعة، على شاكلة ضمانات إعادة البيع والتي تسمح بتعويض المقترض المجبر على بيع سكنه بالخسارة، وكذا التسديد المسبق للقرض دون عقوبات التأخير في حال إعادة بيع السكن، وتأجيل التسديدات الشهرية للقرض في حالة الصعوبات العابرة ...، وهذا كله يعكس مدى مرونة المنظومة الإقراضية في فرنسا ومسايرة العرض البنكي للطلب على القروض العقارية وهو ما تفتقر له المنظومة الإقراضية في الجزائر، الشيء الذي من شأنه أن لا يساعد في بعث ونمو سوق الترقية العقارية وبقاءها رهينة دعم ومساعدات الدولة.

ثالثا: المسعى الإجرائي لعملية الإقراض:

تُمر عملية الإقراض بمسعى إجرائي طويل ومعقد، تسعى من خلاله البنوك والمؤسسات المالية باعتبارها الجهة المقرضة إلى ضمان تحقيق المردودية الاقتصادية (rentabilité économique) باعتبارها تاجرة من جهة، ومن جهة ثانية ضمان التحكم في المخاطر (maitrise des risques) المرتبطة بقرار الإقراض ولاسيما منها عجز المقترض، فردا كان أو مرقى عقاري، عن الوفاء، على اعتبار أنها مؤتمنة على ودائع الجمهور التي تشكل الجزء الأكبر من أصولها، ولهذا فهي مدعوة لمراعاة واحترام قواعد الحيطة والحذر التي تحكم النشاط البنكي.

¹ Ibidem.

للإلمام بدقة بهذا المسعى الإقراضي، حاولنا إتباع المراحل القانونية التي تمر بها عملية منح قرض عقاري، أخذينا مثال يتعلق باقتناء سكن في إطار البيع على التصاميم (vsp) لدى مرق عقاري أمام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، حيث تمر عملية الإقراض بعدة مراحل¹، يمكن تجزئتها إلى ثلاثة مراحل أساسية، وهي المرحلة التحضيرية لإبرام عقد القرض العقاري(أ)، تليها مرحلة التوقيع على عقد القرض العقاري(ب) وأخيرا مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري(ت).

أ- المرحلة التحضيرية لإبرام عقد القرض العقاري:

الوصول إلى إبرام عقد قرض عقاري مكتمل الأركان وشروط الصحة، و بالنتيجة تأمين العملية على نحو يجنب أطرافها الدخول في منازعات مستقبلية، يقتضي توافر بعض الشروط ومراعاة بعض الإجراءات في جانب المقترض، كما يفترض من الجهة المقرضة مراعاة بعض الأصول والقواعد التي تحكم النشاط البنكي، تمهيدا لمرحلة إبرام العقد.

1- الشروط الواجب مراعاتها من قبل طالب القرض: تنشأ العلاقة (prise de

contacte) بين طالب القرض والمؤسسة البنكية من خلال طلب القرض الذي يقدمه المقترض، ويكون ذلك بمأ وثيقة طلب يقدمها البنك، حيث تتضمن هذه الوثيقة البيانات الشخصية المتعلقة بطالب القرض(الاسم، اللقب، العنوان، السن، الوضعية العائلية...)، وكذا تبرير موارده المالية(المهنة، رب العمل، الدخل، القدرة على السداد...) والعملية المراد تمويلها(شراء سكن، قطعة أرض....) وتشكيل الضمانات(الرهن، الكفالة، التأمين...).

دعم طلب القرض، يكون من خلال دعوة الطالب لتقديم ملف يضم نوعين من الوثائق؛ منها ماهو مشترك (pièces communes) مع باقي عمليات الإقراض²، ومنها ماهو خاص

¹ La CNEP-Banque dispose d'un système informatique qui englobe l'ensemble des étapes de mobilisation du crédit, qui sont les suivantes :

- Gestion du dossier du prêt ;
- Acceptation du dossier ;
- Entrée en portefeuille ;
- Déblocage de fonds ;
- Consolidation d'un prêt ;
- Tableau d'amortissement.

² تتمثل هذه الوثائق المشتركة، في الأتي: نسخة من بطاقة الهوية، بطاقة عائلية حديثة، شهادة ميلاد، شهادة إقامة، كشف الراتب وشهادة عمل وفقا لنموذج صندوق التوفير والاحتياط- بنك، نسخة من بطاقة التأمين الاجتماعي، ترخيص بالاقتطاع من الحساب المفتوح أمام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

بطبيعة العملية التي يراد تمويلها (pièces particulières)، فبالنسبة عقد البيع على التصاميم مثلاً، لا بد من تقديم كل من:

- عقد البيع على التصاميم موثق، مشهر ومسجل على مستوى المحافظة العقارية،

- شهادة ضمان للمركبي العقاري مكننة أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI).

استكمال الملف المذكور، يفتح المجال أمام البنك لدراسة طلب الإقراض، وهو يخضع في ذلك لمجموعة من المبادئ القانونية التي تحكم النشاط البنكي، متبعا مسعى إجرائي معين.

2- المبادئ والإجراءات التي تحكم البنك في مجال عملية الإقراض:

تخضع البنوك والمؤسسات المالية لمجموعة من المبادئ في علاقاتها بالزبائن عموماً، بما فيها عمليات الإقراض العقاري، هذه المبادئ لا بد أن تراعى خلال جميع مراحل وإجراءات معالجة ملف طلب القرض.

2-1. فيما يتعلق بالمبادئ التي تحكم البنك في علاقته بالزبون: يمكن أن نوجز المبادئ التي تحكم البنك في علاقته بالزبون في الآتي:

▪ مبدأ عدم التدخل في شؤون طالب القرض: (Le principe de non-ingérence)

هذا المبدأ يفرض على مؤسسات القرض عدم التدخل في شؤون زبائنهم¹، وهو مبدأ يضمن في آن واحد الحماية للزبون و البنك، فبالنسبة للزبون هذا المبدأ يحظر على البنك منع المقترض من القيام بتصرف غير قانوني، كما يمنعه من رفض تنفيذ التعليمات المقدمة من الزبون بداعي عدم ملاءمتها، أما بالنسبة للبنك فهو يستبعد مسؤولية البنك الناتجة عن سوء استعمال القرض.²

▪ واجب الحيطة: (Le devoir de vigilance)

يطلق أيضاً على هذا الواجب الالتزام بالحذر (obligation de prudence)، وإذا كان هذا الواجب يعاكس مبدأ عدم التدخل في شؤون الزبون، كونه يؤدي بالبنكي إلى مباشرة بعض

¹ على خلاف المشرع الجزائري الذي لم يشر بتاتا إلى هذا المبدأ، تناوله المشرع الفرنسي في نص المادة L.563.3 من قانون النقد والمال.

² BONNEAU(T), Droit Bancaire, 5^e édition, Montchrestien, Edition Delta, Liban, 2003, p.279,

الفحوصات ورفض المساهمة في بعض العمليات، فلا بد أن نشير إلى أنه يشكل معيار يسمح بتقدير ما إذا تعاطى البنك كمهني يفترض فيه الحرص والنباهة. هذا، وينطوي واجب الحيلة على ثلاثة جوانب أساسية، هي الرقابة (surveillance)، جمع المعلومات (l'information) و التمييز (discernement)، وهي جميعها عناصر تتيح تقدير مدى مسؤولية البنك الذي يفترض فيه الحرص.¹

■ الالتزام بواجب السر المهني: (Le devoir de secret)

أشار نص المادة 117 من قانون النقد والقرض الجزائري إلى الأشخاص المعنيين بهذا الالتزام، وهم كل الأشخاص الذين يشاركون في إدارة أو رقابة البنوك والمؤسسات المالية، وهو حكم يطابق ما جاء به المشرع الفرنسي في نص المادة L.563.33 من قانون النقد والمال الفرنسي، وأقر عقوبات جزائية لمخالفه.

ويغطي الالتزام بالسر المصرفي المعلومات السرية فقط، كالمعلومات المتعلقة بالأرقام، وبهذا يحظر على البنك أن يكشف للغير المبالغ المتبقية في الحساب أو مبلغ القرض الممنوح لزبون معين.²

■ واجب الإعلام: (Le devoir d'information)

تشكل المعلومة معطى جوهري في التشريع الجزائري، وبالأخص في المجال البنكي، وهو المجال الذي فرض فيه المشرع الالتزام بالإعلام، حيث بعد أن جاء حكم عام في نص المادة 17 من القانون رقم 03-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2009 المتعلق بحماية المستهلك³، يلزم كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للاستهلاك⁴، جاء نص المادة 20 من نفس النص بحكم خاص بالقروض الاستهلاكية، حيث جاء فيه: "دون الإخلال بالأحكام التشريعية السارية المفعول، يجب أن تستجيب عروض القرض

¹ BONNEAU(T), Op.cit, pp.281-282.

² Ibid, pp. 283-284.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 8 مارس سنة 2009، العدد 15، وقد أتبعت بالمرسوم التنفيذي رقم 13-378 المؤرخ في 09-11-2013 المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، الجريدة الرسمية المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 2013، العدد 58.

⁴ طبقا لنص المادة 3 من القانون 03-09 المتعلق بحماية المستهلك، فإن مفهوم المنتج يتسع ليشمل كل سلعة أو خدمة يمكن أن تكون موضوع تنازل بمقابل أو مجانا.

للاستهلاك للرغبات المشروعة للمستهلك فيما يخص شفافية العرض المسبق وطبيعة ومضمون ومدة الالتزام وكذا آجال تسديده، ويحرر عقد بذلك"، وبهذا يجب على البنك أن يضع جميع المعلومات المتعلقة بالقرض تحت تصرف المقترض ولاسيما منها مبلغ القرض ومدة تسديده ونسبة الفائدة وأقساط الاقتطاع...، على نحو يسمح له بإبداء رضا سليم.¹

هذا، وتجدر الإشارة هنا أن الالتزام بالإعلام يختلف عن الالتزام بالنصح (Devoir de conseil)، ذلك أن الإعلام يرد على شروط الخدمة المطلوبة (porte sur les conditions du service sollicité)، في حين أن النصح يخص مدى ملائمة الخدمة (concerne l'opportunité de celui-ci)، وهنا يثار التساؤل هل أن التزام البنك قاصر على إعلام زبائنه بشروط القرض؟ أما يتعداه إلى واجب النصح؟

دون الدخول في الجدل الفقهي الذي أثير حول المسألة، ووفقا لقرار مؤرخ في 27 جوان 1995 صرحت محكمة النقض الفرنسية أن البنكي ملزم بإسداء النصيحة لزبائنه-المقترضين²، غير أن مدى هذا الحل لا بد أن لا يبالغ فيه، على اعتبار أنه، حاليا، الالتزام بالنصح يترجم أساسا بالالتزام بلفت النظر (تحذير)، فهو بمثابة نصح سلبي (un conseil négatif)؛ نصح بعدم القيام بعمل، مع توضيح للمخاطر أو السلبات الناجمة عن عدم إتباع النصائح المقدمة. هذا الحل يساير واجب الحيطة الذي يتقيد به البنكي عند منحه للقروض، وواجب رفض المساهمة عندما تكون القروض مبالغ فيها بالنظر للسعة المالية للزبون. غير أن واجب النصح لا يفرض على البنكي النصح الإيجابي (conseiller positivement) أي القيام بعمل.³

2-2. فيما يتعلق الإجراءات التي يتبعها البنك في معالجة طلب

القرض: بعد فحص مطابقة وصحة وثائق الملف المقدمة، يتم تصنيف الوثائق حسب طبيعة الملف وتسجيل الملف حسب تاريخه الزمني في سجل مفتوح لهذا الغرض.

¹ نشير هنا أنه في الأحوال التي يكون فيها الزبون شخص مهني، فإنه يكون من الصعب عليه أن يثبت أن مؤسسة القرض أخلت بواجب الإعلام، خلافا للحالة التي يكون فيها شخص عادي، حيث يقع عليه عبء إثبات خطأ البنك، على اعتبار أن الالتزام بالإعلام هو التزام بوسيلة.

² Civ.1^{er}, 27 juin 1995, D.1995.J.621, note BONNEAU ; Op.cit, pp.289.

³ BONNEAU, Op.cit, pp.289-290.

عقب ذلك، يتم الإطلاع على ملف قروض الزبائن (fichier clientèle crédit)، وهذا بغرض التأكد من أن طالب القرض لم يستفد من قرض أمام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو أمام بنك آخر أو أنه على لائحة المستحقات غير المدفوعة.¹

في حالة ما إذا كانت نتيجة استشارة بطاقية قروض الزبائن سلبية، يعكف البنك على تحديد مبلغ القرض، وهذا لا يتأتى إلا بعد تحديد ماهية ثلاثة عناصر أساسية، هي:²

■ **القدرة على السداد:** تتحدد طبقا للأجر الوطني الأدنى المضمون، وذلك حسب ماهو وارد في الجدول الآتي:

جدول يحدد قدرة طالبي القرض على سداد القروض العقارية.

إذا كان الدخل الشهري الصافي يساوي:	الأجير	التجار، الحرفيون، المهن الحرة
يقل أو يساوي 2 مرات د.أ.و.م	30%	40%
يزيد عن 2 مرات د.أ.و.م ويقل أو يساوي 4 مرات د.أ.و.م	40%	45%
يزيد عن 4 مرات د.أ.و.م ويقل أو يساوي 8 مرات د.أ.و.م	50%	55%
يزيد عن 8 مرات الدخل د.أ.و.م	55%	60%

المصدر: وثيقة داخلية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

¹ تنص المادة 98 من القانون 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، على أنه: "ينظم بنك الجزائر ويسير مصلحة لمركزية المخاطر تدعى "مركزية المخاطر" تكلف بجمع أسماء المستفيدين من القروض وطبيعة القروض الممنوحة وسقفها والمبالغ المسحوبة والضمانات المعطاة لكل قرض، من جميع البنوك والمؤسسات المالية. يتعين على البنوك والمؤسسات المالية الانخراط في مركزية المخاطر، ويجب أن تزود مركزية المخاطر، بالمعلومات المذكورة في الفقرة الأولى من هذه المادة.

يبلغ بنك الجزائر لكل بنك ومؤسسة مالية، بطلب منهما، المعلومات التي يتلقاها عن زبائن المؤسسة. ينظم بنك الجزائر مركزية للمخاطر ومركزية للمستحقات غير المدفوعة".

² وثيقة داخلية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

■ **مدة القرض:** تتحدد مدة القرض حسب سن طالب القرض (السن الأقصى الذي هو 70 سنة - سن طالب القرض = مدة القرض)، ويمكن أن تصل مدة القرض إلى 40 سنة بالنسبة للشباب الذين يقل سنهم عن 35 سنة، ويعطي القرض الممنوح الحق في 3 سنوات تأجيل سداد (différé) حيث لا يسدد المقرض خلالها سوى الفوائد المضافة (intérêts intercalaires).

■ **معدل الفائدة:** يقدر معدل الفائدة المخفض بـ 1% بدلا من 6%.

بعد ضبط واحتساب مختلف المبالغ، يتم إعداد البطاقة التقنية لملف القرض من قبل المكلف بالقروض على مستوى الصندوق، لتتم مراقبتها والتأشير عليها من قبل المكلف بمراقبة الملف، ثم ترفع للجنة القروض لاتخاذ قرار منح القرض من عدمه، حيث تتداول الأخيرة وتفصل في الحدود المقررة قانونا، على النحو الآتي:

الجدول رقم : يحدد سلطات منح القروض الخاصة بلجان القرض.

الوحدة: دج.

اللجان	مبلغ القرض المطلوب
لجنة القرض بالوكالة (CCA)	حتى مبلغ 3.000.000,00 مهما كان مبلغ القرض.
لجنة القرض الجهوية (CCR)	حتى مبلغ 8.000.000,00 مهما كان مبلغ القرض.
لجنة القرض المركزية (CCC)	يزيد عن 8.000.000,00.

المصدر: وثيقة داخلية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

بعد إعداد قرار منح القرض العقاري (حالة اختصاص لجنة الوكالة) أو تلقيه (حالة صدوره عن اللجنة الجهوية أو المركزية)، تقوم الوكالة بتبليغه لطالب القرض حتى يوافق عليه أو يرفضه في غضون شهر من تاريخ تبليغه (بمثابة عرض للتعاقد).

ب- مرحلة التوقيع على عقد القرض العقاري:

تبدأ هذه المرحلة بقبول المقترض التوقيع على رسالة التبليغ بقرار الموافقة على منح القرض المسلمة من قبل صندوق التوفير والاحتياط؛ أي اقتران الإيجاب بالقبول¹، وهنا يقوم المكلف بالزبائن على مستوى الصندوق بتسليم اتفاقية القرض التي تتضمن العناصر الآتية:

الموضوع، مبلغ القرض، مدة القرض، معدل الفائدة، تعبئة القرض، الضمانات، تأمين الوفاء، سداد القرض، السداد المسبق، عقوبات التأخير، الشروط الجزائية، القوة القاهرة، الفسخ، تسوية المنازعات، الحقوق والرسوم، اختيار الموطن، دخول الاتفاقية حيز النفاذ.

هذا، ويجدر بالمقترض الإطلاع بتأني وروية على مواد الاتفاقية قبل التوقيع عليها، مع الملاحظة هنا أن البنوك تنقرد وتستأثر لوحدها بوضع شروط القرض العقاري الذي يعرض على الطالب لقبول بنوده جملة أو رفضها دون التفاوض حولها، وبهذا يمكن تكييف عقد القرض العقاري على أنه عقد إذعان (عقد نموذجي)²، كما نشير هنا أنه خلال هذه المرحلة يقوم الصندوق باقتطاع التكاليف الخاصة بالملف³.

ت- مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري:

بعد التوقيع على اتفاقية القرض العقاري من قبل المقترض، تدخل الأخيرة حيز النفاذ، وهنا تلتزم الهيئة المقرضة بتعبئة مبلغ القرض (mobilisation du crédit)، في حين يلتزم المقترض بسداد مبلغ القرض الرئيسي (remboursement du prêt) والفوائد الناتجة عنه طبقا لجدول الاستحقاقات المتفق عليه.

¹ تنص المادة 59 ق م ج، على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

² حول هذه المسألة راجع: د. آيت وازو زينة: المرجع السابق، ص 187.

³ المصاريف المرتبطة بدراسة وتسيير الملف يتم الوفاء بها بقسط واحد يتم اقتطاعه من أول دفعة من القرض الممنوح.

1- تعبئة القرض: تتم تعبئة مبلغ القرض بقرار من مدير الوكالة لفائدة المقترض، بعد التزام الأخير باكتتاب تأمين على الوفاة طبقا لما هو وارد في اتفاقية التمويل، وتختلف طريقة تعبئة القرض تبعا لموضوع العملية الممولة، على النحو الآتي:¹

- **في شكل دفعة واحدة،** وهذا إذا تعلق موضوع العملية الممولة بشراء مسكن جاهز، ويكون ذلك مباشرة لدى الموثق المكلف بعملية الشراء وبمهمة تحرير عقد الرهن الاتفاقي لفائدة البنك،

- **في شكل عدة دفعات (تماشيا مع تقدم الأشغال)،** إذا كان محل العملية الممولة يخص شراء مسكن على التصاميم أو البناء الذاتي...، ويكون ذلك بعد معاينة المهندس المعماري أو المصالح التقنية للبنك عن حالة تقدم الأشغال.²

2- سداد مبلغ القرض: تنص المادة 450 ق م ج على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"، كما تنص المادة 456 من ذات النص على أنه: "يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية".

من خلال النصين المتقدمين، يتضح أن المقترض يلتزم برد مبلغ القرض عند نهاية القرض³، وكذا سداد الفوائد والعمولات الناتجة عنه⁴. ويقصد بالفوائد: "أجر كراء النقود يلتزم المقرض بدفعه إلى البنك مقابل التنازل المؤقت له عن السيولة"⁵، أما العمولات فهي: "مجموع ما يتقاضاه البنك نظير الأتعاب التي يتحملها عند القيام بعمليات القرض، و يتحدد مبلغها بناء على

¹ وثيقة داخلية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

² علاوة على الالتزام الإيجابي الذي يقع على الجهة المقرضة والمتمثل في تعبئة مبلغ القرض ووضعه تحت تصرف المقرض، فإنه يقع عليها التزام سلبي أورده نص المادة 1/451 ق م ج، وهو عدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل أجله دون مبرر مقبول، إذ الغاية من عملية الإقراض هو انتفاع المقرض بالمبلغ المقرض خلال مدة القرض، ولا يجوز للبنك فسخ عقد القرض إلا في الأحوال التي يخل فيها المقرض بالتزاماته التعاقدية كعدم سداذه للأقساط الشهرية في المواعيد المتفق عليها.

³ تنص المادة 457 ق م ج على أنه: "ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه".

⁴ أنظر: نظام رقم 01-13 المؤرخ في 8 أبريل سنة 2013، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.

⁵ الطاهر لطرش: المرجع السابق، ص 70.

العديد من العوامل منها: طبيعة القرض، الأخطار الشخصية المرتبطة بالقرض وعمولات مختلفة أخرى¹، ويتم تحديد نسب الفائدة والعمولات المطبقة على القروض بكل حرية من قبل البنوك والمؤسسات المالية في حدود معدل الفائدة المحددة من قبل بنك الجزائر.²

في الأخير، لا ننسى أن نشير إلى مسألة تحصيل القروض التي تعد محور ذي أولوية بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، فبالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مثلاً فإن تحصيل القروض العقارية الممنوحة للمقيمين العقاريين يتم بناء على العائدات الناجمة عن بيع البرنامج العقاري المنجز من طرف المرقى، لهذا يعد من الضروري صبّ جميع هذه العائدات في الحساب الجاري للمرقى المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

هذا، ويتم تسويق المشروع العقاري للمرقى، وفقاً لأسلوبين:

- بيع المشروع بالتجزئة (بالأجزاء)،

- بيع كلي للمشروع.

- **ففي الحالة الأولى**، يقوم المرقى بالتبليغ عن مباشرة عملية البيع بالأجزاء لبرنامج، حيث تقوم مصالح الصندوق بإدراج المصاريف المالية لمبلغ القرض المعبأ، وتبليغ المرقى بالمبلغ المحدد، حيث يطرح كل دفع يتم من قبل الحائزين في إطار التنازل الجزئي عن البرنامج من مبلغ الدين الذي هو في ذمة المرقى إلى غاية التحصيل الكلي للدين من طرف الصندوق.

- **أما في الحالة الثانية**، أي البيع الكلي للبرنامج، يقوم المرقى بالتبليغ عن ذلك حيث تقوم مصالح الصندوق بإدراج مصاريف مالية لمبلغ القرض المعبأ، وتبليغ المرقى بالمبلغ المحدد، كما تبشر عملية قبض ناتج البيع المدفوع في الحساب الجاري للمرقى وخصمها من قيمة الدين الذي هو في ذمة المرقى العقاري.³

¹ الطاهر لطرش: المرجع السابق، ص 71-72.

² أنظر: نص المادتين 9 و 15 من النظام 13-01 السابق الذكر.

³ تجدر الإشارة هنا، أنه ومن ضمن 1537 مشروع ترقية عقارية ممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك بمبلغ قدره 208 مليار دينار، نجد أن نصف المشاريع عرفت صعوبات في التحصيل سنة 2001 قبل أن يتم تطهيرها من خلال توقيع اتفاقية بين الصندوق و المرقين، خصوصاً منهم المؤسسة العمومية للسكن العائلي التي استفادت من تمويل بنسبة 64 مليار دينار. بن عامر محمد: تمويل الترقية العقارية من=

الفرع الثاني: ضمانات القروض العقارية

لا تتخذ البنوك والمؤسسات المصرفية قرارات بمنح القروض للأفراد والمقرين العقاريين إلا بتوافر مجموعة من الضمانات، وفي الحقيقة لقد سمحت التجارب البنكية و العرف البنكي المتولد عنها إلى خلق عادات وصيغ لاختيار الضمانات، وتتركز هذه الصيغ بالخصوص على الربط مابين أشكال الضمانات المطلوبة ومدة القرض الموجهة لتغطيته¹، ولا تخرج هذه الضمانات عن الضمانات الشخصية (أولاً) والضمانات العينية الحقيقية (ثانياً)، علاوة على ما أصبحت تشترطه البنوك من تغطية على المخاطر، التي قد تعترض المقرض في شخصه أو في العقار المضروب عليه الرهن، في شكل تأمين على القرض العقاري(ثالثاً).

أولاً: الضمانات الشخصية

تتركز الضمانات الشخصية على التعهد الذي يقوم به الأشخاص والذي بموجبه يعدّون بتسديد دين المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق، ومن هذا المنطلق فالتأمين الشخصي لا يمكن أن يقع من المدين شخصياً، بل يستوجب تدخل طرف ثالث للقيام بدور الضامن، وأهم تطبيق للضمانات الشخصية الكفالة والتي عرفها نص المادة 644 ق م ج على أنها: "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا

=طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، تقرير تربص ميداني على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، المدرسة الوطنية للإدارة، 2009-2010، ص 23.

وقد عرف معدل تحصيل القروض الموجهة للمقرين العقاريين تحسناً، مرّ من 6 مليار دينار سنة 2001 إلى 9 مليار سنة 2002 ، وهكذا، حسب حصيلة مؤقتة، أكثر من 7 مليار دينار عائدة للصندوق تم استيفائها سنة 2003. بن عامر محمد: المرجع نفسه، ص23.

¹ فإذا كان الأمر يتعلق بقروض قصيرة الأجل، حيث آجال التسديد قريبة واحتمالات تغير الوضع الراهن للمؤسسة ضعيفة ويمكن توقعها بشكل أفضل، علاوة على أن مبالغ القروض ليست بالكبيرة، في هذه الحالة يمكن أن يكتفي البنك بطلب كفالة كضمان، أما عندما يتعلق الأمر بالقروض متوسطة وطويلة الأجل حيث آجال التسديد بعيدة وتطورات المستقبل غير متحكم فيها تماماً، فإن البنك يمكن أن يلجأ إلى نوع آخر من الضمانات متجسدة في أشياء ملموسة وذات قيمة وتأخذ شكل رهن هذه الأشياء وأهم أنواع هذه الضمانات هو الرهن العقاري. للمزيد حول هذه النقطة راجع: الطاهر لطرش: المرجع السابق، ص 165 ومايليها و Lothe(P) et Pambo(PH), Op.Cit, p.135.

لم يف به المدين نفسه¹، فالكفالة إذن عقد يبرم بين الكفيل والدائن الأصلي (المؤسسة المقرضة)، أما المدين الأصلي (المقترض) فليس طرفا في عقد الكفالة.²

وسعيا من البنوك والمؤسسات المالية في تقوية الضمان والتقليل من المخاطرة، فإنه وفي الغالب الأعم في عقود الكفالة التي تبرمها نجد أنها عقود كفالة تضامنية (cautionnement solidaire) يتنازل بموجبها الكفيل عن الحق في التجريد (le bénéfice de discussion) وكذا الحق في التقسيم (le bénéfice de division)، وبهذا يمهّد الطريق أمام البنك في سبيل اقتضاء حقوقه، عند حلول أجل الاستحقاق طبعاً، الرجوع على الكفيل دونما حاجة إلى تجريد المدين (المقترض)³.

وعلى الرغم من عديد المزايا التي تتطوي عليها الكفالة: كالبساطة والسرعة في إجراءات إبرامها وقلة التكاليف الخاص بها وعدم اشتراط الكتابة الرسمية فيها⁴، فإن اللجوء إليها يبقى غير إلزامي، ويقتصر عموماً على الحالات التي لا تكفي فيها الضمانات الأخرى أو إذا أراد المقترض أن يجنب نفسه خطر التوقف عن الدفع أو الرفع من قيمة الضمان وتباعاً لذلك مبلغ القرض.

ثانياً: الضمانات العينية

خلافًا ل ضمانات الشخصية، ترتكز الضمانات العينية أو الحقيقية على مال يقدم كضمان، وتتمثل هذه التأمينات في الرهن الاتفاقي (حيازيا كان أو رسمياً)، الرهن القانوني (حقوق الامتياز) والرهن القضائي (حق التخصيص).

وعلى اعتبار أن موضوع دراستنا يخص موضوع الترقية العقارية، فسنكتفي بدراسة الرهن الرسمي (كصورة من صور الرهن الاتفاقي)⁵ والرهن القانوني.

¹ وفي نفس الاتجاه، يعرفها المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 2011 ق م ف على النحو الآتي: « Celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même ».

² عبد الرزاق أحمد السنهوري: التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، 2005، ص 28.

³ Lothe (P) et Pambo (PH), Op.Cit, p.138.

⁴ تنص المادة 645 ق م ج على أنه: " لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة، ولو كان من الجائر إثبات الالتزام الأصلي بالبينة".

⁵ لا تلجأ البنوك والمؤسسات المالية للرهن الحيازي كثيراً في ضمان قروضها من المتعاملين والمستفيدين في الترقية العقارية، بقدر ما تؤسس لصالحها رهن قانوني أو رسمي على القطعة الأرضية أو البناءات محل =

أ- **الرهن الرسمي:** الرهن الرسمي هو عقد يكسب به الدائن (البنك أو المؤسسات المالية الممولة) 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.¹

ويجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون² وأهلا للتصرف فيه.³

ولا يمكن أن يكون محلا للرهن الرسمي إلا العقار الذي يستجيب لبعض الشروط، ومنها أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا.⁴

هذا، ويجب أن يفرغ الرهن الرسمي في قالب رسمي، ويتم قيده لدى مصالح الشهر العقاري المختصة حتى يكون له أثر بين طرفيه و الغير⁵، وقد أحال نص المادة 905 ق م ج فيما يخص إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله على القانون المنظم للإشهار العقاري، حيث جاء في نص المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مايلي: "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.⁶

=التمويل، لأن الرهن الحيازي للأرض محل التمويل يتعذر تطبيقه، حيث يتعارض مع الغرض من التمويل وهو تمكين المشتري من استخدام العقار.

¹ أنظر: نص المادة 882 ق م ج.

² باستثناء الحالة الخاصة بعقد الامتياز أين يسمح قانون المالية لسنة 1997 لصاحب الامتياز (المركبي في هذه الحالة) بضرب، لفائدة دائنيه، رهن على الحقوق العينية الناتجة عن عقد الامتياز.

³ أنظر: نص المادة 884 ق م ج.

⁴ أنظر: نص المادة 886 ق م ج.

⁵ تنص المادة 883 ق م ج على أنه: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى قانون".

⁶ بدوره أوجب المشرع الفرنسي أن يحرر عقد الرهن الرسمي بمعرفة الموثق مع شهره بمحافضة الرهن حتى يكون حجة على الغير، حيث أن شهره يعطيه رتبة الأولوية. Lothe (P) et Pambo (PH), Op.Cit, p.136.

وإذا كانت القواعد التي تحكم الرهن الرسمي في الجزائر لم تعرف تعديلات هامة من شأنها تحفيز الأفراد والمقرضين على طلب القروض، فإنه وبالمقابل نجد أن التشريع الفرنسي أدخل تعديلات هامة في مادة الرهن من خلال الأمر رقم 2006-346 المؤرخ في 23 مارس 2006 تمنح إمكانيات تمويل للأشخاص الذين، بغرض ضمان قرض عقاري أبرم لبناء أو شراء سكن، رتبوا رهن، حيث يمكنهم مستقبلا تخصيص ورصد المال المرهون لضمان ديون أخرى غير تلك المشار إليها في العقد المنشئ للرهن، بشرط أن يسمح هذا الأخير بذلك صراحة¹، وهو ما يعرف بالرهن القابل لإعادة التعبئة (l'hypothèque rechargeable)، حيث يمكن استخدام الرهن القابل لإعادة التعبئة لضمان قروض أخرى سواء استهلاكية منها أو عقارية وهذا في حدود المبلغ المقرر في العقد المنشئ، ولا بد أن تأخذ اتفاقية إعادة التعبئة التي يبرمها المقرض، سواء مع المقرض الأصلي أو مع مقرض جديد، الشكل الرسمي².

نشير في الأخير، أن الرهن الرسمي يخضع لقواعد الرهن القانوني ولاسيما من حيث إجراءات القيد والتجديد وغيرها، غير أن الرهن الأكثر استعمالا من قبل البنوك والمؤسسات المالية لضمان قروضها العقارية هو الرهن القانوني وهو الرهن الذي يميز هذه البنوك والمؤسسات المالية عن بقية الدائنين الآخرين في تحصيل واستفاء ديونها.

ب- حق الامتياز: كل قرض عقاري تقدمه البنوك والمؤسسات المالية لا بد أن تقابله ضمانات ضد خطر عدم تحصيله بصفة كلية أو جزئية، نتيجة استحالة، عدم قدرة أو رفض المقرض الوفاء بالقرض، وفي إطار عمليات الترقية العقارية، الضمانة المقدمة لفائدة البنك تتمثل في امتياز من الدرجة الرابعة³، وهكذا تنص المادة 121 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد

¹ Art.2422 du code civil français.

² Massé(P) : Op.cit, p52.

³ يعد حق الامتياز - الرهن القانوني - كأحد أهم الضمانات التي تستعين بها البنوك والمؤسسات المالية لتغطية وحماية حقوقها من خطر عدم الوفاء، ويرتب هذا الامتياز وفقا للفقرة الثانية من المادة 121 من قانون النقد والقرض فورا بعد امتيازات الأجراء والخزينة العمومية وصناديق الضمان الاجتماعي، إلا أن هذا لا يمنع من الإشارة إلى بعض الوسائل الأخرى التي تستعين بها، وأهمها:

- **تطبيق قواعد الحذر:** وهي عبارة عن مجموعة من القواعد التي وضعها بنك الجزائر، والتي تنصف بالإلزامية والتي تهدف إلى دعم الهيكل المالي للمؤسسات المالية وزيادة الأمان بالنسبة للمودعين و مراقبة تطور الخطر البنكي، ولعل أهمها : نسب تغطية المخاطر وتعرف باسم نسبة الملاءة أو **Ratio de Cook** ، نسبة تقاسم المخاطر=

والقرض على أنه: "تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة، ولإيفاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان".¹

وتتوقف فعالية الرهن القانوني على تسجيله لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، اعتبارا من أن هذه الشكلية هي التي تحدد درجة الأولوية في حالة مباشرة الحجز لعدم الوفاء بالقرض²، ولهذا لا بد أن تباشر هذه العملية بصفة صارمة، وحتى يتم تسجيل الرهن يجب أن يقدم لمصالح الحفظ العقاري المختصة إقليميا، الملف الآتي:³

- نسخة من اتفاقية القرض موقعة وفقا للأصول من قبل الطرفين،
- جدولي تسجيل، مسلمين من طرف مصالح الحفظ العقاري، موقعين ومتطابقين، كل منهما لا بد أن يتضمن المعلومات التالية:
- تحديد الدائن (الصندوق) مع الإشارة إلى ممثله (مدير الوكالة) والقرار الذي يعطيه السلطات (قرار التعيين في المنصب)،

-
- =- التأمينات الشخصية: وتتمثل في الكفالة ولاسيما منها التضامنية مثلما تقدمت الإشارة؛
 - التأمين القرضي: ولا سيما من خلال التأمين على الحياة، التأمين على عدم القدرة والتأمين على الحريق..؛
 - المتابعة القانونية للمخاطر؛
 - متابعة التعهدات.

¹ علاوة على الامتياز العام الذي رتبته قانون النقد والقرض لفائدة البنوك والمؤسسات المالية على ذمة المدين المقترض، جاء نص المادة 96 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24-12-2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ليؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، حيث نص على أنه: "دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها"، الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 2013، العدد 86.

² تنص الفقرة 2 من نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 على أنه: "يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها مبينة خاصة بالمبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن" وهو نفس موقف المشرع الفرنسي الذي أوجب توثيق عقد القرض مع تسجيله بمحافظة الرهون في غضون الشهرين التاليين لتوقيع عقد القرض، حول هذه النقطة أنظر: -Lothe (P) et Pambo (PH), Op.Cit, p.137.

³ أنظر: الفقرتين 2 و 3 من نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003.

- التحديد الدقيق للمدين (المركبي العقاري)،
- اختيار موطن الدائن (الصندوق)،
- تاريخ، طبيعة السند وسبب الدين المضمون برهن،
- مبلغ الدين المضمون وملحقاته،
- تاريخ الوفاء بأخر استحقاق،
- التعيين الدقيق للعقار والبنائيات موضوع الرهن.

يعاد أحد الجدولين لمصالح الوكالة بعد المصادقة عليه من طرف المحافظ العقاري بالتأشير بما يفيد تسجيل الرهن.

ونشير أن هذا الرهن القانوني يمثل سنداً تنفيذياً له نفس قيمة الحكم النهائي، حيث تمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقاً لأحكام المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية، وتقدمة للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو للمؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة.¹

هذا، ولا يكفي تسجيل الرهن حتى يظل منتجاً لأثاره، بل لابد من المحافظة عليه وذلك من خلال تجديده، وخروجاً عن القواعد العامة التي تقضي بضرورة تجديد قيد الرهن بعد مرور عشر (10) سنوات من تسجيلها لدى المحافظة العقارية المختصة، تحت طائلة فقدان الدائن لصفته كدائن مرتهن²، فإن عقود الرهن التي تبرمها البنوك والمؤسسات المالية تعفى من التجديد لمدة ثلاثين (30) سنة.³

ويرتب الامتياز الممنوح للبنوك والمؤسسات المالية فوراً بعد امتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الاجتماعي، وتتم ممارسته اعتباراً من:

¹ أنظر: الفقرتين 4 و5 من نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، السابق ذكره.
² تنص المادة 96 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل"، أما المشرع الفرنسي فقد جعل مدة صلاحية تسجيل الرهن هي نفسها مدة القرض مع إضافة سنتين، وهو قابل للتجديد. للمزيد حول موقف التشريع الفرنسي، أنظر: Lothe (P) et Pambo (PH), Op.Cit, p.136.
³ أنظر: الفقرة الأخيرة من نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، السابق ذكره.

- تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى الغير المدين، أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب،
- تاريخ الإعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الأخرى.¹

وفي حالة تقاعس المدين المقترض عن تسديد المبلغ المستحق عليه عند حلول الأجل، يمكن للبنوك والمؤسسات المالية، وبغض النظر عن كل اعتراض، وبعد مضي 15 يوما، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة لرئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة.²

وبهذا، نلاحظ أنه ورغبة من المشرع في تحفيز البنوك والمؤسسات المالية على ممارسة دورها الطبيعي وهو تمويل النشاط الاقتصادي بما فيه نشاط الترقية العقارية، فقد عمل جاهدا على وضع الإطار القانوني الكفيل بتوفير الضمانات اللازمة التي من شأنها أن تطمئن البنكي في تمويل نشاط الترقية؛ وهذا بدءا من ترتيب رهن من درجة الأولى على أموال المدين لصالحها، وكذا إعفائها من تجديد الرهن لمدة ثلاثين سنة وأخيرا اعتماد إجراءات بسيطة وفعال تمكنها من اقتضاء حقوقها بسرعة في الأحوال التي يتقاعس فيها المدين المقترض عن الوفاء.

ثالثا: التأمين على القرض العقاري

علاوة على الضمانات التقليدية (الضمانات الشخصية والعينية) التي تشترطها البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية التي تمنحها لتمويل نشاط الترقية العقارية، وتلافيا منها للمخاطر التي تتهدد المقترض أو العقار المرهون (محل عملية التمويل) وبالنتيجة ديونها، فإنها غالبا ما تطلب تغطية القرض من خلال اكتتاب تأمين عليه.

ولهذا سنحاول تحديد مفهوم التأمين على القرض العقاري (أ) وأهم شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري (ب) وأخيرا أهم أنواع هذا المنتج (ج).

¹ أنظر: الفقرة 2 من نص المادة 121 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 124 من نفس الأمر.

أ- تعريف التأمين على القرض العقاري: بالرجوع إلى الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات لا نجد في ثناياه أي نص يتطرق للتأمين على القرض، رغم أن المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر سنة 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليّات التأمين وحصرها، قد أشار في البند 5 من نص المادة 02 إلى هذا النوع من التأمين، حيث جاء فيه: "5: تأمين القرض و تأمين الكفالة"¹، أما المشرع الفرنسي فبالرغم من أنه تعرض إليه من خلال نص المادة 9-312.L من قانون المستهلك، غير أنه لم يعرفه، وهو الأمر الذي يستدعي منا الرجوع إلى الفقه لتحديد مفهوم التأمين على القرض العقاري.

يعرف الأستاذ كرسيتيان لارومي (Christian Larroumet) التأمين على القرض، على أنه: "عقد مثل بقية عقود التأمين الأخرى الذي يتم بين طرفين وهما الدائن أي المؤمن له وشركة التأمين، بحيث تلتزم هذه الأخيرة بتقديم ضمان ضد خطر ضياع القرض من طرف مدين الدائن في مقابل دفع هذا الأخير لأقساط"²، كما عرفته اللجنة الاستشارية لقطاع المالية في فرنسا (CCSF) في قاموسها، على أنه: "تأمين مؤقت يتم اكتتابه بمناسبة تكوين قرض، ويأتي لضمان التكفل الكلي أو الجزئي بالقرض في حالة تحقق بعض الحوادث(مثلا: وفاة المقترض، فقدان الكلي والنهائي للاستقلالية، العجز الدائم، العجز المؤقت عن العمل، فقدان منصب العمل)³، أما في الجزائر فقد عرفه الأستاذ عبد الرزاق بن خروف، على أنه: "اتفاق بين مؤمن ومكنتب تأمين، يكون غالبا مؤسسة صناعية أو تجارية، ترغب في الحصول على ضمان دفع الديون الناتجة عن بيع أو خدمات من طرف الملتزمين بالوفاء بها، وفي حالة إخلال هؤلاء بالتزاماتهم يعرض المؤمن له إما بمجرد حلول أجل استحقاق الدين، وإما بعد مرور مدة معينة من أجل الوفاء، وإما بعد أن تثبت عدم ملاءمتهم"⁴.

من خلال التعريفات السابقة، يمكننا أن نعرف التأمين على القرض العقاري، بأنه: "عقد بموجبه تغطي شركة التأمين (المؤمن) المخاطر التي يتعرض لها البنك المقرض (المستفيد) في إطار القروض العقارية التي يمنحها، والتي ترتبط بالإعسار المؤقت أو النهائي للمقرض (المؤمن

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 31-10-1995، العدد 65.

² ZEIN (Y), Les pools Bancaires, Aspects juridiques, Economica, Paris, 1998, p.608.

³ Glossaire Assurance-Emprunteur, CCSF, Novembre 2015.

⁴ بن خروف عبد الرزاق: النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مطبوعة، معهد الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1999، ص 09-10.

له)، فمتى تحقق الخطر التزم المؤمن بتعويض البنك المقرض عن قيمة القرض والفوائد الناتجة عنه، بشرط أن يؤدي المقرض أقساط لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو بصورة دورية".

فالتأمين الذي تشترطه البنوك يعود بالفائدة على البنك وعلى طالب القرض، فبالنسبة للبنك هذا التأمين يعد ضمانا لاستفاء مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه في حالة إعسار المقرض، أما بالنسبة للمقرض فهو يعزز فرصه في الحصول على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروعه العقاري.¹

وعلى خلاف المشرع الجزائري الذي ترك مسألة التأمين على القرض العقاري دون تنظيم، نجد أن المشرع الفرنسي أطرها من خلال قانون المستهلك وبقواعد أمرة، ترمي في مجموعها إلى حماية الطرف المقرض (اعتبارا من أنه الطرف الضعيف في العلاقة) ضد البنود والشروط التعسفية التي تفرضها البنوك والمؤسسات المالية²، حيث جاء في نص المادة 9-312 L منه مايلي: "عندما يقترح المقرض (البنك) على المقرض (طالب التمويل) عقد تأمين بغرض ضمان، في حالة تحقق أحد المخاطر المحدد بموجب هذا العقد، التعويض الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض المتبقى، أو دفع لكل أو جزء من الاستحقاقات المتبقية من هذا القرض، فإن الأحكام التالية تطبق إجباريا:

- 1- يلحق بعقد القرض قائمة تضم تعداد للمخاطر المضمونة مع تحديد كفاءات أعمال التأمين؛
- 2- كل التعديلات التي يتم إدراجها لاحقا بخصوص ماهية المخاطر المضمونة، كفاءات أعمال الضمان أو التعريفات الخاصة بالعقد، لا تنفذ في حق المقرض دون موافقته؛

¹ حول هذه النقطة راجع: عبد القادر بلطاس: إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط2 ، دار الأسطورة، الجزائر، 2007، ص319.

² Le législateur français a voulu, à travers les différentes lois sur l'assurance emprunteur, renforcer au cours des années les droits des particuliers. Pour résumer, voici les différentes lois sur l'assurance de crédit immobilier :

- 1-Assurance prêt immobilier et loi MURCEF(2001),
- 2- Assurance prêt immobilier et loi Châtel(2008),
- 3- Assurance prêt immobilier et Lagarde(2010),
- 4- Assurance prêt immobilier et loi Hamon(2014),
- 5- Assurance prêt immobilier et loi Sapin 2 ou résiliation annuelle(2017). Pour plus, Voir : reassurez-moi.fr consulté le : 24 novembre 2017.

3- عندما يعلّق المؤمن ضمانه على موافقة الشخص المؤمن له وأن هذا الأخير لم يعطي موافقته، فإن عقد القرض ينحل بقوة القانون بطلب من المقرض دون مصاريف أو عقوبات أيا كان نوعها. هذا الطلب لا بد أن يقدم في أجل شهر انطلاقاً من تبليغ رفض الموافقة".¹

زيادة على الأحكام المتقدمة، وإلى غاية توقيع المقرض على عرض المقرض، الذي لا بد أن يكون كتابياً وموجه عن طريق البريد ومجانياً إلى كل من المقرض وكفيله عندما يتعلق الأمر بأشخاص طبيعية²، والذي يخص عمليات التمويل المتعلقة بالعمليات الآتية:³

- 1- اقتناء عقارات ذات استعمال سكني أو مهني وسكني معاً، أو النفقات المتعلقة بإصلاحها أو ترميمها عندما تزيد قيمة القرض عن 75.000 أورو، أو النفقات المتعلقة بتشبيدها؛
- 2- اقتناء أوعية عقارية لإقامة العقارات المتقدم بيانها في البند الأول.

فإنه لا يمكن للمقرض أن يرفض كضمان عقد تأمين آخر، متى كان هذا العقد يقدم مستوى من الضمان يضاهي عقد التأمين الخاص بالمجموعة التي يقترحها المقرض.⁴

نشير في الأخير، أن الأول من جانفي سنة 2018 سيعرف بالنسبة لسوق التأمين على الاقتراض بفرنسا تحولاً جوهرياً، وذلك من خلال تعديل بوركن وقانون سابن²(Amendement Bourquin et loi Sapin) حيز النفاذ، حيث جاء هذا التعديل لاستكمال النقائص في قوانين لاغارد⁵(Lagarde) و أمون¹(Hamon)، وذلك بتحرير سوق التأمين على

¹ L'Article L312-9 du code de consommateur français dispose : « Lorsque le prêteur propose à l'emprunteur un contrat d'assurance en vue de garantir en cas de survenance d'un des risques que ce contrat définit, soit le remboursement total ou partiel du montant du prêt restant dû, soit le paiement de tout ou partie des échéances dudit prêt, les dispositions suivantes sont obligatoirement appliquées :=

=1° Au contrat de prêt est annexée une notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance ;

2° Toute modification apportée ultérieurement à la définition des risques garantis, aux modalités de la mise en jeu de l'assurance ou à la tarification du contrat est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son acceptation ;

3° Lorsque l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré et que cet agrément n'est pas donné, le contrat de prêt est résolu de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément».

² Art. L317 du code de consommateur français.

³ Art. L312-2 du code de consommateur français.

⁴ Art. L312-9 alinéa 02 du code de consommateur français.

⁵ هذا القانون يتيح لكل شخص يريد الحصول على قرض الحق في اختيار مؤمنه بكل حرية، وبهذا تم فتح المجال للمنافسة، حيث لم يعد الأخذ بتأمين المؤسسة المقرضة إجبارياً. غير أنه يبقى من الضروري أن يقدم عقد التأمين الجديد حدّ أدنى من الضمانات مشترطة من قبل البنك. للمزيد راجع: blog.credit-immobilier-direct.fr consulté le : 24 novembre 2017.

القروض العقارية وفتحته على المنافسة الحرة، وذلك برفع شبه الاحتكار الممارس حالياً من قبل البنوك على هذا المنتج ، وهو الشيء الذي من شأنه أن يعود بالفائدة على العائلات، كونه سيسمح لها بتحقيق اقتصاديات هامة فيما يخص علاوات التأمين.²

وفحوى التعديل الأخير، إتاحة الإمكانية للمقترض لفسخ عقد التأمين على القرض (la résiliation d'assurance de prêt immobilier) بعد انقضاء سنة من تاريخ توقيعه وهذا بصورة دورية، أي في نفس التاريخ من كل سنة تتاح له هذه الإمكانية، فمثلاً: عقد موقَّع في 24 فيفري يمكن فسخه كل 24 فيفري. وللاستفادة من هذه الإمكانية الجديدة لابد من مباشرة الطلب أمام شركة التأمين الحالية، وهذا بموجب رسالة مع إشعار بالوصول شهرين قبل حلول الأجل، ولا يمكن لشركة التأمين رفض هذا التغير في المؤمن بذريعة، مثلما كان الحال بالنسبة لقانون أمون، أن العقد الجديد يقدم حد أدنى من الضمانات.³

ب- الشركات المتدخلة في تأمين القرض العقاري:

في الجزائر، يمكن القول أن منتج التأمين على القرض العقاري هو خدمة مؤمنة من قبل مؤسسة متخصصة وحيدة هي شركة ضمان القروض العقارية، علاوة على أنها خدمة تضمنها شركات التأمين، كمنتج ضمن سلسلة واسعة من منتجاتها المالية، وهذا من خلال إبرامها لاتفاقيات مع البنوك التجارية التي تمنح القروض العقارية لتمويل نشاط الترقية العقارية، أما في فرنسا وبعدما كان التأمين على القروض العقارية من اختصاص البنوك المقرضة (un contrat groupe)⁴، أصبحت شركات التأمين بفضل كل من قانوني لاجارد (loi Lagarde) و

¹ يسمح هذا القانون بوضع حدّ لعقد التأمين على القرض العقاري خلال 12 شهراً الأولى من تاريخ بداية سريان العقد، غير أنه، وعلى غرار قانون Lagarde، يبقى من الضروري أن يقدم عقد التأمين الجديد حدّ أدنى من الضمانات مشترطة من قبل البنك. للمزيد راجع: blog.credit-immobilier-direct.fr consulté le : 24 novembre 2017.

² En effet, une délégation d'assurance (une assurance externe aux banques) peut représenter jusqu'à 10.000 euro d'économie. Sur ce point Voir : Ibidem.

³ Ibid.

⁴ Un contrat « Groupe », est un contrat d'assurance proposé par la banque prêteuse, ce qui signifie que tous les assurés reçoivent le même niveau de garanties pour un prix standard et ce quels que soient leur besoins. Voir : « Les assureurs de prêts immobiliers » sur : <https://reassurer-moi.fr>, sans date, consulté le : 27 novembre 2017.

أمون (loi Hamon) وكذا تعديل بوركان (l'amendement Bourquin) مؤهلة لعرض تأمين المقترض (une délégation d'assurance).¹

1- شركة ضمان القروض العقارية:

سبق وأن أشرنا للدور المحوري الذي تلعبه هذه الشركة في مجال مرافقة المنظومة المصرفية في فعل الإقراض²، وذلك من خلال تغطيتها للمخاطر المرتبطة بعملية الإقراض التي تباشرها البنوك والمؤسسات المالية، وهذا بتأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد وكذا تلك الموجهة للمقرضين العقاريين ضد خطر الإعسار.

1-1- تأمين القروض الموجهة للأفراد: حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقترض

نتيجة وفاته، عجزه الكلي والنهائي وحالة الحريق، وهذا من خلال عرض نوعين من الضمانات:

- **الضمان البسيط:** هذا النوع من الضمان موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض³؛

- **الضمان الكلي:** هذا النمط من التأمين موجه لتغطية حالة لإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة.⁴

1-2- تأمين القروض الموجهة للمقرضين العقاريين: تدخل شركة ضمان

القروض العقارية في هذا الصنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف المقرض يكون في حالة تسجيل الإعسار النهائي (الإفلاس) لدى المتعامل في الترقية العقارية، ويكون التعويض

¹ **Une délégation d'assurance**, est un contrat d'une compagnie d'assurance externe aux banques, et donc chaque contrat peut être personnalisé et adapté à chaque client, le prix est souvent très compétitif parce que les primes sont calculées sur le capital restant. Voir : « Les assureurs de prêts immobiliers », Ibidem.

² راجع : المبحث الأول من هذا الفصل.

³ لويس بايات: " شركة ضمان القرض العقاري"، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية، تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين، 16-17 أبريل 2002، ص 66.

⁴ المرجع نفسه، ص 66.

المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عليه.¹

2- شركات التأمين الممارسة لخدمة التأمين على القرض العقاري:

بجانب شركة ضمان القرض العقاري، تعرض بعض شركات التأمين في الجزائر خدمة التأمين على القرض العقاري، ولعل أبرزها: الشركة الوطنية للتأمين (SAA) والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR).

فعلى سبيل المثال لا الحصر، تم التوقيع على اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك بتاريخ: 22-10-2003 ، مضمونها تغطية الشركة الوطنية للتأمين، من خلال صندوق ضمانها، لخطر الوفاة المرتبط بعملية الإقراض، وهذا من أجل دعم الضمانات المقدمة تقاديا لتعرض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لخطر عدم التسديد من المقترضين لديه.²

ولعل عرض خدمة التأمين على القرض العقاري من قبل شركات التأمين، علاوة على شركة ضمان القروض العقارية، يأتي استجابة لمبدأ التنافسية الذي كرسه القانون رقم 04-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتعلق بالتأمينات³، حيث يتيح للمقترض الحصول على التأمين على القروض العقارية التي يطلبها وفقا للشروط التي تخدمه وبأسعار أكثر تنافسية.

ت- أنواع التأمين على القرض العقاري: رغبة من المشرع في تحفيز البنوك والمؤسسات المالية على ممارسة دورها في تمويل مشاريع الترقية العقارية ودعم ائتمانها، جاء الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، بعدة أنواع من التأمينات تهدف في مجموعها لتأمين البنوك من مختلف صور الخطر التي تتهددها في عدم استيفاء قروضها.

ولعل أهم صور التأمين على القرض العقاري، نذكر التأمين المرتبط بشخص المقترض والتأمين المرتبط بالعقار المرهون.

¹ مزيان محمد أمين ويوسفي محمد: التأمين على القرض العقاري الموجه لتأمين السكن في الجزائر، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 18، جانفي 2018، ص 50.

² CNEP-Banque, convention entre SAA et CNEP-Banque, N286-PDG-2003.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 12-03-2006، العدد 15.

1 - التأمين المرتبط بشخص المقترض: يضم التأمين المرتبط بشخص المقترض في التشريع الجزائري طائفتين من التأمينات:¹ التأمين على حياة المقترض من الوفاة والتأمين على العجز، أما التشريع الفرنسي فيعرف طائفة ثالثة من التأمين المرتبط بشخص المقترض وهو التأمين على البطالة.

1-1- التأمين على حياة المقترض من الوفاة: يعد التأمين على الحياة صورة من صور التأمينات على الأشخاص التي عرفها المشرع من خلال نص المادة 60 من الأمر -07-95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، على النحو الآتي: "التأمين على الأشخاص، اتفاقية احتياط بين المؤمن له والمؤمن، ويلتزم المؤمن بموجبها بأن يدفع للمكاتب أو للمستفيد المعين مبلغا محددا، رأسملا كان أو ريعا، في حالة تحقق الحادث أو عند حلول الأجل المنصوص عليه في العقد. ويلتزم المكاتب بدفع الأقساط حسب جدول استحقاق متفق عليه"، و التأمين في حالة الوفاة طبقا لنص المادة 65 من قانون التأمينات هو: "عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري".²

من خلال التعريف المتقدم، يمكن أن نستخلص أن عناصر التأمين في حالة الوفاة هي:

- تحقق حالة الوفاة في جانب المؤمن له (المقترض) حتى يتم دفع التعويض، و أن يكون مردها خارج عن إرادة المؤمن له³،
- أن يؤدي المؤمن له للمؤمن الأقساط المتفق عليها في العقد سواء كانت دفعة واحدة أو دورية،

¹ تنص المادة 63 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، على أنه: "الأخطار التي يمكن تغطيتها في تأمينات الأشخاص هي على الخصوص:

- الأخطار المرتبطة بمدى الحياة البشرية،
- الوفاة إثر حادث،
- العجز الدائم الجزئي أو الكلي،
- العجز المؤقت عن العمل،
- تعويض المصاريف الطبية والصيدلانية والجراحية".

² ويختلف التأمين في حالة الوفاة عن التأمين في حالة الحياة، من حيث كون الأخير، طبقا لنص المادة 65 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، هو عقد يلتزم بموجبه المؤمن بدفع مبلغ محدد للمؤمن له، عند تاريخ معين، مقابل قسط، إذا بقي المؤمن له على قيد الحياة عند هذا التاريخ.

³ تنص المادة 72 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، على أنه: "لا يكتسب ضمان التأمين في حالة الوفاة، إذا انتحر المؤمن له بمحض إرادته وعن وعي...".

- أن يكون هذا التأمين لصالح المستفيد (المقرض) الذي يكون طرفاً أجنبياً عن عقد التأمين المبرم ما بين المؤمن والمؤمن له.

أما عن مدة عقد التأمين فتكون مساوية للمدة الخاصة بالقرض العقاري، كما يلتزم المؤمن بدفع المبلغ المتفق عليه دون مناقشة ودون النظر إلى مدى الأضرار التي لحقت المستفيد عند وفاة المقرض¹.

بالعودة للتشريع الفرنسي، يعد هذا النوع من التأمين إجباري بالنسبة لجميع القروض العقارية، حيث يتيح للورثة، في حالة وفاة مورثهم المقرض، استعادة المال العقاري دونما تعويض لمبلغ القرض، على اعتبار أن المبالغ المتبقية الواجبة الأداء للجهة المقرضة يتم دفعها من طرف المؤمن على القرض².

1-2- التأمين على العجز: إضافة إلى التأمين على حياة المقرض من الوفاة، يمكن

أن يعترض الأخير حادث أو مرض يمنعه من أداء أقساط القرض في مواعيدها، وهنا يأتي التأمين على العجز لتغطية ذلك، ويمكن تعريفه على أنه: "تعرض المقرض إلى حادث أو مرض يسبب له أو يلحق به عجز مؤقت أو دائم يضطره لتوقف عن العمل، وهنا يلتزم المؤمن (شركة التأمين) بالتعويض للمؤمن له أو لشخص المستفيد من هذا التأمين (المقرض) وهذا بإتباع نفس القواعد الخاصة بالتأمين على الحياة"³.

فالعجز الذي يلحق المقرض إذن، يكون سببه إما حوادث جسمانية أو مرض:

- العجز بسبب الحوادث الجسمانية: يقصد بالحوادث الجسمانية تلك الحوادث التي تصيب المؤمن له كحوادث المرور أو حوادث العمل أو الحوادث المنزلية، مما يتسبب له إما بالوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي عن العمل، ويكون هذا الحادث طارئ نتيجة سبب خارجي مفاجئ، مما

¹ بوسنة إيمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 320.

² « Contrat D'assurance de prêt », Article publiée sur : www.assurance-prêt-pas-cher.com, sans date, consulté le : 02 décembre 2017.

³ مزيان محمد أمين ويوسفي محمد: المرجع السابق، ص 53.

يجعل المؤمن له (المقترض) عاجز عن الوفاء بمستحقات القرض للمقرض في التاريخ المحدد.¹

- **العجز بسبب المرض:** يقصد بالمرض المؤمن عليه هو ذلك المرض الذي يؤدي إلى عجز المؤمن له نتيجة تدهور صحته، مما يمنعه من أداء عمله بشكل كلي أو جزئي، ويتم إثبات هذا المرض عن طريق تقرير طبي يعده طبيب عام ولا يكون ناتجا عن حادث ما.²

بخصوص موقف القانون الفرنسي، فقد أوجب التأمين على القرض ضد مخاطر العجز، سواء المؤقت منه أو النهائي³، غير أن ما يحسب له كمكسب حقيقي وتقدم معتبر في مادة التأمين على القروض العقارية هو اتفاقية (AERAS) * المتعلقة بالتأمين والاقتراض في حالة الخطر الصحي المتفاقم، فهذه الاتفاقية تسمح للأشخاص الذين يعانون من مشاكل صحية خطيرة، ناتجة عن مرض أو إعاقة، أو معرضين لخطر الوفاة من الحصول على تأمين يتيح لهم الوصول بسهولة للقروض البنكية. وفي هذا الصدد، تأخذ البنوك وشركات التأمين على عاتقها مسؤولية تمويل آلية التعاضد ضد المخاطر لصالح المقترضين ذوي الدخل المتواضع والذين يمثلون خطر صحي متفاقم، وهو الشيء الذي من شأنه أن يجنبهم عبئ دفع منح التأمين الإضافية الجدّ باهظة⁴، كما أن أحكام هذه الاتفاقية تفرض على البنوك آجال قصوى لمعالجة ملفات طلب القروض، مع تسقيف ثمن التأمين و ضرورة تعليل المؤسسات المالية لقراراتها في حالة رفض الإقراض.⁵

1-3- التأمين على البطالة: إذا كانت البنوك في الجزائر لا تشترط التأمين على البطالة لاستحقاق قروضها، فإنه في فرنسا ومع تصاعد نسب البطالة أصبحت القروض العقارية

¹ عبد الرزاق بن خروف: التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري - التأمينات البرية -، الجزء 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، 341.

² مزيان محمد أمين ويوسفي محمد: المرجع نفسه، ص 53.

³ Massé(P), op.cit, p41.

*La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter en Risque Aggravé de santé) : est une convention française qui vise à améliorer l'accès au crédit pour les personnes malades ou qui l'ont été. Elle a été signée par les ministères de l'économie et de la santé, le CISS (collectif inter-associatif sur la santé) en concertation avec les banques et compagnies d'assurances le 06 juillet 2006 et elle est entrée en vigueur au début de janvier 2007. Elle remplace la convention Belorgey. « Convention AERAS », article publié sur le site : <https://fr.m.wikipedia.org>, consulté le : 02 Janvier 2018.

⁴ Ainsi, pour des prêts immobiliers ou professionnels, le montant du plafond est de 320.000 euros. Il est de 17.000 euros pour les crédits à la consommation. « Contrat D'assurance de prêt », Article publiée sur : www.assurance-prêt-pas-cher.com, consulté le : 02 décembre 2017.

⁵ Ibidem.

أكثر فأكثر مرفوقة بتأمين ضد البطالة، وإذا كان هذا الاكتتاب غير إجباري غير أن بعض المؤسسات المالية يمكن أن تشترطه تحت طائلة رفض منح القرض المطلوب.

وتستوجب شركات التأمين عموماً أن يحترم المقترض عدة شروط حتى يكون أهلاً لاستفادة من ضمانها، فالتأمين على البطالة لا يمنح إلا إذا كان مرفقاً بتأمين على "الوفاة و العجز"¹، كما يجب أن يكون المقترض أجيراً بموجب عقد عمل غير محدد المدة²، مع اشتراط حد أدنى من الأقدمية لدى نفس المستخدم³، وأن لا يكون محل إشعار بالتسريح أو في مرحلة تجربة، وأن لا يتجاوز سنه 60 سنة كأكثر تقدير، مع ضرورة أن يكون مؤهلاً للاستفادة من منح نظام التأمين على البطالة (ASSEDIC ou assimilé)⁴.

ولاستحقاق ضمان التأمين على البطالة لابد من انقضاء أجل التريث⁵ (Délai de carence)، كما يتعين توافر شرط جوهري وهو أن يكون التسريح بفعل رب العمل وأن لا يكون مرده خطأ خطير، كما أن الاستقالة أو الإحالة على التقاعد يفقدان الحق في التعويضات.⁶

2- التأمين المرتبط بالعقار المرهون:

يأخذ هذا النوع من التأمين عدة صور، لعل أهمها: التأمين ضد الحريق والتأمين ضد الكوارث الطبيعية.

2-1- التأمين من خطر الحريق: يعد التأمين على الحريق صورة من صور التأمين

على الأضرار التي تصيب الأموال، حيث جاء في نص المادة 29 من الأمر 95-07 المتعلق

¹ Massé(P), op.cit, p130.

² Cependant, la CNP Assurances propose un contrat d'assurance chômage aux salariés en CDD ou en mission d'intérim. Il garantit, en cas de chômage total, une prise en charge partielle et progressive des remboursements d'emprunts (de 30% à 75%). Pour plus voir : www.cnp.fr site consulté le : 03 Janvier 2018.

³ تتراوح هذه المدة بين 06 أشهر لدى بعض المؤمنين على غرار : BNP-Paribas ،Crédit Foncier ،Crédit Mutuel ،Société Générale، و 12 شهراً لدى البعض الآخر من المؤمنين مثل : Caisse d'Epargne ،CMB ،BHE.

⁴ Massé(P), op.cit, p131.

⁵ ضمان المؤمن لا يدخل حيز النفاذ إلا بعد انقضاء مدة التريث (délai de carence) التي تتوهم ما بين 3 أشهر وسنة حسب كل مؤمن، ففي حالة ما إذا وجد المؤمن له نفسه في وضعية بطالة خلال هذه المدة، فإنه يفقد الحق في أي تعويض.

⁶ Massé(P), Ibidem, p132.

بالتأمينات: "يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر، أن يؤمنه".

هذا، ولم يعرف المشرع الجزائري التأمين على الحريق مكتفيا في نص المادة 44 من الأمر 95-07 بالقول: "يضمن المؤمن من الحريق جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران، غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف، لا يضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر الفوري للنار أو لإحدى المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي"، وهكذا نلاحظ من خلال النص أن الأضرار المعنية بالضمان في حالة التأمين على الحريق هي الأضرار المادية الناجمة مباشرة عن الحريق أو الانفجار أو الصاعقة أو الكهرباء.¹

وتكمن أهمية التأمين على الحريق في تأمين العقار المرهون كضمان للقروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، ففي حالة هلاك العقار قبل سداد مبلغ القرض، فإن البنك المقرض (المستفيد) يحل محل المؤمن له (المقترض) في يدفعه المؤمن (شركة التأمين) بما يساوي مبلغ القرض المتبقي وجميع فوائده وملحقاته.²

2-2- التأمين على الكوارث الطبيعية: يشكل التأمين على الكوارث الطبيعية النوع

الثاني من أنواع التأمين على الأموال، وبالنظر إلى عدد الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر وحجم الخسائر المادية التي خلفتها³، ولاسيما منها المتعلقة بالأموال العقارية، تدخلت الإرادة التشريعية من خلال إقرارها لإلزامية التأمين على العقارات وخاصة منها المبنية، وهكذا صدر الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا⁴، وتبرز أهمية هذا التأمين في ضمان العقار المرهون موضوع عملية التأمين

¹ أنظر: نص المادة 45 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 322.

³ لعل أبرزها: - زلزال الأصنام بتاريخ: 10-10-1980،

- فيضانات باب الواد بتاريخ: 10-11-2001،

- زلزال بومرداس بتاريخ: 21-05-2003.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 27-08-2003، العدد 52.

التأمين بالنسبة للمقرض، بحيث يتيح له هذا النوع من التأمين استرداد حقوقه (مبلغ القرض والفوائد)، ولهذا جرى العرف المصرفي على اشتراط هذا النوع من التأمين على طالب القرض.

وبالعودة للأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، وكذا أحكام الأمر رقم 12-03 المتقدم الذكر لا نجد أي تعريف لهذه الصورة من التأمين، الشيء الذي يجرنا للعودة للتعريف الفقهي، حيث عرف التأمين على الكوارث الطبيعية على أنه: "عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني يقع في الجزائر، أو ممارسا لنشاط تجاري و/أو صناعي في الجزائر، في نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم الساري المفعول، على تعهد بدفع مبلغ مالي له أو للغير من قبل المؤمن، حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها والإعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".¹

أما بخصوص الحوادث الطبيعية التي تكون موضوعا للإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، فقد تعرض لها نص المادة 2 من المرسوم رقم 04-268 المؤرخ في 29-08-2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية والمحدد لكيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية²، وهي تشمل:

- الزلازل،
- الفيضانات وسواحل الوحل،
- العواصف والرياح الشديدة،
- تحرك قطع الأرض.

في الأخير، يمكن أن نخلص إلى أن للتأمين على القروض العقارية دور هام في تفعيل آلية القروض العقارية وبالنتيجة بعث سياسة السكن والترقية العقارية، كونه من الضمانات المستحدثة التي تحمي من جهة المقرض من مخاطر عدم سداد الدين؛ سواء منها المتعلقة بشخص المقرض (كالوفاة، العجز أو البطالة) أو بماله المقدم كضمان للقرض (الحريق والكوارث

¹ منصور مجاجي : تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 14، جامعة ورقلة، 2016، ص 279.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 01-09-2004، العدد 55.

الطبيعية)، كما أنه يزيد في حظوظ المقترض في الحصول على القروض العقارية من خلال تعزيز قدراته المالية¹.

المطلب الثاني: دعم الدولة

بعد أن استأثرت الدولة ولمدة طويلة من خلال مؤسساتها، ولاسيما منها دواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية للسكن العائلي، بمهمة إنجاز وتمويل السكن، أصبح الأمر لا يطاق نظرا للتراجع الكبير في مداخل الدولة من جهة، و التغير الحاصل في إيديولوجية وتوجهات الدولة.

مانتقدم، دفع بالمشروع لاعتماد سياسة تمويل جديدة، مثلما سبق بيانه آنفا، تعتمد على تركيب مالي ثلاثي يقوم على تعبئة الموارد الذاتية لكل من المرقين العقاريين وطالبي السكن، علاوة على تجنيد المؤسسات المالية في سبيل تمويل نشاط الترقية العقارية.

سياسة التمويل الجديدة لم تلغي دور الدولة كلية، بل وتماشيا مع الطابع الاجتماعي للدولة الجزائرية ظل دعم الدولة قائما، ولكنه أصبح موجها نحو الفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة وقاصرا على السكنات ذات الطابع الاجتماعي².

ويأخذ دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية إما صورة الدعم غير المباشر وهذا من خلال التخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع الترقية العقارية، وكذا التخفيضات في معدلات الفائدة على القروض الموجهة للأفراد والمارقين العقاريين علاوة على التحفيزات الجبائية، وقد يكون الدعم مباشرا من خلال تقديم مساعدات مالية للأسر غير قابلة للتسديد.

¹ على الرغم من أهمية التأمين عموما والتأمين على السكن خصوصا، إلا أنه يبقى ثقافة غائبة في المجتمع الجزائري، ففيما عدا حالات التأمين الإجباري، وحسب الرئيس المدير العام للشركة الوطنية للتأمين (Saa) السيد: ناصر سايس، فإن معدل التأمين على السكنات لا يتجاوز نسبة الـ 10 بالمائة. للمزيد راجع: "التأمين على السكنات في الجزائر لا يتجاوز 10% رغم الأسعار الرمزية"، مقال منشور في جريدة البلاد بتاريخ: 10-2018-04.

² تنص المادة 67 من الدستور الجزائري لسنة 1996 على أنه: "تشجع الدولة على إنجاز السكن. تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن".

في فرنسا، وهو حال الكثير من الدول الأكثر تقدماً، وعلى الرغم من أن تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن والترقية العقارية يعدّ مساساً بقاعدة "دعه يعمل، دعه يمر"، غير أن الملاحظ هو أنه تم رصد مساعدات وإعانات هامة بدءاً من أعقاب الحرب العالمية الثانية، وهذا بغية بعث سوق السكن؛ ومرد ذلك يعود ربما لحساسية قطاع السكن ومكانته الإستراتيجية، وتأخذ هذه المساعدات ثلاثة أشكال أساسية، هي: المساعدات الموجهة للمنتجين العقاريين (Aides à la pierre)، والمساعدات المخصصة للمستهلكين (Aides à la personne) وأخيراً المساعدات الجبائية.

ولهذا، سنحاول في الفرع الأول من هذا المطلب التطرق لدعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية، على أن نتناول في الفرع الثاني منه الدعم المالي المباشر للدولة لنشاط الترقية العقارية.

الفرع الأول: دعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية

رغبة من السلطات العمومية في حثّ المرقين العقاريين على المبادرة بمشاريع الترقية العقارية بغية زيادة المعروض من السكن وبأسعار تكون معقولة بالنسبة طالبي السكن، فقد أقرّت حزمة من الإجراءات والتدابير التحفيزية بدءاً من منح تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة الموجهة لاستقبال برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة (أولاً)، وكذا منح تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية (ثانياً) وأخيراً إقرار العديد من التحفيزات الجبائية (ثالثاً).

أولاً: التخفيض في القيمة التجارية للأراضي التابعة لأموال الخاصة

للدولة الموجهة لإقامة مشاريع الترقية العقارية

حتى يحدث المرقى العقاري مشروعه العقاري لا بد من حصوله على الوعاء المخصص لاستقبال وغرس المشروع، سواء تعلق الأمر بالحصول على الأرضية بغرض تهيئتها قصد بيعها أو تأجيرها هذا فيما يخص مرقى الأوعية العقارية¹، أو من أجل تشييد البناء عليها وهذا فيما

¹ أنظر: نص المادة 18 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

يتعلق بالمرقي العقاري القائم بالتشييد.¹

وقد يكون المرقي العقاري إما مالكا للوعاء العقاري أو يلجأ لاقتناؤه إما من الخواص و الوكالات العقارية التي تتوسط زبائنهما من أجل بيع وشراء الأملاك العقارية أو من مرقي الأوعية العقارية، غير أن الملاحظ أنه وفي كلتا الحالتين غالبا ما يكون الثمن جد مرتفع لعدم التحكم في السوق العقارية، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع أسعار المحلات السكنية والمهنية والتجارية المعروضة للبيع.²

لهذا، فإن اقتناء الوعاء العقاري من الحافظة العقارية للأملاك الخاصة للدولة يشكل أحسن خيار بالنسبة للمرقي العقاري، حيث أنه وعملا بأحكام نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة³، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار.

وعندما يكون الوضع تحت التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص مكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة، فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به، وفي المناطق الأخرى حسب النسب المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء، وفي هذه الحالة يحدد دفتر الشروط المذكور أعلاه التزامات المتنازل لهم، لاسيما فيما يخص تحديد أسعار المساكن المنجزة، المستفيدة من إعانة الدولة، على أن تدخل في الحساب التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي، كما يحدد كيفيات إعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة في حالة عدم مراعاة التعليمات المرتبطة

¹أنظر: نص المادتين 14 و 15 من نفس القانون.

²مسكر سهام: التزامات المرقي العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، 2015-2016، ص 117 ومايليها.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 19-12-2012 العدد 69.

بتنفيذ العمليات المزمع إنجازها أو الوجهة المخصصة لها الأملاك المنجزة أو وجه الاستعمال.¹

في فرنسا لا يختلف الأمر كثيرا، فقد قررت السلطات العمومية بالنسبة للمناطق التي تعرف توترات (zones tendues)، حيث يكون العقار المخصص للسكن من الجانب الكمي غير كاف ومن ناحية السعر مكلف جدا؛ ذلك أن كلفته في بعض الحالات تكون سببا في عدم التوازن المالي للعملية وبالأخص عندما تتضمن سكناً اجتماعية، التدخل من خلال وضع العقار العمومي تحت تصرف قطاع السكن من خلال القانون رقم 61-2013 المؤرخ في 18 جانفي 2013، المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات منتجي السكن الاجتماعي²، وهكذا يتم بيع الأراضي الفضاء أو المشيدة منها التابعة للدومين الخاص للدولة أو لبعض المؤسسات العمومية طبقاً لمبدأ التخفيض (le principe de décote)، حيث يكون سعر التنازل عن الأوعية أقل من قيمتها التجارية (valeur vénale) متى رصدت لاستقبال برامج سكنية، ولاسيما الاجتماعية منها.

وإذا كانت إجراءات وأسعار التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تختلف في الجزائر بحسب ما إذا كانت القطعة الأرضية المراد اقتنائها موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة أو كانت موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، فإن المشاريع الترقية الحرة في فرنسا لا تستفيد من أي تخفيضات وتظل خاضعة لمنطق سوقي تجاري، وهو ما سنحاول إبرازه على النحو الآتي:

أ- في الجزائر

1- فيما يخص الأراضي الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعومة من

طرف الدولة: يطبق على الأوعية العقارية الموجهة لاستقبال برامج الترقية العقارية المدعومة من قبل الدولة تخفيضات على قيمتها التجارية، ويندرج ضمن مفهوم الترقية العقارية المدعومة مجموع البرامج السكنية التي تتدخل الدولة أثناء اقتنائها بمساعدة وإعانة مالية، إذا جاء في نص المادة 110 من الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن قانون المالية

¹ أنظر: الفقرة 2 من نص المادة 93 من المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق ذكره.

² JORF n°0016 du 19 janvier 2013 page 1321 texte n°1.

التكميلي لسنة 2009 ماي: " تمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون. كما تمنح هذه المساعدة المباشرة لمقتني سكن في إطار البيع بالإيجار الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون. ويمكن أن تجمع هذه المساعدة مع تخفيض معدل فائدة القروض الممنوحة".¹

وبهذا يندرج تحت مفهوم الترقية العقارية المدعمة السكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم والسكن الترقوي العمومي والسكن الموجه للبيع بالإيجار والسكن الريفي.²

وفي هذا الصدد، يخضع حصول المرقى على أوعية عقارية مخصصة لاستقبال برامج سكنية مدعمة من قبل الدولة لشروط وكيفيات حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في -2011 05-14 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لاستقبال برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة³، المعدل والمتمم بالقرارين الوزاريين المشتركين المؤرخان على التوالي في كل من 25 غشت سنة 2015⁴ و 25 أبريل سنة 2018⁵، حيث تعين مسبقا الأراضي التي يلتزم شراؤها من طرف مصالح أملك الدولة وتبلغ للمرقين العقاريين، وفي هذا المجال يجب أن تسهر مصالح أملك الدولة على انتقاء الأوعية العقارية التي تكون طبيعتها القانونية محددة بصفة واضحة (تابعة للأمالك الخاصة للدولة) غير مثقلة بأي قيد (ارتفاق، نزاع...الخ) والتي تسمح قواعد التعمير المطبقة عليها بإنجاز البنايات المبرمجة.⁶

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 26-07-2009 العدد 44.

² ستكون هذه الصيغ السكنية موضوع دراسة مفصلة من خلال الفرع الثاني من هذا المطلب.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 14-09-2011، العدد 51

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-12-2015، العدد 70.

⁵ الجريدة الرسمية المؤرخة في 03-10-2018، العدد 58.

⁶ المذكرة رقم 04647 المؤرخة في 12-05-2013، المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، ص 02.

يتعين على المرقين العقاريين المهتمين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية إلى الوالي المختص إقليمياً، مصحوباً بملف معد في ست نسخ (6)¹، ويتم إخضاع طلب الاقتناء، خلال 15 يوماً، للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية²، يكون اختيار المرقى العقاري من اختصاص اللجنة التقنية الولائية الموضوعة تحت سلطة الوالي، ويقع هذا الاختيار على المرقين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالنوعية والأجل، ويجب أن تتلاءم قدرة المرقى العقاري مع حجم المشروع.³

يتعين على الوالي موافاة المرقين العقاريين المعنيين في أجل لا يتعدى 30 يوماً على الأكثر، ابتداءً من تاريخ إيداع الملف كامل، برد يوضح، حسب الحالة، أن طلبه مقبول أو

¹ يتضمن الملف، وفقاً لأحكام نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-04-2018، الآتي: =

- دفتر شروط المشروع موقع عليه قانوناً والمتضمن تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم،
- بطاقة تقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم المحدد في الملحق الثاني بهذا القرار،
- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، سارية المفعول،
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع بالتصاميم.
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقى العقاري عند الاقتضاء،
- تصريح يبين مؤهلات المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية،
- شهادة صادرة عن المديرية الولائية للسكن، عند الاقتضاء، تبين العمليات المتممة.

² تتكون اللجنة التقنية الولائية حسب نص المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-04-2018 السابق ذكره، من الأعضاء الآتي ذكرهم: الوالي أو ممثله رئيساً، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي، مدير أملاك الدولة، مدير السكن، مدير التعمير و الهندسة المعمارية والبناء، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل عن الصندوق الوطني للسكن، مدير التخطيط وتهيئة الإقليم، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم والصناعة، ، ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يخصص يمكنه أن يساعدها في أشغالها، ويتولى المدير الولائي للسكن الأمانة التقنية للجنة.

³ أنظر: نص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، السابق الذكر.

مقبول على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية أو أن الطلب تم رفضه مع شرح الأسباب.¹

يبلغ الوالي في أجل 15 يوما، قرار التصريح بالتنازل للمركبي المعني وكذا الهياكل المعنية، ويمكن أن ينص نفس القرار، قصد تحفيز المركبي العقاري، على إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر (محلات ذات استعمال سكني وتجاري ومهني وحرفي) لا تتجاوز مساحتها، بأي حال من الأحوال، 25% من المساحة الإجمالية لبرنامج السكنات المدعمة²، وعلى أساس هذا القرار يتعين على المركبي أن يسلم في أجل تحدده اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (05) أشهر، إلى المدير الولائي للسكن، ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية لل عمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء³.

استنادا إلى دفتر شروط المشروع المصحوب بملف تنفيذ المشروع الممهور بالرأي التقني للمصالح الولائية لل عمران و كذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة⁴، يعد ويسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل ثلاثين (30) يوما، مرفقا به دفتر الشروط.⁵

هذا، ويتوجب على المركبي العقاري مراعاة جميع القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير الواردة في القانون 90-29⁶، حيث أخضع القانون 11-04 نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم

¹ أنظر: نص المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 10 من نفس القرار الوزاري المشترك.

³ أنظر: نص المادة 11 من نفس القرار الوزاري المشترك.

⁴ وفقا لنص المادة 59 من قانون المالية لسنة 2012 الصادر بموجب القانون رقم 11-16 المؤرخ في 2011-12-28، الجريدة الرسمية رقم 72 المؤرخة في 29-12-2011، فإنه: "يرخص لقااضي أملاك الدولة منح جدول زمني لتسديد، بالتقسيط، سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة والموجهة لإقامة برامج سكنات مدعمة من الدولة والممنوحة لمركبين عموميين أو خواص يعبرون عن حاجاتهم.

=ويجب تسديد سعر التنازل كليا في جميع الأحوال، قبل تسليم السكنات المنجزة للمستفيدين منها"، ووفقا للمذكرة رقم 04647 المؤرخة في 12-05-2013 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، فإنه لايجوز توقيع رهن بسبب جدول الدفع بالتقسيط الممنوح والاكتفاء بإدراج في العقد شرط عدم السماح للمركبي بتسليم مفاتيح المساكن و/أو بيع المحلات غير السكنية قبل التسديد الكلي لسعر التنازل.

⁵ أنظر: نص المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁶ أنظر: نص المادتين 57 و 58 من قانون التهيئة التعمير السابق ذكره.

والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما حظر إنجاز مشاريع عقارية تتنافى مع مخططات التعمير و لا تتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.¹

أما بخصوص أسعار التنازل عن الأراضي والتخفيضات المطبقة، فقد حددت المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 المشار إليه أعلاه، المعدلة بموجب نص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 غشت سنة 2015 وكذا نص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، نسب التخفيض بالنسبة لمساحة الأرض المخصصة نسبيا للسكنات المدعمة من طرف الدولة ومحلات تستعمل حصريا كمواقف للسيارات تنجز في الطوابق تحت الأرضية، كما يلي:

- بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة: 80%،
- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب: 95%،
- بالنسبة للولايات الأخرى: 90%،
- بالنسبة لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: 100%،

- بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار: 100%،
- بالنسبة للسكنات الترقية العمومية: تحدد نسب التخفيض الممنوحة، كما يلي:

- ولايات الجزائر وهران وعنابة و قسنطينة: 60% ،
- مقرات دوائر الولايات الشمالية: 70%،
- بلديات أخرى في الولايات الشمالية: 75%،
- مقرا دوائر ولايات الهضاب العليا: 80%،
- بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا: 85%،
- مقرات دوائر الولايات الجنوبية: 90%،
- بلديات أخرى في الولايات الجنوبية: 95%.

¹ أنظر: نص المادتين 05 و 11 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق ذكره.

غير أنه، عندما يتضمن المشروع جزئياً إنجاز محلات ذات استعمال آخر غير السكن المدعم من طرف الدولة ومواقف السيارات المنجزة في الطوابق تحت الأرضية، فإنه ينبغي تحديد، في العقد المعدّ من طرف مدير أملاك الدولة، بأن كل تصرف في المحلات ذات الطابع الترقوي المذكورة (محلات ذات استعمال سكني وتجاري ومهني وحرفي)، يخضع لدفع لفائدة مصلحة أملاك الدولة، مبلغاً يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبياً لهذه المحلات.¹

وفي مقابل إفادة المرقى العقاري بمثل هكذا تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي الموجهة لاستقبال برامج السكن المدعم، فإنه ورغبة من السلطات العمومية في الحفاظ على الثروة العقارية ومنع تغير وجهة المشاريع، فإنه يحظر على المرقى التنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع، تحت طائلة سقوط حقه فيها، حيث أنه إذا لم يحترم المرقى بنود دفتر الشروط، المرفق بالقرار الوزاري المشترك، وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي للسكن دون جدوى، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليمياً برفع دعوى قضائية، بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن، تهدف إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محلّه²، ويستفيد المشتري، بالمقابل، من تعويض عن الفسخ الذي يحسب كما يأتي:

- إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساوياً لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية،
- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار والناجمة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.³

تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة.

¹ أنظر : المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، السابق الذكر .

² أنظر : المادة 08 من القرار الوزاري المشترك.

³ أنظر : النقطة 6 من الباب الأول من الملحق رقم 01 المتضمن دفتر الشروط النموذجي من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011، السابق الذكر .

وفي حالة ما إذا لم تتجزر السكنات بانتظام، يحرم المرقى من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية إلى الحالة التي كانت عليها، وتلحق الامتيازات والرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.¹

لا يعوّض المشتري عن مبلغ أشغال إنجاز لسكنات أو حصص أخرى كانت موضوع البيع عن طريق عقود البيع على التصاميم.²

2- فيما يخص الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات

الطابع التجاري: على الرغم من أن المشرع الجزائري لم يقرر أي دعم مباشر لفائدة مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، غير أنه ورغبة منه في رفع حجم المعروض من السكن في السوق العقارية ومن ثمة التخفيف من وطأة أزمة السكن، فقد قرر تبسيط وتيسير إجراءات حصول المرقى العقاري على الأوعية العقارية المخصصة لاستقبال برامج الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وذلك من خلال تمكينه من حق الاستفادة من الأراضي المدرجة ضمن الحافظة العقارية الخاصة للأمولاك الدولة وذلك عن طريق آلية "الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل"، وهذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.³

هذا، ويمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة مرقى عقاري يطلب الاستفادة من منح الامتياز، بناء على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية

¹ المرجع السابق.

² أنظر : المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018 السابق ذكره.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 أكتوبر سنة 2015 العدد 58.

الولاية المكلفة بالبت في مثل هذه الطلبات.¹

موافقة اللجنة التقنية الولائية على الطلب، يستتبع بقرار من الوالي المختص إقليميا يرخص بالامتياز، ليكرس بعدها الامتياز بموجب عقد إداري تعدده مصالح أملك الدولة مرفقا بدفتر شروط مطابق للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.²

تكرس عملية حيازة وبدء انتفاع المستفيد من الامتياز على القطعة الأرضية بموجب محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز³، ويفترض في المستفيد من الامتياز أن يكون عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي منح الامتياز عليها ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.⁴

يخول الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا على البناءات المقرر إقامتها على الأرضية التي منحها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته.⁵

يترتب على منح الامتياز دفع إتاوة إيجارية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما هي محددة من قبل مصالح أملك الدولة دون أي تخفيض وأي إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة⁶، كما يتعين على المستفيد الانطلاق في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ تسليمه رخصة البناء، وأن ينجز مشروعه في أجل

¹ أنظر: المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، السابق ذكره.

² أنظر: المادتين 05 و 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281، السابق ذكره.

⁴ أنظر: المادة 04 من نفس دفتر الشروط النموذجي.

⁵ أنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره.

⁶ أنظر: المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

معين يحدد في دفتر الشروط وأن أي تأخر في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال السنتين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز، يترتب عليه سقوط الحق وفسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، فيما عدا حالة القسوة القاهرة أين يستفيد المرقى من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر عليه الوفاء بالتزاماته.¹

هذا ويحظر على المرقى العقاري تغيير وجهة القطعة الأرضية أو استعمالها جزئياً أو كلياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، وهذا تحت طائلة فسخ منح الامتياز، كما يمنع عليه أن يؤجرها من الباطن أو يتنازل عن الامتياز، وله أن ينتفع من الارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنتقل القطعة الأرضية محل الامتياز.²

ويحوّل الامتياز إلى تنازل فور إنجاز المشروع وبطلب من المستفيد من الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع والمثبت بحصول صاحب الامتياز على شهادة المطابقة وبعد موافقة اللجنة التقنية الولائية.³

إذا أنجز المستفيد من الامتياز فعلياً مشروعه في الآجال المحددة في عقد الامتياز، وطلب خلال أجل سنتين (2) بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع، تحويل الامتياز إلى تنازل، فإنه يتم التحويل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز، مع خصم مجموع الأتاوى التي دفعها بعنوان منح الامتياز.⁴

أما إذا لم ينجز المرقى مشروعه خلال الآجال المحددة في عقد الامتياز أو أنجز مشروعه في الآجال المحددة وطلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد انقضاء السنتين (2) اللتين تليان إنجاز المشروع والحصول على شهادة المطابقة، فإنه يتم التحويل على أساس القيمة

¹ أنظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، السابق ذكره.

² أنظر: المواد 01، 05 و 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره.

³ أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره.

⁴ أنظر: المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

التجارية للقطعة الأرضية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند التحويل وذلك بدون إجراء أي خصم.¹

ويلزم المرقى، فور الإنجاز الفعلي للمشروع، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بسبب عدم احترام الالتزامات². وفي هذا الصدد، فقد أُلزمت المذكرة رقم 3760 المؤرخة في 29-03-2016 المتعلقة بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، مدراء أملاك الدولة للولايات بالتنسيق مع مصالح السكن والتعمير فيما يخص تقدم الأشغال ومنه دعوة المرقين العقاريين مباشرة بعد الانتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لاستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الامتياز إلى تنازل، كما يتعين عليهم بالتنسيق مع السلطات الولائية رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط الامتياز على كل المرقين المخلين ببند دفتر الشروط تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-281 وكذا دفتر الشروط الملحق به.³

أما فيما يخص شروط تنازل المرقى العقاري على السكنات والمحلات المنجزة، ففي حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقى 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 الامتياز إلى تنازل والشهر المسبق لعقد الملكية النهائي للقطعة الأرضية⁴، مما يتعين على مديري الحفظ العقاري إسداء

¹ أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، السابق ذكره.

² أنظر: الفقرة 04 من المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: البند الأول من المذكرة رقم 3760 المؤرخة في 29-03-2016 المتعلقة بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة.

⁴ أنظر: الفقرة 01 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، السابق ذكره.

التعليمات اللازمة للمحافظين العقاريين لاشتراط هذه الوثيقة أولاً قبل شهر أي عقد مع التنسيق ومصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات المعنية.¹

أما في حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحياة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهور بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً²، ولهذا يشترط الموثقون المطلوبون لاستكمال إجراءات عمليات البيع على التصاميم، إعداد محاضر الحياة بتقديم المرقين العقاريين للعقود الإدارية التي أعدتها مصالح أملاك الدولة المكرسة لتحويل الامتياز إلى تنازل.³

نشير في الأخير أنه عند تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المرقى، فإن الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين وذلك فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية.⁴

ب - في فرنسا:

طبقاً لأحكام نص المادة 03 من القانون 61-2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن، والتي أدخلت تعديلات هامة على التقنين العام لملكية الأشخاص العمومية ولاسيما نص المادة L.3211-7 منه، فإنه بإمكان الدولة أن تباشر التنازل عن الأوعية العقارية المدرجة ضمن دومينها الخاص بأسعار تقل عن مثيلتها الممارسة في السوق عندما تكون هذه الأوعية، سواء كانت شاغرة أو مبنية، موجهة لإقامة برامج سكنية تتضمن بصفة أساسية في جزء منها على الأقل سكنات ذات طابع اجتماعي.

¹ أنظر: المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها.

² أنظر: الفقرتين 02 و 05 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، السابق ذكره.

³ مع الإشارة هنا إلى أن المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها، أشارت إلى أن الإدارة المركزية للأملاك الدولة ستلتفت انتباه السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بشأن هذه النقطة لدعوته لتوجيه تعليمات للسيدات والسادة الموثقين لاشتراط عقد تحويل الامتياز إلى تنازل لإعداد شهادات الحياة.

⁴ أنظر: الفقرة 03 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره.

ففيما يرتبط بجزء البرنامج المخصص لاستقبال السكنات الاجتماعية، فإن نسبة التخفيض، التي يمكن أن تبلغ 100% من القيمة التجارية للأرضية، تتحدد وفقا للصنف الذي تنتمي له السكنات، كما يؤخذ في عين الاعتبار الظروف المحلية المرتبطة بوضعية السوق العقارية و الوضعية المالية لمقتني العقار، نسبة ونوعية السكنات الاجتماعية الموجودة على إقليم المجموعة المحلية، علاوة على الشروط المالية والتقنية للعملية، على أن نسبة التخفيض لا تتجاوز 50% بالنسبة للسكنات الممولة عبر قروض إيجارية اجتماعية وكذا السكنات المملوكة.¹

ويحصل التخفيض بقوة القانون متى أستوفي الشرطين التاليين:²

1- أن يحصل التنازل لفائدة جماعة إقليمية، مؤسسة عمومية للتعاون مابين البلديات أو إحدى المؤسسات أو الهيئات المنصوص عليها ضمن أحكام المواد 2-365 و 2-411 L من قانون البناء والإسكان،

2- أن تتدرج الأرضيات ضمن قائمة قطع معدة من قبل ممثل الدولة على مستوى الجهة، بعد أخذ رأي كل من، في غضون شهرين، اللجنة الجهوية للسكن ورئيس المجلس البلدي الذي تقع الأرضيات على مستواه وكذا رئيس المؤسسة العمومية للتعاون مابين البلديات المختص.

هذا ولابد أن تنعكس المزايا المالية الناتجة عن التخفيض، بصفة حصرية وكلية، على سعر السكنات الإيجارية الاجتماعية، علاوة على سعر التنازل عن السكنات القابلة للتملك التي تستفيد من نفس الأحكام.³

ويلتزم مقتني السكن لأول مرة primo- acquéreur الذي يرغب في بيعه خلال العشر(10) السنوات التالية للتملك بإعلام ممثل الدولة على مستوى المنطقة، الذي يعلم بدوره الهيئات المشار إليها ضمن أحكام المادة 2-411 L من قانون البناء والإسكان⁴، التي يمكنها

¹ أنظر: البند 01 من نص المادة 03 من القانون رقم 61-2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات منتجي السكن الاجتماعي، السابق ذكره.

² أنظر: البند 03 من نص المادة 03 من نفس القانون.

³ أنظر: البند 03 من نص المادة 03 من القانون رقم 61-2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات منتجي السكن الاجتماعي، السابق ذكره.

⁴ وفقا لنص المادة 2-411 L من قانون البناء والسكن الفرنسي، تتمثل هذه الجهات في هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل والتي تضم على الخصوص كل من: الدواوين العمومية للسكن، شركات المساهمة للسكن=

الترشح لاكتساب المسكن بأولوية، كما يلتزم مقتني السكن لأول مرة بأن يدفع للدولة مبلغ يساوي الفارق ما بين سعر البيع وسعر اقتناء مسكنه، الذي لا يمكن أن يتجاوز مبلغ التخفيض.¹

تحدد شروط استعمال الأرضية المتنازل عنها و كذا مضمون البرنامج السكني المراد تجسيده من خلال اتفاقية تبرم ما بين ممثل الدول بالمنطقة و المقتني، حيث تلحق هذه الأخيرة بعقد التنازل الذي يقضي، في حالة عدم تجسيد البرنامج السكني في آجال خمس(05) سنوات، إما بفسخ البيع دونما أي تعويض للمقتني، وإما بدفع مبلغ تعويض ناجم عن الضرر يمكن أن يصل إلى ضعف التخفيض الممنوح، أما في حالة التجسيد الجزئي للبرنامج السكني أو التجسيد ضمن شروط مغايرة لتلك المعتبرة لتحديد وضبط سعر التنازل، فإنه يتم دفع مبلغ تكميلي يوافق المزية العقارية الممنوحة دون وجه حق.²

في الأخير، نشير أن الاتفاقية يمكن أن تقرر، علاوة على ماتقدم، الحق في حجز حصة لا تتجاوز 10% من السكنات الاجتماعية لفائدة الإدارة التي تتنازل عن أرضيتها مع التخفيض، وهذا لصالح أعوانها، كل هذا طبعا خارج الحصة التي تتمتع بها للدولة.³

ثانيا: منح تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية

نظرا لمحدودية القدرات المالية للفئات الاجتماعية المتوسطة، سواء في الجزائر أو حتى في فرنسا، فإنها غالبا ما تجد نفسها مضطرة إلى اللجوء إلى طلب القروض البنكية بغرض اقتناء سكن، غير أنه حتى في الحالات التي يحصل فيها الاستئجار بالمؤسسات المصرفية فإن معدلات الفائدة المفروضة تبقى جد مرتفعة الأمر الذي يثبط من عزيمة الأفراد على قبولها، و

=الإيجاري المعتدل، شركات المساهمة التعاونية للإنتاج و شركات المساهمة التعاونية للمصلحة الجماعية للسكنات ذات الإيجار المعتدل، هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل... .

¹ أنظر: البند 03 من نص المادة 03 من القانون رقم 61-2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات منتجي السكن الاجتماعي، السابق ذكره.

² أنظر: البند 05 من نص المادة 03 من القانون رقم 61-2013 المتعلق بتعبئة العقار العمومي لفائدة السكن وتعزيز التزامات منتجي السكن الاجتماعي، السابق ذكره.

³ أنظر: المرجع نفسه.

هو الأمر نفسه الذي يصطدم به المرقى العقاري، فأمام محدودية موارده الذاتية فإنه يجد نفسه مجبرا على الاستعانة بالمؤسسات المالية، غير أن ارتفاع معدلات الفائدة المطبقة ينعكس سلبا على كلفة السكنات، وبخاصة منها الاجتماعية، الأمر الذي يصعب من عملية تسويقها لاحقا.

مانتقدم، اقتضى تدخل السلطات العمومية، وهو نفس الوضع في فرنسا، لفرض سقف على نسب الفائدة المطبقة من قبل البنوك بمناسبة القروض العقارية الممنوحة في إطار اقتناء السكنات الاجتماعية (بالنسبة للمستفيدين من السكن) أو تشييدها (بالنسبة للمقرنين العقاريين)، حيث تتكفل الخزينة العمومية بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد للمصارف، الشيء الذي من شأنه تحفيز كل من طالبي السكن و مشييده على طلبها.

غير أن الاستفادة من التخفيض على نسب الفوائد المطبقة من قبل البنوك، يقتضي توافر بعض الشروط سواء بالنسبة لطالبي السكن أو بالنسبة للمقرنين العقاريين، نحاول التعرض لها على التوالي في كل من الجزائر وفرنسا:

أ- في الجزائر: الاستفادة من التخفيض على نسب الفوائد المطبقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية يستوجب التئام بعض الشروط فيما يخص طالبي السكن، كما يجب على المقرنين العقاريين الراغبين في الحصول على قروض بمعدلات فائدة مخفضة بدورهم استيفاء بعض الشروط.

1- شروط منح التخفيض في معدل الفائدة على القروض الممنوحة لطالبي السكن:

تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009¹، صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-389

¹ جاء في نص المادة 109 أنه: "يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة". الجريدة الرسمية المؤرخة في 26-07-2009 العدد 44. وقد عدل مضمون المادة 109 بموجب نص المادة 75 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 لتصبح على النحو الآتي: "يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء =

المؤرخ في 24-11-2013 المحدد لمستويات 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 العليا¹، وتختلف معدلات التخفيض حسب وجهة القروض وذلك على النحو الآتي:

1-1- فيما يخص القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي²:

يختلف معدل التخفيض هنا حسب مداخل المستفيد وقدراته المالية، كما يأتي³:

- عندما تكون مداخل المستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل بست(6)مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.
- عندما تكون مداخل المستفيد أكثر بست(6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثني عشرة(12)مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

=سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين....(الباقى بدون تغيير)....." الجريدة الرسمية المؤرخة في 31-12-2009 العدد 78.

¹الجريدة الرسمية المؤرخة في 08-12-2013 العدد 61، وقد ألغى المرسوم التنفيذي رقم 13-389 أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10-3-2010 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي. الجريدة الرسمية المؤرخة في 14-03-2010 العدد 17.

² يقصد بالسكن الجماعي أو الفردي المنجز في شكل مجمع طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 يناير سنة 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 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 كيفيات منح هذه المساعدة، كل من: السكن الترقوي المدعم والسكن الموجه للبيع بالإيجار. الجريدة الرسمية المؤرخة في 11-01-2018 العدد 02.

³أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24-11-2013 المحدد لمستويات وكيفيات من 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، السابق ذكره.

1-2- فيما يخص القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي أو بناء سكن فردي في شكل مجمع:¹

تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي وبناء سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا²، كما يأتي:³

- عندما تكون مداخل المستفيد أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.

- عندما تكون مداخل المستفيد أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثني عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

وسواء تعلق الأمر بالقروض الموجهة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو فردي في شكل مجمع، فإن نسبة تخفيض الفائدة تكون على عاتق الخزينة العمومية⁴، حيث تضبط البنوك والمؤسسات المالية بالاتصال مع المديرية العامة للخزينة نسبة تفضيلية لتحديد نسب هذا التخفيض في الفائدة وذلك حسب نوع كل سكن.⁵

¹ نشير هنا أنه وطبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 السابق الذكر، فإن صيغة السكن الفردي في شكل مجمع ما هي إلا صورة من صور السكن الترقوي المدعم وهو سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، وبالتالي كان الأحرى بالمشروع استعمال عبارة اقتناء بدلاً من بناء.

² إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع لا يكون إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

³ أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24-11-2013 المحدد لمستويات وكيفيات من 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، السابق ذكره.

⁴ وهي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة المطبقة من قبل البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد، وذلك حسب نوع السكن وحصص مداخل المستفيدين.

⁵ أنظر: المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

2- شروط منح التخفيض في معدل الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين:

تطبيقاً لأحكام المادة 74 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010¹، صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 يونيو سنة 2010 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه²، حيث أنه وطبقاً لأحكام هذا المرسوم يطبق على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون المساهمون في إنجاز برامج عمومية للسكن تخفيض في نسبة الفائدة³.

ويقصد بالبرامج العمومية للسكن كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة⁴، وهكذا تستبعد من الاستفادة من هذه التخفيضات على معدلات الفائدة برامج الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

أما عن نسبة الفائدة المطبقة من طرف البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية على القروض التي تمنح للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن فقد حددت بـ 4%، ويمثل الفارق بين هذه النسبة و نسبة الفائدة المدينة معدل التخفيض⁵.

أما عن شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض، فقد أحال نص 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 على قرار وزاري مشترك يصدر بين كل من

¹ تقضي المادة 74 على أنه: "يرخص للخرينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية إلى المرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن. يحدد معدل هذا التخفيض وكيفيات منحه عن طريق التنظيم". الجريدة الرسمية المؤرخة في 31-12-2009 العدد 78.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 4-6-2010 العدد 41.

³ أنظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 يونيو سنة 2010 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، السابق ذكره.

⁴ أنظر: المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ أنظر: المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.

الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن، وهكذا صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في أول مارس سنة 2011 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة¹، وحسب نص المادة 02 من هذا القرار فإنه للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة، يجب على المرقى العقاري الاستجابة لشروط الاستفادة الواردة في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك، ويمكن القول أن هذه الشروط تنفرع إلى ثلاثة أقسام من الالتزامات، هي كالاتي:

2-1- التزامات المرقى العقاري تجاه ذاته: حيث يلتزم المرقى بالآتي:

- يلتزم المرقى العقاري بإنجاز البرنامج في الفترة الزمنية المحددة، وهذا ابتداء من تاريخ انطلاق الأشغال،
- يلتزم المرقى العقاري بإنجاز البرنامج طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة والموجهة إلى الأسر المستفيدة من إعانة الدولة،
- في حالة وجود محلات مستعملة لغير السكن، في نفس البرنامج، فإن تمويلها لا يمكن أن يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة من الخزينة العمومية،
- يحظر على المرقى، في أي حال من الأحوال، بيع السكنات قبل إنهاؤها، وتكون معاينة إنهاؤها على أساس شهادة مطابقة ممنوحة قانوناً، ولا يمكن إصدار عقود البيع على مخطط أو قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة، مهما كان سبب ذلك.²

2-2- التزامات المرقى العقاري تجاه الإدارة المكلفة بالسكن: يلتزم المرقى

العقاري تجاه الإدارة المكلفة بالسكن بما يلي:

- التبليغ بتاريخ بداية الأشغال،
- التبليغ بعقود الدراسات والإنجاز المبرم من قبل المرقى،
- إنجاز البرنامج في الآجال المحددة،

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 05-06-2011 العدد 31.

² أنظر: المادتين 04 و 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في أول مارس سنة 2011 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، السابق الذكر.

- الإعلام عن كل تأخير أو توقيف للأشغال،

- السماح لكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال.¹

2-3-التزامات الإدارة المكلفة بالسكن: يلتزم المدير الولائي المكلف بالسكن بما

يأتي:

- ضمان متابعة إنجاز البرنامج العمومي للسكن،

- تبليغ البنك أو مؤسسة القرض المعنية، بكل تأخير أو توقيف للأشغال أو بكل حدث يمكنه تعطيل إنجاز البرنامج.²

هذا، ويوقع دفتر الشروط من طرف كل من المدير الولائي للسكن المعني والمرقي العقاري، ويقدم مسبقاً للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة³، ويتم دفع التخفيض بناء على طلب من البنك العمومي أو المؤسسة العمومية، طبقاً للجدول الزمني لتسديد القرض وبعد تقديم مستندات ثبوتية.⁴

في الأخير، نشير إلى أنه وخلافاً للقروض الموجهة لطالبي السكن حيث التخفيضات في نسب الفائدة تطال برامج السكن ذات الطابع الاجتماعي وكذا تلك ذات الطابع التجاري وتمارس على السواء من قبل البنوك العمومية والخاصة، فإن التخفيضات على القروض الموجهة للمرقين العقاريين هي قاصرة على البرامج العمومية للسكن فقط دون غيرها، كما أنها تمارس من قبل البنوك والمؤسسات المالية العمومية دون الخاصة منها.

¹أنظر: المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في أول مارس سنة 2011 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، السابق الذكر.

²أنظر: المادة 06 من نفس دفتر الشروط.

³أنظر: المادتين 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في أول مارس سنة 2011 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، السابق ذكره.

⁴أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30 يونيو سنة 2010 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، السابق ذكره.

ب - في فرنسا:

وصولاً لتكريس حق التملك (l'accession à propriété) أقرت الحكومات المتعاقبة عديد المزايا بغية التكفل بالطبقة الاجتماعية المحدودة الدخل، ولعل منح قروض مخفضة أو معدومة الفائدة يعد أبرزها، هذا وعلى الرغم من التوجه نحو إعطاء الأولوية للدعم الموجه لفائدة الأشخاص (Aides à la personne) على حساب الدعم الموجه لمنتجي السكن (Aides à la pierre) فقد تم إقرار جملة من القروض المدعمة الموجه للمقيمين العقاريين.

وتقاديا منا للسقوط في التكرار، على اعتبار أنه سبق لنا في معرض تناولنا لأنواع القروض العقارية في فرنسا وأن عرجنا على المسألة، فإننا سنكتفي بالتعرض لها بإيجاز.¹

1- قرض التملك الاجتماعي: (Le prêt accession sociale ou PAS) يعد نوع من القروض المخفضة الفائدة التي تتيح اقتناء مسكن جديد، تشييد منزل فردي أو شراء سكن قديم سواء مع أو دون إجراء أشغال عليه، على أن اقتضاء هذا النوع من القروض المخفضة الفائدة يستوجب توافر بعض الشروط منها ما يتصل بطالب القرض لعل أهمها أن يكون متمتعاً بالجنسية الفرنسية أو حائزاً لبطاقة إقامة إذا كان أجنبياً ومنها ما يرتبط بوجهة السكن أبرزها ضرورة كونه يشكل إقامة رئيسية للمقترض مع ضرورة شغله لمدة لا تقل عن 8 أشهر في السنة، وقد سبق لنا التطرق لكل هذه الشروط فيما سبق.

فيما يخص معدل الفائدة المطبق فهو يرتبط بمدة القرض، غير أن المعدلات القصوى بالنسبة للقروض ذات المعدل الثابت، هي:²

- قرض لمدة مساوية أو أقل من 12 سنة: 3,15%
- قرض لمدة تتراوح ما بين 12 و 15 سنة: 3,35%
- قرض لمدة تتراوح ما بين 15 و 20 سنة: 3,50%
- قرض لمدة تتجاوز 20 سنة: 3,60%.

¹ راجع المطلب الأول من هذا المبحث.

² Article intitulé " prêt à l'accession sociale(PAS)" publiée sur le site : [www. Creditfoncie.fr](http://www.Creditfoncie.fr), date de consultation le : 11-02-2018.

أما إذا تعلق الأمر بمعدل فائدة متغير فهو يساوي 3,15% مهما كانت مدة القرض.¹

2- قرض بمعدل فائدة 0%: (Le prêt à taux 0%ou PTZ+)

فائدة 0% من خلال المرسوم المؤرخ في 29 سبتمبر سنة 1995، ومثلما تدل عليه تسميته، هو عبارة عن قرض واجب التعويض بدون فوائد، يمكن منحه لغرض تشييد أو اقتناء سكن كإقامة رئيسية، جديد أو قديم مع حد أدنى من الأشغال يساوي 35% من التكلفة الكلية للأشغال، ويؤهل لاستحقاق هذا النوع من القرض العائلات الراغبة في التملك ذات الموارد المالية التي تقل عن السقف المتغير حسب حجم العائلات ومكان تواجد السكن.²

ولعل مايطبع هذا القرض من خصوصية هو أنه يمكن جمعه مع باقي أنماط التمويل الخاصة باقتناء إقامات رئيسية: كقرض التملك الاجتماعي، القرض الاتفاقي والقروض البنكية الحرة الأخرى، بشرط عدم تجاوز 50% من مبلغ القروض الأخرى.³

وبعد أن كان القرض بمعدل فائدة 0% يأخذ صورة تخفيض فوائد (bonifications d'intérêt) حتى سنة 1987، أصبح يتم العمل بدءا من سنة 1988 من خلال نظام إعانات (système de subventions) يمتد على فترة أربع (04) سنوات، يتم دفعها لصالح القرض العقاري لفرنسا (Crédit Foncier de France)، ليتم فيما بعد تخفيض هذه المدة لسنتين يتم خلالها توزيع الإعانات على البنوك المانحة للقرض⁴، ونشير في الأخير أن مبلغ القرض لا يتم صرفه للمستفيد بل للبائع أو مشيد السكن الممول عبر الدعم، كما أن الاستفادة من هذا النوع من القرض تحول دون الاستفادة من الإعانة المالية للوكالة الوطنية لتحسين السكن (ANAH) وباقي القروض المدعمة من طرف الدولة.⁵

3- القرض الإيجاري الاجتماعي: (Le prêt locatif social ou PLS)

الإيجاري الاجتماعي بمناسبة تمويل عملية اقتناء حقوق البناء أو اقتناء أوعية مخصصة لإقامة سكنات ذات استعمال إيجاري، تشييد سكنات ذات استعمال إيجاري أو اقتناء وتحسين لسكنات

¹Article intitulé " prêt à l'accession sociale(PAS)",Op.cit.

² Article intitulé " Aide à la pierre" publiée sur le site : www.politique du logement.com date de consultation le : 11-02-2018.

³ Ibidem.

⁴ Ibid.

⁵ Massé(P), Op.Cit, pp.22-23.

قديمة...¹، وللاستفادة من هذا القرض يجب على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية المساهمة في تمويل العملية من خلال تقديم من الأصول الخاصة يساوي على الأقل 10% من ثمن العملية التوقعي.²

استحقاق هذا النوع من القرض يتوقف على إبرام اتفاقية مع الدولة من خلالها يلتزم المقترض بإيجار المسكن لمدة تساوي على الأقل مدة القرض، دون أن تقل عن 15 سنة وألا تزيد عن 40 سنة.³

يتم منح القرض الإيجاري الاجتماعي من قبل مؤسسات القرض التي أبرمت اتفاقية مع صندوق الودائع والأمانات، حيث يتم إيداع الطلب لدى المؤسسة المقرضة في أجل أقصاه ستة (6) أشهر التي تلي القرار الإيجابي للوالي تحت طائلة البطلان.⁴

بشأن مبلغ القرض فهو لا يقل عن 50% من ثمن العملية، بمعدلات فائدة مؤشرة على دفتر "أ" (1% في بداية 2015) وحسب مدة القرض:⁵

- مدة من 5 إلى 15 سنة: معدل دفتر "أ"؛
- مدة من 16 إلى 20 سنة: معدل دفتر "أ" + 0,15%؛
- مدة من 21 إلى 25 سنة: معدل دفتر "أ" + 0,25 .

ويجب ألا يتجاوز دخل المترشح لاستأجر السكن الممول عن طريق قرض إيجاري اجتماعي سقف مالي معين يحتسب بناء على موارده الضريبية للسنة ن-02، كما أن بدل الإيجار بدوره مسقف بحسب المناطق الجغرافية.⁶

ثالثا: التحفيزات الجبائية

رغبة المشرع في بعث ودعم نشاط الترقية العقارية، بالنظر لانعكاساته البالغة الأهمية على جميع مجالات التنمية، تظهدا جليا من خلال سياسته الجبائية في مجال الترقية العقارية، ذلك أن

¹ Art. R.331-1 CCH.

² Massé(P), Ibidem, p. 98.

³ Art. R. 331-19 CCH.

⁴ Art. R.331-19 CCH.

⁵ Massé(P), Op.Cit, p.99.

⁶ Ibidem, p.p. 99-100.

النصوص المؤطرة لهذا الميدان تُعجّ بعديد الأمثلة عن التحفيزات الجبائية سواء في الجزائر (أ) أو فرنسا (ب).

أ- في الجزائر:

تتعدد وتتوَّع التحفيزات الجبائية في مادة الترقية العقارية، سواء منها الموجهة لفائدة الأسر وطالبي السكن (1) أو تلك الموجهة لصالح المرقين العقاريين (2).

1- التحفيزات الجبائية الممنوحة لفائدة الأسر وطالبي السكن:

تتعدّد صور التحفيزات الجبائية والمالية الممنوحة لفائدة الأسر، ولعل أبرزها:

1-1- في مجال الرسم العقاري: إعفاء السكن العمومي الإيجاري التابع للقطاع

العمومي من الرسم العقاري.¹

1-2- في مجال الرسم على القيمة المضافة: تعفى القروض البنكية الممنوحة

للعائلات من أجل اقتناء أو بناء مساكن فردية من تطبيق الرسم على القيمة المضافة.²

1-3- في مجال حقوق التسجيل: تعفى من رسم نقل الملكية عمليات بيع البنايات

ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي (الترقوي المدعم حاليا) والسكن الريفي.³

كما تعفى 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.⁴

¹ أنظر: البند 05 من المادة 252 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

² أنظر: البند 16 من المادة 09 من قانون الرسوم على رقم الأعمال.

³ أنظر: المادة البند 07 من المادة 258 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر سنة 1976 المتضمن قانون التسجيل.

⁴ أنظر: البند 05 من المادة 258 من نفس الأمر.

1-4- في مجال رسم الإشهار العقاري: تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود

المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقون العقاريون العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.¹

كما تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة للأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، في إطار الإيجار العقاري أو أي قرض عقاري موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين، للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.²

تعفى أيضا من رسم الإشهار العقاري القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ضمانا لقروض بناء المساكن الممنوحة للخواص فرادى أو منظمين ضمن تعاونيات عقارية، غير أن الرسم يحصل تلقائيا في حالة إعادة التنازل عن العقار على حاله، دون إنجاز هذه البناءات.³

أخيرا، تعفى من رسم الإشهار العقاري عقود الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني.⁴

2- التحفيزات الجبائية الممنوحة لفائدة المرقين العقاريين:

على غرار طالبى السكن، يستفيد المرقى العقاري من نظام جبائي تحفيزي، وذلك رغبة من المشرع في تطوير أداة الإنجاز الوطنية وبعث سوق الترقية العقارية، ولعل أبرز هذه التحفيزات الجبائية، مايلي:

2-1- فيما يخص الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح

الشركات: يتمثل النظام الجبائي المطبق على نشاط الترقية العقارية في النظام العام، إلا أنه تعفى من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات فيما يخص الأرباح

¹ أنظر: البند 10 من المادة 353-5 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السابق ذكره.

² أنظر: البند 06 من المادة 353-5 من نفس الأمر.

³ أنظر: البند 02 من المادة 353-6 من نفس الأمر.

⁴ أنظر: البند 11 من المادة 353-5 من نفس الأمر.

الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية الإيجارية والترقوية والرفيعة¹، غير أن الاستفادة من هذا الإعفاء يخضع إلى اكتتاب دفتر شروط.²

2-2- فيما يخص الرسم على النشاط المهني: يخضع هذا النشاط للرسم على

النشاط المهني والمحدد بنسبة 2% على رقم الأعمال بدون الرسم على القيمة المضافة.³

2-3- فيما يخص حقوق التسجيل: تعفى من حقوق نقل الملكية العقود التي

تتضمن بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقون العقاريون العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.⁴

تبسيط الإجراءات فيما يخص عمليات البيع المنجزة في إطار الترقية العقارية، ذلك أن المبالغ التي يجب دفعها بين يدي الموثق هي المبالغ المتبقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد حفظ الحق أو في دفتر الشروط أو في عقد البيع على التصاميم.⁵

2-4- فيما يخص رسم الإشهار العقاري: تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود

المتضمنة اقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.⁶

2-5- فيما يخص الرسم العقاري: يقدر الرسم العقاري للملكيات المبنية بنسبة 3%.

2-6- فيما يخص الرسم على القيمة المضافة: تخضع عمليات البناء أو بيع

¹ أنظر: المادة 50 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-12-2003 العدد 83.

² أنظر: 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 و الترقية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 24-05-1998 العدد 34. وقد عدل وتم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08-03-2006، الجريدة الرسمية المؤرخة في 30-04-2006 العدد 28.

³ Moumen Larabi, Incitations fiscales accordées à l'activité immobilière ; Les promoteurs immobiliers peu satisfaits, article publié dans : "LE MAGHREB" le : 06-04-2010.

⁴ أنظر: البند 09 من المادة 353-5 من قانون التسجيل السابق ذكره.

⁵ M.A. Raouya, Directeur Général des Impôts, L'habitat, un secteur porteur, fiscalement soutenu, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008, p.5.

⁶ أنظر: البند 09 من المادة 353-5 من قانون التسجيل السابق ذكره.

العقارات ذات الطابع السكني أو الموجهة لنشاط مهني أو صناعي أو تجاري ينجز في إطار نشاط الترقية العقارية إلى الرسم على القيمة المضافة.

تخضع عمليات إعادة تهيئة الأراضي وكذا بناء محلات ذات طابع سكني إلى نسبة مخفضة تقدر ب 9% مع الحق في الخصم، في حين تخضع المحلات ذات الطابع التجاري إلى نسبة 19% مع الحق في الخصم.²

في الأخير، يمكن القول أن السياسة الجبائية للدولة في مادة الترقية العقارية هي سياسة توسعية محفزة (Une politique expansionniste-incitative) سواء في موجهة الأسر طالبي السكن أو في موجهة المرقين العقاريين؛ حيث تضمنت العديد من التدابير التحفيزية الرامية لمنح مزايا للمرقين العقاريين تشجيعا لهم على الاستثمار أكثر في إنجاز السكنات الموجهة للعائلات ذات الدخل المتوسط وبأسعار منخفضة.³

وإذا كانت صيغ السكن الريفي، الاجتماعي العمومي وكذا الترقوي قد حظيت بمزايا هامة، فإن الترقية العقارية الحرة (ذات الطابع التجاري) لم تحظى بأي عناية؛ وهو الشيء الذي تأسف له كثيرا المرقى العقاري السيد محمد صحراوي رئيس (Sopiref).⁴ بل أنها تخضع لنوع من الضغط الضريبي العال جدا رغم أنها تساهم في الجهد الوطني لرفع العرض في سوق الترقية العقارية، فمثلا تقدر نسبة الضريبة على أرباح الشركات ب 26% وهو الشيء الذي من شأنه أن يثقل كاهن المرقين العقاريين ويثبط عزمهم على الخوض في هذا النشاط والاستثمار فيه ، الأمر الذي قد ينعكس سلبا على قطاع الترقية عموما والسكن بخاصة، ولهذا لا بد من التعجيل في مراجعة هذا المعدل الجذ مرتفع.⁵

¹ M.A. Raouya, Directeur Général des Impôts, Op.cit, p.5.

² أنظر: البند 05 من المادة 23 من قانون الرسوم على رقم الأعمال، السابق ذكره.

³ Selon Mr. Lyes Ferroukhi, directeur d'études au ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « l'exonération de l'impôt sur le revenu global(IRG) et l'impôt sur le bénéfice des sociétés(IRS) ne doit pas profiter aux opérateurs immobiliers, mais plutôt se répercuter sur le prix du logement.», Samia Lounes, Allégements fiscaux et parafiscaux : Quelle incidence sur le prix du logement ?, article publier dans : Info Soir le : 06-04-2010.

⁴ Meziane Rabhi, Problème du logement en Algérie ; Les solutions fiscales ne régleront rien, article publier dans : Liberté le : 06-04-2010.

⁵ الإرسالية الصادرة عن المديرية العامة للضرائب-مديرية التشريع والتنظيم الجبائين- بتاريخ 19 مارس سنة 2020 تحت رقم 244.

ب- في فرنسا:

علاوة على الإعانات السابق ذكرها، أقرت السلطات الفرنسية إعفاءات وتخفيضات جبائية في مجال الترقية العقارية تكون موضوع تكفل وتعويض من قبل الدولة مدرجة في خانة "مساعدات أخرى للمنتجين" بعنوان "حساب السكن"، هذه المساعدات، حالياً، يمكن حصرها في الآتي: **الإعفاء** من الرسم العقاري على الملكية المشيدة (l'exonération de TFPB)، **التخفيض** من حقوق تحويل الملكية (réduction des droits de mutation)، إجراءات دعم القطاع الإيجاري الاجتماعي في شكل **تخفيض** معدل الرسم على القيمة المضافة (taux réduit de TVA) وأخيراً الإعفاء من الضريبة على الشركات (IBS).

1- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكية المشيدة (المبنية): تعفى من

الرسم العقاري على الملكية المشيدة البنايات الجديدة المخصصة للسكن بصفة رئيسة والممولة بمساهمة تزيد عن 50% بواسطة قرض مدعم من الدولة، أما عن مدة الإعفاء فهي 15 سنة تبتدئ من السنة التالية لإنهاء الأشغال.¹

كذلك السكنات التي يتم اقتناؤها بمساهمة مالية من الدولة أو إعانة من الوكالة الوطنية للتجديد الحضري بغرض إيجارها، بدورها تعفى من الرسم العقاري على الملكية المشيدة وهذا لمدة 15 سنة تلي السنة اللاحقة لإتمام الأشغال²، أما بخصوص السكنات ذات الإيجار المعتدل (HLM) فتعفى من الرسم العقاري على الملكية المشيدة لمدة 25 سنة.³

2- التخفيض من حقوق تحويل الملكية: رغبة في دعم وبعث النشاط العقاري

نتيجة تباطؤ النمو الذي عرفته السوق العقارية، تبنت الحكومة العديد من الإجراءات بدءاً من سنة 1996، لعل أهمها تخفيض حقوق تحويل الملكية بعوض التي تحصل لفائدة المقاطعات

¹ غير أن هذا الإعفاء، وفقاً لنص المادة 1384- أ من التقنين العام الضرائب الفرنسي، لا يطبق بالنسبة للسكنات الممولة عبر قرض بمعدل فائدة 0%.

² ترفع مدة الإعفاء إلى 25 سنة وفقاً لنص المادة 1384 - ب من التقنين العام الضرائب الفرنسي عندما يتخذ قرار منح الإعانة أو القرض ما بين 1 جويلية سنة 2004 و 31 ديسمبر 2004.

³ Schaefer (J-P), Le rôle des aides publiques pour le logement, Dans Informations sociales 2009/5 (n°155), pp113-114.

والجهات بنسبة 35%¹، هذا التخفيض مسّ البيوع الخاصة بالسكنات القديمة الموقعة ما بين 1 جويلية 1995 و 31 جويلية سنة 1996، ليتم لاحقا تمديد هذا الإجراء من خلال إلغاء الحصص الخاصة بالجهات على هذه الحقوق بدءا من 1 سبتمبر سنة 1998 وكذا الحد من حقوق المقاطعات إلى 3,6% بدءا من 15 سبتمبر سنة 1999، بعد أن كانت تتراوح ما بين 4,2% و 5% سابقا.²

ويمكن، مبدئيا، تغيير معدل حقوق تحويل الملكية بعوض سنويا بناء على مداولة من مجلس المقاطعة، ويقدر المعدل وفقا للقانون العام (المعدل القاعدي) الخاص بالرسم الإشهاري أو حق التسجيل المطبق على المعاملات العقارية ب 3,80% من ثمن الشراء، غير أنه بإمكان مجالس المقاطعات تعديله ليتراوح بين 1,20% كحد أدنى و 4,50% كحد أقصى.³

ففيما يخص العقارات الجديدة مثلا، يتم تطبيق رسم إشهار عقاري بمعدل مخفض قدره 0,715% من ثمن البيع خارج الرسوم، هذا المعدل المخفض يخص الإقتناءات الخاضعة للرسم على القيمة المضافة (بيع ماهو مقرر تشييده (Vefa) - البيع على التصاميم أو ماهو مشيد لدى مرقى عقاري)⁴، ونشير في الأخير أنه تعفى من حقوق تحويل الملكية بعوض، و بصورة حصرية، الإقتناءات المتبوعة بالتحسين التي تتم من قبل الدواوين العمومية للسكن (OPH) و الشركات ذات الاقتصاد المختلط (SEM).⁵

3- تخفيض معدل الرسم على القيمة المضافة: طبقا لنص المادة 7-257 من

التقنين العام للضرائب الفرنسي، تخضع للرسم على القيمة المضافة السكنات الجديد- فيما عدا السكنات الاجتماعية- المشيدة و المباعة من قبل شركات الترقية العقارية وكذا البيوع والتقديمات

¹ يندرج تحت مسمى حقوق تحويل الملكية بعوض (droits de mutation à titre onéreux-DMTO) مايلي من الرسوم والحقوق: رسم الإشهار العقاري الخاصة بالمقاطعة، حقوق التسجيل الخاصة بالمقاطعة، الرسم البلدي الإضافي على رسم الإشهار العقاري وكذا حقوق التسجيل. هذه الرسوم والحقوق تشكل جزء هام مما يعرف بمصاريف الموثق (frais de notaire)، حيث يتم اقتطاعها من قبل الموثق المكلف بترسيم المبادلة، والذي يصب القيمة فيما بعد في حساب المقاطعة والبلدية أين يتواجد المسكن. للمزيد حول هذه النقطة أنظر:

- Article intitulé «Droit de mutation à titre onéreux 2019-2020 : taux, immeubles concernés, calcul », publie sur le site : www.tout-sur-mes-finances.com date de consultation le : 24-02-2018.

² Article intitulé " Aide à la pierre" publie sur le site : www.politique-du-logement.com date de consultation le : 13-02-2018.

³ Art. 1594 du Code général des impôts français.

⁴ Art. 1594 du Code général des impôts français.

⁵ Article intitulé " Les aides à la pierre, publie sur le site : www.financement-logement-social-logement.gouv.fr, date de consultation le : 16-02-2018.

كحصة في شركة للأرضيات العقارية المقرر التشييد عليها في غضون أربع سنوات من توقيع العقد وكذا التشييدات للمصلحة الشخصية، حيث أن كل تنازل عن عقار من قبل الخاضعين للرسم على القيمة المضافة المشار إليهم في غضون 5 سنوات من تاريخ إتمام الأشغال يستتبع بتطبيق الرسم على ثمن البيع الذي يقدر معدله حسب النظام العام ب 20%¹، علاوة على أداء حقوق التسجيل المخفضة بنسبة 0,7%²، غير أنه ودعما لنشاط الترقية وتشجيعا للسكن الإجباري الاجتماعي، فقد تم تبني نظام مخفض المعدل بنسبة 10% و 5%³.

بالنسبة للأشخاص المعنيين بالاستفادة من الرسم على القيمة المضافة المخفض المعدل، فإنه ينبغي الإشارة أن صفة المؤجر لا تهم كثيرا، ولا يؤخذ بعين الاعتبار في ذلك سوى الخصائص الذاتية للسكن (caractéristiques intrinsèques du logement) و طبيعة التمويل (la nature du financement)، وبهذا فإن المؤجرين المؤهلين للاستفادة من هذا المعدل، يمكن أن يكونوا:⁴

- الهيئات ذات الإيجار المعتدل (organismes HLM)،
- شركات الاقتصاد المختلط التي موضوع نشاطها -الوارد في نظامها الأساسي- تشييد السكنات،
- الجماعات العمومية،
- الأشخاص الطبيعية أو المعنوية.

وقد أورد قانون المالية الفرنسي لسنة 2014 صنف جديد من المستفيدين من المعدل المخفض للرسم على القيمة المضافة بنسبة 10%، ويتعلق الأمر بالمستثمرين المؤسسيين (investisseurs institutionnels) الذين ينجزون سكنات جديدة موجهة للإيجار بغرض استعمالها كإقامة رئيسة في البلديات التي تعرف اختلال هام مابين العرض والطلب على السكن (البلديات الخاضعة لجهاز ديفلو)، ولكن بالشروط الآتية:⁵

- أن تكون السكنات المعنية بالاستفادة من التخفيض مدرجة ضمن مجموعة تتضمن على الأقل 25% من السكنات الاجتماعية،

¹ La livraison d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est exonérée de la TVA.

² Art. 1594 du Code général des impôts français.

³ Les deux taux réduits de TVA existent depuis le 1^{er} janvier 2014 (loi de finances pour 2014, art.9).

⁴ Massé(P), Op.Cit, p.148.

⁵ Art. 73 de la loi de finance pour 2014; Art.279-0 bis A du code général des impôts français.

- أن يتم إيجارها لأشخاص طبيعيين لا تتجاوز مداخيلهم، وقت التوقيع على عقد الإيجار، الأسقف المطلوبة للاستفادة من تخفيض الضريبة في إطار جهاز ديفلو،
- ألا تتجاوز بدلات الإيجار الأسقف المعتمد في إطار جهاز ديفلو.

أما بخصوص السكنات والأشغال المعنية بالتخفيض، فإنه وبالنسبة للرسم على القيمة

- المضافة بمعدل 10%، فإنه يطبق أيضا، علاوة على ماسبق، على الآتي:
- عمليات التسليم (Les livraisons) التي تخص السكنات الإيجارية الجديدة الوسيطة بشرط أن تكون مدمجة ضمن مجموعة عقارية تضم 25% من مساحتها سكنات اجتماعية، وأن يكون افتتاح الورشة قد حصل بداية من الأول جانفي 2014¹،
- أشغال التحسين، التحويل، التهيئة والصيانة الواردة على محلات سكنية (إقامة رئيسة أو ثانوية) المنتهية منذ سنتين.²

بالنسبة للرسم على القيمة المضافة بمعدل 5%، فإنه يطبق بالنسبة للآتي:³

- عمليات التسليم الخاصة بالأوعية العقارية المخصصة للتشييد الممنوحة لهيئات السكن ذو الإيجار المعتدل أو إلى أشخاص مستفيدين من إعانات أو قروض مدعمة بغرض تشيد سكنات مخصصة للإيجار،
- عمليات التسليم الخاصة بالسكنات الاجتماعية الجديدة ذات الاستعمال الإيجاري،
- عمليات التسليم الخاصة بالسكنات الموجهة لشغلها من طرف الحائزين على قرض اجتماعي للإيجار المملك (PLSA)،
- عمليات التسليم لذات الشخص (Aux soi-même) لأشغال واردة على الأصناف السكنية إيجارية المشار إليها في الأسطر أعلاه، عندما تتمثل هذه الأشغال في التوسعة أو إعادة السكن إلى حالة جديدة،
- عمليات التسليم لذات الشخص لأشغال التجديد، التحسين، التحويل أو التهيئة المنجزة في إطار إحدى العمليات المشار إليها أدناه، عندما يستفيد المقتني من قرض بغرض تشييد، اقتناء أو

¹ Art.278 sexies et 279-0 bis A du code général des impôts français.

² Art.278 sexies et 279-0 bis A du code général des impôts français.

³ Art.278 sexies du code général des impôts français.

تحسين سكنات إيجارية مدعمة أو إعانة من الوكالة الوطنية للتجديد الحضري (ANRU) ، مع إبرامه لاتفاقية مع الدولة.¹

بالنسبة للعمليات فهي كالآتي:²

- اقتناء سكنات وعقارات مخصصة للسكن، متبوع بأشغال تحسين،
- اقتناء محلات أو عقارات غير مخصصة للسكن، متبوع بتحويلها أو تهيئتها كسكنات،
- أشغال التحسين التي تنفذ على عقارات أو سكنات يتم التنازل عنها بإيجار طويل المدى (Bail emphytéotique) من طرف الدولة، الجماعات الإقليمية أو مجتمعاتها.

4- الإعفاء من الضريبة على الشركات: تعفى هيئات السكن ذو الإيجار

المعتدل (HLM) وكذا الدواوين العمومية للتهيئة والتشييد (OPAC) من الضريبة على الشركات³،

الفرع الثاني: دعم الدولة المباشر لنشاط الترقية العقارية

مساهمة من الدولة في الرفع من القدرات والأداء المالي للمكتتبين في إحدى الصيغ السكنية الاجتماعية، فقد رصدت في إطار سياستها الاجتماعية، علاوة على الدعم غير المباشر، اعتمادات مالية هامة تمنح مباشرة لمستحقيه (aides frontales) عبر كل من الصندوق الوطني للسكن وكذا الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيما يخص طائفة العمال الأجراء.⁴

الأمر في فرنسا لا يختلف كثيرا عما هو مقرر في الجزائر، حيث رصدت السلطات العمومية إعانات مالية هامة سواء للأسر (Aides à la personne) ذات الدخل المحدود؛ وهذا وصولا للحد

¹ الوكالة الوطنية للتجديد الحضري (ANRU): عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشئت بموجب نص المادة 10 من قانون التوجيه والبرمجة من أجل المدينة والتجديد الحضري المؤرخ في 1 أوت سنة 2003، وهذا بغرض ضمان تنفيذ وتمويل البرنامج الوطني للتجديد الحضري (PNRU). للمزيد حول هذه الوكالة أنظر: المرسوم رقم: 2004-123 المؤرخ في 9 فيفري سنة 2004 (ج ر المؤرخة في 11 فيفري سنة 2004).

² Art.278 sexies du code général des impôts français.

³ Article intitulé "Le financement du logement social : les aides aux producteurs », publie sur le site : www.vie-publique.fr et mis à jours le : 21-11-2018 date de consultation le : 13-12-2018.

⁴ بلغت النفقات ذات الطابع النهائي المرصود بعنوان سنة 2018 والخاصة بقطاع دعم الحصول على السكن 69.843.340 فيما يخص رخصة البرنامج و 384.892.820 فيما يخص اعتمادات الدفع (بآلاف دج).

أنظر: الجدول (ج) من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018. الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017، العدد 76.

من نفقاتها المخصصة للسكن ودعمها، سواء في إطار الإيجار الاجتماعي (Locatif social) أو في سياق التملك الاجتماعي (l'accession sociale)، أو لفائدة منتجي السكن (Aides à la pierres) بغية حفظ الحظيرة العقارية وترقيتها.

غير أنه وقبل التطرق لمضمون هذا الدعم المباشر (ثانياً)، يجدر بنا أن نبين أنواع الصيغ السكنية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية سواء في الجزائر أو فرنسا، وماهي الصيغ المعنية بهذا الدعم المباشر؟ (أولاً).

أولاً: صيغ السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية

أ- في الجزائر:

تتنوّع صيغ السكن المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية، ويمكن تصنيفها إلى صيغ اجتماعية (1) وأخرى ترقية (2).

1- صيغ السكن الاجتماعية: تتعدّد و تتنوّع صيغ السكن الاجتماعي تماشياً مع القدرات المالية لفئات المجتمع وكذا المحيط الذي ستتجز فيه، إلى: السكن العمومي الإيجاري، السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم، السكن الريفي، ، سنحاول معالجة كل صيغة على حدة.

1-1- صيغة السكن العمومي الإيجاري: يقصد بالسكن العمومي الإيجاري وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11مايو سنة 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري¹: "السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 11 مايو سنة 2008، العدد 24.

يمكن القول أن هذه الصيغة من السكن تتميز بثلاث سمات أساسية، تميزها عن غيرها من الصيغ السكنية هي:

- من حيث الفئة الاجتماعية المستهدفة: هذا النمط من السكن موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد والأكثر حرماناً¹، ويقصد بها الأسر التي لا يتجاوز دخلها الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج).²

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية (كوارث طبيعية مثلاً) أو ذات منفعة عامة مؤكدة (تخصيص سكنات لمصلحة المستشفى لاستقدام أطباء مثلاً) أو في إطار القضاء على السكن الهش، وهنا يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن، على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب.³

- من حيث نمط التمويل: تمول هذه الصيغة من السكن كلية من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وتتجز على أراضي عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، وتُسند إدارة المشاريع لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

- من حيث المواصفات التقنية والاقتصادية: تنجز السكنات العمومية الإيجارية وفقاً لمواصفات تقنية واقتصادية تميزها عن غيرها من السكنات التي تنجز وفقاً للمبادرات الخاصة، سواء فيما يتعلق بالمواد المستعملة، مساحة المسكن، تصميم المسكن وترتيباته الفضائية وكذا التهيئة الخارجية للسكن، حيث تتسم بالبساطة ومحدودية المساحة.

¹ Rapport du conseil national économique et social, Rapport sur le logement social, Octobre 1995, p14-15.

² نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السابق الذكر.

³ نص المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

أما فيما يتعلق بشروط وإجراءات الاستفادة من السكن العمومي الإجباري، فإن كل شخص يبلغ 21 سنة على الأقل ويقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل بالبلدية يمكنه الاستفادة، متى ثبت أنه لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة ولم يسبق له الاستفادة من إعانة الدولة.¹

يتم إيداع ملف طالب السكن على مستوى لجنة الدائرة التي تتكفل بدراسته ومعالجته، حيث يخضع توزيع هذه الصيغة من السكن إلى معايير تستجيب للعدالة الاجتماعية، وهذا بإتباع منظومة التتقيط التالية:²

- مستوى مداخل طالب السكن؛
- ظروف السكن؛
- الوضعية العائلية والشخصية؛
- أقدمية طلب السكن.

وضمنا للشفافية في توزيع هذه السكنات، فإن طلبات تخصيصها المرفقة بالقوائم الاسمية للأشخاص المعنيين تخضع للمراقبة المسبقة لدى البطاقة الوطنية للسكن، هذه الأخيرة تعد آلية تم استحدثها على مستوى وزارة السكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإجبارية والسكنات الاجتماعية التساهمية (حاليا الترقوي المدعم) وكذا تلك التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن.

في الأخير نشير أن السكن العمومي الإجباري يخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر شروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، وفي هذا السياق تضمن المرسوم التنفيذي 08-142 ملحقا خاصا بنموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط.³

1-2- صيغة السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار: يعد السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار صيغة جديدة استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع

¹ أنظر: المواد 03، 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 34 ومايليها من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: المواد من 44 إلى 88 من نفس المرسوم التنفيذي.

بالإيجار وكيفيات ذلك، وقد جاء هذا النص تطبيقاً لأحكام المادة 07 من المرسوم التشريعي-03 93 المتعلق بالنشاط العقاري¹، التي بموجبها أقرت الدولة مساعدات ودعم لنشاطات الترقية العقارية لتشجيع المبادرات الرامية لإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي تستفيد منها كل شرائح المجتمع وخاصة فئة الموظفين التي تعتبر الفئة الأكثر تضرراً.²

ووفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور أعلاه، فإن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب، وهذه الصيغة من السكن موجهة أساساً إلى طالبي السكن من متوسطي الدخل، وهم حسب نص المادة 07 من نفس المرسوم الأشخاص الذين يتراوح دخلهم بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، شرط ألا يكونوا مالكيين لعقار ذو استعمال سكني ملكية تامة ولم تسبق لهم الاستفادة من مساعدات الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى متعهد الترقية العقارية المعني بعد تحريره في مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن، على أن يرفع الطلب خلال الآجال التي يحددها متعهد الترقية العقارية في إعلانات إشهارية.

هذا ويجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:³

10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء؛

¹ تنص المادة 07 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: "يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو التأجير. وستبين بدقة الواجبات المرتبطة بالمساعدة والعقوبات المتعلقة بها في دفتر شروط يقيد المستفيد".

² عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: مرجع سابق، ص 270.

³ قبل تعديل المرسوم التنفيذي 01-105 المتعلق بالبيع بالإيجار بموجب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-328 المؤرخ في 22-12-2015، كان يتم تسديد الدفعة الأولى كالاتي:

10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء؛

5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن؛

5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن؛

5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

- 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد السكن؛
- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص؛
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

كما يتعين على طالب السكن أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في أجالها، محسوبة على أساس المبلغ المتبقى من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد.¹

يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها، هذا ويجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز خمسا وعشرين سنة (25) سنة، وقبل أن يتجاوز عمره السبعين (70) سنة في كل الحالات.²

ويترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزمة استحقاق الأقساط، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعاهدة بالترقية العقارية وبين المستفيد، أما في حالة تخلف المستفيد عن تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة فسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.³

1-3- صيغة السكن الترقوي المدعم: السكن الترقوي المدعم (السكن الاجتماعي

التساهمي سابقا) هو كل سكن جديد ينجزه متعهد الترقية العقارية و موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه

¹ أنظر: نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المتعلق بالبيع بالإيجار، السابق الذكر.

² وهذا وفقا لأحكام نص المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 04-340 المؤرخ في 02-11-2004 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 المتعلق بالبيع بالإيجار، حيث كانت نصوص المادتين 08 و 09 منه تستوجبان سداد مبلغ المسكن بعد خصم الدفعة الأولى منه في مدى مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة وقبل أن يتجاوز عمر المستفيد خمسا وستين (65) سنة.

³ أنظر: نص المادة 06 من المرسوم 03-35 المؤرخ في 13-01-2003 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر.

المساعدة¹. هذه الصيغة السكنية موجهة لطالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط؛ الحصول على هذا النوع من السكن يتم وفقا لتركيب مالي ثلاثي يأخذ بعين الاعتبار التقديم الشخصي، قرض مخفض الفائدة²، وكذا مساعدة مباشرة من الدولة، و قد أناط المشرع بالصندوق الوطني للسكن مهمة جمع مجمل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم على مستواه، حيث تودع لفائدة المرقى العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر دفع، ويجب أن تودع هذه الموارد في حسابات بنكية منفصلة وتستعمل فقط للغاية التي خصصت من أجلها³.

يعد الصندوق الوطني للسكن اتفاقية تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ويصادق عليها كل من مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقى العقاري⁴.

هذا وتتوقف الاستفادة من هذه الصيغة على شرط عدم تملك طالبها لعقار ذو استعمال سكني و أن لا يكون قد استفاد سابقا من سكن أو مساعدة من الدولة لاقتناء أو بناء أو تهيئة سكن⁵، ويجب أن يصادق الوالي أو ممثله على قائمة طالبي السكن الترقوي المدعم وترسل إلى الصندوق الوطني للسكن وإلى المرقى العقاري لمشروع الترقوي المدعم⁶.

وينجز السكن الترقوي المدعم طبقا للخصائص التقنية المحددة بموجب القرار المؤرخ في 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم⁷.

نشير هنا، أن عملية تسويق والتنازل عن هذه الصيغة تتم وفقا لتقنية البيع على التصاميم¹، التصاميم¹، ومن ثمة فإن المرقى مطالب بتوفير العديد من الضمانات سواء التقنية منها أو

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 07-10-2010، العدد 58.

² طبقا لنص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس سنة 2018، المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، فإنه تحدد كيفيات رصد القروض العقارية على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك. الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أبريل سنة 2018، العدد 23.

³ أنظر: المواد 03 و 04 من نفس القرار الوزاري المشترك.

⁴ أنظر: المادة 08 من نفس القرار الوزاري المشترك.

⁵ موقع وزارة السكن: www.mhu.gov.dz، تاريخ استشارة الموقع: 10-02-2016.

⁶ أنظر: المادة 10 من نفس القرار الوزاري المشترك.

⁷ الجريدة الرسمية المؤرخة في 28 فبراير سنة 2018، العدد 13.

المالية، ولعل أبرزها ضرورة اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وهذا لتغطية التزاماته المهنية والتقنية.²

في الأخير، تجدر الإشارة إلى أنه وتلافيا للتحايل و النصب الذي أصبحت تعرفه هذه الصيغة السكنية، لجأ المشرع إلى تكليف الصندوق الوطني للسكن بمهمة جمع مجمل الموارد المالية الخاصة بهذه الصيغة على مستواه، وكذا تسديد المبالغ المستحقة للمركبي العقاري حسب تقدم الأشغال ووفقا لآجال الاستحقاق المحددة في الاتفاقية المذكورة آنفا³، وهو الأمر الذي من شأنه أن يفوت على المرقين المتحايين التلاعب بحقوق المكتتبين ويضعهم في مأمن بخصوص حقوقهم.

1-4- صيغة السكن الريفي: يندرج السكن الريفي في إطار سياسة تنمية الريف، ويهدف إلى ترقية الفضاء الريفي و تثبيت السكان المحليين من خلال تشجيعهم على البناء الذاتي، ويرتكز التركيب المالي لهذه الصيغة على مساهمة المستفيد من خلال تعبئة وعاء عقاري يملكه واستكمال الأشغال الداخلية للسكن⁴، وفي المقابل ترصد الدولة مساعدة مباشرة في إطار بناء السكن الريفي، حيث تتوقف الاستفادة من هذه المساعدة على الأشخاص الطبيعيين الذين يقيمون منذ أكثر من خمس (5) سنوات في البلدية، ويمارسون نشاطا في الوسط الريفي.⁵

يقدم طلب الحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مرفقا بملف مقابل وصل استلام يسلم لصاحب الطلب، ليقوم المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، عن طريق المداولة، على أساس عدد المساعدات المبلغ من

¹ أنظر: المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

² فيما يخص سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم فيكون باحتساب كل الرسوم ويجب أن تتضمن تكاليف الخدمات وقيمة قطعة الأرض، بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة، والدراسات والإنجاز وكذا الطرق والشبكات المختلفة، على أن تبقى مصاريف نقل الملكية على عاتق المقتني.

³ أنظر: المادة 14 من نفس القرار الوزاري المشترك، وكذا التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06-02-2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، السابق ذكرها.

⁴ موقع وزارة السكن: www.mhu.gov.dz، تاريخ استشارة الموقع: 10-02-2016.

⁵ أنظر: المادة 03 من القرار المؤرخ في 19 يونيو سنة 2013 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية المؤرخة في 23-06-2013.

الولاية، بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول على هذه المساعدة، في أجل لا يتعدى عشرين (20) يوماً، ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة.¹

يتم إيداع قائمة طالبي المساعدة المباشرة المقبولين من طرف المجلس الشعبي البلدي، مرفقة بالملفات الموافقة لها، في أجل الثمانية (8) أيام الموالية، لدى مديرية السكن بالولاية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقية لدى مصالح وزارة السكن والعمران، التي يتعين عليها الرد في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، يقوم الوالي عقبها بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، ليتم إرسالها مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة.²

تسلم المقررات التي تم إعدادها من طرف مدير السكن بالولاية لصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين، مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها، ليتم بعدها تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقية الوطنية للسكن، مع إعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بقائمة الطالبين غير المؤهلين للاستفادة.³

أما عن شروط وكيفيات تحرير المساعدة، فإنه يتم تحرير المساعدة في حصتين:⁴

- 40% من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، وتخصص الحصة الأولى لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى،
- 60% عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال.

ويجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه ستون (60) يوماً بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة، وهذا تحت طائلة

¹ أنظر: المادتين 04 و 05 من القرار المؤرخ في 19 يونيو سنة 2013 السابق ذكره.

² أنظر: المادة 05 من نفس القرار.

³ أنظر: المادة 05 من نفس القرار.

⁴ أنظر: المادة 07 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، الملحق بالقرار المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، السابق الذكر.

إلغاء المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن، ماعدا في حالات القوة القاهرة، وفي هذه الحالة يجب على المستفيد تعويض مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله أو جزء منه، حسب الحالة.¹

2- صيغة السكنات الترقية: يقصد بالسكن الترقوي العمومي حسب نص المادة 02

من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15-06-2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي² : " مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه.

وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".

يعد السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن الترقوي، تتميز بمواصفات تقنية واقتصادية عالية وذات أثمان مرتفعة³، ولذلك فهي موجهة لفئة اجتماعية ذات دخل عالي، فوفقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-203 السابق الذكر، تتاح هذه الصيغة السكنية للطالب الذي يفوق دخله ست (06) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون شرط أن لا يملك أو لم يسبق له أن ملك، هو وزوجه، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، وكذا لم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

هذا، و نتيجة التصريح بالصالح العام لهذا المشروع⁴، فإنه يستفيد من إعانة الدولة¹، وذلك

في شكل:²

¹ تتولى المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية أو بالمجلس الشعبي البلدي، بمبادرة منها أو من المستفيد، مراقبة مدى تقدم أشغال إنجاز المشروع. أنظر: المادتين 04 و 05 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، الملحق بالقرار المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، السابق الذكر.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 27-06-2014، العدد 44.

³ الخصوصيات التقنية لسكن الترقوي العمومي حددها القرار المؤرخ في 24-01-2015 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 18-11-2015، العدد 61.

⁴ تنص المادة 13 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية على أنه: " يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها. وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة".

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض،
- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة للإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة،
- تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

يتم إيداع طلب شراء السكن الترقوي العمومي بعد إعلان فتح الاكتتاب لدى المرقى المعنى، الذي يودعها بدوره على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض مرفقة بالوثائق الواردة في المطبوع النموذجي، حيث تعالج الطلبات من طرف لجنة يرأسها ممثل المرقى الموكل قانوناً، وتضم: ³ - المسؤول التجاري، أو من يعادله،

- مسؤول الإدارة العامة، أو من يعادله،

- مسؤول القضايا القانونية، أو من يعادله.

وزيادة على ذلك، يمكن توسيع هذه اللجنة، عند الضرورة، لتشمل أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المرقى المعنى.

يتعين على المرقى المعنى تسجيل طلبات المستفيدين الذين تم قبولهم، في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه، ويتم إعلام المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة المذكورة أعلاه، عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم.⁴

يجب إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم عن طريق رسالة موصى عليها بالرفض المبرر لطلبهم، حيث يمكنهم إيداع طعن لدى لجنة معالجة الطلبات في أجل ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ استلامهم تبليغ الرفض، ليتم دراستها والرد عليها في أجل ستين يوم.⁵

¹ مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية وكذا التخفيضات المرتبطة بالعقار المخصصة لاستقبال هذه الصيغة السكنية سبق التطرق لها في الفرع الأول من هذا المطلب.

² أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، السابق الذكر.

³ أنظر: المادة 05 من القرار المؤرخ في 26-09-2015 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-11-2015، العدد 63.

⁴ المواد 06 و 07 من نفس القرار.

⁵ أنظر: المادتين 07 و 08 من نفس القرار.

نشير في الأخير، أن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) هي التي تأخذ على عاتقها طلبات السكن الترقوي العمومي، وقد جاءت على أنقاض المؤسسة العمومية للسكن العائلي (EPLF).

ب- في فرنسا: تأتي الصيغ السكنية في فرنسا تماشياً والتوجهات الكبرى للسلطات العمومية في مجال السكن المحكومة بمبدأين أساسيين، هما: السماح لكل فرد من العيش في كرامة وتمكين الجميع من حرية الاختيار الفعلي، هذين المبدأين يقتضيان كفاية العرض في ميدان السكن، وفي هذا السياق يمكن القول أن الصيغ السكنية في فرنسا تتراوح بين الصيغ السكنية الاجتماعية أو المدعمة (Secteur aidé) والصيغ السكنية الحرة (Secteur libre) نتعرض لهما تباعاً.

1- الصيغ السكنية الاجتماعية: يقصد بالسكن الاجتماعي، في فرنسا، السكن الموجه، بناء على مبادرة عمومية أو خاصة، للأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم حدود معينة، وهذا ضمن الفئات الشعبية وكذا الطبقة المتوسطة. والعبارة هنا (اجتماعي) تخص تشييد السكن، شغله وكذا تسيير هذا الإرث.¹

كما يعرف على أنه: "السكن المشيد بمعونة من الدولة والذي يخضع لقواعد مضبوطة في مجال التشييد، التسيير والمنح، علاوة على كون الإيجار فيه منظم والحصول على السكن مشروط بعدم تجاوز الموارد لسقف معين".²

وتتعدد صيغ السكن الاجتماعي بحسب المعيار المعتمد في النظر إليها، ويمكن تصنيفها وفقاً للأربعة معايير أساسية، هي على النحو الآتي: معيار معدل الدعم والجمهور المستهدف، معيار الجهة المشيدة والموكل لها بالتسيير، ومعيار النموذج السكني، معيار القدرة على الإيجار، نحاول التعرّيج على كل صيغة من الصيغ بإيجاز على الصورة الآتية:

¹ Article intitulé "Logement social en France", publié sur le site : fr.m.wikipedia.org, date de consultation le : 05-03-2019.

² Article intitulé "Le logement social (HLM) : Définition, Catégorie, Financement, Attribution, Acteurs", publié sur le site : www.cohesion-territoires.gouv.fr, Mis à jour le 02-07-2019, date de consultation le : 24-07-2019.

1-1- معيار نسبة الدعم والجمهور المستهدف: وفقا لهذا المعيار هناك عدة

أصناف من السكنات وهذا تبعا للقروض والمساعدات الممنوحة للهيئات وقت تشييد العقار:

▪ صيغة القرض الإيجاري المدعم للاندماج (le PLAI): موجه للأشخاص

الذين هم في وضعية هشاشة كبيرة نتيجة تراكم الصعوبات الاجتماعية والاقتصادية، ويتراوح بدل الإيجار ما بين 4,56€/للمتر المربع و 5,97€/للمتر المربع حسب الجهات؛¹

▪ صيغة القرض الإيجاري للاستعمال الاجتماعي (le PLUS): يتطابق

والسكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) التقليدي، بدل الإيجار يراوح ما بين 5,14€/للمتر المربع و 6,70€/للمتر المربع حسب المناطق، مع الإشارة أن أكثر من 80% من السكنات الاجتماعية ينظمها هذا السقف من البدل الإيجاري والموارد؛²

▪ صيغة القرض الإيجاري الاجتماعي (le PLS): يمول بالأولوية السكنات

المتواجدة في المناطق حيث يشهد السوق العقاري توترات.³

وهكذا، يمكن أن نخلص إلى أنه توجد ثلاثة مستويات من الأسقف التصاعدية، والتي تتماشى مع ثلاثة مستويات من البدل الإيجاري، حيث كلما ارتفع بدل الإيجار، كلما كان سقف موارد العائلات كذلك.

1-2- معيار الجهة المشيدة والموكل لها بالتسيير: تحت هذا المعيار نجد

الصيغ الآتية:⁴

▪ السكن (عمومي أو خاص) من نوع السكن المعتدل الإيجار (HLM): وهي

سكنات مشيدة ومسيرة من طرف هيئات عمومية أو خاصة؛

▪ السكن المدعم أو الاتفاقي: يتم تشييده وأحيانا حتى تسييره من قبل شركات خاصة؛

¹ Rapport intitulé : " Le financement du logement en France", établi par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, France, Octobre 2001, p.09.

² Article intitulé "Le logement social (HLM) : Définition, Catégorie, Financement, Attribution, Acteurs, Ibid. .

³ Ibid.

⁴ Article intitulé "Logement social en France", publie sur le site : fr.m.wikipedia.org, date de consultation le : 06-03-2019.

■ التعاونيات السكنية المنشأة بدعم ومساعدة (نصائح قانونية) من

السلطات العمومية: حيث يرى أصحاب هذا النهج في التعاونيات الطريق الأسهل للتملك، ويتجهون نحو تفضيله لأسباب تتصل بالاستقلالية المالية للأسر والحس المدني العالي للملاك؛

1-3- معيار النموذج السكني: وفقا لهذا المعيار فإن المسكن يمكن أن يكون من أي نوع، وهكذا نجد "المجمعات الكبرى" و "المجموعات الصغرى"، فردية أو ملكية مشتركة، أجنحة... الخ.¹

1-4- معيار القدرة على الإيجار: تماشيا وهذا المعيار يمكن تصنيف الصيغ السكنية الإيجارية إلى سكن إيجاري عمومي وسكن إيجاري وسيط

■ **السكن الإيجاري الاجتماعي (logement locatif social):** تعريف السكن الإيجاري الاجتماعي يمكن أن يتم عبر الاستعانة بمقاربتين أساسيتين، هما: إما من خلال المؤجر، وإما من خلال توافر شروط الاستفادة وبدل الإيجار التي يحكمها التشريع أو التنظيم.

فوفقا للمقاربة الأولى، وهي الأكثر شيوعا دون أدنى شك، يعرف السكن الإيجاري العمومي على أنه الحظيرة المملوكة والمسيرة من قبل هيئات السكن الاجتماعي (دواوين السكن، المقاولات الاجتماعية للسكن، تعاونيات السكن ذو الإيجار المعتدل)، الشركات العقارية ذات الاقتصاد المختلط، الجماعات المحلية ومختلف الهيئات المعتمدة التي ليس لها هدف ربحي.²

أما حسب المقاربة الثانية، فيعد من قبيل السكن الإيجاري الاجتماعي السكنات المتوقفة الاستفادة منها على ضرورة عدم تجاوز موارد طالبها أسقف مالية معينة و/أو كون بدل الإيجار فيها لا يزيد عن حد أقصى، وهذا بصرف النظر عن النظام القانوني المؤجر.³

بالعودة لشروط الاستفادة من السكن الإيجاري الاجتماعي، فيمكن القول أن هذا النوع من السكن يمنح تحت نوعين من الشروط؛ منها ما يرتبط بالموارد ومنها ما يتعلق بالجنسية أو الإقامة المنتظمة بفرنسا.⁴

¹ "Logement social en France", Op.cit.

² Schaefer(J.P), Taffin (C), L'économie du logement locatif social, In : Revue d'économie financière, n°86, 2006, pp.213-214.

³ Ibid, p.214.

⁴ Voir les articles: L441 à L441-2-9 du CCH.

فبالنسبة لشرط الموارد المالية، لا بد ألا تتجاوز المداخل السنوية للطالب سقف معين يتحدد وفقا للمعايير الآتية: نمط السكن، الوضعية العائلية للطالب، موقع السكن¹. أما عن الموارد التي تؤخذ بعين الاعتبار فهي الموارد الضريبية المرجعية الخاصة بالسنتين السابقتين (n-2)².

بخصوص شرط الجنسية أو الإقامة، فإن السكن الإيجاري الاجتماعي يمنح للأشخاص المتمتعين بالجنسية الفرنسية أو الأجانب الحائزين على سند يثبت الإقامة المنتظمة والدائمة بفرنسا.³

■ **السكن الإيجاري الوسيط (logement intermédiaire):** تحتل صيغة السكن الوسيط، مثلما تدل عليه تسميته، مكان وسط ما بين صيغة السكن الاجتماعي و صيغة السكن الخاص أو الحر، ويطلق عليها أيضا تسمية "السكن ذو الإيجار المتحكم فيه"، وهي عبارة عن سكنات إيجارية مخصصة بصورة رئيسة للطبقة المتوسطة، الشيء الذي لا تعرفه السوق الإيجارية الجزائرية حاليا وإن كان هناك اتجاه لإنشاء صيغة مشابهة لها، وقد تم استحداث هذه الصيغة السكنية حتى تسد الفراغ الحاصل ما بين صيغة السكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) والسكن الخاص أو الحر، ويتحدد مفهوم السكن الوسيط وفقا لأربعة معايير، هي: يجب أن يكون مخصصا للطبقات المتوسطة، لا بد أن يقع في مناطق تعرف توترات، أن يكون موضوع استفادة من مساعدة الدولة أو الجماعات المحلية، وأخيرا أن يكون سعره مسقف.⁴

وقد أصبح بإمكان هيئات السكن ذو الإيجار المعتدل، بدءا من سنة 2014، تطوير سكنات وسيطة كنشاط رئيس، وذلك عبر إنشاء فروع مخصصة كلية لتشييد سكنات ذات الإيجار الوسيط الموجهة للطبقة المتوسطة التي لا تتجاوز مداخلها سقف معين. هذه الأسقف المالية، التي تتحدد حسب المناطق الجغرافية، تكون بنسبة 15 إلى 20% أقل تكلفة من السكنات الخاصة- القطاع الحر - و 15 إلى 20% أكثر تكلفة من السكنات ذات الإيجار المعتدل.⁵

¹ Art. R.304-1 du CCH et L'arrêté du 1^{er} août 2014 relatif au zonage géographique des communes (dit A/B/C), pris en application de l'article R.304-1 du CCH.

² Voir : Annexe 3 : article 2 terdecies D du CGI.

³ Art. R.441-1 du CCH et L'arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1^o de l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation

⁴ Art L.302-16 CCH.

⁵ Article intitulé : « Logement intermédiaire : le logement en loyer intermédiaire », publié le : 15 Janvier 2019 sur le site : www.journaldunet.fr, consulté le : 05-03-2019.

وتشجيعا لتشييد وبعث صيغة السكنات ذات الإيجار المتوسط، وضعت الدولة الفرنسية نظام إقراض تفضلي (un système de prêt préférentiel) يهدف إلى تمكين المستثمرين من إقامة مشاريع سكنات ذات إيجار متوسط، حيث أن القرض الإيجاري الوسيط (PLI) يعد قرض ممنوح بمناسبة شراء، تشييد أو إعادة تأهيل مسكن مخصص للإيجار لفائدة مستأجر من الطبقة المتوسطة ببدل إيجار مسقف بموجب مرسوم.¹

2- الصيغ أو القطاع الحر: الصيغ السكنية التي لا تستفيد من أي نمط من أنماط الدعم السابق ذكرها تعد من قبيل القطاع أو الصيغ الحرة، وتخضع في تنظيمها فيما يخص السكنات الإيجارية للقوانين النازمة للعلاقات ما بين الملاك، الممولين والمستأجرين، حيث يتاح للمستأجرين تلقي إعانة السكن إذا كانت مواردهم ضعيفة، كما يمكن للمستثمرين الاستفادة من المزايا (إعفاءات وتخفيضات) الجبائية.²

ثانيا: مضمون دعم الدولة المباشر لنشاط الترقية العقارية

أ- في الجزائر:

خصصت السلطات العمومية، مثلما سبق بيانه، اعتمادات مالية معتبرة بغرض دعم القدرات المالية لفئة طالبي السكن الاجتماعي بمختلف صيغه، وهذا بالنظر إلى محدودية الملائة المالية لهذه الطائفة، هذه الاعتمادات تأخذ صورة مساعدة مالية مباشرة موجهة للأسر غير قابلة للتسديد، يتم توزيعها عن طريق قناتين أساسيتين هما الصندوق الوطني للسكن (1) والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (2).

1- المساعدات المالية المقدمة عبر الصندوق الوطني للسكن (CNL)

سبق لنا الإشارة أثناء تناولنا للإطار المؤسسي لتمويل نشاط الترقية العقارية إلى الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الصندوق الوطني للسكن، كما نوّهنا إلى أن دور الصندوق الوطني للسكن هو الدعم المالي للأسر، بالمساهمة في رفع قدرتهم المالية اتجاه المؤسسات المالية والمقرّبين العقاريين، من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، وذلك من خلال مساعدة تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة مالية

¹ Ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014, relative au logement intermédiaire, JORF n°0044 du 21 février 2014 page 3074, texte n°11.

² Rapport intitulé : " Le financement du logement en France", Op.cit, p11.

للقرض، ولهذا سنكتفي هنا ببيان شكل المساعدات المقدمة من الصندوق، والبرامج السكنية المعنية بهذه المساعدة، وأخيرا تقدير مبلغ المساعدة.

1-1- شكل المساعدات المقدمة من الصندوق الوطني للسكن: أشار القرار

الوزاري المشترك المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن إلى أشكال المساعدات المقدمة من قبل الصندوق¹، والتي يمكن أن تكون في شكل إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية، أو إعانة شخصية متبوعة، إذا اقتضى الأمر، بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي، وأخيرا في شكل إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة، في الوسط الحضري والريفي، ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبنى.²

1-2- البرامج السكنية المعنية بمساعدات الصندوق الوطني للسكن:

أما عن برامج السكن المعنية بالمساعدات المالية للصندوق، فهي كالاتي³:

- برامج السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم) ،
- برامج السكن الخاصة بصيغة البيع بالإيجار،
- البناء الذاتي في الوسط الريفي.

1-3- مبلغ المساعدة الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن: يختلف

تقدير مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن حسب مستوى دخل الطالبين وحسب صيغة السكن، على النحو الآتي:

¹ طبقا لنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، فإن المساعدات المالية المقدمة من قبل الصندوق تكون استكمالا للتمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض، أو في شكل وعاء عقاري مع الالتزام بإنجاز الأشغال إذا تعلق الأمر ببناء ذاتي في الوسط الريفي.

² أنظر: المادة 03 من نفس القرار الوزاري المشترك.

³ تنص المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن السابق ذكره، على أنه: "تطبق أحكام هذا القرار على سائر السكنات الاجتماعية التساهمية أو الريفية التي لم يتم الانطلاق فيها ابتداء من أول أبريل سنة 2008.

– اكتساب سكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية:

▪ صيغة البيع بالإيجار:¹

- 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها،
- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

▪ صيغة السكن الترقوي المدعم:²

- 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها،³
- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

– الإنجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي:

- 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.⁴

¹ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 ، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 7 أكتوبر سنة 2010، العدد 58.

² أنظر: أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، السابق الذكر.

³ بعد أن كان المشرع يشترط للاستفادة من صيغة الترقوي المدعم أن يتجاوز الدخل، في حده الأدنى، مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون، ألغى ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 يناير سنة 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة السابق ذكره، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 21 يناير سنة 2018، العدد 02.

⁴ أنظر: المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن السابق ذكره.

- إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن في الوسط الحضري والريفي:¹

- 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.²

وتمنح هذه المساعدات باسم المستفيدين منها للمتعهدين بالترقية العقارية سواء مباشرة أو عن طريق وسطاء هم: الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية.³

تتوقف الاستفادة من مساعدة الصندوق الوطني للسكن على توافر مجموعة من الشروط أوردها المواد 4، 6 و 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، تتمثل في الآتي:

- أن تثبت العائلات طالبة المساعدة دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون،
- عدم الاستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ماعدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه،
- عدم الاستفادة من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن،⁴
- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة،
- ألا تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أو اقتنائه أربع (4) مرات مبلغ المساعدة المالية،
- تمنح المساعدة المالية للصندوق في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض، وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال.

¹ تحدد إعانة الترميم و/أو التوسيع على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة من الوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية التي يمكن تجنيدها.

² أنظر: نص المادة 5 من نفس القرار الوزاري المشترك.

³ أنظر: نص المادة 8 من نفس القرار الوزاري المشترك.

⁴ تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-308 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن السابق ذكره، على أنه: "لا يكون الدعم المالي للصندوق الوطني للسكن مانعا لأشكال أخرى من المساعدات المالية لصالح المستفيدين أنفسهم، ولا سيما تلك التي تمنحها:

- الجماعات المحلية،
- صناديق الخدمات الاجتماعية،
- التعاضديات،
- هيئات الضمان الاجتماعي.

في الختام، نشير إلى ما أشار إليه الأستاذ/ ناصر لباد حول أن وظيفة الصندوق الوطني للسكن تتمحور أساسا في تقديم الدعم المالي للأسر باسم الدولة وبالأخص في مجال صيغة السكن الاجتماعي، فهو القناة الأساسية لتوزيع المساعدات، أكثر من منحه للقروض العقارية¹، وهذا ما تأكد أخيرا من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 26-02-2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة، الصادرة عن كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والتهيئة العمرانية، التي أكدت على ضرورة تفعيل دور الصندوق الوطني للسكن من خلال تركيز التمويل بين يديه كقناة رئيسية لتوزيع الإعانات وجعله الوساطة بين المستفيدين من السكن وباقي المتدخلين من مرقين عقاريين و مؤسسات مالية ضمانا للشفافية.

2- المساعدات المالية المقدمة عبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية(FNPOS):

تقدمت الإشارة في معرض تناولنا للإطار المؤسسي لتمويل نشاط الترقية العقارية، لدور الصندوق في تمويل نشاط الترقية العقارية، ولكن لفائدة طائفة معينة هي فئة العمال الأجراء في إطار الخدمات الاجتماعية، فالصندوق يعمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء²، ولتحقيق ذلك فهو يعمل على تعبئة كل موارد التمويل ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة، والمساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي³، ومساهمة الصندوق في نشاط الترقية العقارية تعد مزدوجة المظهر؛ من جهة بصفته مرق عقاري، ومن جهة من خلال المساعدات (Aides) والقروض (Prêt) التي يمنحها، وذلك على النحو الآتي:

2-1- منح المساعدات المتعلقة بالسكن:

تأخذ المساعدات المقدمة من الصندوق صورتين:

¹ ناصر لباد: المرجع السابق، ص 316.

² أنظر: نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03-02-1996 المتمم للمرسوم 179-82 السابق الذكر،

³ أنظر: نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 74-96 المتمم للمرسوم 82-179 السابق الذكر.

– المساعدات المباشرة: (aides directes au logement)

هي مساعدات نقدية غير قابلة للتسديد، ممنوحة من طرف الصندوق للأجراء الذي هم في وضعية نشاط أو في حالة تقاعد، بشرط أن تكون ملفاتهم قد لاقت القبول، وتنقسم هذه المساعدات إلى صنفين:¹

▪ **مساعدات تابعة:** وهي المساعدات الممنوحة للمستفيدين من السكنات المنجزة من طرف الصندوق ذاته.

▪ **مساعدة حرة:** وهي المساعدات الممنوحة للعمال الأجراء وكذا المتقاعدين غير المستفيدين من سكنات الصندوق، وتنقسم إلى قسمين:²

- مساعدة بقيمة 500 000 دج موجهة لتمويل اكتساب سكن جديد من صيغة الاجتماعي التساهمي (سكن ترقوي مدعم) لدى مرقي عمومي أو خاص،
- مساعدة بقيمة 500 000 دج موجهة لتمويل بناء مسكن في إطار السكن الريفي.

ويشترط للاستفادة من إعانة الصندوق توافر مجموعة من الشروط، هي:³

- عدم الاستفادة المسبقة من سكن أو أي شكل من مساعدات الدولة لاكتساب أو بناء محل ذو طابع سكني،
- عدم ملكية بناية ذات طابع سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء،
- ألا يتجاوز دخل العائلة 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108 000 دج،
- اقتناء مسكن جديد وفقا لسقف السكن الاجتماعي التساهمي (2800 000 دج)،
- عدم الاستفادة المسبقة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، مساعدة، قرض)،
- أن يكون عامل أجير في الخدمة أو عامل أجير متقاعد منتسب للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي،

¹ Document interne intitulé «procédure portant modalité d'attribution par le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales des aides directes au logement », Février 2004.

² أنظر: موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: www.fnppos.dz تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018-03-04.

³ المرجع نفسه.

- أن يكون عامل في الخدمة له 03 سنوات متتالية من الاشتراكات في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي بتاريخ إيداع ملف بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية،
- الحصول على الأقل على جزء من مساعدة الدولة، وألا تصل النسبة العامة لأشغال الإنجاز 100% (فيما يخص إنجاز سكن في إطار السكن الريفي).

- المساعدات المجمعة: (aides groupées au logement)

عبارة عن مساعدات نقدية غير قابلة للتسديد، ممنوحة من طرف الصندوق للأجراء الذين هم في وضعية خدمة أو في وضعية تقاعد، والذين تمت الموافقة على ملفاتهم في إطار الإجراء المالي، وتمنح المساعدة لاقتناء سكن جديد أو بنائه.

أما عن طبيعة الهيئات والمؤسسات المستفيدة من هذه المساعدات، فهي تشمل المرقين المتعاملين مهما كانت صفتهم القانونية، التعااضديات والتعاونيات، المؤسسات والإدارات و الهيئات المماثلة (الوزارات، الولايات، البلديات، الهيئات النظامية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري).¹

هذا ولا يمكن للمؤسسات والهيئات المماثلة (مؤسسات تجارية، مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري...) الاستفادة بهذه الصفة من المساعدات المجمعة، وحتى يتمكنوا من ذلك لابد ينظموا أنفسهم في إحدى الصورتين:²

- إما أن يكونوا منظمين في شكل تعاونية عقارية مالكة (تحوز على ملكية الوعاء العقاري ورخصة البناء)، وفي هذه الحالة يتم تقديم طلب الاستفادة من المساعدة من قبل التعاونية،
- وإما الاستعانة بمتعامل عقاري يضمن التحكم في إنجاز المشروع، وهنا لابد أن يكون مالكا للوعاء العقاري، وهنا تحرر اتفاقية بين الأجراء و المتعامل العقاري وتؤشر عليها الهيئة المستخدمة، ويقدم طلب المساعدة المجمعة من طرف المتعامل العقاري مرفقا بالاتفاقية.

2-2- منح القروض المجمعة الخاصة بالسكن: (prêts groupés au logement)

عبارة عن قروض تمنح بصفة مجمعة من قبل الصندوق للأجراء التابعين للهيئات والمؤسسات التي تقدم طلبها، وهي قروض نقدية قابلة للتسديد في مدة تتراوح ما بين 10 و 20

¹ Document interne intitulé «procédure portant modalités d'attribution par le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales des aides groupées au logement », Février 2004.

² Idem.

سنة، تمنح للأجراء المقبولة ملفاتهم من طرف الصندوق، ولا تمنح القروض المجمعة إلا في حالة اقتناء مسكن لدى متعامل معتمد من طرف الصندوق.¹

ب - في فرنسا:

في إطار سياستها الاجتماعية الرامية لحفظ كرامة المواطنين ذوي الدخل المحدود، رصدت الحكومة الفرنسية مساعدات هامة لقطاع الترقية العقارية عموما والسكن الاجتماعي خصوصا، سواء منها مساعدات للأشخاص أو مساعدات للمنتجين، يتم توزيعها عبر عديد القنوات لعل أبرزها كل من: الصندوق الوطني للإعانة على السكن (FNAL)، الصندوق الوطني للمنح العائلية (Cnaf)، الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (FNAVDL)، صندوق التضامن السكني (FSL)، الصندوق الوطني لإعانة المنتجين (FNAP)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن (ANAH)، مساهمة المستخدمين في جهود التشييد من خلال 1% سكن عبر ما يعرف بـ "Action logement" وأخيرا مساهمة الجماعات المحلية في عمليات الإسكان من خلال التمويل التكميلي لذلك المخصص من قبل الدولة، نتعرض لكل تمويل على حدة على النحو الآتي:

1- المساعدات المقدمة عبر الصندوق الوطني للمنح العائلية (CNAF): تأخذ المساعدات المقدمة عبر الصندوق الوطني للمنح العائلية لفائدة الأسر في مادة السكن صورتين أساسيتين، هما: الآداءات العائلية (Prestations familiales) و العمل الاجتماعي (Action sociale).

1-1- الآداءات العائلية: تكون الآداءات العائلية بعنوان السكن على ثلاثة أشكال رئيسية، هي:²

▪ **الإعانة الشخصية للسكن: (APL)** الإعانة الشخصية للسكن عبارة عن مساعدة مالية مخصصة للتخفيض من كلفة مبلغ الإيجار أو الأقساط الشهرية الناتجة عن الاقتراض في حالة

¹ Document interne intitulé «procédure portant modalité d'attribution par le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales des prêts groupées au logement », Février 2004.

² حيث أصبح المرسوم رقم 772-2019 المؤرخ في 24 جويلية 2019 يضبط وينسق (harmonise) الأحكام المتعلقة بإعانات السكن من خلال إدراجها في تقنين البناء والسكن (CCH)، وقد دخل حيز النفاذ بدءا من 1 سبتمبر سنة 2019 .

الرغبة في تملك سكن قديم واقع خارج المناطق التي تعرف توتر¹، واستحقاق هذه الإعانة يقتضي توافر نوعين من الشروط منها ما يتصل بالسكن ومنها ما يرتبط بالموارد الشخصية.

ففيما يتصل بالشروط المتعلقة بالسكن، فإن هذه الإعانة تخص الإقامة الرئيسية الواقعة في فرنسا، كما يجب أن يستجيب السكن لبعض معايير السكن اللائق (critères de décence) والشروط الدنيا للشغل (conditions minimales d'occupation)، وللاستفادة من الإعانة الشخصية للسكن في السكن ذو الإيجار المعتدل (HLM) أو السكن العائدة لمكثته للشركات ذات الاقتصاد المختلط (SEM)، فمن الضروري أن تكون الهيئة المؤجرة قد أبرمت اتفاقية مع الدولة.²

بخصوص الشروط ذات الصلة بالموارد، فإن الإعانة الشخصية للسكن تمنح تحت شروط الموارد وطبقا لسقف محدد يختلف بحسب تشكيلة الأسرة ومكان تواجد السكن³، كما أن الاستفادة من منحة السكن الاجتماعي أو منحة السكن العائلي يعد مانعا يحول دون استحقاق الإعانة الشخصية للسكن.⁴

أما عن مبلغ الإعانة، فهو يحتسب وفقا لجدول تنقيط يأخذ بعين الاعتبار الوضعية العائلية وعدد الأفراد المتكفل بهم، الموارد الشخصية، قيمة الممتلكات العقارية والمالية للمعني وزوجه وأخيرا مبلغ الإيجار (أو الإتاوة) أو الأقساط الشهرية الخاصة بالاقتراض⁵، وتساوي قيمة الإعانة الشخصية الشهرية للسكن الفرق مابين نفقة السكن المؤهل (eligible) والمساهمة الشخصية للعائلة.⁶

أخيرا، وضمانا لتحقيق هذه الإعانة للهدف المرسوم لها، فإن المستفيد منها لا يتحصل عليها مباشرة، حيث تصب لفائدة المؤسسة المالية المانحة للقرض الذي أتاح استحقاق الإعانة

¹ Article intitulé : « Aide personnalisée au logement (APL), publié le : 01 septembre 2019 sur le site : www.service-public.fr, consulté le : 05-09-2019.

² أنظر أحكام المرسومين 864-99 و 865-99 المؤرخين في 7 أكتوبر 1999 المتضمنين تعديل قانون البناء والسكن فيما يخص الاتفاقيات المبرمة مابين الدولة و هيئات السكن المعتدل الإيجار و كذا المرسوم رقم 85-1232 المؤرخ في 5 نوفمبر 1985 المتعلق بالاتفاقيات المبرمة، تطبيقا لنص المادة 2-351 L من ق ب س ف، مابين الدولة و هيئات السكن المعتدل الإيجار الموقعة على عقد- إطار موضوعه تحديد سياسة جديد لبدل الإيجارات.

³ Voir : art. R.351-10, 12, 13 et 14 du CCH.

⁴ Massé(P), Op.cit, p.75.

⁵ Ibidem, pp.75 et 76.

⁶ Art.02 du décret n°97-289 du 28 mars 1997 relatif au calcul de l'aide personnalisée au logement et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

الشخصية للسكن، في حالة ما إذا كان المستفيد مالكا للسكن، أو لمالك السكن عندما يكون المستفيد مستأجرا.¹

■ **منحة السكن الاجتماعي: (ALS)** تعد بمثابة مساعدة مالية ترمي للتخفيض من مبلغ الإيجار أو الإتاوة (في حالة الإقامة في مأوى (foyer)، حيث تكون قابلة للاستحقاق في الأحوال التي يكون فيها الشخص غير مؤهل للاستفادة من الإعانة الشخصية للسكن (APL) وكذا من منحة السكن العائلي (ALF)²، وتتباين شروط منحها بحسب ما إذا كان الشخص مستأجرا أو مقيما في مأوى، ويمكن حصر شروط استحقاقها في ثلاثة شروط أساسية منها ما يخص طالبا، ومنها ما يرتبط بالسكن وأخيرا ما يتعلق بالموارد الشخصية.³

ففيما يخص الشروط التي تتصل بطالبا، يمكن القول أن منحة السكن الاجتماعي في بداية الأمر كانت موجهة بصورة رئيسة للأشخاص المحرومين (خصوصا أصحاب العاهات، صغار الأجراء، طالبي السكن منذ مدة طويلة، الطلبة....)، ليتم توسيع دائرتها، تحت شرط وحيد يتعلق بالموارد، لجميع الأشخاص المبعدين من باقي الإعانات، وهي تخص المستأجرين وكذا المستأجرين من الباطن.⁴

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالسكن، فإن منحة السكن الاجتماعي تخص الإقامة الرئيسية الواقعة في فرنسا، وفقط إذا كان المسكن يستجيب لبعض معايير السكن اللائق وشروط دنيا لشغله.⁵

أخيرا، وفيما يتعلق شرط الموارد الشخصية، فإن منحة السكن الاجتماعي تمنح تحت شرط الموارد الشخصية وطبقا لأسقف تتباين بحسب تشكيلة الأسرة ومكان تواجد المسكن.⁶

بخصوص مبلغ الإعانة و كيفية صبتها للمستفيد، فإن احتسابها يكون طبقا لجدول تنقيط يأخذ في الحسبان عدة عناصر أهمها: الوضعية العائلية لطالبا وعدد الأشخاص المتكفل بهم،

¹ Massé(P), Ibid, p.81.

² En revanche, elle est cumulaire avec d'autres aides comme l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) et l'allocation compensatrice pour tierce personne (ACTP) et l'aide sociale à l'hébergement (ASH).

³ Article intitulé : « Allocation de logement social (ALS), publié le : 01 septembre 2019 sur le site : www.service-public.fr, consulté le : 06-09-2019.

⁴ Article intitulé : « Allocation de logement sociale (ALS), publié en 2016 sur le site : www.capretraite.fr, consulté le : 06-09-2019.

⁵ Ibidem.

⁶ Voir : L'arrêté du 26 décembre 2000 relatif à l'allocation de logement.

الموارد الشخصية وكذا تلك الخاصة بالزوج والأشخاص المتكفل بهم، قيمة الذمة العقارية للشخص وزوجه وكذا الأشخاص المتكفل بهم وأخيرا مبلغ الإيجار¹، وتتم مراجعة ملف المستفيد من المنحة كل سنة من قبل صندوق المنح العائلية ليتم تحديد مبلغ جديد يأخذ بعين الاعتبار التغيرات الحاصلة في الوضعية الشخصية للمستفيد، وتصب المنحة بصورة شهرية في حساب المستفيد، أما بالنسبة للأشخاص المقيمين في دور المتقاعدين، فإن المنحة تخص كبار السن المقيمين في مؤسسة غير متعاقدة تستجيب لشروط النظافة والمساحة، حيث تصب منحة السكن الاجتماعي مباشرة في حساب المؤسسة دون المرور بحساب الشخص المعني².

- **منحة السكن العائلي (ALF)** تحت بعض الشروط، يمكن للأسر الاستفادة من منحة السكن العائلي التي تسمح - على غرار الإعانة الشخصية للسكن - من تقليص أعباء السكن، حيث يكون أهلا لاستحقاقها الأشخاص المستأجرين - بما فيهم المستأجرين من الباطن - الموجودين في إحدى الوضعيات الآتية:³
 - المستفيدون من الأداءات العائلية أو المنحة الخاصة بتربية الطفل المعاق؛
 - المتكفل بطفل يزيد سنه عن 21 سنة دون أن يكون له الحق في الأداءات العائلية أو المنحة الخاصة بتربية الطفل المعاق؛
 - المرأة الحامل الوحيدة بدون شخص متكفل به بدءا من اليوم الأول من الشهر الميلادي التالي للشهر الرابع من الحمل إلى غاية الشهر الميلادي لوضع الحمل؛
 - الشخص المتكفل بأحد أصوله الذي يتجاوز سنه 65 سنة والذي لا يتمتع بموارد تتجاوز سقف منحة التضامن للأشخاص المسنين (ASPA)؛
 - المتكفل بأحد أصوله، فروعه أو حواشيه المصاب بعاهة نتج عنها عجز دائم نسبته 80% على الأقل.

هذا، وتتباين شروط الاستفادة من منحة السكن العائلي بحسب ما إذا الشخص خاضع للنظام العام لصندوق المنح العائلية (CAF) أو النظام الخاص بالتعاضدية الاجتماعية

¹ Article intitulé : « Allocation de logement social(ALS), publié le : 01 septembre 2019 sur le site : www.service-public.fr, consulté le : 06-09-2019.

² Voir : L'Article intitulé : « Allocation de logement sociale(ALS), publié en 2016 sur le site : www.capretraite.fr, consulté le : 06-09-2019 et le site de la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie : www.cnsa.fr.

³ Art.542-1du code de la sécurité sociale.

للفلاحة(MSA)، ويمكن عموما تلخيصها في نوعين من الشروط: شروط ذات صلة بالمسكن و أخرى تتعلق بالموارد الشخصية.

بخصوص الشروط المتعلقة بالمسكن، لا بد أن يتعلق الأمر بالإقامة الرئيسية للمعني الواقعة في فرنسا، وأن يستجيب المسكن لبعض معايير السكن اللائق وشروط الشغل الدنيا.¹ فيما يخص شروط الموارد الشخصية، فإن منحة السكن العائلي تقتضي عدم تجاوز مداخيل طالبيها لسقف مالي معين، هذا السقف يختلف بحسب تشكيلة الأسرة ومكان تواجد المسكن.²

في الأخير، نشير إلى أن مبلغ الإعانة يتحدد طبقا لجدول تنقيط يأخذ في الحسبان نفس العناصر التي أشرنا إليها في معرض معالجتنا لمنحة السكن الاجتماعي، وهي عناصر ترتبط بالوضعية العائلية لطالبيها وعدد الأشخاص المتكفل بهم، الموارد الشخصية للمعني، وزوجه وكذا الأشخاص المتكفل بهم، قيمة الذمة العقارية للشخص وزوجه وكذا الأشخاص المتكفل بهم وأخيرا مبلغ الإيجار.

1-2- العمل الاجتماعي: بالتوازي مع الأداءات العائلية، يشكل العمل الاجتماعي للصندوق الوطني للمنح العائلية جانب هام من نشاطه؛ وهذا من خلال سياساته التحفيزية للاستثمار العقاري في مجال السكن، وعلى خلاف قطاع الأداءات العائلية يتمتع قطاع العمل الاجتماعي لصناديق العلاوات العائلية باستقلالية أكبر في إعداد تدخلاته وهذا بحسب الحاجيات والوضعيات المحلية الخاصة بكل صندوق منح عائلية، ويكون العمل الاجتماعي للصناديق في شكل مساعدات مالية لتشييد سكنات جديدة في إطار اتفاقيات الإطار مع هيئات السكن المعتدل الإيجار، وكذلك منح مساعدات للتملك عبر منح قروض للأفراد أو إعانة لشركات الإقراض، والتمكين من قروض اكتساب- تحسين (prêts à l'acquisition-amélioration) في مجال السكن القديم وأخيرا منح قروض لتجهيز السكن، غير أنه وبدءا من سنة 1957 أصبحت الإعانات في مجال السكن، وبصورة تدريجية، موجهة لفائدة العائلات ذات الأولوية.³

¹ Art .D.542-15 du code de la sécurité sociale.

² Voir : L'arrêté du 26 décembre 2000 relatif à l'allocation de logement

³ Duchatelet(G), Op.cit, p.p7et 8.

في الختام، يمكن القول أن صناديق العلاوات العائلية في فرنسا، على خلاف نظيرتها في الجزائر، تلعب دور جد هام في مجال السكن، وهذا عبر تسيير الأداءات العائلية لفائدة الصندوق الوطني للسكن الشيء الذي يتيح ملاءة أكبر للأسر¹، خاصة إذا علمنا أن هذه الصناديق تملك، بفضل الملفات التي تحوزها، معرفة يتم تحيينها بصورة متجددة عن الأسر التي تعرف صعوبات، وهو الأمر الذي من شأنه المساهمة في صياغة سياسة دعم أكثر تكيفه وفاعلية، وهذا عبر الهياكل والهيئات التي تكون فيها صناديق المنح العائلية ممثلة.

2- المساعدات الممنوحة من خلال الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (FNAVDL): أنشئ الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن بموجب نص المادة 60 من القانون رقم 900-2011 المؤرخ في 29 جويلية سنة 2011²، وقد برر إنشاء هذا الصندوق بضرورة التزام الدولة، اعتبارا من أنها الضامن لحق السكن، من جهة بتمويل عمليات المرافقة الاجتماعية نحو العائلات ذات الأولوية والتي يجب أن يمنح لها سكن بصورة مستعجلة بعنوان "الحق في السكن الذي يمكن الاحتجاج به" (DALO)³، ومن جهة ثانية تمويل عمليات التسيير الإداري المكيف (GLA)⁴ للسكنات الممنوحة لنفس الأشخاص.⁵

يمول الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن بصفة حصرية عبر الغرامات التأخيرية (les astreintes) التي تدفعها الدولة بعنوان الحق في السكن الذي يمكن الاحتجاج

¹ حيث بينت دراسة تم إعدادها من قبل الصندوق الوطني للمنح العائلية الفرنسي، أن أكثر من 600.000 أسرة استطاعت تجاوز عتبة العوز بفضل حصولها إما على منحة السكن (AL) أو الإعانة الشخصية للسكن (APL)، وهو الشيء الذي يسمح لدخلها المتاح أن يتجاوز عتبة 50 فرنك في اليوم وبالنسبة للشخص الواحد. للمزيد

حول هذه الدراسة أنظر: Lagarde(F), Chastang(A), Comble(P.H) : "L'apport des prestations aux familles à bas revenus », dossier CAF «Les prestations familiales : un système en évolution», n°4, CNAF, 1996.

² JORF n°0175 du 30 juillet 2011.

³ **DALO (droit au logement opposable) :** Instauré par la loi du 5 mars 2007, il vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Le DALO est un droit, ce n'est pas un dispositif d'accès à un logement ou à un hébergement, c'est un recours quand les autres dispositifs légaux n'ont pas permis aux personnes d'accéder ou se maintenir dans un logement ou un hébergement adapté à leurs besoins, ainsi toute personne éligible doit pouvoir =se saisir de ce droit. Sur ce point voir l'article intitulé: « Comment accéder au droit au logement opposable(DALO) ? », publié le 19 février 2010(modifié le 18 avril 2017), sur le site : www.hclpd.gouv.fr, consulté le : 02-01-2020 ;

⁴ **GLA (gestion locative adaptée) :** Cette action est destinée aux ménages reconnus prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgences au titre du Droit Au Logement Opposable et pour lesquels une Gestion Locative Adaptée a été préconisée dans le cadre d'un diagnostic réalisé sous la responsabilité de la commission DALO. Pour plus d'informations sur ce point voir le rapport intitulé : Gestion Locative Adaptée, la pratique de l'AIVS TERRITOIRES, aivs fapil, Février 2017.

⁵ Art. L.300-2 du CCH.

به(DALO) ، وهكذا فإن الدور المنوط بالصندوق هو تمويل عمليات المرافقة المشجعة على إعادة إسكان العائلات المستفيدة من الحق في السكن الذي يمكن الاحتجاج به(DALO) أو العائلات غير المستفيدة منه ولكنها بصورة عامة تدرج ضمن سياسات الإيواء والوصول للسكن.¹

من خلال هذا العرض المقتضب لدور الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن، يتضح جليا أن هذا الكيان جاء تجسيدا للالتزام الذي أخذته الدولة الفرنسية على عاتقها؛ والذي يتمثل في ضمان الحق في السكن باعتباره يشكل واجب تضامني يقع على مجموع الأمة²، على أن الحق في السكن، خلافا لما هو عليه الحال في الجزائر، لا يعني أن الأمة ملزمة بتوريد سكن لكل شخص يقدم طلب، ولكن لابد أن تقدم المساعدة، في إطار الشروط المقررة قانونا، للأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط الاستفادة، وهكذا يأتي الصندوق لمد يد المساعدة للأشخاص الذين هم في وضعية مستعجلة نتيجة الهشاشة التي يعيشون فيها أو كونهم بدون مأوى³، والذين استطاعوا استعادة حقوقهم عبر آلية "الحق في السكن الذي يمكن الاحتجاج به"، هذا الحق الذي يتيح للأشخاص الذين هم دون مأوى حق اللجوء للسلطات لاستحقاق حقوقهم بالطريق الودي بداية ثم الطريق القضائي انتهاء.⁴

¹ Article intitulé : « L'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), publié le 8 novembre 2018 sur le site : www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr, consulté le : 06-11-2019.

² Le droit au logement est l'objet principal de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite **loi Besson**, cette loi affirme que «garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation».

³ الأشخاص الذين يكونون مؤهلين للاستفادة بعنوان الحق في السكن القابل للاحتجاج، لابد أن يستجيبوا لمعيار أو أكثر من المعايير السبعة التي جاء بها القانون 2007-290 المؤسس للحق في السكن الذي يمكن الاحتجاج به، وهي كالاتي: أن يكونوا محرومين من السكن، أن يكونوا مهددين بالطرد، أن يكونوا قاطنين داخل هيكل إيواء أو إقامة فندقية ذات طابع اجتماعي(RHVS) بصورة مستمرة منذ أكثر من ستة أشهر، السكن في محلات غير صالحة للسكن أو غير نظيفة أو خطيرة، السكن في مكان لا يتوافر على عناصر التجهيز والراحة المطلوبة(غياب التدفئة، الماء الصالح للشرب...) شرط التكفل بطفل قاصر أو شخص معاق، التواجد في مسكن مشغول فوق العدد المتاح، أن يكون طلب الحصول على سكن اجتماعي قد تجاوز المدة المعقولة.

⁴ يتمحور المسعى الإجرائي حول ثلاث نقاط، هي كالاتي: (1) تشكيل الطلب،(2) فحص وضعية الطالب من قبل لجنة الوساطة،(3) إذا ما قررت اللجنة قبول الطلب، فإن الوالي يكلف بإيجاد مسكن، فإذا لم يتوصل لذلك، فإنه يصبح من الممكن تقديم طعن أمام المحكمة الإدارية. للمزيد أنظر مقال بعنوان: « droit au logement opposable(DALO) :faire valoir son droit à un logement », publié sur :www.service-public.fr, consulté le :7 avril 2017.

3- المساعدات الممنوحة من خلال صندوق التضامن السكني(FSL): يمكن للأشخاص الذين هم في وضعية الهشاشة أو المعرضون لصعوبات مالية الاستعانة بصندوق التضامن السكني وهذا بغرض الحصول على قرض أو مساعدة، هذا النوع من الإعانات يخص المستأجرين، المستأجرين الفرعيين والأشخاص الذين يعيشون في مأوى.¹

ينشأ صندوق التضامن السكني على مستوى كل مقاطعة ، وعند إخطار لجنة صندوق التضامن السكني فإنها تدرس الوضعية العامة للطالب: وضعيته العائلية، مداخله، ديونه الإيجارية، مبلغ إيجاره.²

ويقترح الصندوق نوعين من المساعدات:

3-1- إعانات الوصول للسكن: تكون هذه الإعانات إما في صورة إعانات إقامة (قرض أو مساعدة تعين المستأجر على دفع ودیعة الضمان، تكاليف الوكالة، تكاليف تغيير الإقامة...) أو في صورة كفالة (حيث يكون الصندوق بمثابة كفيل في مواجهة المالك بغرض أداء أقساط وأعباء الإيجار) وأخيرا قد تكون الإعانات على شاکلة مساعدات على الوفاء بالديون (قرض أو إعانة يتيحان تمديد أو تطهير دين قبل ولوج سكن جديد).³

3-2-إعانات البقاء في الأمانة: يمنح الصندوق قروض أو إعانات لفائدة الأشخاص الذين يعرفون صعوبات كبيرة حتى يتمكنوا من تسوية ديونهم الإيجارية وكذا الأعباء الإيجارية والمصاريف المرتبطة بإجراءات البقاء في الأمانة المؤجرة.⁴

4-المساعدات المرصودة من طرف الصندوق الوطني لإعانة المنتجين(FNAP): يعد الصندوق الوطني لإعانة المنتجين مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أنشئت سنة 2016، يتمحور دوره في المساهمة، على مستوى إقليم ميترولييتان (territoire métropolitain)، في تمويل عمليات تطوير، تحسين و هدم الحظيرة السكنية الإيجارية الاجتماعية العائدة لهيئات السكن الإيجاري المعتدل وكذا لشركات الاقتصاد المختلط علاوة على الهيئات المستفيدة من الاعتماد المتعلق بالتحكم في الأشغال.⁵

¹ Le FSL a été créé par la loi n°90-449 du 31 mai 1990, modifiée et complétée, visant à la mise en œuvre du droit au logement, parue au JO n°127 du 2 juin 1990.

² Art 01 ibidem.

³ Art 06 ibid.

⁴ Art 06 de la loi n°90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement, op, cit.

⁵ Décret n°16-901 du 1 er juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre, JORF n°0153 du 2 juillet 2016.

5- المساعدات المقدمة عبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن(ANAH): عديد الهيئات تقترح إعانات غير قابلة للتعويض الغرض منها تحسين السكن، غير أن الإعانة التي تمنحها الوكالة الوطنية للسكن تبقى أبرزها، على أن استحقاق هذه المساعدة يقتضي توافر عديد الشروط؛ البعض منها له صلة بطبيعة المستفيد والبعض الآخر بطبيعة الأشغال الممولة و أخيرا ما له علاقة بالسكن ذاته.¹

ففيما يرتبط بطبيعة المستفيد، يمكن القول بإيجاز أن إعانات الوكالة تخص الملاك الشاغلين لسكناتهم كإقامة رئيسة، الملاك المؤجرين فيما يخص عمليات التشخيص(diagnostic)، وكلاء الملاك المشتركين، الأشخاص الذين يضمنون التكفل الحقيقي بالأشغال في السكنات المشغولة من الأصول أو الفروع أو الأزواج، البلديات أو تجمعاتها التي تحل محل الملاك المخلين بالتزاماتهم.²

بشأن الأشغال المعول مباشرتها، لابد أن يكون موضوعها إما تحسين المسكن فيما يخص الأمن، النظافة أو تجهيزات العقار، وإما أن تتعلق بإمكانيات الوصول أو التكيف بالنسبة للأشخاص المسنين أو ذوي الاحتياجات الخاصة وإما أن يكون غرضها تحقيق اقتصاديات طاقوية أو ضمان العزل الصوتي³، هذا ويتعين ألا تقل كلفة الأشغال عن مبلغ 1500 أورو، وألا يشرع فيها قبل إيداع طلب الاستفادة منها، وأن تتجز من قبل مهنيين مختصين في العمارات.⁴

أخيرا وبخصوص المسكن ذاته، لابد أن يكون قد مرّ على تشييده مدة 15 سنة على الأقل بتاريخ إبرام اتفاق التمويل وأن يتم شغله كإقامة رئيسة، وألا يكون قد استفاد من أي تمويل من عند الدولة أو قرض بمعدل فائدة صفر خلال العشر سنوات السابقة عن تاريخ طلب الإعانة.⁵

ويتحدد مبلغ الإعانة وفقا لعدة عوامل، مثل: طبيعة الأشغال المقررة، قيمتها، موارد طالب الإعانة...الخ¹، كما تقدر الوكالة الوطنية لتحسين السكن من جانب آخر ملائمة صب

¹ Décret n°2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat, JORF n°0119 du 23 mai 2019.

² Art .R.321-12 du CCH.

³ Instruction de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat n°94-03 du 17 mars 1994 relative à l'adaptation de certaines règles d'attribution des subventions, Bulletin officiel du ministère chargé du logement n°94/23, pp 42-43.

⁴ Délibération ANAH n°2001-28 du 4 octobre 2001, cité par : Massé(P), op.cit, p90.

⁵ Article intitulé : « Aide de l'Anah : travaux d'amélioration de l'habitat », publie sur le site : www.service-public.fr, le 01-01-2019, consulté le : 10-08-2019.

الإعانة بالنظر للفائدة الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية للأشغال وكذا بالنظر للأولويات المحلية²، وفي الأحوال التي يتقرر فيها منح الإعانة فإن ذلك يكون عقب إنهاء الأشغال وتقديم الفواتير للوكالة المحلية.³

6- المساعدات المرصودة من طرف الجماعات الإقليمية: بدءا من تاريخ مراجعة قانون التضامن والتجديد العمراني (SRU) أصبحت الجماعات الإقليمية مجبرة على مضاعفة إعاناتها الموجهة لمشاريع السكن الاجتماعي بما في ذلك تعبئة واستغلال الإمكانيات الإضافية الممنوحة لها من قبل الدولة⁴، ذلك أنه وبصدور القانون رقم 809-2004 المؤرخ في 13 أوت سنة 2004 المتعلق بالحريات والمسؤوليات المحلية⁵، أصبح بإمكان الدولة أن تفوض اختصاصاتها في مجال تسيير تمويل السكن إلى الجماعات الإقليمية الراغبة في ذلك.⁶

ويمكن أساس التفويض في اتفاقية بموجبها تفوض الدولة للجماعات الراغبة اختصاص إقرار منح الإعانات العمومية في مجال التشييد، الاقتناء، إعادة التأهيل و هدم السكنات الإجبارية الاجتماعية وكذا في مجال تجديد السكن الخاص.⁷ أخيرا، ووفقا لتقرير مؤرخ في ماي 2011 يخص تفويض الإعانات الخاصة بالمنتجين، اعتبر مجلس المحاسبة أن للتفويض أثر إيجابي على تشييد السكنات الجديدة وأن الجماعات المفوض لها قد أدركت كيف تضع أدوات أكثر فعالية لمتابعة التشييد واستهلاك الاعتمادات المرصودة من قبل الدولة.⁸

¹ Arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat, publié sur le site : www.legifrance.gouv.fr, consulté le : 12-08-2019.

² Article intitulé : « Aide de l'Anah : travaux d'amélioration de l'habitat », Ibidem.

³ غير أنه يمكن صب دفعات (acomptes) بالتوازي مع تقدم وتيرة الأشغال، دونما أن تتجاوز نسبتها 70% من المبلغ المتوقع للإعانة.

⁴ Article intitulé : « Le financement du logement social : les aides aux producteurs », publiée sur le site : www.vie-public.fr, le 21-11-2018, consulté le : 10-10-2019.

⁵ JORF n°190 du 17 août 2004 page 14545.

⁶ بتاريخ الأول من جانفي من سنة 2015، أبرمت 89 مؤسسة عمومية للتعاون مابين البلديات (مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي) اتفاقية لتفويض الاختصاص. أنظر في ذلك:

Article intitulé : « Le financement du logement social : les aides aux producteurs », Ibidem

⁷ Article intitulé : « Le financement du logement social : les aides aux producteurs », Op.cit, p 03.

⁸ Voir : Rapport public thématique, Les aides à la pierre : L'expérience des délégations de l'Etat aux intercommunalités et aux départements, Cour des comptes, Mai 2011.

خلاصة الباب الأول

خلاصة الباب الأول

نخلص من الباب الأول من هذه الدراسة أن المشرع الجزائري ومن خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا النصوص التنظيمية التي جاءت تطبيقاً له، حاول التكفل بإشكالية كبرى تشغل المجموعة الوطنية وهي "إشكالية العقار الحضري"، وذلك من خلال العمل على الالتفاف إلى ما هو موجود من حظيرة عقارية هامة موروث في جزء كبير منها عن الفترة الاستعمارية من جهة، ومحاولة بعث وتنمية سوق ترقية عقارية تنافسية بغية الاستجابة للطلب الاجتماعي والاقتصادي الذي هو في نسق تصاعدي حادّ على هذا النوع من المنتج العقاري، من جهة ثانية.

التكفل بإشكالية العقار الحضري ببعديها، الموروث والمأمول، اقتضت من المشرع الجزائري أن يركز تدخله على الأطراف الفاعلة في سوق الترقية العقارية، وهما كل من المرفقي العقاري والمؤسسات المالية.

1- ففيمَا يخص المرفقي العقاري، وعلى اعتبار أنه الشخص الذي يحتكر حق المبادرة بالمشاريع العقارية ومسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تندرج في إطار إنجاز المشروع العقاري، فقد عمل المشرع الجزائري على ردّ الاعتبار لهذه المهنة وذلك من خلال إعادة النظر في مضمون وماهية نشاط الترقية العقارية وكذا إعادة تأهيل وتنظيم طائفة القائمين على هذا النشاط.

1-1- إعادة النظر في مفهوم ومضمون نشاط الترقية العقارية،

- وذلك بدءاً من تدارك الخطأ الذي ورد في نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، و المتعلق بعبارة "النشاط العقاري" التي وردت في عنوان النص وكذا في نص المادة 02 منه التي عرفت النشاط العقاري بدل نشاط الترقية العقارية، حيث جاء القانون 04-11 تحت عنوان "القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية"، كما أن نص المادة 14 منه يقضي: "يشمل نشاط الترقية العقارية..."، وبهذا يكون المشرع قد صحح الخطأ، ذلك أن مضمون عبارة النشاط العقاري يتسع ليشمل مواضيع أخرى غير نشاط الترقية العقارية.

- أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة في إيراد تعريف واضح ودقيق لنشاط الترقية العقارية، وهو الشيء الذي افتقده التشريع الفرنسي الذي اكتفى بتعريف عقد الترقية العقارية كآلية من آليات الترقية العقارية بدل نشاط الترقية العقارية، وهو الشيء الذي انعكس بالإيجاب في تحديد مجال نشاط الترقية و طبيعة العمليات المنجزة في إطاره بالنسبة للتشريع الجزائري وبالعكس نجد نوع من الغموض والضبابية بالنسبة للتشريع الفرنسي الأمر الذي يقتضي في كل مرة تدخل القضاء والفقه لاستجلاء وتفسير ما يثار من غموض.

- عمل المشرع على توسيع مجال نشاط الترقية العقارية، فلم يعد قاصرا على الإنجاز والتجديد بل تعداه إلى إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة والترميم والتدعيم واقتناء الأرضيات وتهيتها...، وهو الشيء الذي من شأنه أن يساهم في الحفاظ على الموروث العقاري الموجود من جهة، ويسمح برفع العرض فيما يخص الأوعية العقارية في السوق، خاصة وأن نشاط الترقية يتوافر على المؤهلات اللازمة لتعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارتها وتنفيذ المشاريع العقارية.

- أما فيما يخص المشاريع العقارية موضوع الإنجاز والغرض منها، فالأصل أن تكون محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا ذات استعمال حرفي أو تجاري، وهو الأمر نفسه الذي نجده في فرنسا، وهذا ربما رغبة في إعطاء الأفضلية للسكن باعتباره أولوية وطنية، أما عن الغرض من إنجاز مشاريع الترقية العقاري، فهو يتسع ليشمل البيع أو الإيجار بل وحتى تلبية الحاجات الخاصة، وهذا خلاف لفرنسا أين يبقى الطموح الأول والأخير للمرقين العقاريين هو البيع لما يحققه من مكاسب مادية هامة وأنية لا توفرها السوق الإيجارية.

- بشأن الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية وأنواعها، فقد أضفى المشرع الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية، وبهذا يعد المرقى العقاري تاجر في معاملاته خاضعا للقيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، فضلا عن خضوعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية في حالة توقفه عن الدفع، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الفرنسي لم يأتي بنص حاسم بخصوص تجارية نشاط الترقية العقارية تارك الباب مفتوحا أمام التأويلات الفقهية والاجتهادات القضائية.

- يتنوع نشاط الترقية العقارية في الجزائر بين ترقية عقارية عمومية وخاصة، أما بالنسبة للتشريع الفرنسي فنجد نوع ثالث من الترقية العقارية وهي الترقية العقارية الشبه عمومية أو الشبه

الخاصة، وهذا النوع من الترقية العقارية يندرج في إطار التعاون بين القطاعين العمومي والخاص.

1-2- بخصوص إعادة تأهيل وتنظيم طائفة المرقين العقاريين،

- تركز الأمر بداية من خلال ضبط العناصر المحددة لتعريف المرقى العقاري، وهما عنصر المبادرة بالمشاريع العقارية وعنصر العناية الرئيسية بالعملية، وهو ما يتطابق مع التعريف الذي جاء به القضاء الفرنسي، حيث أن العنصران المتقدمان يسمحان بتمييز المرقى العقاري عن غيره من المهنيين المتدخلين في المشروع العقاري (صاحب المشروع، المقاول، المهندس المعماري، الوكيل العقاري)، وقد أضفى المشرع الصفة التجارية على المرقى العقاري وهذا خلافا للمشرع الفرنسي الذي خلع صفة التاجر عن المرقى الذي يكتفي بالبناء والبيع، بل اشترط أن يلعب دور الوسيط ومقدم الخدمات من خلال استعاقبه بصيغ أخرى كصيغة شركة التخصيص و عقد الترقية العقارية حتى تضاف عليه صفة التاجر.

- الفراغ القانوني الذي عرفه المرسوم التشريعي 93-03 فيما يخص تنظيم و تأطير مهنة المرقى العقاري، والذي نتج عنه فوضى في نشاط الترقية العقارية وتضاعف في عدد وحدة قضايا التحايل والإفلاس، دفع بالمشرع إلى محاولة سدّ الفجوة القانونية من خلال وضع إطار قانوني لممارسة المهنة يعد بمثابة "قانون أساسي للمرقى العقاري"، حيث استوجب لممارسة مهنة المرقى العقاري، علاوة على ما هو مقرر طبقا للقواعد العامة لممارسة التجارة، شروط أخرى أكثر خصوصية موضوعها ضرورة استصدار اعتماد من لجنة اعتماد المرقين العقاريين والتسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهو الأمر الذي يتوقف على توافر بعض الشروط الصارمة، متى توافرت وأحترم المسعى الإجرائي للطلب أصبح الشخص متمتعاً بصفة المرقى العقاري، وهو ما يلقي على عاتقه عديد الالتزامات والمسؤوليات التي هي موضوع دفتر شروط نموذجي يلزم المرقى العقاري بضرورة احترام قواعد النظام العام العمراني ومراعاة أخلاقيات المهنة وكذا الالتزام بالشفافية من خلال التقيد بالإعلام السابق والمعاصر للتعاقد، مع إلزامية الاكتتاب في جميع التأمينات وصولاً لتغطية مسؤولياته المهنية .

- وحتى تحظى التزامات المرقى العقاري وأخلاقيات المهنة بالاحترام والتقدير، فقد أرسى المشرع من جانب إطار مؤسساتي يسهر على التأكد من مراعاتها يتشكل من جهازين هما: المجلس

الأعلى لمهنة المرقى العقاري ومجلس الأخلاقيات كجهاز دائم موضوع تحت سلطة مكتب الجمعية العامة التابعة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ومن جانب آخر رصد نظام ردعي صارم من خلال إقراره لعقوبات إدارية وجزائية تصل إلى حد السحب النهائي للاعتماد مع تسليط عقوبات بالحبس والغرامات المالية المشددة.

أما بالرجوع للتشريع الفرنسي، فإن ممارسة مهنة المرقى العقاري تظل دون أدنى تأطير قانوني، لا تخضع لأي قيد ولا تستوجب أي أهلية، وهو الأمر الذي دفع بأشخاص عديمي التأهيل والضمير الخلق إلى خوض غمار المهنة رغبة في تحقيق مكاسب مادية سريعة دون مخاطرة كبيرة، وهو الأمر الذي دفع بالمشرع والمقررين أنفسهم لمحاولة تطهير المهنة ولا سيما من خلال إقرار موانع وحالات تنافي تحوّل دون ممارسة المهنة علاوة على محاولة وضح حد أدنى من التأطير والتأهيل المهني الداخلي.

2- أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية، ونتيجة للتغير في التوجه والنهج

الاقتصادي والاجتماعي للدولة وكذا التراجع الكبير في مداخل الدولة، فقد أصبحت مسألة مراجعة سياسة تمويل السكن ونشاط الترقية العقارية أكثر من ضرورة، وقد تكّرس ذلك من خلال رفع الاحتكار في التمويل الذي كان ممارسا من قبل كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وتوسيع دائرته لمؤسسات وأطراف أخرى وهذا رغبة في تنويع مصادر التمويل لرفع العبء عن الخزينة العمومية وتعبئة كامل الادخار الوطني من جهة، ومن جهة ثانية العمل على تنويع أنماط ومنتجات التمويل بما يتماشى وقدرات الأفراد و المتدخلين في سوق الترقية العقارية عموما.

2-1- ففما يرتبط بمصادر التمويل الجديدة،

- باشرت الحكومة إصلاحات هيكلية مسّت أداء البنوك والمؤسسات المالية، وبموجبها استعادت هذه الهيئات مهامها الرئيسية والتقليدية، حيث أصبحت لها مرونة في تعبئة الموارد التي تراها مناسبة ووضعتها في خدمة نشاط الترقية العقارية في شكل قروض تستجيب لقواعد تجارية خالصة، وقد أتاح قانون النقد والقرض إمكانية إنشاء عدة أنواع من مؤسسات القرض يستجيب كل نوع منها إلى احتياجات معينة، وهكذا أصبحت القروض العقارية متاحة كمنتج على مستوى الصندوق الوطني للاحتياط باعتباره بنك السكن بامتياز، علاوة على باقي البنوك التجارية سواء

منها العمومية أو الخاصة، الوطنية منها والأجنبية، دون أن نغفل القروض الممنوحة من الخزينة لفئة الموظفين.

- في فرنسا، نجد أن دائرة الإقراض العقاري تتسع كثيرا، مقارنة بنظيرتها في الجزائر، سواء بالنسبة للبنوك المتخصصة أو التجارية منها:

❖ ففيما يرتبط بالبنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية، يتمتع المرقين العقاريين بحرية اختيار التمويل الأكثر جاذبية، وهذا استنادا لعدد المعايير ولعل أهمها: معدل الفائدة، مدة الإقراض، تسهيلات التسديد، الضمانات المطلوبة...الخ)، غير أنه وأمام الإكراهات والشروط التعجيزية التي أصبح يفرضها هذا النوع من التمويل التقليدي، برزت للوجود أنماط و طرق تمويل أكثر مرونة وأقل بيروقراطية يأتي على رأسها كل من: الترقية العقارية المشتركة (co-promotion) و التمويل العقاري التشاركي (crowdfunding)....، وهي طرق تمويل تسمح بتوفير التمويل اللازم والمناسب دون أن يكون المرقى العقاري مضطر لتقديم الضمانات التقليدية، سواء العينية منها أو الشخصية، مع القدرة على تعبئة رؤوس أموال بالقدر الكافي لبعث عديد المشاريع في آن واحد، وإذا كانت أنماط التمويل المستحدثة لا تلغي طبعاً التمويل التقليدي، إلا أنها تعد رافعة أساسية لتعبئة الادخار العام؛ وهذا عبر أراضيات رقمية تتيح خلق رابط مابين المستثمرين من جهة و مشاريع الترقية العقارية التي تواجه عقبات توفير الأصول الخاصة من جهة ثانية، وهكذا أصبحت عمليات التمويل تنتم بأنها لامادية (Dématisées) ودون وساطة (Désintermédiation)، وهو الأمر الذي يساهم في تنويع أنماط التمويل و يزيل عنها البيروقراطية.

❖ أما بالنسبة لما تطرحه البنوك التجارية الفرنسية فيما يرتبط بالتمويل العقاري، فالملاحظ أن هناك اختلاف عما هو جاري به العمل في الجزائر إن على مستوى الإطار المؤسساتي أو المضامني؛ فعلى الصعيد المؤسساتي، تتنوع المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية؛ فنجد مؤسسات ذات بعدَ وطني وأخرى ذات بعدَ جهوي تراعي خصوصية الاقتصاديات المحلية، كما تتوافر مؤسسات مالية وبنوك لها وجود مادي وأخرى لامادية (على الخط)، زيادة على أن عملية الإقراض لا تقتصر على المؤسسات المالية البنكية بل يتسع نطاقها لباقي المؤسسات المالية غير البنكية على غرار شركات

التأمين والبريد الشيء الذي يسمح بتوسيع وتنويع دائرة الإقراض، أما **على الصعيد المضاميني**، فإن المنتجات التي تعرضها البنوك والمؤسسات المالية التجارية تحدد وفق سياسة داخلية مرنة، فشروط الإقراض ومعدلات الفائدة تختلف في **الزمان** (بحسب الاحتياجات، الأهداف، شروط التمويل على مستوى الأسواق المالية...) و**المكان** (بحسب ثمن العقار في كل منطقة وتطوراته المستقبلية، خصائص بعض الكيانات الجهوية..) وبحسب **الوضعية الشخصية والمهنية** لطالب القرض (المهنة الممارسة، المداخل، نمط الاستهلاك، صفة المدخر من عدمها، منصب قار أو مؤقت، موظف أو مقاول..).

- بالعودة للوضع في الجزائر، فعلى المستوى المؤسسي لا توجد سوى بنوك ذات بعد وطني دون البنوك الجهوية التي تراعي خصوصيات كل منطقة، كما أن السوق المالية لا زالت متأخرة كثيرا عن الهندسة المالية العالمية فمثلا تفتقد كلية لكيانات لامادية للإقراض (بنوك على الخط)، وأخيرا فإن فعل الإقراض يقصره قانون النقد والقرض على البنوك دون باقي المؤسسات المالية، ومن ثمة فهو يقلص من حجم سوق الإقراض العقاري و هكذا يحرم شركات التأمين والبريد من تشجيع واستثمار أموالها بتنويع منتجاتها المالية والتجارية.

- أما بخصوص المنتجات البنكية، فالبنوك محرومة كلية من صياغة سياسة إقراض داخلية محلية خاصة بها تتماشى وطبيعة واحتياجات كل منطقة، علاوة على أن شروط الإقراض تكاد تكون نفسها في جميع البنوك التجارية وهي جامدة لا تراعي عنصر الزمن، المكان ووضعية طالب القرض الشيء الذي يجعلها أقل جاذبية.

- ما يصاحب عملية الإقراض من مخاطر تتصل بالعجز وعدم القدرة على الوفاء، وكذا تجميد أصول البنوك وجعلها في حاجة ماسة إلى السيولة، والأمر سواء في الجزائر أو فرنسا، دفع بالسلطات العمومية لمراجعة الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم النشاط المالي والمصرفي من خلال إرساء إطار مؤسسي جديد دوره مرافقة المؤسسات المالية والبنوك في عملية الإقراض بتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد وكذا إعادة تمويل القروض الرهنية الممنوحة، علاوة على تأمين وحماية المستفيدين من السكنات في حالة عجز أو إفلاس المرقين العقاريين، وهو ما تمخض عنه ميلاد إطار مؤسسي جديد دوره مرافقة ومصاحبة المنظومة البنكية والمالية في فعل الإقراض.

- وضع المنظومة المصرفية في قلب السياسات التمويلية لنشاط الترقية العقارية، لم ينفي دور الدولة في دعم سوق الترقية العقارية والسكن، وهذا بالنظر للطابع الاجتماعي للدولة، حيث جندت الحكومة اعتمادات مالية هامة لدعم الفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة، وضمانا لوصول هذه المخصصات المالية لأصحابها أرسّت الإرادة التشريعية قنوات وأطر مؤسساتية أوكلت لها هذه المهمة تمثل في كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

- مقابل ما هو جاري به العمل في الجزائر، نجد أن المشرع الفرنسي أنشأ عدد معتبر من الهيئات، في شكل صناديق ووكالات، تساهم في دعم الجهود المبذولة للنهوض بقطاع السكن وهو الأمر الذي يصبغ على السياسات العمومية في مجال السكن الطابع التدخلّي و التوسعي ، ولعل من أبرز هذه الهيئات نجد كل من: الصندوق الوطني للإعانة على السكن (Fnal)، الصندوق الوطني للمنح العائلية (Cnaf)، الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (Fnavdl)، صندوق التضامن السكني (Fsl)، الصندوق الوطني لإعانة المنتجين (Fnap)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن (Anah)، مساهمة المستخدمين في جهود التشييد من خلال 1% في إطار ما يعرف ب Action logement.

2-2- مراجعة الإطار المؤسّساتي للتمويل أعقبته مراجعة لطرق وأنماط التمويل، وذلك باعتماد تراكيب وهندسة تمويلية جديدة؛ فالى جانب ما يحوزه كل من المرقّي العقاري وطالب السكن من مصادر تمويل ذاتية (auto-financement) ترصد لإنجاز المشاريع الترقية، فإنه يلجأ إلى التماس تمويلات أخرى تؤمنها المنظومة المصرفية في شكل قروض عقارية رهنية نظرا لمحدودية التمويل الذاتي، ضف إلى ذلك المساعدات والإعانات المالية التي تقدمها الدولة للأسر المتوسطة الدخل بعنوان السياسة الاجتماعية الرامية لضمان سكن لائق لكل مواطن.

- فبالنسبة للقروض العقارية، فإنها تشكل أهم مصدر لتمويل وبعث نشاط الترقية العقارية، خاصة بعد الإصلاحات الهيكلية التي جاء بها قانون النقد والقرض، والتي من خلالها تمت إزالة الشروط التمييزية لمنح القروض، فلم يعد القطاع الذي ينتمي إليه طالب القرض، عاما كان أو خاص، سببا كافيا للاستفادة من القروض وبشروط أخف من تلك المفروضة على القطاع الخاص، علاوة على أن عملية الإقراض أصبحت تستجيب لقواعد التجارة ومعايير المردودية

والربحية، وهو الشيء الذي من شأنه أن يدفع البنوك إلى تكييف مناهجها وعقلنة استعمال الموارد المتاحة، وذلك بتجنب الإجراءات البيروقراطية وتحسين فعالية إجراءات التقييم الخاص بوضعية الزبائن وأداء مشاريعهم

- مسايرة لمتطلبات سوق الترقية العقارية فيما يخص المنتجات التمويلية، عمدت المنظومة المصرفية إلى تنويع القروض العقارية، وهكذا نجد قروض عقارية موجهة للأفراد (قروض للبناء الذاتي، قروض لاقتناء سكن جديد بمختلف الصيغ...الخ) وقروض موجهة للأشخاص المعنوية (المقرين العقاريين، التعاونيات العقارية...الخ) كل هذا بشروط تفضيلية سواء فيما يرتبط بسقف التمويل، مدة القرض و معدلات الفائدة.

- رغم الإصلاحات الهامة التي عرفتها سوق التمويل العقاري في الجزائر، نجد أن سوق الإقراض العقاري في فرنسا تبقى أكثر مرونة وجاذبية حيث تطرح صيغ من القروض البنكية المتنوعة التي تتماشى ومختلف وضعيات المقترضين، حيث يمكن لكل منهم عرض وضعيته الخاصة والشخصية على مؤسسته المقرضة المتخصصة؛ أين يمكن أن تطرح عليه صيغة مشّخصة لتكيف ووضعيته، وعلى خلاف ذلك نجد أن صيغ القروض التي تطرحها المؤسسات المصرفية في الجزائر لازالت لم تواكب بعد احتياجات طالبي القروض العقارية، فهي صيغ غير متنوعة على نحو يغطي متطلبات السوق، كما أنها صيغ تتسم بالعمومية (formules standards) ولا تأخذ حالة كل مقترض على حدة.

- زيادة على ما سبق، اعتمدت البنوك في فرنسا مقاربات إستباقية بغية تكفل باحتياجات المقترضين؛ حيث أصبحت تعرض منتجات ملحقّة بالقرض على شاكلة ضمانّة إعادة البيع؛ التي تتيح تعويض المقترض المجرى على بيع سكنه بالخسارة، وكذا التسديد المسبق للقرض دون عقوبات التأخير في حال إعادة بيع السكن، وتأجيل التسديدات الشهرية للقرض في حالة الصعوبات العابرة ...، وهذا كله يعكس مدى مرونة المنظومة الإقراضية في فرنسا ومسايرة العرض البنكي للطلب على القروض وهو ما تفنقر له المنظومة الإقراضية في الجزائر، الشيء الذي من شأنه أن لا يساعد على بعث وتطور سوق الترقية العقارية وبقاءها رهينة دعم ومساعدات الدولة.

- تخضع عملية الإقراض لمسعى إجرائي طويل ومعقد، تسعى من خلاله البنوك والمؤسسات المالية باعتبارها الجهة المقرضة إلى ضمان تحقيق المردودية الاقتصادية باعتبارها تاجرة وضمن التحكم في المخاطر المرتبطة بقرار الإقراض ولاسيما منها عجز المقترض، فردا كان أو مرفي عقاري، عن الوفاء، على اعتبار أنها مؤتمنة على ودائع الجمهور التي تشكل الجزء الأكبر من أصولها، ولهذا فهي مدعوة لمراعاة واحترام قواعد الحيطة والحذر التي تحكم النشاط البنكي.

- لا تبادر البنوك والمؤسسات المصرفية، سواء في الجزائر أو في فرنسا، على اتخاذ قرارات بمنح القروض للأفراد والمقرين العقاريين إلا بتوافر مجموعة من الضمانات، وفي الحقيقة لقد سمحت التجارب و العرف البنكي المتولد عنها إلى ابتكار عادات وصيغ لاختيار الضمانات، وتتركز هذه الصيغ بالخصوص على الربط مابين أشكال الضمانات المطلوبة ومدة القرض الموجهة لتغطيته، ولا تخرج هذه الضمانات عن الضمانات الشخصية(الكفالة) والضمانات العينية الحقيقية(الرهن)، علاوة على ما أصبحت تشترطه البنوك من تغطية على المخاطر، التي قد تعترض المقترض في شخصه أو في العقار المضروب عليه الرهن، في شكل تأمين على القرض العقاري.

بالعودة لدعم الدولة، فإن سياسة التمويل الجديدة لم تلغي دور الدولة كلية، بل وتماشيا مع الطابع الاجتماعي للدولة الجزائرية ظل دعم الدولة قائما، ولكنه أصبح موجها نحو الفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة وقاصرا على السكنات ذات الطابع الاجتماعي.

وبأخذ دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية إما صورة الدعم غير المباشر وهذا من خلال التخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع الترقية العقارية، وكذا التخفيضات في معدلات الفائدة على القروض الموجهة للأفراد والمقرين العقاريين علاوة على التحفيزات الجبائية، وقد يكون الدعم مباشرا من خلال تقديم مساعدات مالية للأسر غير قابلة للتسديد.

في فرنسا، وهو حال الكثير من الدول الأكثر تقدما، وعلى الرغم من أن تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن والترقية العقارية يعد مساس بقاعدة "دعه يعمل، دعه يمر"، غير أن الملاحظ هو أنه تم رصد مساعدات وإعانات هامة بدءا من أعقاب الحرب العالمية الثانية، وهذا بغية بعث سوق السكن؛ ومرد ذلك يعود ربما لحساسية قطاع السكن ومكانته الإستراتيجية، وتأخذ هذه

المساعدات ثلاثة أشكال أساسية، هي: المساعدات الموجهة للمنتجين العقاريين (Aides à la pierre)، والمساعدات المخصصة للمستهلكين (Aides à la personne) وأخيرا المساعدات الجبائية.

الباب الثاني

الباب الثاني:

العقود الرئيسية المؤطرة لنشاط الترقية العقارية

بعد أن عالج المشرع الجزائري في الفصل الثاني من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، و الذي جاء بعنوان " مهنة المرقى العقاري"، موضوع نشاط الترقية العقارية و الأشخاص القائمين بها، تناول في الفصل الثالث من ذات النص الذي جاء موسوما ب "بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان" الآليات والقواعد التي تُعنى بتنظيم علاقات المرقين العقاريين بالمكنتبين و التي تعرف "بعقود الترقية العقارية".

و يقصد بعقود الترقية العقارية الأساليب والآليات القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المكنتب أو هي الرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بينهما¹، وبالرجوع لأحكام القانون 04-11 وكذا المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، يمكننا أن نصنف عقود وتقنيات الترقية العقارية إلى طائفتين:

1- طائفة العقود التي لا تتوقف مباشرتها على ضرورة التمتع بصفة المرقى العقاري، و يتعلق الأمر هنا بكل من عقد بيع عقار مبني² و عقد الإيجار³، حيث أشار إليها المشرع بصورة جد مقتضبة كونها موضوع تنظيم مسبق ضمن القواعد العامة (القانون المدني والقانون التجاري)،

¹ فتحي ويس: المرجع السابق، ص 39.

² تنص المادة 26 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة. وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع و سعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي. غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

³ تنص المادة 14 من القانون 04-11 السابق ذكره، على أنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة".

ونظرا لكون هذه الطائفة من العقود لا تنتم بأية خصوصية في مجال نشاط الترقية العقارية وتتطابق أحكامها مع ما هو مقرر في القواعد العامة، فإننا نحيل بشأنها إلى القواعد العامة؛

2- طائفة العقود التي تتوقف مباشرتها على ضرورة التمتع بصفة المرقى العقاري، منها ما جاء ضمن أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وتتمثل في كل من "عقد حفظ الحق" و "عقد البيع على التصاميم"⁴، و منها ما جاء به المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ويتعلق الأمر هنا بـ "عقد البيع بالإيجار"⁵.

ونظرا لارتباط الطائفة الثانية من العقود والتقنيات بنشاط الترقية العقارية، كون مباشرتها أمر متوقف على التمتع بصفة المرقى العقاري، سنحاول تناولها بشيء من التفصيل متبعين في ذلك نفس المسلك الذي تبناه المشرع الجزائري في تنظيمها، حيث نورد نقطة أولى لعقود الترقية العقارية الواردة ضمن أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية (الفصل الأول)، على أن نعرض في نقطة ثانية على عقود الترقية العقارية الواردة في المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ويخص الأمر هنا عقد البيع بالإيجار (الفصل الثاني).

⁴ تنص المادة 29 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و 18 و 19 و 20 و 21 من هذا القانون".

⁵ تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على أنه: "يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعھدة بالترقية العقارية وبين المستفيد"

الفصل الأول

الفصل الأول:

عقود الترقية العقارية الواردة ضمن القانون 04-11.

نظم المشرع من خلال أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية نوعين من عقود الترقية العقارية، هي على التوالي كل من عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم، وأهم ما يميز هذين العقدين أن المبادرة بهما لا تحصل إلا من ذي صفة أي من مرق عقاري كما سبق بيانه، ومن جهة ثانية أن موضوعهما يردّ على بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء (غير موجودة)، ولهذا سنحاول تناول كل تقنية على حدة، على النحو الآتي:

المبحث الأول: عقد حفظ الحق،

المبحث الثاني: عقد البيع على التصاميم.

المبحث الأول: عقد حفظ الحق

في مجال بيع العقار المقرر بناؤه، العديد من الأسباب تجعل من غير الممكن أو من غير المحبذ إبرام العقد النهائي آنيا وحالاً. وفي المقابل، الأسباب ذاتها تجعل من الضروري اللجوء لعقد ابتدائي، هذا الأخير الذي يمكن أن يستجيب لعدد من الاعتبارات العملية، وهذا تماشياً ومراحل تقدم العملية.

فقبل بعث العملية العقارية، من مصلحة المرقى العقاري جس نبض السوق، وذلك من خلال اختبار سلوك مكتبتيه المستقبليين. وبعد إقرار عملية التشييد، لابد من وقت لضبط السعر والخدمات؛ ولهذا لا يمكن للبائع التعهد سوى بصورة توقعية، وهو الأمر الذي يمكن تحقيقه من خلال تقنية العقد الابتدائي. أخيراً، سواء تم ضبط العناصر التوقعية للعقد أم لا، فمن مصلحة المرقى العقاري ربط المكتب بعقد ابتدائي، في انتظار العقد النهائي.

كل الأسباب المتقدمة، جعلت الإرادة التشريعية تتيح المجال لإبرام عقد ابتدائي من خلاله يلتزم المرقى بحفظ عقار أو جزء منه لفائدة المكتب في مقابل التزام الأخير بإيداع ضمان في حساب خاص، هذا العقد أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية عقد حفظ الحق في حين سماه المشرع الفرنسي العقد الابتدائي (contrat préliminaire).

من خلال هذا المبحث، سنحاول في مرحلة أولى التطرق لمفهوم عقد حفظ الحق (المطلب الأول) على أن نعالج في مرحلة ثانية على أهم الآثار المتولدة عن هذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

يعد عقد حفظ الحق صورة من صور بيع العقار في طور الإنجاز، ولهذا قد يتداخل مفهومه مع صور أخرى من البيوع الواردة على العقار تحت الإنشاء، الأمر الذي يقتضي بنا تعريفه و الحسم في تكييفه القانوني (الفرع الأول)، على أن نخصص النقطة التالية للمبحث في أركانه وشروط صحته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف بعقد حفظ الحق و تكييفه القانوني:

بعد التعرض لتعريف عقد حفظ الحق في كل من التشريعين الفرنسي والجزائري(أولا)، سنبحث في التكييف القانونية لهذا العقد، على اعتبار أن الكشف عن طبيعته سيسمح لنا بتحديد نطاق التزامات الأطراف المتعاقدة(ثانيا).

أولا- التعريف بعقد حفظ الحق وأهميته العملية:

نتناول في مرحلة أولى تعريف عقد حفظ الحق من خلال ما جاء في القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وكذلك ما أقره القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لنخرج في مرحلة تالية على بيان الأهمية العملية لهذه التقنية في سبيل النهوض بنشاط الترقية العقارية.

أ- التعريف بعقد حفظ الحق:

في مجال البيوع العقارية، جرى العرف في فرنسا على إعداد عقد أولي يسبق العقد النهائي وذلك بغية إلزام طرفي المعاملة أو إحداها على احترام تعهداتها، الشيء الذي يجسد عادة في صورة وعد بالبيع من جانب واحد على اعتبار أن العقد النهائي يترك لاحقا، كون تحريره يستوجب تدخل الموثق.

وفي سياق ما تقدم، فقد رَسَم المشرع الفرنسي من خلال القانون 67-03 المؤرخ في 3 جانفي 1967 عقد حفظ الحق جاعلا منه الشكل والأداة القانونية الوحيدة السابقة عن إبرام العقد النهائي في المجال المحمي.^{1 2}

وقد عرفه المشرع الفرنسي في نص المادة 15-261.L من قانون البناء والسكن على أنه: "العقد الذي بموجبه يلتزم البائع (réservant) -البائع المستقبلي- على حجز عقار أو جزء من العقار المقرر إقامته لفائدة المحجوز له (réservataire) -المشتري المستقبلي- في مقابل دفع مبلغ ضمان". فعقد حفظ

¹ Kherradji(M), La vente d'immeuble à construire entre le droit Français et le droit Algérien, Mémoire de Master en droit privé et sciences criminelles, Académie de Montpellier, Université de Perpignan, 2006-2007,p. 06.

² المجال المحمي (secteur protégé) أو قطاع البناء ذو الاستعمال السكني أو المختلط، يمثل المنشآت السكنية و المهنية وفقا للمواد L 261-1 à L 261-22 من قانون البناء و السكن الفرنسي.

الحق يعد بمثابة عقد تحضيري وابتدائي (contrat préparatoire et préliminaire) للبيوع العقارية التي هي في طور الإنشاء.¹

أما المشرع الجزائري، فقد تناول عقد حفظ الحق لأول مرة بموجب القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وهذا في إطار البيع لأجل، حيث نصت المادة 29 منه على أنه: "يمكن الهيئة العمومية، التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح "البيع"، بناء على مخططات تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير. كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح "البيع" بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر شروط". وجاء في المادة 30 من نفس النص أنه: "يجب أن يسبق كل تنازل، في إطار البيع الآجل، تحرير عقد "حفظ الحق" الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية"، وبالفعل فقد صدر المرسوم رقم 86-38 المؤرخ في 4 مارس 1986 يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق.²

والملاحظ على الإرادة التشريعية، أنها لم تلتزم من خلال القانون 86-07 بتسمية واحدة لهذا العقد، فمرة تطلق عليه عبارة "عقد حفظ الحق" وأحيانا "البيع بناء على التصاميم" و أحيانا أخرى "العقد التمهيدي" على النحو الذي تبناه المشرع الفرنسي (contrat préliminaire)، يبقى أن هذا العقد يمهد للعقد النهائي الناقل لملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق، ومن خلاله يلتزم المترشح للملكية بصب ضمان في حساب خاص، باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة³، و في المقابل يلتزم المكتب بتبليغ حافظ الحق بمشروع عقد البيع، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع العقد النهائي.⁴

وعلى الرغم من الانتشار الملحوظ في الميدان لعملية بيع العقارات ذات الطابع السكني وهي لازالت في طور الإنجاز، غير أن المشرع الجزائري لم يتناول من خلال المرسوم التشريعي 93-03

¹ Faure-Abbad (M): op.cit, p.163.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 05-03-1986، العدد 10.

³ أنظر: نص المادتين 34 و 35 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 38 من نفس القانون.

المتعلق بالنشاط العقاري صراحة فكرة العقود الابتدائية (بما فيها عقد حفظ الحق) و النهائية، حيث ترك أمر تحديد نموذج العقد الواجب الإلتباع لحرية اختيار الأطراف على النحو الذي يخدم مصالحها، وهو الأمر الذي ينطوي على خلل كبير لا بد وأن يؤخذ بعين الاعتبار عند تعديل هذا النص حتى يكيف و واقع سوق البيع على التصاميم أو على الأقل مع التشريع الفرنسي.¹

غير أن صدور القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جعل المشرع يتدارك الوضع ويتناول مجددا عقد حفظ الحق كأحد تقنيات الترقية العقارية، حيث عرفه من خلال نص المادة 27 منه على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. 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. يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم".²

هذا، و يتعين على المرقى العقاري، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها، إعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.³

والملاحظ من خلال مقارنة تعريف عقد حفظ الحق في كل من التشريع الجزائري و نظيره الفرنسي، هو وقوع المشرع الجزائري في خلط بين عقد حفظ الحق و العقد النهائي، كون المرقى العقاري في هذا الأخير يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من الأشغال، وهو نفس الإلتزام الذي يقع على عاتق البائع في عقد البيع العادي، والحقيقة أن تعريف المشرع الجزائري لا يتماشى وطبيعة

¹ Sur ce point Voir : Kherradji(M), op.cit, p.06.

² وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013 يحدد نمونجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية المؤرخة في 25-12-2013، العدد 66.

³ أنظر نص المادة 33 من نفس القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

عقد حفظ الحق الذي يعد من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، والذي يهدف إلى التحضير لإبرام البيع النهائي فضلا عن كونه أداة لجس نبض السوق.¹

كما يتعارض تعريف المشرع مع فحوى نص المادة 32 من القانون 04-11، التي نصت على إمكانية فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر، أو بطلب من صاحب حفظ الحق، أو بطلب من المرقى في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وبذلك كان الأجدر بالمشرع الجزائري مسايرة التعريف الذي أقره المشرع الفرنسي للعقد التمهيدي.²

ب- الأهمية العملية لعقد حفظ الحق:

في إطار البيع على التصاميم، العديد من الأسباب تجعل من غير الممكن أو على الأقل من غير المحبذ إبرام العقد النهائي مباشرة. وفي المقابل، فإن الأسباب نفسها تجعل من إبرام عقد ابتدائي مسألة ضرورية تستجيب لاعتبارات عديدة تخدم في مجموعها مصالح البائع (المرقي العقاري) والمشتري معا (المكاتب)، نوجزها فيما يلي:

1- جس نبض السوق : (Tâter le terrain)

يمكن العقد التمهيدي المرقى العقاري من تقييم درجة نجاح مشروعه من خلال اختبار مدى تقبل السوق لمشروعه الإسكاني الذي يظهر من عدد الأشخاص الذين يريدون إبرام عقود حجز معه، وبالتالي نقادي خطر الخوض في مشروع مآله الفشل³، ذلك أنه بوسع المرقى التخلي عن المشروع مع رده لمبلغ

¹ أ. عز الدين زوية: خصوصية بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013 و المنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، ص 55 .

² أ. عز الدين زوية: المرجع السابق، ص 55.

³ Massis(T), Le contrat préliminaire dans la vente d'immeuble à construire, Collection thèses française, Paris2, 1979, p.23.

التسبيق المودع كضمان لأصحابه. فمن الناحية العملية، تتضمن عقود حفظ الحق بند مفاده أن إنجاز المشروع يتوقف على بلوغ معدل معين من الحجز.¹

2- تعبئة الموارد المالية: (Mobilisation des fonds)

أمام الصعوبات التي توجه المرقى العقاري في إنجاز أو إنهاء البناء بصفة جيدة باعتباره لا يملك في أغلب الحالات الوسائل والإمكانات المالية الكافية، اقتضت مصلحته أن يرتبط مع المشتري بموجب اتفاق ما قبل التعاقد في انتظار إبرام العقد النهائي بعد نهاية الأساسات.²

يسمح العقد الابتدائي - عقد حفظ الحق - من تعبئة الموارد المالية للمشروع المعول إنجازه، سواء من خلال التسبيقات المدفوعات من قبل الملاك المستقبليين أو من خلال المساهمة المالية للبنوك في المشروع على اعتبار أن العقد التمهيدي يعد ضماناً للحصول على تمويلات (قروض) أمام الهيئات المصرفية.³

3- تحديد العناصر الأساسية للعقد النهائي:

يتيح العقد التمهيدي التريث و تحديد العناصر الأساسية للعقد النهائي من سعر و طبيعة الخدمات المؤداة بصفة توقعية قبل الالتزام النهائي بها.⁴

ثانيا - التكيف القانوني لعقد حفظ الحق:

لقد ثار جدل حاد في الفقه الفرنسي حول الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق⁵، كون المسألة لا تحمل في طياتها أهمية نظرية وفقط، بل يترتب على هذا التكيف الكشف عن أهم خصائص ومميزات هذا التصرف القانوني من جهة، وتحديد نطاق التزامات المرقى العقاري من جهة ثانية.

¹ Faure-Abbad (M) : Op.cit, p. 163.

² شعبان عياشي: عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي و الجزائري، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص72.

³ Massis(T), op.cit, p.23.

⁴ Kherradji (M), op.cit, p.07.

⁵ Sur ce point voir : Faure-Abbad(M) : Op.cit, p. 163 ; Moyse (J.F), Contrat de réservation et avant contrats, compte-rendu de la réunion du 21 septembre 2011 de la commission de droit immobilier du barreau de Paris, Lexbase Hebdo, édition privée, 2011, Paris, 02.

أ- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق:

يثور التساؤل في الجزائر، على غرار ما هو واقع في التشريع الفرنسي، حول الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، هل يتعلق الأمر بوعد بالبيع من جانب واحد أو من جانبيين (promesse unilatérale ou synallagmatique de vente) ؟ أو أنه وعد بالتفضيل (pacte de préférence) ؟ أو أنه عقد ذو طبيعة خاصة (contrat sui generis)؟

قبل الحسم في طبيعة عقد حفظ الحق في الجزائر، يستحسن بنا استعراض موقف الفقه والقضاء في فرنسا من المسألة، خاصة وأن المشرع الجزائري قد استقى معظم أحكام هذا العقد من التشريع الفرنسي.

1- العقد التمهيدي وعد بالبيع:

الظاهر أن المشرع الفرنسي يرى في هذا العقد أنه وعد بالبيع، وهو ما يستشف من أحكام نص المادة 15-261 L و التي تقضي: "وبعد باطلا كل وعد آخر بالشراء أو بالبيع"، غير أن هذا التكييف غير مستساغ على اعتبار أن الوعد بالبيع يفترض تحديد الثمن، و هو الشيء الذي لا يحصل دائما كون الثمن يبقى توقعي.¹

2- العقد التمهيدي وعد بالتفضيل:

يرى جانب من الفقه أن عقد حفظ الحق هو وعد بالتفضيل²، وهو الأمر الذي انتهت إليه محكمة النقض الفرنسية من خلال محاولة التقريب بينهما، حيث قضت أن الحاجز لا يلتزم بالبيع بمجرد التوقيع على العقد التمهيدي، ولكن بالعرض للبيع، بالتفضيل، في حالة إنجاز المشروع.³

¹ Kherradji (M), Op.cit, p. 07.

² Par exemple : Bergel (J.L), Les contrats préliminaires de réservation dans les ventes d'immeuble à construire, Unité ou dualisme ? J.C.P, N^o:14, 1974, p. 269 ; Saint Alary(R), La nouvelle réglementation des ventes d'immeubles à construire, Redi, 1968.

³ -Civ.3^e, 30 novembre 2011, Bull. Civ, III, n^o 203, pourvoi n^o 10-25451.

3- العقد التمهيدي ذو طبيعة خاصة:

اعتبرت محكمة النقض الفرنسية، من خلال القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة¹، عقد حفظ الحق بأنه " عقد ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين"، و بالرغم من هذا القرار يبقى هذا الموضوع محل اختلاف رغم مرور 30 سنة على تطبيق القرار المشار إليه أعلاه.

أما عن طبيعة عقد حفظ الحق في القانون الجزائري، فقد تباينت المواقف بين اتجاه يرى أن المشرع و من خلال القانون 04-11 اعتبره "وعد بالبيع"، يلتزم فيه الواعد وهو المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء للموعد له وهو صاحب حفظ الحق فور الانتهاء من بنائه مقابل التزام هذا الأخير بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.²

والتكييف الذي أصبغه المشرع من خلال القانون 04-11 على عقد حفظ الحق، وفقا لنفس الاتجاه دائما، يطابق التكييف الوارد في نص المادة 31 من القانون 07-86 التي نصت على أنه: " خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم التوثيق، و أحكام المادة 71 من القانون المدني، يحرر العقد التمهيدي المسمى " عقد حفظ الحق" في شكل " عقد عرفي"، ويخضع لإجراء التسجيل"، فإشارة المشرع إلى نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري التي تتعلق بالوعد بالتعاقد تفيد بما لا يدع مجالا للشك أن المشرع قد حسم في مسألة الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق واعتبره وعد بالبيع.³

أما الاتجاه الثاني⁴، فيرى أن عقد حفظ الحق لا يعد وعد بالبيع كون هذا الأخير ووفقا لنص المادة 71 قانون مدني لا يكون له أثر إلا إذا عينت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامها فيه، في حين أن كل من عنصري الثمن (السعر) والمدة (الآجال القانونية لإبرام العقد النهائي)

¹ Civ.3^e, 18 Déc, 1984, Bull Civ, III, n^o 217, pourvoi n^o 83-14793 ; 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n^o 114, pourvoi n^o 85-17756.

² أ. عز الدين زوية: المرجع السابق، ص 56.

³ شعبان عياشي: المرجع السابق، ص 96.

⁴ راجع في ذلك: أ.دوة آسيا: عقد حفظ الحق، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق -، المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 204.

تبقى تقديرية فقط، كما أن الوعد بالبيع أصبح بموجب القانون 03-22 المؤرخ في 12-2003 25 المتضمن قانون المالية لسنة 2004¹ يشهر في المحافظة العقارية وهذا خلافا لعقد حفظ الحق الذي يخضع للنموذج الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره وكذا للتسجيل غير أنه معفى من التزام الإشهار العقاري²، فعقد حفظ الحق يعد **عقد ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين**، يخص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، هذه الطبيعة الخاصة تتجلى من خلال ما يتميز به من خصائص نتناولها من خلال النقطة التالية.

ب- خصائص عقد حفظ الحق:

من خلال الفرع المتقدم، تبين لنا أن لعقد حفظ الحق طبيعة خاصة تميزه عن باقي العقود، والتي يمكن الكشف عنها من خلال البحث في أهم الخصائص التي تطبعه، ولعل أبرزها:

1- عقد حفظ الحق عقد تبادلي:

العقد التبادلي هو العقد الذي ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من الطرفين³، فيلتزم المرقى العقاري بموجب عقد الحفظ بتخصيص⁴ الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إتمامه، كما يلتزم وفور الانتهاء من البناء بتسليمه وفقا لآجال القانونية المحددة⁵، وفي مقابل ذلك يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق كضمان في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.

2- عقد حفظ الحق عقد مكتوب:

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 إلى شكل عقد حفظ الحق؛ عرفيا كان أو رسمي، بل أحال على التنظيم؛ فنصت المادة 27 منه على أنه: "يحدد نموذج عقد الحفظ عن طريق

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-12-2013، العدد 83.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

³ علي علي سليمان: النظرية العامة للالتزام- مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري-، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 12.

⁴ أنظر في ذلك مضمون المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

⁵ أنظر نص المادة 27 من القانون 11-04 السابق ذكره.

التنظيم"، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المشار إليه أعلاه، نجده في الملحق الثاني منه تناول نموذج عقد حفظ الحق، حيث أوجب أن يتم لدى الموثق و هو الأمر الذي يضيف على هذا العقد الطابع الرسمي بالنظر إلى صفة القائم بإعداده.¹

3- عقد حفظ الحق عقد غير ناقل للملكية:

يعد عقد حفظ الحق صورة من صور العقود التمهيديّة التي تسبق العقد النهائي، فهو عقد غير ناقل لملكية العقار المحفوظ، بل يقتصر أثره على ترتيب التزامات شخصية بين طرفيه؛ فالمرقي العقاري يلتزم بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب حفظ الحق، مقابل التزام الأخير بدفع تسبيق كضمان في حساب مفتوح باسمه.²

والعقد الذي يترتب الأثر العيني- نقل ملكية العقار- هو العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو جزء منها، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.³

الفرع الثاني: أركان عقد حفظ الحق

حتى يقوم عقد حفظ الحق سليما منتجا لأثاره لابد يستجمع في طياته بعض أركان وشروط صحته، وهي لا تخرج عن ما هو مقرر طبقا للقواعد العامة، فلا بد من وجود تراضي، محل وسبب، علاوة على ضرورة إفراغ العقد في قالب مكتوب طبقا للنموذج المقرر قانونا، وهكذا يمكن تقسيم أركان عقد حفظ الحق إلى أركان موضوعية (أولا)، وأخرى شكلية (ثانيا).

¹ تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"، و يعد الموثق طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاء هذه الصبغة.

² أنظر: نص المادة 27 من القانون 11-04 السابق ذكره وكذا أحكام نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 33 من القانون 11-04 السابق ذكره

أولاً- الأركان الموضوعية:

تفاديا لتكرار ماهو مقرر طبقا للقواعد العامة، سنكتفي بإثارة أهم ما يطّبع عقد حفظ الحق من خصوصية، وذلك على النحو الآتي:

أ- ركن التراضي:

يتم عقد حفظ الحق بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين¹، أي تطابق الإيجاب والقبول، حيث يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، في مقابل تسبيق مالي يؤديه صاحب حفظ الحق²، هذا ولابد أن تكون إرادة الطرفين سليمة غير معيبة، وأن تصدر من ذي أهلية، وفي هذا السياق ومهما كانت الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، سواء عدّ وعدّ بالبيع أو بالتفضيل أو عقد ذو طبيعة خاصة، فإن كل هذه العقود تعتبر من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر³، ويجوز إثباتها حتى من ناقص الأهلية أي من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد⁴، ويعتبر التصرف صحيحا إذا ما تحققت جميع أركانه وشروط صحته، ولكن ومع ذلك يكون قابلا للإبطال⁵، لمصلحة من شرّع الإبطال لحمايته⁶، ولكن ما يمكن ملاحظته في إطار عقد حفظ الحق هو أن هذا العقد لا يمكن إبرامه إلا من ذي صفة وهو المرقى العقاري⁷، ولهذا أولى المشرع الجزائري من خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 أهمية بالغة لبيان المعلومات المتعلقة بالمرقى العقاري من حيث كونه شخص طبيعي أو معنوي(شركة) وتحديد هوية ممثله و مقره ورقم اعتماده وتاريخه ورقم وتاريخ تسجيله بالجدول الوطني للمرقين العقاريين ورقم انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية

¹ أنظر: نص المادة 59 ق م ج.

² أنظر: نص المادة 27 من القانون 11-04 السابق الذكر.

³ محمد سعيد جعفرور و فاطمة اسعد: التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2002، ص14.

⁴ أنظر: نص المادة 43 ق م ج.

⁵ محمد سعيد جعفرور و فاطمة اسعد: المرجع نفسه، ص32، 36 و37.

⁶ أنظر: نص المادة 99 ق م ج.

⁷ تنص المادة 29 من القانون 11-04 على أنه: "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد(الفقرة2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون".

العقارية، كما أوجب ذكر البيانات المتعلقة بالطرف الثاني في العقد ويدعى صاحب حفظ الحق، وذلك ببيان اسمه ولقبه ورقم شهادة ميلاده وبطاقة تعريفه الوطنية ومقر سكناه.¹

ب- ركن المحل:

إن ركن المحل في عقد حفظ الحق كأى عقد آخر هو مزدوج، وهو في الحقيقة محل التزام طرفي العقد²، فمحل التزام صاحب حفظ الحق هو تسبيق نقدي يودعه في حساب مفتوح بإسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، مقابل التزام المرقى العقاري بتخصيص العقار المحفوظ لفائدة صاحب حفظ العقار، وبهذا لا بد أن يتضمن العقد تعيين التزامات الطرفين بدقة.

1- تحديد التسبيق النقدي الواجب الإيداع:

طبقا لنص المادة 27 من القانون 04-11 يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ تسبيق نقدي في حساب مفتوح بإسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، ولهذا لا بد أن يتم تحديد مبلغ هذا التسبيق في عقد الحفظ، وقد ترك المشرع مسألة تحديد مبلغ التسبيق لإرادة الأطراف، غير أنه أوجب ألا يتجاوز عشرين في المائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.³

2- تعيين العقار الواجب التخصيص:

يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص لصاحب حفظ الحق الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، وبالنتيجة لا بد من بيان وصفه بدقة، وقد أوجب نص المادة 30 من القانون 04-11 تضمين العقد أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

كما استلزم نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13 تعيين العقار المحفوظ تعيينا دقيقا بتحديد الموقع الدقيق للبناء أو جزء من البناء موضوع عقد حفظ الحق (الولاية، البلدية،

¹ أنظر: نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13، السابق الذكر.

² علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 69.

³ أنظر: نص المادة 52 من القانون 04-11 السابق الذكر.

المكان، الحي، رقم العمارة، الطابق، رقم جزء البناية) وكذا الإشارة إلى العناصر المكونة بصفة خصوصية، بإعطاء وصف دقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق، من حيث العناصر الخاصة والمساحات (المساحة الصافية خارج الأشغال، المساحة القابلة للسكن أو المفيدة، المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية: الغرف، قاعة الجلوس...)، علاوة على تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات (الملحقات المبنية أو غير المبنية، التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة).

ثانيا - الأركان الشكلية:

أشرنا في معرض بيان أهم خصائص عقد حفظ الحق أنه من العقود الشكلية، حيث أوجب المشرع صبّ العقد في قالب مكتوب طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وبمعرفة الموثق الشيء الذي يضيف على العقد صفة الرسمية من جهة، ويسمح لصاحب حفظ الحق من الاستفادة من واجب النصح الذي يقع على كاهل الموثق.

ويمكن تفسير رغبة المشرع في إضفاء الرسمية على عقد حفظ الحق في تلافي التجربة السيئة التي عرفها تطبيق القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، والذي لم يكن يشترط الرسمية في عقد الحفظ، حيث أن نص المادة 31 منه كانت تكتفي بإفراغه في شكل "عقد عرفي" مع إخضاعه للتسجيل، غير أن هذه الصيغة لم تكن تخلو من مخاطر مرتبطة بالطابع العرفي للعملية¹ من جهة، علاوة على ما أصبحت تفرضه أحكام نص المادة 63 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 على أنه: "يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية..."، فعملية تسجيل العقد تقتضي إفراغه في قالب رسمي.²

¹ راجع في ذلك: أ.صبايحي ربيعة: الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04 ، مداخله مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق-، المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 71-72.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 18-12-1991، العدد 65.

كما أوجب نص المادة 30 من القانون 11-04 تضمين عقد حفظ الحق البيانات المتعلقة بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، كما تضمن نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431-13 بيانات أخرى دقيقة تتعلق بموقع ووصف البناية أو جزء من البناية موضوع عقد الحفظ والعناصر المكونة بصفة خصوصية (المساحة الصافية خارج الأشغال، المساحة القابلة للسكن، المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية... الخ) وكذا الأملاك المشتركة والسعر التقديري للبيع و الآجال التقديرية للتسليم، نقل الملكية وإعداد عقد البيع، شروط وكيفيات فسخ العقد...¹

المشرع الفرنسي من جانبه، أوجب تحرير العقد التمهيدي أو عقد حفظ الحق كتابة مع إدراج، تحت طائلة البطلان، بيانات إجبارية ترمي لتتوير صاحب حفظ الحق حول مشروع البيع المستقبلي، وتتعلق هذه البيانات، وهي تكاد تكون مطابقة لتلك الواردة في التشريع الجزائري، حول المساحة التقريبية القابلة للسكن للعقار موضوع الحفظ، تعداد الغرف، موقع البناية، السعر التقديري للبيع وكيفيات وحدود مراجعته عند الاقتضاء، الآجال التقديرية لإبرام العقد النهائي..²، كما أجاز إدراج بيانات اختيارية كإمكانية التنصيص على ضرورة بلوغ معدل حجز (taux de réservations) معين يتيح تجسيد المشروع وبعثه.³

إضافة إلى ضرورة اتخاذ عقد حفظ الحق صورة النموذج المشار إليه أعلاه و بمعرفة الموثق، فقد استوجب المشرع تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع، غير أنه لم يعين أجلا لذلك خلافا للمشرع الفرنسي الذي يشترط تسجيله في أجل 10 أيام تحت طائلة البطلان⁴، ونشير أن المشرع أعفى عقد حفظ الحق من التزام الإشهار العقاري⁵، كونه لا يرتب إلا التزامات شخصية ولا ينقل ملكية العقار المقرر بناؤه - ليس له أثر عيني-.

فهذه البيانات تسمح لصاحب حفظ الحق من تكوين فكرة دقيقة حول المشروع المقترح عليه، وكذا إجراء مقارنة، وقت التسليم، مع العقد النهائي، وبالنتيجة التوقيع أو التخلي عن العملية.⁶

¹ أنظر: نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

² Art.261-15, al.2, R.261-25 et R.261-26, CCH.

³ Faure-Abbad (M): Op.cit, p. 166.

⁴ L'article 1840-A du CGI stipule que « est frappée de nullité toute promesse de vente unilatérale sous seing privé qui n'a pas été enregistrée dans un délai de 10 jours ».

⁵ أنظر: نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

⁶ Faure-Abbad (M): Ibid, p. 166.

المطلب الثاني: آثار عقد حفظ الحق

عقد حفظ الحق عقد تبادلي يترتب التزامات متبادلة على طرفيه؛ فيلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، علاوة على الالتزام بالشراء.

أما المرقى العقاري، فيقع عليه الالتزام بتخصيص وحجز الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لصالح صاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إتمامه، كما يلتزم بإعداد عقد البيع النهائي، وأخيرا يلتزم بالتسليم.

الفرع الأول: التزامات صاحب حفظ الحق:

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزامين أساسيين، هما: إيداع مبلغ التسبيق و كذا الالتزام بالشراء، نتطرق لهما على التوالي من خلال الفرعين التاليين.

أولا- الالتزام بإيداع مبلغ الضمان:

يعد إيداع مبلغ الضمان عنصر أساسي في عقد حفظ الحق، كما يمثل الالتزام الوحيد لصاحب حفظ الحق الذي لا يعد ملزما بشراء العقار موضوع العقد؛ فصاحب حفظ الحق يعد مالك محتمل يمكنه التخلي عن الاكتساب مقابل ترك مبلغ التسبيق المودع¹.

ويثور التساؤل عن طبيعة هذا الالتزام؛ هل يعد إيداع مبلغ الضمان عنصر إجباري في عقد حفظ الحق؟

التساؤل لا يثور في التشريع الجزائري، على اعتبار أن المشرع الجزائري سواء من خلال القانون الحالي، 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقاري، أو القانون السابق، 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، جعل من دفع التسبيق عنصرا إجباريا في عقد الحفظ، و في هذا الصدد تنص المادة 52 من القانون 04-11: " في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المئة من السعر التقديري

¹ Faure-Abbad (M): Op.cit, p. 168.

للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين"، كما نصت المادة 34 من القانون 86-07 على أنه: "يلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المبيعة أو لجزئها المبيع".

أما في فرنسا فالمسألة موضوع اختلاف، حيث اعتبر قرار صادر عن محكمة استئناف "بو" (Pau) مؤرخ في 03 أبريل 1996 أن عدم إيداع مبلغ الضمان لا يعد سببا لبطلان العقد التمهيدي لحفظ الحق¹، وهو الموقف الذي يؤيده التنظيم الذي يحكم العقود التمهيدية الذي لا يشترط إيداع مبلغ الضمان في حالة ما إذا كانت الآجال المقررة لإنجاز البيع تجاوز السنتين، في حين قضاة آخرون يجعلون من إيداع مبلغ الضمان مقابل إجباري للحجز².

أما محكمة النقض الفرنسية، فتصف العقد التمهيدي بالعقد "الملزم لجانبين"³، وإذا كانت الفرصة لم تسنح بعد لمحكمة النقض للفصل في الموضوع، فإن الطابع الأساسي لإيداع الضمان يمكن أن يؤدي إلى البطلان الذي يقرر في حالة أي إخلال من قبل الأطراف بالقواعد التي تحكمهم⁴.

أما فيما يخص مبلغ تسبيق الضمان، فإنه لا يتجاوز 20 % من السعر التقديري للعقار، سواء بالنسبة للقانون 86-07 أو القانون 11-04، أما في التشريع الفرنسي فإن نص المادة R.261.28 من قانون البناء والسكن تقتض مبلغ أقصى يختلف حسب المواعيد المقررة لإنجاز البيع، فإيداع الضمان لا يمكنه أن يتجاوز:

-5% من السعر التقديري للبيع إذا كانت آجال إنجاز البيع تقل عن السنة؛

-2% من السعر التقديري للبيع إذا كانت آجال إنجاز البيع لا تزيد عن السنتين.

هذا ويمنع النص إيداع أي ضمان إذا كانت آجال إبرام البيع تزيد عن السنتين.

فيما يتعلق بصب مبلغ تسبيق الضمان، فطبقا للقانون 86-07 يصب مبلغ الضمان المودع في

حساب خاص، باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة⁵، ويكون غير قابل للتنازل

¹ CA Pau, 1^{re} ch. 3 avr. 1996, JCP G 1997, IV, 117.

² CA Versailles, 23 novembre 1982, RDI, 1984, p. 198.

³ Civ.3^e, 18 Déc, 1984, Bull Civ, III, n° 217, pourvoi n° 83-14793 ; 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n° 114.

⁴ Faure-Abbad (M): Op.cit, p. 169.

⁵ ما يمكن ملاحظته، هو أنه وبالرغم من إحداث المشرع الجزائري لصناديق الضمان و الكفالة المتبادلة بموجب القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24-02-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 بموجب نص المادة 31 منه، والتي كانت تعرف بصناديق الضمانة أو الكفالة المشتركة، غير أنها أنشئت بهدف ضمان أعضائها المنخرطين فيها لدى البنوك حتى =

أو الحجز أو التصرف فيه، كما ينتج فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا لنص المادتين 34 و 35 من القانون المذكور أعلاه. أما القانون 04-11 فقد أوجب إيداع مبلغ التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة الضمان والكفالة المتبادلة.¹

بالنسبة للتشريع الفرنسي، فإن إيداع الضمان يكون في حساب خاص مفتوح باسم صاحب حفظ الحق في بنك أو مؤسسة مالية متخصصة مؤهلة لهذا الغرض أو لدى موثق؛ الإيداعات التي تخص حجوز في بناية أو مجموعة عقارية مشتركة يمكن جمعها في حساب وحيد خاص يتضمن عنوان أو خانة (rubrique) لكل حاجز - صاحب حفظ حق - وفق لنص المادة R.261-29 من قانون البناء والسكن. ولا يمكن، علاوة على ماتقدم، صب إيداع الضمان إلا بعد تسليم نسخة من عقد حفظ الحق لصاحب حق الحفظ حسب نص المادة R.261-27 من قانون البناء والسكن. وتكون الأموال المودعة غير قابلة للتصرف أو التنازل عنها أو الحجز عليها إلى غاية إبرام عقد البيع (المادة R.261-29 من قانون البناء والسكن) ولا يمكن تحصيل إيداع الضمان من قبل المرقى العقاري الشيء الذي يسمح باستعادته إذا اقتضى الأمر ذلك.

ثانيا - الالتزام بالشراء:

تقدمت الإشارة أن عقد حفظ الحق لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المحفوظ، بل أنه يترتب التزامات شخصية بين طرفيه، فيحق لصاحب حفظ الحق إما شراء البناية أو جزء من البناية موضوع عقد الحفظ أو العدول عن الشراء.

فإذا قرر اقتناء العقار المحفوظ عقب اعذاره من قبل المرقى العقاري، فإنه يتم إعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع، وفي هذا الحال فإن تسبيق الضمان يحتسب ضمن ثمن البيع.²

=يتسنى لهم الحصول على اعتمادات متنوعة، ولم تكن لها نفس الأهداف التي وضعها المشرع في إطار المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري أو القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية. أدوة آسيا: المرجع السابق، ص 207.

¹ وفقا لنموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره، يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

² أنظر: نص المادتين 31 و 33 من القانون 04-11 السابق ذكره.

أما إذا قرر العدول عن الشراء، فإن أحكام نص المادة 32 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تقضي بأنه: "يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري... - بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرفق العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع"، وهو نفس الحكم الذي جاء به نص المادة 37 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والتي نصت على أنه: "إذا تخلى المترشح للملكية، خلال إنجاز المشروع، فإن المكتتب يستفيد اقتطاعا نسبته 25% من مبلغ الضمان المودع".

بخصوص موقف المشرع الفرنسي من الالتزام بالشراء، فإنه يتيح لصاحب حفظ الحق غير المهني لبناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني الحق في العدول في أجل أقصاه سبعة أيام يبتدئ احتسابها من اليوم الموالي لأول تقديم لرسالة تبليغ العقد¹، ولضمان حرية العدول خلال هذه الفترة فإن نص المادة L.271-2 من قانون البناء والسكن حظر مبدئيا كل دفع لتسبيق خلال هذه المهلة، فإيداع الضمان المؤدى تنفيذا للعقد التمهيدي لحفظ الحق يبقى في مصاف الاستثناء. هذا التسبيق، المودع في حساب خاص مفتوح باسم صاحب حفظ الحق، غير قابل للتصرف فيه أو التنازل عنه أو الحجز عليه، يعاد له دون صعوبة إذا قرر خيار العدول. هذا ولا يوجد مانع من صبّ إيداع الضمان بمجرد إبرام العقد التمهيدي حتى ولو لم ينقضي أجل العدول.

في الأخير، يمكن القول أن تسبيق الضمان لا يعد التزام بالشراء بالنسبة لصاحب حفظ الحق، ولكنه يشكل أكثر وسيلة ضغط على إرادته؛ وهو ما يؤكد الأستاذ Malinvaud Philippe وفريق بحثه، فحسبه النصوص القانونية، وبخاصة النص المرجعي المتمثل في قانون 03 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقار في طور البناء، تفرض على صاحب حفظ الحق التزامات اختيارية (obligations facultatives) من بينها الشراء تحت شروط، وفي حالة العدول دون مبرر شرعي من طرف صاحب حفظ الحق، فإنه يفقد مبلغ إيداع الضمان².

¹ Article L.271-1 CCH issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

² Sur ce point voir : Kherradji (M), Op.cit, p.16.

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري:

يلتزم المرقى العقاري طبقاً لعقد حفظ الحق، بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب حفظ الحق، كما يلتزم بإعداد عقد بيع البناية المحفوظة أمام الموثق، وأخيراً يلتزم بتسليمها كأثر من آثار نقل الملكية العقارية.

أولاً - الالتزام بتخصيص أو حفظ البناية:

يعد التزام المرقى العقاري بتخصيص أو حجز الملك العقاري المقرر بناؤه لفائدة صاحب حفظ الحق جوهر عقد الحفاظ باعتباره من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، وعلى الرغم من أهمية هذا الالتزام، فإن المشرع الجزائري ومن خلال القانون 04-11 قد وقع في خلط في تحديد موضوع عقد حفظ الحق مع العقد النهائي، فعرفت المادة 27 منه هذا العقد على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء..."، فالالتزام بتسليم العقار المقرر بناؤه إلى صاحب حفظ الحق فور الانتهاء من البناء هو موضوع العقد النهائي أي عقد البيع وليس موضوع عقد حفظ الحق، وكان الأجدر بالمشرع الجزائري الاقتداء بالتعريف الذي وضعه المشرع الفرنسي لعقد الحفاظ في نص المادة 11 من قانون 03 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقار في طور البناء، حيث عرفته على أنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري في مقابل إيداع هذا الأخير ضمان في حساب خاص".

وقد حاول المشرع تدارك الوضع من خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية، ففي معرض تحديد موضوع العقد نص على أنه: "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...".

فالالتزام بالتخصيص أو الحفاظ لا يلزم المرقى العقاري (الحاجز) ببيع العقار أو جزء من العقار موضوع عقد الحفاظ؛ بل يلتزم فقط بعدم بيع الجزء المحفوظ للغير في حالة إنجاز المشروع العقاري، و

هو الأمر الذي يجعلنا أمام وعد بالتفضيل.¹

كما أن الالتزام بالحفظ يرد على عقار خصائصه الدقيقة (السعر بالتدقيق، آجال التسليم...) غير محددة بصفة نهائية، ولهذا السبب فإن عقد حفظ الحق يعد عقد ذو طبيعة خاصة (*contrat sui generis*)² ولا يعد وعد بالبيع؛ على اعتبار أنه في حالة الوعد البيع من جانب واحد لابد أن يكون العقار المبيع والثمن محددان بصفة دقيقة، كون إعلان الرغبة من جانب الموعد له يؤدي للبيع.

علاوة على ماسبق، فإن المرقى العقاري وخلال مرحلة العقد التمهيدي يكون لا يزال في فترة بحث و استكشاف (phase de prospection)؛ البحث في فرص نجاح المشروع، ولهذا السبب يتيح له القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الحق، من خلال نص المادة 32 منه، الحق في الفسخ في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري مع ضرورة قبول الطرف الآخر أو بطلب منه في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وهو نفس المسلك الذي أقره المشرع الفرنسي من خلال نص المادة R.261-31 من قانون البناء والسكن مع ضرورة رد إيداع الضمان لصاحب حفظ الحق؛ الشيء الذي يشكل عقوبة تقابل الالتزام بالحفظ، وإن كان هناك عدد من المختصين في القانون العقاري يعارضون هذه النظرة³، على اعتبار أن رد إيداع الضمان لا يعدو، مثلما تدل عليه تسميته، أن يكون مجرد "Restitutio in integrum" أي عودة إلى الحالة السابقة عن التعاقد، ناتجة عن انحلال تلقائي لعقد حفظ الحق.

¹ الوعد بالتفضيل صورة خاصة من الوعد بالبيع وفيه يتعهد الواعد بتفضيل الموعد له على غيره إذا ما عرض الشيء للبيع في خلال مدة معينة ، وهذا وعد معلق على شرط واقف هو أن يعرض الواعد الشيء للبيع، وتقرير عرض الشيء للبيع ليس محض مشيئة، لأن إرادة الواعد ليست مطلقة بل هي مقيد بظروفها. للمزيد حول الموضوع راجع: د. محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص-35 34؛ د. سي يوسف زاهية حورية: الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل، 2008، ص50 إلى 52 .

² Civ.3^e, 18 Déc, 1984, Bull Civ, III, n^o 217, pourvoi n^o 83-14793 ; 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n^o 114, pourvoi n^o 85-17756.

³ Malinvaud(p), op.cit, pp 409 -410.

والحقيقة أن القانون لم يضع عقوبات، وفي هذه الحالة لا بد من العودة إلى القواعد العامة للمسؤولية العقدية؛ أي أن عدم تنفيذ الالتزامات من قبل المرقى العقاري ينتج عنه التزامه بجبر الأضرار أي تعويض صاحب حفظ الحق عما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب.

ثانيا - الالتزام بإعداد عقد البيع النهائي:

أشرنا فيما تقدم، أن عقد حفظ الحق يعد من العقود التمهيدية التي تسبق عقد البيع النهائي، ومن ثمة فهو لا يرتب سوى التزامات شخصية بين طرفيه، فالمرقي لا ينقل ملكية العقار المحفوظ، غير أنه وبعد الانتهاء من الأشغال واستلام البناية المحفوظة يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي، وفي هذا السياق تنص المادة 33 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "يتعين على المرقى العقاري، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، إعداد عقد بيع البناية المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"، فالمرقي العقاري ملزم بإعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق في أجل أقصاه ثلاثة أشهر، تبتدئ من تاريخ الاستلام المؤقت¹ للبناية المحفوظة، وهذا خلافا لما هو مقرر في كل من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية وكذا التشريع الفرنسي.

فنص المادة 38 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، أوجبت على المكنتب أن يبلغ لحافظ الحق مشروع عقد البيع، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع لإمكانية البطلان، تبعا للشروط والأشكال التي نص عليها الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، وهذا النص جاء مطابقا للنص الفرنسي، فالمادة 261-30 من القانون 03-67 المتعلق ببيع العقار في طور البناء تفرض على الحافظ أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع شهر على الأقل قبل التوقيع عليه، فالتوقيع على العقد النهائي يجب أن تتم على النحو المقرر في العقد التمهيدي؛ و كل تأخير عن الآجال المقرر يعد سبب مقبول لدول صاحب حفظ الحق.

¹ وفقا لنص المادة 03 البند 15 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يقصد بالاستلام المؤقت: "هو محضر يتم إعداده و التوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

فهذا التبليغ، من شأنه أن يسمح لصاحب حفظ الحق من مقارنة كل من مضمون العقد النهائي والعقد التمهيدي؛ وبالنتيجة تقدير مواطن التوافق والاختلاف بين العقدين.

و علاوة على توثيق عقد البيع، وحتى يرتب هذا الأخير أثره العيني، لا بد أن يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية طبقا لأحكام نص المادة 793 قانون مدني جزائري و التي تقضي بأنه: " لا تنقل 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

ثالثا - الالتزام بالتسليم:

يجد هذا الالتزام مصدره في نص المادة 27 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على أنه: " 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"، فالالتزام بالتسليم يعد أثر لعقد البيع النهائي، وفي هذا السياق تقضي المادة 167 من القانون المدني الجزائري على أنه: " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"، فرغم أنه في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق غير موجود وقت إبرام العقد، غير أن المرقى العقاري يكون ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الإنجاز ويعد التزاما بنتيجة.²

في الختام، يمكن القول أن عقد حفظ الحق تقنية من تقنيات الترقية العقارية، تنبأها المشرع في إطار مجابهة أزمة السكن التي تعرفها الجزائر؛ فإلى جانب تنويع المتدخلين في سوق الترقية العقارية كان لابد من تنويع آليات وعقود التدخل، و تبرز الأهمية العملية لعقد حفظ الحق في كونه يرد على عقار غير موجود - مقرر بناؤه أو في طور البناء -؛ وهو الشيء الذي ينطوي على عديد المزايا والإيجابيات سواء بالنسبة للمرقى العقاري أو صاحب حفظ الحق؛

فبالنسبة للمرقى العقاري، يوفر عليه خطر الخوض في مشروع قد لا يلقى النجاح، فمن خلال هذه الأداة يمكنه جس نبض السوق من خلال اختبار مدى تقبل مشروعه الإسكاني وهو الشيء الذي يظهر من عدد

¹ ولا سيما الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² أ. دوة آسيا: المرجع السابق، ص 209.

الأشخاص الذين يريدون إبرام عقود حجز معه، هذا من جهة. ومن جهة ثانية، يعد أداة لتعبئة الموارد المالية أمام المؤسسات المصرفية، خاصة وأن المشرع أصبح يحظر إبرام عقود البيع على التصاميم عندما يلجأ المرقبين لاستعمال القروض البنكية، على اعتبار أنه يشكل ضماناً مصرفية.

أما بالنسبة لصاحب حفظ الحق، فيسمح له بحجز بناية أو جزء من بناية ضمن المشاريع العقارية المقرر إنجازها في انتظار توفيره للموارد المالية الغير متوفرة آنياً، كما يعد عقد حفظ الحق مرجع يستند إليه في التأكد من مدى مطابقة مضمون عقد البيع النهائي مع الالتزامات التي أخذها المرقبي على نفسه بداية.

المبحث الثاني: عقد البيع على التصاميم

أمام استفحال وتفاقم أزمة السكن ازداد إقبال المواطنين على اقتناء مباني حتى قبل اكتمال إنجازها، على نحو أصبح معه هذا السلوك بمثابة ميل ثقيل إن لم نقل ظاهرة اجتماعية بعد أن كانت سلوك معزول تقتضيه الضرورة، وهو الأمر الذي دفع بالإرادة التشريعية إلى تقنين هذه الممارسة من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تحت مسمى " عقد البيع بناء على التصاميم".

ورغم ما يحققه هذا العقد من إيجابيات لفائدة طرفيه؛ إذ يمكن المشتري من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون أن يكلف نفسه عناء دفع ثمنها كاملا دفعة واحدة، كما هو الحال لو لجأ إلى اقتناء مسكن جاهز، فهو يوفي بالثمن تدريجيا تبعا لتقدم وتيرة الأشغال وبما يتفق وقدرته المالية، أما بالنسبة للبائع فيعد أداة فعالة تمكنه من تمويل مشروعه عن طريق ما يحصل عليه من دفعات و تسبيقات، إلا أنه لم يعرف ممارسة على نطاق واسع، ومرد ذلك المخاوف التي تعترى طرفيه نظرا لنقص الضمانات و كذا الإشكالات العملية التي آثارها النص، وهو الأمر الذي دفع بالمشروع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تدعيمها وتقويتها بإصدار القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

ويعتبر عقد البيع على التصاميم عقد متميز عن البيوع العادية، كون موضوعه عقار غير موجود، حيث أخضع المشرع هذه التقنية لقواعد خاصة و أحاطها بضمانات متميزة عن تلك المقررة بعنوان البيوع العادية، ولهذا سنتناول هذه التقنية وفقا للتقسيم الآتي:

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وتكوينه،

المطلب الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وتكوينه

فرض واقع الممارسة على الإرادة التشريعية تبني نوع جديد من البيوع، هذا النوع من البيوع يأتي خدمة لمصالح كل من المشتري (المكاتب) والبائع (المركبي العقاري) خاصة فيما يتعلق بشق التمويل، وهو عقد البيع على التصاميم، على أن اعتماد هذا النوع من تقنيات البيع يقتضي توافر عدة شروط وضمانات لقيامه وهذا توصلا لحماية طرفيه ولاسيما منها المكاتب باعتباره الحلقة الأضعف.

من خلال هذا المطلب سنحاول التطرق لمفهوم هذه النوع من البيوع المستحدثة في فرع أول، لنعقبه بالدراسة في فرع ثان لأهم الشروط والضمانات الواجبة التوافر لقيام هذا العقد.

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

للإحاطة بمفهوم عقد البيع على التصاميم، سنتناول تعريف هذا العقد في مرحلة أولى (أولا) وصولا لبيان وكشف أهم ما يطبعه من خصائص في مرحلة ثانية (ثانيا) ومن ثمة تحديد طبيعته القانونية (ثالثا) و هو الشيء الذي من شأنه أن يسمح لنا في مرحلة أخيرة بتمييزه عن بعض البيوع والمعاملات التي قد تتدخل معه (رابعا).

أولا- تعريف عقد البيع على التصاميم:

لقد تصدى التشريع، سواء في الجزائر أو فرنسا، لمسألة تعريف وتحديد ماهية عقد البيع على التصاميم، وإن كانت مسألة التعاريف تخرج عن مهمة المشرع، كما حاول رجال الفقه تقديم تعريف لهذا العقد، نستعرض فيما يأتي أهمها:

أ- التعاريف التشريعية:

يعد عقد البيع على التصاميم (Vente sur plans) صيغة أو تقنية مستحدثة في النظام القانوني الجزائري مقارنة بنظيره الفرنسي، الذي أقر هذا النمط من البيوع كأحد العقود المسماة بموجب القانون رقم 03-67 المتعلق ببيع العقارات المقرر بناؤها والالتزام بضمان عيوب البناء¹، وقد تناول المشرع الجزائري

¹ و قد عدل هذا النص بموجب القانون رقم 547-67 المؤرخ في 07-07-1967، ثم جاء المرسوم 166-67 المؤرخ في 22-12-1967 المتضمن تطبيق القانون 03-67 وفي مرحلة لاحقة صدر قانونين لهما علاقة بهذا البيع وهما =

هذا العقد لأول مرة بموجب القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ولكن بصورة مقتضبة وغير واضحة¹، ليأتي المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بتنظيم لهذا العقد غير أنه لم يكلف نفسه عناء تعريفه، وقد حاول المشرع تدارك هذا النقص أثناء وضعه للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث عرفه من خلال نص المادة 28 منه على أنه: "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 المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقد الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".

من خلال التعريف المتقدم، يتضح أن الالتزام الرئيسي الذي يقع على البائع (المرقى العقاري) هو تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لصالح المشتري (المكتب) بالموازاة مع تقدم الأشغال، في مقابل التزام هذا الأخير بسداد الثمن، وهذان الالتزامان أو العنصران الأساسيان (نقل الملكية و الوفاء بالثمن) هما نفسهما اللذان يتميز بهما عقد البيع بصفة عامة²، فالمشرع لم يأتي بتعريف دقيق يحدد طبيعة هذا العقد وخصوصيته التي تجعله يتميز عن عقد بيع العقار المنظم وفقا لأحكام القانون المدني.

أما المشرع الفرنسي فقد تناول بيع العقار المقرر بناؤه من خلال نص المادة 1601-1 من القانون المدني، حيث عرفه على أنه: "بيع العقار المقرر بناؤه هو البيع الذي يلتزم بموجبه البائع بتشييد عقار

=القانون 78-12 الصادر في 04-01-1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمين في ميدان البناء و القانون 79-596 الصادر في 13-07-1979 المتعلق بالإعلام وحماية المقترضين في المجال العقاري.

¹ وذلك في الفصل السادس منه، إذ نصت المادة 29 منه على أنه: "يمكن الهيئة العمومية، التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح "البيع"، بناء على مخططات تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير. كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح "البيع" بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها =المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر الشروط"، غير أن الملاحظ أنه لم يحدد بدقة خصائص وشروط هذا العقد و التزامات أطرافه والضمانات الممنوحة للمستفيدين، بل حتى تسمية العقد جاءت غير دقيقة، فجاء الفصل السادس بعنوان "عقد حفظ الحق".

² تنص المادة 351 قانون مدني جزائري على أنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

خلال أجل يحدده العقد"¹، فمن خلال هذا التعريف يتبين أن عقد بيع العقار المقرر بناؤه يتضمن عنصرين أساسيين، هما: العنصر الأول هو التزام البائع بالتشييد أما العنصر الثاني فهو إقامة العقار خلال المدة المحددة في العقد.

وتأخذ صيغة بيع العقار المقرر بناؤه (vente d'immeuble à construire) في القانون الفرنسي صورتين:

1- البيع لأجل (la vente à terme): وفقا لنص المادة 1601-2 من القانون المدني الفرنسي البيع لأجل هو: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتسليم العقار عند إنجازه، و في المقابل يتعهد المشتري بالتسلم ودفع الثمن عند التسليم. ويحصل نقل الملكية بقوة القانون من خلال معاينة إنهاء الأشغال بموجب عقد رسمي؛ ويولد هذا العقد آثاره بصفة رجعية بدءا من يوم البيع".²

2- البيع حسب الحالة المستقبلية (la vente en état futur d'achèvement):

وفقا لنص المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي فإن البيع حسب الحالة المستقبلية هو: "العقد الذي بموجبه يحول البائع أنيا وبصفة فورية للمرشح للملكية حقوقه على الأرضية وكذا ملكية البناءات الموجودة. المنشآت المعول إقامتها تعود ملكيتها للمرشح للملكية بالتوازي مع إنجازها؛ ويكون المرشح للملكية ملزم بدفع الثمن تماشيا مع تقدم الأشغال. يحتفظ البائع بسلطات صاحب المشروع إلى غاية تسلم الأشغال".

¹ Art.1601-1, al. 1^{er}, C. civ "La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier dans un délai déterminé par le contrat".

² صيغة البيع لأجل تعرف في فرنسا عزوف شبه كلي في الممارسة مقارنة بصيغة البيع حسب الحالة المستقبلية (vefa)، ومرد ذلك يعود لسببين رئيسيين، هما:

1- أنها تعد صيغة أو طريقة مكلفة، فعلى اعتبار أن إيداعات الضمان تبقى مجمدة، فإن البائع يكون مرغما على تمويل العملية من خلال أمواله الخاصة وكذا عن طريق القروض التي يكون الحصول عليها صعب ومكلف، في حين أن البيع حسب الحالة المستقبلية يسمح للبائع من الحصول على دفعات تغنيه أو تحدد من اللجوء إلى البنوك وهو الشيء الذي يجعله أكثر جاذبية.

2- أنها تعد منظومة معقدة على أكثر من صعيد، فنقل الملكية بصورة رجعية يعد مصدر صعوبات من حيث ضرورة إعداد عقدين رسميين: أحدهما لعقد البيع والآخر لمعاينة نهاية الأشغال، وهو الشيء الذي ينتج عنه نفقات وعقبات إضافية، ويضاف لكل هذا إمكانية لجوء المشتري إلى الابتزاز عند إنهاء الأشغال. وبهذا، فإن بيع عادي بعد إنهاء الأشغال يكون أبسط كصيغة و بتكلفة مساوية. حول هذا الموضوع، راجع:

Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.388 -389 et Faure-Abbad (M), op.cit, p.140.

الملاحظ أن هذا التعريف يتطابق، بصورة تكاد تكون حرفية، مع التعريف الذي أورده المشرع الجزائري، حيث أنه لم يشر إلى أهم ما يميز هذا العقد عن عقد البيع العادي، و هو الأمر الذي يقتضي بنا العودة إلى التعاريف الفقهية.

ب- التعاريف الفقهية:

أمام قصور التعاريف التشريعية، ارتأينا استعراض بعض التعاريف الفقهية بغية الإلمام بالعناصر والخصوصيات التي ينطوي عليها هذا العقد، وفي هذا السياق يعرف الأستاذ/ فتحي ويس عقد البيع على التصاميم على أنه: "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى-البائع- بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه و بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق"¹، أما الأستاذ/ عياشي شعبان فيعرفه على أنه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع(المرقي العقاري) ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسوم المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض وكذلك 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"².

الملاحظ على التعريفين السابقين هو إغفالهما لبعض العناصر الأساسية ومنها كون عقد البيع على التصاميم لا بد أن يستجيب لبعض الشروط الشكلية كضرورة إفراغه في قالب رسمي وأن يضمن إجباريا بعض البيانات الجوهرية علاوة على تسجيله وشهره³، كما أنهما أغفلا ضرورة تقديم المرقى لضمانات مالية وتقنية للمشتري⁴، علاوة على عدم تناولهما لعنصر مطابقة البناية المقرر إقامتها لقواعد ومخططات البناء والتعمير.⁵

¹ فتحي ويس: المرجع السابق، ص49.

² عياشي شعبان: المرجع السابق، ص21.

³ أنظر المواد 30 و34 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالاتها وكيفية دفعها، السابق الذكر.

⁴ أنظر نص المادة 12 من القانون 04-11 السابق ذكره.

⁵ أنظر نص المادتين 5 و11 من نفس القانون.

مراعاة التعاريف السابقة مع الأخذ بعين الاعتبار للعناصر التي تم إغفالها، يسمح لنا أن نعرف عقد البيع على التصاميم على النحو الآتي: "هو عقد موضوعه عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء¹، يتم في شكل رسمي وبمبادر من مرقي عقاري يتوافر على الضمانات المالية والتقنية، بحيث يلتزم بإقامة العقار في الآجال المتفق عليها وتسليمه للمكاتب بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء والتعمير، في مقابل التزام الأخير بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الأشغال مع ضرورة تضمين العقد للقواعد المتعلقة بتشكيلة سعر البيع وآجال الدفع وكيفيات مراجعة السعر إذا كان قابلاً للمراجعة".

ثانياً - خصائص عقد البيع على التصاميم:

من خلال التعريف المتقدم، يمكن استخلاص أهم العناصر والمميزات التي تطبع عقد البيع على التصاميم، على النحو الآتي:

أ- من حيث المبادرة: استئثار و أفراد المرقى العقاري بحق المبادرة بمشروع بيع العقار على التصاميم

وفقاً لأحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فإن حق المبادرة بمشروع بيع العقار على التصاميم رخصة ينفرد بها المرقى العقاري المعتمد والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين دون غيره²، ويشترط القانون في هؤلاء النزاهة مع استبعاد الأشخاص أصحاب السوابق

¹ يبقى أن نشير في الأخير، أنه إذا كان الفقه الفرنسي يخرج أعمال التوسيع والتعلية والتهيئة من أحكام بيع العقار قبل الإنجاز، فإن المشرع الجزائري، وعلى خلاف ذلك، نجده يدرجها في دائرة عقد البيع على التصاميم، وهو ما يتضح على الأقل من ظاهر نص المادة 03 من القانون 04-11 في معرض تعريفه للمرقى العقاري، حيث نص على أنه: "يعد مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

² تنص المادة 29 من القانون 04-11 على أنه: "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد 4(الفقرة 2) و 18 و 19 و 20 و 21 من هذا القانون".

العديلة¹، و يتكفل المرقى العقاري في البيع على التصاميم بمهمة إنجاز البناية وإتمام هذا الإنجاز حتى يتسنى له نقل ملكيته وتسليمه للمشتري.

في سياق ماتقدم، فإن المرقى مدعو لوضع إستراتيجية للدخول في سوق العقار، وبهذا الخصوص فإنه ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري²، وتنسيقه جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، واتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

ب- من حيث المحل: عقد البيع على التصاميم محله عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء(غير موجود)

فهو عقد عقاري بصفة مزدوجة؛ فمن جهة العقد يرتب حقوق عينية على الأرضية، ومن جهة ثانية فإن تنفيذه ينتهي بإقامة بناية على نفس الوعاء العقاري، فهذا العقد يتسم بالأصالة و الإبداع (originalité) كونه يجمع في ثناياه بين عقد البيع (تحويل الحقوق على الأرضية والبنايات المستحدثة فوقها) وعقد المساواة (الالتزام بإقامة بناية).³

ووفقا لنص المادة 28 من القانون 04-11 فإن المحل قد يكون بناية أو جزء من بناية⁴ وقد تكون البناية في شكل عمارة بما تتطوي عليه من أجزاء مشتركة¹، وقد تكون فردية في شكل شقة أو فيلا، كما

¹ أ.صبايحي ربيعة: المرجع السابق، ص 70.

² تنص المادة 16 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مساواة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة".

³ Faure-Abbad (M), op.cit, p.141.

⁴ نشير أن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 28 من القانون 04-11 أورد عبارة "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء" وكان يفترض أن يقابلها باللغة الفرنسية عبارة "bâtiment ou fraction de bâtiment"، غير أنه وبالعودة إلى النسخة الفرنسية نجده أورد عبارة "immeuble ou fraction d'immeuble" والتي تترجم إلى "عقار أو جزء من عقار"، ونحن نعلم أن عبارة عقار لتشمل البناية وغيرها، وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 1601-1 من القانون المدني حيث يظهر أنه كان أكثر توفيقا على اعتبار أن مصطلح عقار يتسع ليشمل البنايات المقامة تحت الأرض les constructions en sous sol وكذا التجهيزات équipements التي كان يمكن أن تكون موضوع تساؤل حول مدى كونها تعد بنايات أم لا، حول هذه النقطة راجع:

- Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.340 et Faure-Abbad (M), op.cit, p.141.

قد تكون البناية ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري² وهذا خلافا لما كان عليه الوضع في ظل قانون سنة 1986³، وبشأن وضعية العقار محل البيع على التصاميم يميز المشرع الجزائري⁴ بين العقار الغير المبني⁵، بمعنى لا يكون من محل البيع وقت انعقاد العقد إلا التصاميم، وبين العقار الذي يكون قد شرع في بنائه دون الانتهاء منه.⁶

ت - من حيث التزامات الأطراف: عقد البيع على التصاميم عقد تبادلي ذو طبيعة خاصة

إلى جانب الالتزامات التي يترتبها أي عقد بيع⁷، فإن عقد البيع على التصاميم يترتب على طرفيه التزامات متبادلة تتماشى وطبيعته الخاصة؛ فبالنسبة للمرقي العقاري - البائع - يقع على عاتقه "الالتزام بالتشييد" وفي "الآجال المتفق عليها"، فبالنسبة للالتزام بالتشييد فإنه يعد سمة أساسية في عقد البيع على التصاميم؛ حيث لا نجده في عقد البيع العادي أين يكفي البائع بوضع العقار موضوع نقل الملكية في حيازة المشتري كنتيجة للأثر العيني للعقد.

¹ تنص المادة 38 في فقرتها السادسة على أنه: "يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد. يحدد نموذج الملكية المشتركة عن طريق التنظيم". وبالفعل فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس سنة 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في -2014 03-16، العدد 14.

² يجدر التنويه هنا أن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 14 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية جعل الأصل في المشاريع العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، وهو الأمر الذي يعود بنا إلى أحكام نص المادة 2 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، أنظر نص المادة أدناه.

³ تنص المادة 2 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "... و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في سكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاربي...".

⁴ تنص المادة 28 من القانون 04-11 على أنه " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء"

⁵ فقد أجاز المشرع الجزائري من خلال نص المادة 92 من القانون المدني أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا.

⁶ فالعقارات التي تم الانتهاء من تشييدها لا تخضع لعقد البيع على التصاميم بل لعقد البيع العادي.

⁷ تتمثل هذه الالتزامات في التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع كما يلتزم بالتسليم والضمان، أما عن المشتري فيلتزم بدفع الثمن وتسلم المبيع.

وإذا كان من المستساغ أن يتضمن عقد البيع بنود تقضي بتقديم خدمات بصورة تبعية للالتزام بنقل الملكية وتسليم الشيء المبيع (تركيب الشيء المبيع مثلا)؛ غير أنه في البيع على التصاميم، فإن هذه الخدمة- تشييد البناية- تعد الالتزام الأساسي في العقد، وما يعد أصيلا حسب الأستاذة Marianne Faure-Abbad هو: " أن الفقيه بوتيه (Pothier) لو عرف عقد البيع على التصاميم، فإنه كان من المحتمل أن يرى في الالتزام بالتشييد مثال للأساسيات (*Essentialia*) أي الأشياء التي تعد من جوهر العقد، والتي في غيابها لا يوجد عقد أو نكون بصدد صنف آخر من العقود".¹

علاوة على الالتزام بالتشييد، يعتبر التزام المرقى العقاري باحترام الآجال المتفق عليها عنصرا أساسيا في عقد البيع على التصاميم، وإذا كان المشرع الجزائري لم يحدد أجلا لإتمام عملية التشييد تاركا الأمر لإرادة الأطراف المتعاقدة، غير أنه رتب على تخلف المرقى العقاري على إتمام الإنجاز عقوبات تأخير²، زيادة على إمكانية تعرض المرقى إلى عقوبات إدارية تتمثل في سحب الاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر في حال تقصيره في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين، أو السحب النهائي للاعتماد في حال تجاهله عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة لالتزامات الملقاة على عاتقه.³

المشرع الفرنسي بدوره، من خلال نص المادة 1601-1 قانون مدني فرنسي، أوجب إدراج البند المتعلق بمواعيد إنهاء التشييد في العقد، واعتبره عنصر أساسي في عقد البيع على التصاميم يخضع في تحديده لإرادة الأطراف المتعاقدة، وقد رتب على تخلفه بطلان العقد إذا تعلق الأمر بالقطاع المحمي⁴، وهو نفس الجزاء الذي يقترحه الفقه في القطاع الحر؛ على اعتبار أن عدم تحديد المدة يعني جعل العقد بيد المدين (المرقى العقاري) وبذلك يكون العقد منطويا على شرط تفرد المرقى بوضعه.⁵

¹ « Si Pothier avait connu la vente d'immeuble à construire, il aurait probablement vu l'obligation de construire comme un exemple d'Essentialia, ces choses qui sont de l'essence du contrat, à défaut desquelles ou il n'y a pas de contrat, ou c'est une autre espèce de contrat », Faure-Abbad (M), op.cit, p.142.

² تنص المادة 43 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "يؤدي كل تأخر ملاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى".

³ أنظر: نص المادة 64 من القانون نفسه.

⁴ L'article L.261-11, du CCH stipule: «Le contrat **doit être** conclu par acte authentique et préciser:... c) **Le délai délai de livraison** ».

⁵ Selon le professeur Malinvaud (Ph): « La stipulation d'un délai est de l'essence du contrat ; l'obligation d'édifier ne pouvant être remplie sur le champ nécessite la définition contractuelle d'un délai » et que « ne pas fixer de délai signifierait qu'on s'en remet au débiteur et le contrat serait affecté d'une condition **purement potestative** », Faure-Abbad (M), op.cit, p.p. 143-144.

أما بالنسبة للمكاتب - المشتري - فيلتزم بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الإنجاز¹، وذلك في صورة أقساط دورية، فإذا ما انتهى البائع من أعمال البناء وقام بتسليم العقار، التزم المشتري بدفع الباقي من الثمن²، فالتزام المشتري بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن، و في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق³.

ث - من حيث الشكل: عقد البيع على التصاميم عقد شكلي بامتياز⁴

لم يكتفي المشرع الجزائري بخصوص عقد البيع على التصاميم بالإحالة على القواعد العامة المقررة في نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والتي تقضي بضرورة إفراغ كل تصرف موضوعه عقار في شكل رسمي، بل أفرد لهذا العقد نص خاص ضمن القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وهو نص المادة 34 منه والذي استوجب، علاوة على ضرورة إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وإخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار واشتماله في نفس الوقت البناء والأرضية المقام عليها، أن يتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.

وحتى ينعقد العقد صحيحا منتجا لكافة آثاره، استوجب نص المادة 28 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أن يتم عقد البيع على التصاميم طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، وقد صدر فعلا المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، والذي تضمن في ملحقه نموذج من عقد البيع على التصاميم، حيث أوجب المشرع ضرورة التقيد ببعض البيانات الإلزامية المذكورة فيه وإرفاقه بالوثائق المرجعية الخاصة به، كما أوجب، تحت طائلة البطلان، توضيح العقد لمكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال وما إذا

¹ أنظر: المادتين 28 و 37 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم التي تحدد بالتفصيل كيفية تسديد سعر الملك العقاري، السابق الذكر.

² أنظر: المواد 31 و 33 و 53 من القانون 04-11.

³ أنظر: أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فيما يتعلق بحدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، المرجع نفسه .

⁴ شعبان عياشي: المرجع السابق، ص 45.

كان سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة وكذا آجال التسليم وعقوبات التأخير و الضمانات المقررة للمكاتب.¹

أما بخصوص التشريع الفرنسي، فإن الشكل الذي ينبغي أن يتخذه عقد البيع على التصاميم يختلف بحسب ما إذا تعلق الأمر بالمجال الحر أو المجال المحمي؛ فبالنسبة للمجال الحر لم يشترط المشرع الفرنسي الشكلية في بيع العقار أو التصرف فيه بصفة عامة (الرضائية كمبدأ عام)²، أما بالنسبة للمجال المحمي، وبالنظر إلى طبيعة القواعد التي تحكم هذا القطاع والتي تتسم بأنها قواعد أمرّة تسعى بالدرجة الأولى إلى حماية المستفيد من السكن باعتباره الحلقة الضعيفة في مواجهة المرفي العقاري المهني، فقد استوجب أن يتم العقد في شكل رسمي مع ضرورة تضمينه بعض البيانات الجوهرية على غرار وصف للعقار أو جزء من العقار المبيع وكذا السعر وكيفية دفعه وآجال التسليم وهل أن السعر قابل أو غير قابل للمراجعة، وفي حالة الإيجاب، كيفية المراجعة... الخ.³

ج- من حيث عنصر الزمن: عقد البيع على التصاميم عقد زمني وليس فوري⁴

إذا كان عقد البيع التقليدي عقد فوري كون الزمن لا يعد عنصرا أساسيا في تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، فنقل ملكية الشيء المبيع و تسليمه للمشتري يتم فورا⁵، فإن عقد البيع على التصاميم هو عقد زمني

¹ أنظر: أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، السابق الذكر.

² أنظر: المادتين 1582 و 1583 من القانون المدني الفرنسي.

³ L'article L.261-11 du CCH stipule : « Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;

b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;

c) Le délai de livraison ;

d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L.261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L.261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

⁴العقد الفوري هو الذي يكون الأصل فيه أن تنفذ الالتزامات فور انعقاده ولا يكون للزمن فيه اعتبار؛ لا تقاس الالتزامات بمعيار الزمن، وإذا دخل الزمن فيه كان عنصرا عارضا. للمزيد حول الموضوع، راجع: علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 19-20.

⁵ تنبغي الإشارة أنه لا يغير من طبيعة العقود الفورية الاتفاق الذي يقضي بتأخير تسليم المبيع أو تأجيل دفع الثمن أو دفعه على أقساط، لأن ذلك لا أثر له في تحديد محل الالتزام الناشئ عن عقد البيع، وهو الثمن أو الشيء المبيع، و الزمن إذا=

بالنظر إلى طبيعة الالتزام المميز فيه وهو التزام البائع من جهة بتشييد وإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة وهو بطبيعته التزام ممتد في الزمن، ومن جهة ثانية كون المشتري لا يدفع الثمن دفعة واحدة، وإنما يدفعه على مراحل متتالية تماشياً وتقدم وتيرة الأشغال، وهكذا يستغرق تنفيذ المشتري لالتزامه فترة من الزمن هي المدة التي تدفع خلالها الأقساط¹، و على اعتبار عقد بيع العقار على التصاميم عقد زمني يثار التساؤل حول إمكانية تطبيق نظرية الظروف الطارئة؟

تصدى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 38 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى هذه المسألة، حيث أنه وتلافياً للتغيرات التي قد تطرأ أثناء تنفيذ العقد، أوجب أن يضمن العقد بند يحدد ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا؟ وفي حالة الإيجاب أوجب ذكر كيفية ذلك.

وترتكز 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، وفي كل الأحوال أوجب المشرع تبرير تغييرات الأسعار.²

ثالثاً - الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

بعد تعريفنا لعقد البيع على التصاميم وتحديد أهم الخصائص التي يتفرد بها، سنحاول البحث في طبيعته القانونية أي تكييفه القانوني، وهو الأمر الذي سيسمح لنا من الوقوف على أبرز الالتزامات التي يترتبها على طرفيه وكذا قواعد المسؤولية الناجمة عن الإخلال بهذه الالتزامات.³

= تدخل هنا فإنه يبقى عرضي و استثنائي دوره تحديد وقت التنفيذ لا تحديد الثمن. للمزيد حول الموضوع، راجع: علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 19-20.

¹ محمد المرسي زهرة: بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري و الكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى، 1989، ص 85-86.

² أنظر: المادة 38 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

³ تنبغي الإشارة هنا، أن جميع القواعد المنظمة لعقد البيع على التصاميم هي قواعد آمرة متعلقة بالنظام العام ومن ثمة فلا يجوز مخالفتها أو الإنفاق على ذلك، و كل إخلال بها لا يقتصر أثره على ترتيب البطلان بل يعرض كذلك البائع إلى =

وبغية تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم، يجدر بنا تمييزه عن غيره من العقود الأخرى القريبة منه، وهي كل من: عقد المقاولة، عقد البيع العادي أو ما يعرف " بعقد المفتاح في اليد" وأخيرا عقد الوعد بالبيع.

أ- تمييزه عن عقد المقاولة:

التمييز بين العقدين له أهمية بالغة، فهو يسمح بمعرفة العقد الواجب إبرامه؛ هل يكتفى بإبرام عقد مقاولة؟ أو يجب إبرام عقد بيع على التصاميم؟¹

يعرف عقد المقاولة على أنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين وهو المقاول أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، وهو رب العمل.²

أما عقد البيع على التصاميم، فهو البيع الذي يلتزم من خلاله البائع - المرقى العقاري - بإقامة عقار خلال مدة محددة في العقد مقابل ثمن يؤديه المشتري - المكنتب.

من خلال التعريفين، يتضح جليا وجه الشبه بين العقدين وهو مضمون الالتزام؛ إذ في كلا العقدين يكون الالتزام الرئيسي هو إقامة البناء خلال مدة معينة في العقد، وهنا يثور التساؤل حول المعيار أو الأساس المعتمد في التمييز بينهما؟

إذا اقتصر دور المقاول على تقديم العمل على أن يقدم رب العمل المواد المستخدمة في عمله فإن العقد يعتبر مقاولة، أما إذا قدم المقاول المواد والعمل معا، فإن عقد المقاول قد يتداخل بعقد البيع على التصاميم في هذه الحالة.³

يرى الأستاذ Philippe Malinvaud وفريقه بحثه، أن التمييز بين العقدين مرده ملكية الأرض (la propriété du sol)، ففي عقد المقاولة (le louage d'ouvrage) فإن مؤجر الخدمات يشيد على أرضية تعود ملكيتها لصاحب المشروع؛ فمالك الأرضية يصبح مالكا للبناء المشيدة عن طريق

=عقوبات جزائية (غرامات و عقوبات سالبة للحرية)، وهذا على خلاف قواعد عقد البيع العادي التي هي في الأصل قواعد مكملة لإرادة الأطراف يجوز الإنفاق على مخالفتها.

¹ حيث ينطوي هذا الأخير على العديد من الإكراهات (contraintes) و بخاصة في قطاع السكن أو ما يعرف في فرنسا بالمجال المحمي.

² أنظر نص المادة 549 من القانون المدني الجزائري.

³ أ. زوبة عز الدين: المرجع السابق، ص 48.

الالتصاق (par voie d'accession) دون أن يكون هناك بيع، أما في عقد البيع على التصاميم فالبايع يعد مالك للأرضية وبموجب نفس العقد - عقد البيع على التصاميم - يحول ملكية الأرضية ويلتزم بالتشييد لفائدة المشتري.¹

الملاحظ أن معيار ملكية الأرضية يضعف في الأحوال التي يقدم فيها المقاول الأرضية سواء بصفة مباشرة، من خلال بيع سابق عن عملية التشييد، أو غير مباشرة، وهنا تجدر الإشارة أن القانون الفرنسي يقضي بضرورة إبرام عقد بيع على التصاميم عندما يتعلق الأمر بقطاع السكن (القطاع المحمي)، أما بالنسبة للقطاع العام أو الحر فإن التردد لا يكون له محل إلا في الحالة التي يتم فيها تجزئة العملية إلى بيع للأرضية متبوع بعقد مقالة.²

أما الدكتور محمد المرسى زهرة³، فيميز بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: إذا قدم مالك الأرض المواد المستخدمة في إنجاز عملية البناء، و اقتصر دور المقاول على العمل فقط فإن العقد يعتبر عقد مقالة.

الحالة الثانية: إذا اقتصر رب العمل على تقديم الأرض، وقدم المقاول بالإضافة إلى عمله المواد التي يستخدمها في إنجازه نكون بصدد عقد مقالة.

الحالة الثالثة: وهي الحالة التي يقوم فيها المقاول بإقامة البناء على أرض مملوكة له أو على الأقل صاحب الحق يمنحه سلطة البناء عليها وبمواد من عنده، فإن هذا العقد يعتبر بيعا واردا على شيء مستقبلي أسماه المشرع بيع عقار تحت الإنجاز أو البيع بناء على التصاميم.

هذا، و قد تتجلى الأهمية الكبرى للتمييز بين العقدين في نوعية الضمان الذي يخضع له المرقى العقاري أي بائع العقار على التصاميم، هل هو نفس الضمان الذي يخضع له البائع في عقد البيع العادي؟⁴ أو الضمان الذي يلتزم به كل من المقاول والمهندس المعماري؟⁵

¹ Malinvaud(P) et autres : Op.cit, p.341.

² Ibidem.

³ محمد المرسى زهرة: مرجع سابق، ص4.

⁴ أنظر نص المادة 379 من القانون المدني الجزائري ومايليها.

⁵ أنظر المواد من 554 إلى 557 من القانون المدني الجزائري.

يمكن القول أن التمييز بين العقدين في مجال الضمان لم يعد يثير أي جدل، على اعتبار أن المشرع مدّ نطاق الضمان العشري الذي يخضع له كل من المهندس المعماري والمقاول ليشمل بائع العقار بناء على التصاميم وبخاصة فيما يتعلق بالعيوب الخفية¹، زيادة على ضمانه العيوب الظاهرة أو المعلومة²، وهذا خلافا للمقاول والمهندس المعماري اللذان لا يسألان إلا عن العيوب الخفية.

و بالعودة إلى القانون الفرنسي، يتضح أن نص المادة 1601-4 قانون مدني جاءت بخصيصة جديدة لهذا عقد تجعله يتميز عن عقد المقاولة، وهي إمكانية تنازل المشتري عن حقوقه الناشئة عن عقد بيع العقار المقرر بناؤه، بحيث يحل المتنازل له محله بقوة القانون بالنسبة للالتزامات هذا الأخير في مواجهة البائع، فهذا التنازل ينفرد به عقد بيع عقار في طور الإنجاز ولا ينطبق على عقد المقاولة.

أخيرا، يتميز عقد البيع على التصاميم عن عقد المقاولة من حيث أنه يمكن أن يكون موضوعا لدعوى الغبن والتي ترمي إلى طلب تكملة الثمن وهو أمر غير مستساغ في عقد المقاولة.³

ب- تمييزه عن عقد البيع العادي "عقد المفتاح في اليد":

تتجلى أهمية التمييز بين العقدين في معرفة ما إذا كانت عملية البيع تخضع للقواعد العامة المقررة في البيوع أو تطبق عليها قواعد عقد البيع على التصاميم. إن معيار التفرقة بين العقدين يرتبط أساسا بالوقت الذي يبرم فيه العقد⁴، فالعقد يعتبر بيعا لعقار بناء على التصاميم إذا كان موضوعه بناية مقرر تشييدها أو هي في طور التشييد؛ أي أن العقار المبيع لم يكتمل بناؤه وقت البيع، وبالنتيجة فإذا أبرم العقد

¹ تنص المادة 26 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لإشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة"، كما تنص المادة 46 من نفس النص، على أنه: "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 في البناء، بما في ذلك جزاء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

² علاوة على نص المادة 26 المذكورة أعلاه، تنص المادة 44 من القانون 04-11، على أنه: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه".

³ أنظر: نص المادة 358 من القانون المدني الجزائري.

⁴ شعبان عياشي: المرجع السابق، ص38.

بعد الانتهاء من البناء فإن العقد يعتبر بيعا عاديا.¹

المعيار السالف الذكر، وعلى الرغم من أهميته يبقى غير كاف للتمييز بين العقدين، ذلك أن كل بيع يتم إبرامه قبل إتمام الأشغال لا يعد بالضرورة عقد بيع على التصاميم، بل يجب، علاوة على ما سبق، أن يتعهد المرقى العقاري(البائع) بتشييد البناية؛ وفي هذا الصدد نقضت محكمة النقض الفرنسية القرار الذي كيّف العقد على أنه بيع على التصاميم دون أن يتأكد من وجود هذا الالتزام²، و في نفس الاتجاه قضت بأن البيع الذي يتعهد بموجبه البائع بإنهاء أشغال الجبس (les plâtres) فقط، في حين يتكفل المترشح للملكية بباقي الأشغال على أنه عقد بيع عادي لمحال غير مكتملة³، والحكم ينطبق على البيع في حالة الضرورة أو الاستعجال (la vente en catastrophe) وفحواه أن يجد المرقى نفسه في وضعية صعبة ناتجة عن عدم قابلية برنامجه للتسويق (mévente)، الشيء الذي تنتج عنه صعوبات مالية يقرر عقبها التنازل لحساب مرق آخر من جهة عن الالتزامات الناتجة عن البيوع المبرمة سابقا، ومن جهة ثانية عن الأوعية العقارية والبنائيات والتي في غياب مترشحين لتملكها مازالت ملكيتها تعود له، فهنا أيضا يتعلق الأمر ببيع عادي يخضع للقواعد العامة على رغم من أن محله عقار غير مكتمل.⁴

زيادة على ما سبق ذكره، تكمن أهمية التمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي في نوعية الضمان المقرر لحماية المشتري أو المکتتب في كلا العقدين، فإذا كان البائع في البيع العادي أو التقليدي لا يضمن إلا العيوب الخفية، وهي العيوب التي لا يستطيع المشتري أن يكتشفها لو فحص المبيع بعناية الرجل العادي⁵، أما العيوب الظاهرة وهي تلك العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع أو كان يستطيع أن يكشفها لو أنه فحص العقار المبيع بعناية الرجل العادي فلا يلتزم بضمانها⁶، زيادة على كون أحكام ضمان العيب الخفي في البيع العادي ليست من النظام العام بحيث يجوز للطرفين المتعاقدين الاتفاق على زيادته، أو إنقاصه أو حتى إسقاطه⁷، هذا كله بخلاف أحكام البيع على التصاميم التي، كما

¹ محمد المرسى زهرة: مرجع سابق، ص 55.

² Civ, 3^e, 20 mai 1980, Bull, n° 104, RDI 1980, 439.

³ Civ, 3^e, 22 févr. 1984, RDI 1984, 424.

⁴ Malinvaud(P) et autres : Op.cit, p.342.

⁵ للمزيد حول مفهوم العيب الخفي، راجع: د. محمد حسنين: مرجع سابق، ص 151 إلى 156 و د. سي يوسف زاهية حورية: مرجع سابق، ص 223 إل ص 227.

⁶ أنظر: نص المادة 2/379 من القانون المدني الجزائري.

⁷ أنظر: نص المادة 384 من نفس القانون.

سبق و أن أشرنا، تقضي باعتبار المرقى العقارى خاضع لنظام الضمان الذي يخضع له المهندس المعماري والمقاول، ولا يكتفى بضمان العيوب الخفية فقط بل يضمن كذلك العيوب الظاهرة، و أن هذا الضمان يعد من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على إعفاء البائع منه أو الحد من هذا الضمان وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا وعديم الأثر، أما عن مدة الضمان فهي عشر (10) سنوات وليس سنة (1) كما هو الحال في البيع العادي وهو ما من شأنه أن يوسع من مجال ونطاق ضمانات الحماية المقررة للمكاتب أو المشتري.¹

ت - تمييزه عن الوعد بالبيع:

الوعد بالبيع عقد يتفق من خلاله الطرفان على إبرام عقد البيع ونقل ملكية مبيع معين بالذات، إذا أظهر الموعود له رغبته بالشراء خلال مدة محددة يتفقان عليها²، وهكذا يتداخل كل من الوعد بالبيع وعقد البيع بناء على التصاميم من حيث وجود تعهد بالبيع ونقل الملكية، إذا ما أبدى الموعود له رغبته في الشراء في الأول وتعهد المرقى العقارى بإقامة البناية ونقل ملكيتها خلال مدة يتفق عليها في كل منهما، وهذا التشابه يثير التساؤل حول ما إذا كان البيع على التصاميم هو وعد بالبيع؟

الحقيقة أنه و بالرغم من وجه الشبه بين العقدين، غير أن البيع على التصاميم يختلف عن الوعد بالبيع من عدة أوجه، فالوعد بالبيع لا يعد بيعا ناجزا؛ فإرادة المتعاقدان تنصرف إلى إرجاء البيع ونقل الملكية إلى حين إبداء الرغبة في التعاقد خلال المدة المتفق عليها، بينما في البيع على التصاميم ليس هناك إبداء لرغبة خلال مدة معينة؛ بل أن إرادة المتعاقدان انصرفت منذ لحظة انعقاد العقد إلى ترتيب آثاره في الحال وإلى إلزام طرفيه بها والملكية تنتقل بتسجيل العقد.³

وبالنتيجة من أبرز آثار الوعد بالبيع أن تبقى ملكية الموعود به للبائع الواعد، وتصح جميع تصرفاته به لغير الموعود له، والذي لا يكون له سوى الرجوع على الواعد بالتعويض إذا كان قد تصرف

¹ أ. زوية عز الدين: المرجع السابق، ص 51.

² تنص المادة 71 من القانون المدني الجزائري، على أنه: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامها فيها. وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

³ أ. زوية عز الدين: المرجع نفسه، ص 52.

فيه خلال المدة التي ألزم نفسه فيها بانتظار الموعد له برغبته في الشراء¹، في حين أن الملكية في البيع على التصاميم تنتقل إلى المشتري باستيفاء الإجراءات المقررة قانوناً، بحيث يكون للمشتري أن يتصرف بحقه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك من التصرفات وهنا تظهر أهمية التمييز بين هذين العقدين.

ث - تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الإيجاري:

وفقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، فإن البيع بالإيجار هو: "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، ففي هذا العقد يكون أحد الطرفين بائعاً ومؤجراً في نفس الوقت و الطرف الآخر مشترياً ومستأجراً في آن واحد، أما بدل الإيجار فهو مقابل البيع في الأخير.

تتعدد أوجه الشبه والتداخل بين عقد البيع الإيجاري وعقد البيع على التصاميم، ف كلا العقدين من عقود الترقية العقارية يبادر بهما مرقي عقاري²، كما أن دفع الثمن في كلا العقدين يتم بالتقسيط وبصورة دورية³، علاوة على أن كل من العقدين يفرغ في قالب رسمي⁴.

ورغم هذا التداخل بين العقدين فإنه يبقى أن أوجه الاختلاف بينهما عديدة؛ فعقد البيع على التصاميم يرد على عقار أو جزء من عقار غير موجود - مقرر بناؤه أو في طور البناء¹، أما في عقد

¹ تنص المادة 72 من القانون المدني الجزائري، على أنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالباً بتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

² تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، على أنه: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجة الوزير المكلف بالسكن"، وفي نفس السياق تنص المادة 29 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري...".

³ تنص الفقرة 2 من نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105-01، على أنه: "يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهرياً موزعة على المدة المتفق عليها"، وفي نفس الاتجاه تنص المادة 28 من القانون 04-11 على أنه: "... وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

⁴ تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105-01، على أنه: "يحزر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق"، أما بخصوص عقد البيع على التصاميم فتتص المادة 34 من القانون 04-11 على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي...".

البيع بالإيجار فالعقار موجود²، كما أن عقد البيع على التصاميم يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات معا لفائدة المكتتب بالتوازي مع تقدم الأشغال³، أما عقد البيع الإيجاري فهو عقد إيجار ولا يتم البيع إلا بعد إقرار الشراء بملكية تامة وبعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب⁴، زيادة على ماسبق فإن الحيابة أي وضع اليد على العقار لا تتم في عقد البيع على التصاميم من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة⁵، و يتم معاينة الحيابة الفعلية بموجب محضر يعد حضوريا في مكتب الموثق⁶، أما في عقد البيع بالإيجار فالحيابة تتم بمجرد تسديد المستفيد للدفعة الأولى و التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط.⁷

ج- تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي:

قد يكون الوعد عقدا ملزما لجانبين يلتزم فيه كل من الطرفين بإبرام البيع والشراء ؛ فكل منهما واعد و موعود له، ويطلق على هذا الاتفاق لفظ العقد الابتدائي أو البيع الابتدائي وحقيقته أنه وعد بالبيع والشراء⁸، وتنفيذ هذا العقد موقوف على إبرام العقد النهائي؛ فهو لا يرتب إلا التزامات شخصية في ذمة كلا من الطرفين متى عيّنت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها مع إفراغ التصرف في الشكل الذي يقتضيه القانون⁹، وأن هذا العقد لا يرتب كل آثاره في حالة رفض أحد المتعاقدين تنفيذ ما التزم به إلا إذا رفعت دعوى قضائية وصدر حكم يلزمه بذلك.¹⁰

¹ أنظر: نص المادة 28 من القانون 04-11 السابق ذكره.

² في فرنسا وبعبارة كان مشروع النص الأصلي الذي يحكم عقد البيع بالإيجار (Location-Accession) وهو القانون 84-595 المؤرخ في 12 جويلية 1984 يقصر مجال تطبيقه على البناءات المكتملة، فإنه وبناء على مبادرة من الغرفة الثانية للبرلمان تم تمديد نطاق تطبيق النص ليشمل أيضا البناءات التي هي في طور البناء. للمزيد حول هذه المسألة راجع: Malinvaud(P) et autres : Op.cit, p.565.

³ أنظر: نص المادة 28 من القانون 04-11 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 39 من القانون 04-11 السابق ذكره.

⁶ أنظر: نص المادة 34 من نفس القانون.

⁷ أنظر: نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁸ د. محمد حسنين: المرجع السابق، ص33.

⁹ أنظر: نص المادة 71 ق م ج.

¹⁰ أنظر: نص المادة 72 ق م ج.

وعلى خلاف ماتقدم، نجد أن عقد البيع على التصاميم هو بيع بات و تام ينتج كل آثاره القانونية أي يترتب التزامات عينية¹، كما أنه إذا كان عقد البيع الابتدائي جائز تعديله بالبيع النهائي، فإنه في البيع على التصاميم كل تغيير في ثمن البيع لا يتم إلا بطريقة مراجعة الثمن المتفق عليه، وأن أي تغيير في العقار المبيع يشكل عيباً من عيوب المطابقة الموجبة للمسؤولية².

القانون الفرنسي يتيح في عقد البيع على التصاميم أن يسبقه عقد بيع ابتدائي أو تمهيدي (contrat préliminaire) أو عقد حجز (contrat de réservation)³، وهو الأمر الذي كان له مقابل في ظل القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية تحت مسمى "عقد حفظ الحق"، حيث أن البيع فيه لا يتم إلا بعد الانتهاء من الأشغال⁴، على أن المترشح للملكية لا يدفع ثمن البيع عند التوقيع على عقد حفظ الحق⁵، ونظراً لما كانت تتطوي عليه هذه الصيغة من مخاطر مرتبطة بالطابع العرفي للعملية⁶، وكذا حرمان المترشح في حالة تخليه عن المشروع من جزء هام من مبلغ الضمان المودع⁷، فقد لجأ المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى دعم صيغة عقد حفظ الحق باعتباره عقد يسلم فيه العقار فور الانتهاء من إنجازه مقابل تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية⁸، وتنتقل الملكية عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ⁹.

¹ أ. بردان رشيد: المرجع السابق، ص 231.

² أ. صبايحي ربيعة: المرجع السابق، ص 71.

³ L'article L261-15 du CCH stipule : « La vente prévue à l'article L.261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble ».

⁴ فعقد حفظ الحق هو مجرد حجز "réservation" فالبيع لم يتم بعد، في حين أن عقد البيع على التصاميم هو بيع تام ومنجز عند الإمضاء لدى الموثق. سنخصص الفرع الثاني من هذا المطلب لدراسة عقد حفظ الحق بالتفصيل.

⁵ تنص المادة 34 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "يلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع".

⁶ تنص المادة 31 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "... يحزر العقد التمهيدي المسمى "عقد حفظ الحق" في شكل "عقد عرفي"، ويخضع لإجراء التسجيل.

⁷ أنظر: نص المادة 37 من نفس القانون.

⁸ أنظر: نص المادة 52 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

⁹ أنظر: نص المادة 31 من نفس القانون.

الفرع الثاني: تكوين عقد البيع على التصاميم

تنص المادة 2/26 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: ".... وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي".

كما تنص المادة 1/34 من نفس القانون، على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار....".

باستقراء نص المادتين المتقدمتين، يتضح أن تكوين عقد البيع على التصاميم يجب أن يستجيب لنوعين من الشروط، منها ما يتعلق بالموضوع (أولا) ومنها ما يتصل بالشكل (ثانيا).

أولاً - الشروط الموضوعية:

تتمثل الشروط الموضوعية في الأركان التي يقوم عليها أي عقد، وهي ركن التراضي، ركن المحل و ركن السبب.

أ - التراضي: وفقا لنص المادة 59 قانون مدني جزائري يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، ففي البيع على التصاميم ينعقد العقد بتطابق إرادة كل من البائع والمشتري على العناصر الأساسية للعقد وهي الشيء المبيع و سعر البيع مع ضرورة صَب هذه الإرادة في قالب رسمي وهذا بمعرفة ضابط عمومي هو الموثق¹.

ب - المحل: محل العقد هو الالتزام الذي يترتب عليه² أي التزام المرقى العقاري بإقامة وتشبيد البناية وفقا للتصاميم مقابل التزام المكننتب بأداء الثمن.

¹ وفقا لنص المادة 3 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المنظم لمهنة الموثق، الموثق هو: "ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاؤها هذه الصيغة". الجريدة الرسمية المؤرخة في 08-03-2006، العدد 14.

² وفي هذا الاتجاه يقول الأستاذ علي علي سليمان: "فالعقد لا يترتب إلا التزامات إما بإعطاء وإما بفعل أو بامتناع، وإذن فالمراد بالمحل هو محل الالتزام، فالكلام عن محل العقد فيه تجاوز، والصحيح هو محل الالتزام"، للمزيد حول هذه المسألة راجع: د.علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 69 ومايليها.

1- الالتزام بتشييد (إقامة) البناية (L'obligation d'édifier un immeuble):

للإلمام بهذا الالتزام، يجدر بنا بداية تحديد ماهية البناية (العقار)، قبل أن نعرض في محطة ثانية على مفهوم الالتزام بالتشييد.

1-1. البناية: ما تجدر الإشارة إليه مقدما، هو اختلاف النسخة العربية من نص المادة 28 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية عن النسخة الفرنسية؛ فالأولى أورّدت عبارة "بناية" bâtiment في حين أن الثانية أورّدت عبارة "عقار" Immeuble، مع ما للعبارتين من اختلاف.

فعبرة عقار، وعلى اعتبار أنها أشمل من عبارة بناية، تسمح بإخضاع البنايات التي تتم تحت الأرض وكذا التجهيزات لهذا القانون، والتي كان من الممكن أن يثار بشأنها التساؤل حول طبيعتها و مدى اعتبارها في حكم البناية، وهذا ما تبناه المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 1-1601 من القانون المدني الفرنسي.

و ما يميز البناية في عقد البيع على التصاميم أنها غير موجودة وقت التعاقد، مقرر بناؤها أو في طور البناء، وهو الأمر الذي أجازه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 1/92 قانون مدني جزائري، حيث أباح أن يكون محل الالتزام شيء مستقبلي متى كان قابلا للوجود.

ويعد البيع على التصاميم عقد عقاري بصفة مزدوجة؛ فمن جهة، العقد يرتب حقوق عينية على الأرضية، ومن جهة ثانية فإن تنفيذه ينتهي بإقامة بناية على نفس الوعاء العقاري، فهذا العقد يتسم بالأصالة و الإبداع (originalité) كونه يجمع في ثناياه بين عقد البيع (تحويل الحقوق على الأرضية والبنايات المستحدثة فوقها) وعقد المفاولة (الالتزام بإقامة بناية).¹

ومصطلح البناء ينصرف إلى ما يتم إقامته فوق الأرض وما يبني تحتها، ويستوي في ذلك أن تكون هذه المنشآت مقامة لأغراض السكن أو التجارة أو الصناعة أو أي غرض آخر²، وسواء تعلق الأمر

¹ Faure-Abbad (M), op.cit, p.141.

² د. أحمد إبراهيم الحياوي: حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي و الأردني، مجلة الحقوق، الكويت، العدد 04، 2009، ص272.

ببنائة أو جزء منها¹، ومهما كانت صورة بيع العقار على التصاميم، يجب تحديد البناء محل العقد أي تحديد أوصافه بشكل دقيق يمنع من الجهالة الفاحشة بحيث يتجنب أي نزاع مستقبلي بشأن مطابقة البناء للأوصاف المتفق عليها.²

1-2. الالتزام بالتشييد: يرتب عقد البيع على التصاميم على عاتق المرقى العقاري التزاما بالتشييد،

وهو الالتزام الذي لم يشر إليها المشرع الجزائري صراحة، وإن كان يستشف من نصوص القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية³، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي تناوله بصفة صريحة وواضحة سواء من خلال نص المادة 1-1601 قانون مدني فرنسي أو نص المادة L.261-1 من قانون البناء والسكن⁴، وهذا الالتزام يجعل من هذا العقد يقترب من عقد المكالمة⁵، ويعد هذا الالتزام أهم ما يميز عقد البيع على التصاميم؛ فهو التزام غير وارد في عقد البيع العقاري المعروف في القواعد العامة، أين يقتصر التزام البائع على وضع العقار تحت تصرف المشتري الذي تنتقل إليه الملكية بفعل الأثر العيني للبيع.

وإذا كان من المقبول أن يتضمن عقد البيع بنود تقضي بتقديم خدمات بصورة تبعية للالتزام بنقل الملكية وتسليم الشيء المبيع (تركيب الشيء المبيع مثلا)؛ غير أنه في البيع على التصاميم، فإن هذه الخدمة- تشييد البناية- تعد الالتزام الأساسي في العقد، وما يعد أصيلا، حسب الأستاذة Marianne Faure-Abbad، أن الفقيه بوتيه (Pothier) لو عرف عقد البيع على التصاميم، فإنه كان من المؤكد أن يرى في الالتزام بالتشييد مثال للأساسيات (Essentialia) أي الأشياء التي تعد من جوهر العقد، والتي في غيابها لا يوجد عقد أو نكون بصدد صنف آخر من العقود.⁶

¹ أنظر: المادة 28 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

² د. سي يوسف زاهية حورية: عقد بيع العقار على التصاميم وضماناته، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 25.

³ أنظر: المادتين 3/26 و 28 من القانون 04-11 السابق ذكره.

⁴ Ainsi, l'article 1601-1 du code civil français, repris intégralement par l'article L.261-1cch, stipule: "La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délais déterminé par le contrat."

⁵ تنص المادة 549 من القانون المدني الجزائري على أنه: "المكالمة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر."

⁶ Faure-Abbad (M), op.cit, p.142.

هذا ويفترض أن يحصل البيع قبل أي تشييد أو أثائه، والمهم أن يتم البيع قبل الإنهاء الكامل للأشغال مثلما هو محدد في نص المادة 3/26 من القانون 04-11 و التي تقابلها المادة R.261-1 من قانون البناء والتعمير الفرنسي، وعلى هذا الأساس لا تعد بمثابة بيع على التصاميم، البيوع الآتية:

1-2-1. بيع عقار " مفتاح في اليد"(clefs en main): على اعتبار أن العقار موضوع

العقد مكتمل.

1-2-2. بيع عقار غير المكتمل(inachevé):أو ما يعرف بالبيع في حالة غير منتهية، فهنا

وإن كان العقار في طور التشييد يوم البيع، غير أنه لا يباع على أساس أنه للتشييد "à construire" ولكن للتكملة أو الإنهاء "à achever"، وغالبا ما يتعلق الأمر هنا بمركبي عقاري تؤدي به الصعوبات المالية إلى التخلي عن البرنامج؛ فيتنازل عنه، وهو غير مكتمل، لفائدة مشيد آخر يأخذه على عاتقه(ما يعرف في بعض الأحيان تحت مسمى البيع الاضطراري(vente en catastrophe).¹

ويجب أن لا يقع الخلط بين الحالة المتقدمة وحالة بيع عقار جاهز للإنهاء أو الإتمام (prêt à finir)، حيث يحصل أحيانا أن يحتفظ مقتني العقار على التصاميم لنفسه بالحق في مباشرة الأشغال النهائية للبنائية، أو ما يعرف بإتمام البناية " le parachèvement " والتي تشمل مثلا: (وضع الورق الحائطي، الأفرشة الأرضية، تركيب تجهيزات المطبخ و الحمام، الخ.)، بل يحدث أن يستأثر لنفسه حتى بالأشغال الثانوية(second œuvre) ويطلب أن يسلم له العقار خام منزوع التغليف(brut de décoffrage)، فهنا نكون بصدد عقد بيع على التصاميم على اعتبار أن البائع يتعهد بإقامة البناية إلى مستوى معين.²

1-2-3. بيع عقار موضوع تجديد(en cours de rénovation): لا يعد أيضا بمثابة عقد بيع

عقار على التصاميم على اعتبار أن الأشغال التي يتم مباشرتها ليست بالحجم الكافي حتى تكيف عملية التجديد على أنها إعادة بناء³، وهذا الموقف لم يتغير بصور قانون التعبئة الوطنية من أجل السكن(ENL) المؤرخ في 13 جويلية 2006 والذي وضع نظام قانوني متكامل لبيع العقار للتجديد، فنص المادة المستحدث L.262-1,al.3 من قانون البناء والسكن(CCH) ينص بخصوص بيع عقار في

¹Faure-Abbad (M), op.cit, p.142

² Malinvaud(P) et autres : Op.cit, p.342.

³ Faure-Abbad (M), Ibidem, p.143.

طور التجديد(VEFR)، على أن: "أحكام هذا الفصل لا تنطبق على أشغال التوسعة و إعادة الهيكلة الكاملة للعقار، المشابهة لإعادة البناء".¹

وفقا لما سبق، فإن العقد لا يعد بيع عقار للتجديد في حالة ما إذا كانت الأشغال على قدر من الأهمية بحيث تشمل الأشغال الكبرى، وبعبارة أخرى فإنه عندما يترتب عملية التجديد إعادة بناء كاملة لهيكل العقار، فإن البيع يجب أن يتبع نظام بيع عقار للبناء (أو إعادة البناء).

أما فيما يتعلق بتشييد البناية ذاتها، فإن المهمة تعهد إلى مقاول، ذلك أن المشرع الجزائري ألزم كل شخص، طبيعيا كان أو معنويا، يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو للإيجار بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقالة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.^{2 3}

2- الالتزام بدفع الثمن⁴: يعد الثمن أو السعر كما سماه المشرع الجزائري من العناصر الجوهرية في العقد و الالتزام الرئيسي للمكاتب ولهذا يجب أن يتفق عليه الطرفان، ويتم ضبط تسديد سعر البيع في عقد البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز وفي الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.⁵

هذا، و يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال⁶، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا؟ وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.⁷

¹ L.262-1, al.3 du CCH stipule: "Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction".

² أنظر: المادة 16 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

³ سنتناول هذا الالتزام بمزيد من التفصيل عند التطرق إلى آثار عقد البيع على التصاميم.

⁴ على اعتبار أن الالتزام بدفع الثمن يعد من أهم آثار عقد البيع على التصاميم التي تقع على عاتق المقتني، فإننا نكتفي هنا بتناوله بصورة مقتضبة، على نفسه عند تناول آثار عقد البيع على التصاميم.

⁵ تناول المرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكور سافا حدود تسديد سعر الملك العقاري.

⁶ أنظر: المادة 37 من القانون 04-11 السابق الذكر.

⁷ أنظر: المادة 38 من نفس القانون.

ثانيا - الشروط الشكلية:

يعد عقد البيع على التصاميم عقد شكلي بامتياز، مثلما سبق بيانه أثناء تناولنا لخصائصه، فقد أوجب نص المادة 34 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أن يفرغ في قالب رسمي، والكتابة هنا للانعقاد لا لإثبات على اعتبار أن موضوعه نقل ملكية عقار - تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات-، وتتم الكتابة بمعرفة ضابط عمومي هو الموثق وطبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، كما يجب أن يضمن البيانات التي عدّتها المواد 30، 37 و 38 من القانون 11-04 السابق ذكره، مع ضرورة إرفاق العقد بوثائق مرجعية تناولها النموذج الخاص به والمشار إليه آنفا، علاوة على ضرورة خضوعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار.

الشروط المتقدم ذكرها، نتناولها على النحو الآتي:

- أ- البيانات الواجب إدراجها في عقد البيع على التصاميم،
- ب- الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع على التصاميم،
- ت- خضوع عقد البيع على التصاميم للشكليات القانونية.

أ- البيانات الواجب إدراجها في عقد البيع على التصاميم:

تمكينا للمفتتي من تكوين فكرة دقيقة حول العقار المراد اقتناؤه وكذا محيطه المباشر، وضمانا لاستجابة العقار موضوع عقد البيع على التصاميم للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي، واتقاء لما قد يطرأ من منازعات مستقبلية بخصوص المعاملة، أوجب نص المادة 30 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية تضمين عقد البيع على التصاميم البيانات الآتية:

1- أصل ملكية الأرضية (عقد ملكية الوعاء العقاري): يجب أن يكون المرقى العقاري

مالكا للوعاء العقاري الذي ستقام عليه البناية بموجب عقد رسمي، وهذا ما يشير إليه نص المادة 30 من القانون 11-04 الذي ينص على أنه: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء..."، كما أن نص المادة 40 من نفس النص أوجبت أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من

طرف مرقي الأوعية العقارية موضوع عقد يتم إعداده قانوناً في الشكل الرسمي، وفي نفس الاتجاه جاء الملحق الأول المحدد لنموذج عقد البيع على التصاميم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 13-431 السالف الذكر، للتأكيد ضرورة توافر المرقي على عقد ملكية الوعاء العقاري المعد باسمه واستوجب إيداعه في شكل نسخة أصلية لدى الموثق.¹

وسبب اشتراط عقد ملكية الوعاء العقاري يعود للإشكالات التي طرحت من الناحية العملية قبل صدور القانون 11-04 السالف الذكر²، حيث كان المرقي العقاري غالباً ما يحصل على الأرضية المخصصة للبناء بموجب تراخيص إدارية، فهو لا يملك الأرض بصفة قانونية من أول يوم حتى يحولها للمستفيدين لاحقاً، وقد يشرع المرقي العقاري في البيع أو الإنجاز وينتهي من التشييد وبتسلم المستفيدين عقاراتهم دون أن تسوى الإجراءات الرسمية الخاصة بانتقال الملكية، وبالتالي لا يمكن القول أن المشتري للبناء قد تملكوا العقار دون ملكية الأرض.³

وفي إطار سياسة التي تنتهجها السلطات العمومية في مجال السكن والرامية إلى تشجيع البرامج السكنية المدعمة، فقد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، حيث أشارت المادة 2 من القرار على أنه: "يدخل المرقون العقاريون في إطار أحكام هذا القرار، كما هو محدد في التشريع المعمول به".

حيث يتم التنازل عن الأوعية العقارية لفائدة المرقين العقاريين بطريق التراضي ووفقاً لدفتر شروط⁴، مع منح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأماكن الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة قانوناً¹.

¹ أنظر: الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق الذكر.

² تجدر الإشارة هنا، أن نص المادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لم تشر إلى ضرورة أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم على أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري.

³ د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 27.

⁴ أنظر: المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة السابق الذكر.

تجدر الإشارة في الأخير، أن المشرع الفرنسي ومن خلال نص المادة 11-261.L من قانون البناء والسكن وفي معرض تعدّده لما يجب أن يشتمل عليه عقد البيع على التصاميم من بيانات، نجده لم يتناول هذه المسألة، غير أنه يبقى من الضروري الإشارة إليها على اعتبار أنه لا يمكن للشخص أن يتصرف فيما لا يملك أو في أكثر مما يملك.

2- مرجعيات رخصة التجزئة: تنص المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

السالف الذكر، على أنه: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم".²

فالغاية من هذه الرخصة تجزئة الأرضية التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل وليس للبنائية الفردية³، فرخصة التجزئة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة.⁴

وقد أوجب المشرع الجزائري، عند الاقتضاء، إيداع نسخة أصلية منها لدى الموثق، مع الإشارة في عقد البيع على التصاميم إلى رقمها و تاريخ تسليمها و التصاميم الملحق بها والجهة المسلمة لها.⁵

والملاحظ أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لم يشر إلى ضرورة أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم على إشارة إلى مرجعيات رخصة التجزئة، وهو نفس حال المشرع الفرنسي.⁶

¹ أنظر: المادة 13 من المرجع نفسه.

² تحضر شهادة التجزئة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، السابق الذكر.

³ د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 28.

⁴ حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 91-92.

⁵ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، السابق الذكر.

⁶ أنظر: المادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السابق الذكر، و نص المادة 11-261.L من قانون البناء والسكن الفرنسي السابق الذكر.

3- تاريخ ورقم رخصة البناء: تعد رخصة البناء الوسيلة والأداة القانونية لضمان الرقابة على

حركة البناء للحفاظ على النسيج العمراني للمدن ومنع البناءات العشوائية.¹

ولم يعرف المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 90-29 رخصة البناء، بل اكتفى بالنص على اعتبارها إجراء ضروري يسبق أي عملية تشييد²، وهو ما أكدته بدوره نص المادة 05 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتام إنجازها، والتي تنص على أنه: "يمنع القيام بتشيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً".³

وتعرف رخصة البناء على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم من قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁴، كما تعرف على أنها: "عبارة عن ترخيص إداري يشترط لتشييد أو إنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي".⁵

من خلال التعريفين، يمكن القول أن رخصة البناء تشترط من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.⁶

فرخصة البناء إذا هي التي تثبت حصول المرقى العقاري على رخصة إدارية، تسمح له ببناء العقار محل عقد البيع على التصاميم طبقاً لما هو معمول به في قانون التهيئة والتعمير⁷، لذلك يشترط

¹ د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع نفسه، ص 78.

² أنظر: المادة 1/52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 03-08-2008، العدد 44.

⁴ الزين عزري: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 12.

⁵ حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 91.

⁶ أنظر: المادة 1/52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.

⁷ بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 77.

المشرع الجزائري إيداع نسخة أصلية منها لدى الموثق، مع الإشارة في عقد البيع على التصاميم إلى رقمها وتاريخ تسليمها وكذا التصاميم الملحقة بها والجهة المسلمة لها.¹

ينبغي التذكير هنا، أنه وطبقا لنص المادة 1/50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن حق البناء - الحصول على رخصة البناء - مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ولهذا لم يشترط المشرع من خلال نص المادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ضرورة أن يشتمل عقد البيع بناء على التصاميم على إشارة إلى عقد ملكية الوعاء العقاري مكتفيا برخصة البناء كون الحصول عليها مرهون بملكية الأرض، وهذا على خلاف القانون 11-04 السالف الذكر الذي اشترط، علاوة على رخصة البناء، الإشارة إلى عقد ملكية الوعاء العقاري ضمن عقد البيع على التصاميم.²

في الأخير، نشير أن المشرع الجزائري عرّض كل مرق عقاري أو من يمثله قام بإنجاز أي بناية دون الحصول على رخصة البناء إلى عقوبات جزائية قاسية.³

4- شهادة التهيئة والشبكات: لا بد أن يستفيد كل عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء من الربط بشبكة المياه الصالحة للشرب، علاوة على ربطة بشبكة تصريف المياه المستعملة، وهذا للحيلولة دون رمي النفايات على سطح الأرض، وفي هذا السياق تنص المادة 7 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح".

نشير في الأخير، أن المشرع الفرنسي ومن خلال نص المادة 11-261 L من قانون البناء والسكن السابق الذكر لم يشترط إدراج هذا البيان ضمن عقد البيع على التصاميم.

¹ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق الذكر.

² وهو الأمر الذي لم يشترطه المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 11-261 L من قانون البناء والسكن.

³ تنص المادة 79 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتام إنجازها السابق الذكر، على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار (100000 دج) كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء...".

5- تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع: عقد البيع على التصاميم من عقود المعاوضة، حيث يلتزم المقتني بدفع الثمن، ويخضع تحديد الثمن لحرية الطرفين غير أن ما يميز الثمن في هذا العقد أنه أولي قابل للمراجعة مبدئيا في الحدود التي يجيزها القانون.

وقد أوجب نص المادة 37 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع، وهو الأمر الذي لم يشر إليه نص المادة L.261-11 من قانون البناء والسكن الفرنسي، وهذا ربما رغبة من المشرع الجزائري في إضفاء نوعية من الشفافية على المعاملة؛ وذلك بمنع المرقى من المبالغة في الثمن البيع من جهة، وتمكين المقتني من ممارسة نوع من الرقابة على العناصر المكونة لسعر النهائي للبيع ومدى معقوليته من جهة ثانية.

كما أوجب نص المادة 37 من القانون 04-11 السالف الذكر تحديد آجال الدفع، حيث تتحدد هذه الأخيرة بالتوازي وتقدم أشغال الإنجاز و في الحدود المرسومة قانونا¹، و سنتناول المسائل ذات الصلة بالثمن وكيفيات مراجعته عند التطرق لأثار عقد البيع على التصاميم.

6- سعر البيع: كيفيات مراجعته ودفعه: يجب أن يذكر في العقد ما إذا كان سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة، وفي حالة الإيجاب يجب أن تبرر صيغة المراجعة وتتم في الحدود و الكيفيات التي يسمح بها القانون^{2 3}.

أما عن كيفيات الدفع، وعلى اعتبار أن عقد البيع على التصاميم يرد على عقار في طور التشييد، فإن تحرير الدفعات المجزأة يكون على أساس مراحل تقدم الأشغال⁴، وهو نفس موقف التشريع الفرنسي مثلما سيأتي بيانه لاحقا⁵.

¹ أنظر: نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق الذكر.

² أنظر: المرجع نفسه.

³ C'est la même position du législateur français, Voir : l'article L.261-11 du CCH.

⁴ أنظر: المرجع نفسه.

⁵ Voir : Ibidem.

7- آجال التسليم وعقوبات التأخير: لا بد أن يشتمل عقد البيع على التصاميم على بيان

آجال تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي، ويبدأ سريان الآجال ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع، ويتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل محددة عن طريق التنظيم.¹

ويؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى توقيع عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى²، ويتم تحديد مبالغ وآجال عقوبات التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.³

أما فيما يخص التشريع الفرنسي، فقد أوجب نص المادة 11-261 L من قانون البناء والسكن تحديد أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم، وفي حالة تخلفه رتب بطلان العقد، على الأقل بالنسبة للقطاع المحمي، غير أنه بإمكان البائع وضع أجل متغير (délai variable) تقاديا للصدف التي قد تطرأ أثناء التشييد، كتتابع الأيام التي يسوء فيها الجو وبالنتيجة تباطؤ في وتيرة تقدم الأشغال (يمكن أن ينص العقد على التسليم خلال فصل الربيع من السنة الجارية مثلا).⁴

8- الضمانات القانونية المطلوبة: يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع

العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه، زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقا لالتزاماته، اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، و إتمام الأشغال وكذا تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.⁵

وفي سياق ماتقدم، فقد ألزم المشرع الجزائري كل مرق عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، حيث توكل

¹ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 السابق الذكر.

² أنظر: المادة 43 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

³ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 السابق الذكر.

⁴ Faure-Abbad (M), op.cit, p.144.

⁵ أنظر: المادة 54 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

لهذا الصندوق مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.¹

المشرع الفرنسي بدوره، من خلال نص المادة 11-261 L من قانون البناء والسكن، أوجب الإشارة في عقد البيع على التصاميم إلى الضمان المالي الخاص بإنهاء العقار أو تعويض الدفعات في حالة انحلال العقد لعدم إنهاء الأشغال.²

ونشير هنا، أن هذه الضمانات المالية تخص عقد البيع على التصاميم (VEFA) دون عقد البيع لأجل، على اعتبار أنه لا فائدة منها في هذا الأخير كون أن آثاره- نقل الملكية ودفع الثمن- مؤجلة إلى غاية إنهاء الأشغال.³

وقد اشترط المشرع الفرنسي إدراج بيان آخر في عقد البيع على التصاميم، لم يشر إليه نظيره الجزائري، وهو في حالة ما إذا استفاد البائع (المركبي العقاري)، قبل إبرام البيع، من قرض خاص من القرض العقاري الفرنسي (Crédit foncier de France) أو من مكتب المقاولين (Comptoir des entrepreneurs)، فلا بد من الإشارة في العقد أنه تم تمكين المشتري من الإطلاع على الوثائق المتعلقة بالتوازن المالي للعملية والتي بالنظر إليها أُنخذ قرار منح القرض.⁴

هذا، ويمكن تضمين عقد البيع على التصاميم بيانات أخرى من شأنها أن تزيد في دعم الثقة وتغطية المخاطر المحتملة وبالنتيجة ضمان تنفيذ التعهدات والالتزامات، على أن كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام القانون 11-04 المحددة للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، و تلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، يعد باطلاً وغير مكتوب.⁵

¹ أنظر: المادة 55 من نفس القانون.

² En outre, le code des assurances dans son article L.243-2 al.2 exige que l'acte de vente d'immeuble à construire fait mention de l'existence ou l'absence des assurances construction obligatoires (assurance dommage ouvrage et assurance responsabilité décennale).

³ L'article L.261-10-1du CCH stipule: "Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L.261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière de remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement".

⁴ Voir: L'article L.261-11du CCH.

⁵ أنظر: نص المادة 45 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

وفي نفس الاتجاه، أجاز المشرع الفرنسي تضمين العقد بيانات أخرى، بشرط احترام نص المادة 6 من القانون المدني الفرنسي مع حظره الشروط التعسفية في العقود الاستهلاكية¹، وفي هذا الإطار فإن المرسوم المؤرخ في 18 مارس 2009 المتعلق بالشروط التعسفية تضمن حكم يعيد النظر في ممارسة معهودة في عقود البيع على التصاميم، مقتضاها تضمين المرقين للعقد بند يخولهم هامش للتغاضي عن نوعية المواد المستعملة أو محتوى العقار المسلم أو مواعيد التسليم.²

إلى يومنا، هذه الشروط لا تطرح صعوبات مادام أن هامش التغاضي معقول وتحرير هذه الشروط دقيق، غير أن المادة المستحدثة R.132-1 من قانون المستهلك تعتبر تعسفا، بصورة لا تقبل إثبات العكس (d'une manière irréfutable)، الشرط الذي مضمونه أو أثره استئثار المهنيين بصورة فردية بالحق في تعديل بنود العقد المتعلقة بالمدة، الخصائص أو ثمن المال المراد تسليمه، ولا يوجد أي استثناء حتى بالنسبة للحالة التي يتوافر فيها سبب مقبول يبرر الحلول (حالة نفاذ المخزون، مثلا). ولهذا، وتقديرا للعقوبات، لا بد من الاحتراز من خلال إدراج بند في العقد مضمونه رضا المقتني كسبب للإعفاء³، كل هذه الضمانات سنعود إليها بالتفصيل عند تناول التزام البائع بالضمان.

ب - الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع على التصاميم:

زيادة على البيانات الإلزامية التي أوجب المشرع إدراجها في عقد البيع على التصاميم، فقد اشترط أن يتم إرفاق العقد ببعض الوثائق التي يتم إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق، وقد تناولها نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، منها ماسبق معالجته وبالتالي لا داع من إعادة شرحها، وهي: عقد ملكية الوعاء العقاري، رخصة التجزئة، رخصة البناء، أما الوثائق المتبقية فيتعلق الأمر بكل من: الوصف الدقيق للبنية أو لجزء من البنية التي تم بيعها، نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية وأخيرا البيانات المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار، نعرض على كل منها، على التوالي:

¹ L'article 6 du code civil français stipule «On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs».

² Faure-Abbad (M), op.cit, pp.176-177.

³ Il convient de remarquer que la garantie de contenance du droit commun de la vente (art. 1619, C.civ), applicable aux ventes d'immeubles à construire, comporte une franchise de 5% en deçà de laquelle la garantie n'est pas due.

1- الوصف الدقيق للبناء أو لجزء من البناء التي تم بيعها: وصف البناء و ما

تشتمل عليه أمر يتوقف من جهة على الملحق و الوثائق المودعة لدى الموثق والتي تتضمن البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام (consistance) والخصائص التقنية للعقار¹، ومن جهة ثانية من خلال ذكر وصف البناء و مشتملاتها في عقد البيع على التصاميم في باب التعيين²، وهو الأمر الذي يستشف من خلال المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق الذكر.

و الملاحظ أن المرسوم التنفيذي 13-431 السالف الذكر، على خلاف المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، اكتفى في باب التعيين بالإشارة إلى البناء الجماعية دون البناء الفردية وهو الأمر الذي يقتضي التصويب.

ففيما يتعلق بالبناء الجماعية، يتم تحديد البناء أو جزء من البناء المبيع بدقة من حيث الموقع (القسم-مجموعة الأملاك و القطعة)، مع بيان العناصر المكونة للأجزاء الخاصة (وصف الأجزاء الخاصة والمساحة)، كما يتم إعطاء وصف للأجزاء المشتركة (العناصر المكونة والوصف و المساحات وبيان الملحقات المبنية وغير المبنية وكذا التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة) وهذا بناء على الكشف الوصفي للتقسيم الذي يرفق بالعقد والذي يعدّ بعناية المرقى العقاري ويشهر بالمحافظة العقارية.³

أما بالنسبة للبناء الفردية، فيجب أن توصف وصفا دقيقا مع تعداد التجهيزات الخاصة التي تشتمل عليها، إضافة إلى وصف دقيق للقطعة التي بنيت عليها، من حيث المساحة ورقم الجزء، المبينة في القرار المتضمن رخصة التجزئة.⁴

¹ أنظر: نص المادة 5/38 من القانون نفسه، وكذا نص المادة 11-261 L. من قانون البناء والسكن الفرنسي السابق الذكر.

² أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق الذكر.

³ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق الذكر.

⁴ بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص78.

2- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة:

2-1. نظام الملكية المشتركة: نتيجة الفوضى التي شهدتها البنايات الجماعية وتجمعات المساكن، أراد المشرع تشجيع المبادرات الرامية إلى تنفيذ ما يسمى "بنظام الملكية المشتركة"، من أجل ضمان حسن سير إدارة العمارات والأحياء السكنية¹، وفي هذا السياق تنص المادة 61 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به...".

يقصد بالملكية المشتركة وفقا لنص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها: "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"، فكل مالك حصة يتمتع بحق ملكية مفرزة له على الجزء الخاص، وحق ملكية شائعة بينه وبين بقية الملاك على الجزء المشترك.²

تعرف الأجزاء الخاصة حسب نص المادة 1/744 قانون مدني جزائري، على أنها: "أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص"، كما عرفها نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على أنها: "الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له".³

أما الأجزاء المشتركة فقد عرفها نص المادة 1/745 من القانون المدني الجزائري، على أنها: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم"، كما عرفها نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99-14 السالف

¹ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المرجع السابق، ص 273.

² بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 81.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 16-03-2014، العدد 14.

الذكر، على أنها: "الأجزاء المشتركة 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".¹

ونظام الملكية المشتركة، من الناحية الإجرائية والشكلية، هو سند يعده الموثق، طبقاً لمواصفة النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر، بناءً على طلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.²

أما من الناحية الموضوعية، فهو وثيقة تهدف إلى تحديد قواعد تسيير وإدارة البنايات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء و الالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.³

لهذا، يهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.⁴

يتضمن نظام الملكية المشتركة بابين، باب تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها، وباب يحدد قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات¹، ولهذا يتعين على المرقى أن يوضح

¹ تنقسم الأجزاء المشتركة، حسب الحالة، وفقاً لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى ثلاثة أصناف:

- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، مثلاً: الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها، الباحات وطرق المرور

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، مثلاً: الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات.

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن حصراً المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاس المصاعد المتواجدة بالبنايات.

² أنظر: نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ أنظر: المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ أنظر: المرسوم التنفيذي نفسه.

أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية لإدارة الأملاك، كما يتعين عليه زيادة على ذلك، إعداد ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين⁽²⁾ ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.⁽²⁾

و يستلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد⁽³⁾، وهو إلزامي بالنسبة لجميع المالكين، مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة إليهم.⁽⁴⁾

أما فيما يتعلق بالتشريع الفرنسي، فقد ألزم نص المادة L.261-1 al.5 من قانون البناء والسكن المرقى العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني عند التوقيع على عقد البيع، مع ضرورة تبليغه له مسبقا، وهنا يثار إشكال، حسب الأستاذ/ خراجي محمد، في تطبيق النص بخصوص مسألة الإثبات، لا فيما يتعلق بتسليم نظام الملكية المشتركة الذي يمكن معاينة تسليمه من خلال عقد البيع على التصاميم، ولكن فيما يخص تبليغ نظام الملكية المشتركة بصورة مسبقة، ولهذا من مصلحة البائع أو المرقى أن يحتفظ بالدليل؛ مثلا عن طريق الاحتفاظ بوصل الإشعار بالاستلام وهذا تفاديا لبطان العقد.⁽⁵⁾

2-2. الكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة: يعد الكشف الوصفي للتقسيم أو ما

يسمى بالجدول الوصفي للتقسيم (L'état descriptif) نتيجة لنظام الملكية المشتركة، وهو جدول يحدد بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك، ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، ويتم إعدادها من قبل خبير⁽⁶⁾ يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة طبقا للقرار الوزاري الصادر في

¹ أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

² أنظر: المواد من 60 إلى 62 من القانون 11-04 المحددة للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق ذكره.

³ أنظر: المادة 38/6 من المرجع نفسه.

⁴ أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، السابق الذكر.

⁵ Kherradji (M), op.cit, p..18.

⁶ طبقا للمذكرة رقم 01597 المؤرخة في 18 مارس 2002 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة - مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية، في ردها على سؤال حول الشخص المؤهل قانونا لإعداد الوثائق التقنية التي على أساسها =

17-07-1976 الذي يحدد الكيفيات والأشخاص المؤهلين لإعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة¹، ويفرغ الكشف الوصفي في شكل رسمي أمام الموثق بطلب من المرقى العقاري ويتم شهره.²

وإذا كان الواقع العملي يعرف تأخر في تحرير وتسليم العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، فإن مرد ذلك بالأساس أن الأملاك العقارية موضوع التنازل إما لا تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم أو تتوفر عليها إلا أنها تتضمن أخطاء أو إغفال بعض الحصص.

وللتعاطي مع هذه الوضعية، صدرت عدة مذكرات عن المديرية العامة للأملاك الدولة ممثلة في مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة، ولعل أبرزها المذكرة رقم: 03477 المؤرخة في 08 أفريل 2013 المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي و إعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم، والتي جاءت للتكفل بالوضعية.

وفي هذا الصدد، وبالنسبة للعمارات التي لا تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم، ويتعلق الأمر لاسيما بعمارات منجزة في إطار برامج السكنات الاجتماعية، فقد تم التمييز بين وضعيتين:

- عمارات متواجدة بمناطق غير ممسوحة بعد، فهنا يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد البيانات الوصفية للتقسيم على أساس المساحات التي يجب الحصول عليها لدى صاحب المشروع (ديوان

=الجدول الوصفية للتقسيم في مجال البيع على التصاميم، جاء أن: "في قضايا الحال، الأمر لا يتعلق، بالطبع، بعمليات القياس، مباشرة، في الميدان.

ومن ثمة، عملية حساب المساحات لا يمكن أن تجري إلا على أساس الوثائق التقنية، لاسيما مخططات الطوابق المنجزة من طرف المهندسين المعماريين. بموجب أحكام المادة 15 ومايليها من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

وعليه، فالمهندسين المعماريين، هم المؤهلين، فقط، بتزويد محرري عقود البيع بمخططات الطوابق وتبيان المساحات المستخرجة منها، والتي تتخذ سند لحساب الحصص النسبية في الأجزاء المشتركة التي سوف تدرج في ج.و.ت الخاصة بكل حصة من الحصص التي تتكون منها المجموعة العقارية، أو العمارة، المراد تشييدها".

¹ عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 93.

² بلقاسم بلقاضي: النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000-2001، ص 28.

الترقية والتسيير العقاري) الذي يحوز على مخططات العمارات المعنية وكل البيانات الأخرى المتعلقة بهذه الفئة،

■ عمارات متواجدة بمناطق ممسوحة، تم إعفاء مصالح مسح الأراضي من مهمة إعداد البيانات الوصفية للتقسيم حتى تتفرغ لأشغال إعداد المسح العام، وكلفت مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري بإعدادها.

أما بالنسبة للعمارات التي تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم تتضمن أخطاء أو إغفال بعض الحصص، فعملا بالمذكرة رقم 05514 الصادرة بتاريخ 19 أفريل 2009 المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام و تحرير العقود الإدارية الصادرة عن نفس المديرية، فإنه يجب أيضا التمييز بين حالتين:

■ حالة ما إذا كانت وثائق المسح غير مودعة، فإنه يتعين على مصالح أملاك الدولة عند تحرير العقود إضافة أجزاء بالألف (millièmes) الموجودة سابقا في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، من أجل السماح للمحافظ العقاري المختص إقليميا بشهر العقود الإدارية بصفة قانونية، على أن يتم تعديل الجداول الوصفية للتقسيم وقت الإيداع النهائي لوثائق مسح الأراضي.

■ حالة ما إذا كانت وثائق المسح مودعة، يتعلق الأمر في أغلب الحالات بفرق في المساحات بين تلك الموجودة في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، وتلك المدونة في وثائق المسح و/أو تلك المحددة إثر تقييم أملاك الدولة، وعملا بصرامة المبادئ، فإن كل اختلاف ملاحظ يستدعي تعديل الجدول الوصفي للتقسيم تماشيا مع وثائق مسح الأراضي للسماح من جديد بشهر العقود التي يجب إضافة إلى ذلك إرفاقها مع مستخرجات المسح.

بناء على ماسبق، فإن عقد البيع على التصاميم يجب أن يحتوي إلى جانب المعلومات العامة للعقار (تحديد القسم، مجموعة الأملاك، القطعة، الولاية، البلدية والحي) على معلومات خاصة واردة في الجدول الوصفي للتقسيم (كرقم العمارة، الطابق، رقم الحصص ونوعها ونسبتها في الأجزاء المشتركة...).¹

في الأخير، يمكن القول أن اشتراط المشرع الجزائري لنظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم ماهي إلا عملية رد اعتبار للأدوات القانونية والتقنية التي تضبط وتسير العقار الحضري والتي

¹ بلقاسم بلقاضي: المرجع السابق، ص28.

طالما جمّدت، وهي العملية التي من شأنها أن تحفظ الحظيرة العقارية من خطر الاندثار والانهيار، ومثلما يذهب إليه الأستاذ/ مرابط أحمد بالقول: "إن هشاشة وانهيار التراث العقاري يبرز انحطاط المستوى المعيشي، إن مستوى معيشي مزدهر يجزّ تطوراً في قطاع الإسكان وفي نوعية العقار الحضري، إن العقار الحضري نافذة ناطقة على عاداتنا وتقاليدنا ونمط حياتنا سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية".¹

2-3. ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية:

نظراً لتعدد الأخطار التي تتهدد المقتني في عقد البيع على التصاميم أثناء مرحلة الإنجاز، كون محله عقار مقرر بناؤه أو في طور الإنجاز، كوقف الإنجاز بسبب وفاة المرقى العقاري أو إشهار إفلاسه وتصفيته قضائياً قبل إتمام الإنجاز أو سحب الاعتماد منه، فقد ألزم المشرع المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه، باكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات على الطلب وكذا ضمان إتمام الأشغال وتغطية التزاماته المهنية والتقنية.²

ولهذا، وجب على كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية³، الذي جاء تطبيقاً لأحكام نص المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993.⁴

¹ مرابط أحمد: المرجع السابق، ص 19.

² أنظر: نص المادة 54 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق ذكره.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 رجب عام 1418، العدد 73.

⁴ تنص المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، على أنه: "... يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم...". أنظر: الجريدة الرسمية المؤرخة في 20 يناير سنة 1993، العدد 04.

ويعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران، له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح¹، إذ يتمحور دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من المشتريين المستفيدين من السكنات التساهمية أو بنايات ذات استعمال سكني في إطار عقد البيع بناء على التصاميم².

و إذا كانت أحكام نص المادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تلزم المتعامل في الترقية العقارية على اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مع إرفاق شهادة الضمان إجباريا بالعقد، تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع، فإنه تبقى مسألة انخراطه في الصندوق اختيارية تخوله صفة المتعامل متى وقع على النظام الداخلي وسدّد حقوق الانضمام والاشتراكات.³

غير أن القانون 11-04 المحددة للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية جعل من الانتساب إلى الصندوق إجباري، بعد أن كان اختياري، بالنسبة لكل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴، ويؤدي عدم انتساب المرقى في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، بعد حصوله على اعتماده، إلى الوقف المؤقت لاعتماده، ويتحول هذا الوقف المؤقت إلى السحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته لدى صندوق الضمان في أجل إضافي مدته ثلاثة (03) أشهر⁵، أما في حالة عدم التوقيع على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة فيؤدي

¹ أنظر: المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق ذكره.

² Hazi (K), Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, Stage en stratégie et concurrence, France, Juillet 2006, p.5.

³ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 السابق الذكر على أنه: "يمكن أن ينضم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط في الترقية العقارية على النحو المحدد في أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه".

⁴ أنظر: نص المادة 55 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره،

⁵ أنظر: نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

ذلك إلى وقف انتساب المرقى وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية.¹

دائما، وفي نفس السياق الرامي إلى توسيع دائرة الحماية والتغطية القانونية المقررة للمقتني، وبعد أن كان هدف الصندوق يقتصر على ضمان التسيّدات التي يدفعها المشترون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب، إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التّصاميم²، فإن القانون 04-11 السالف الذكر وكذلك أحكام المرسوم التنفيذي 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضّمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وسعا من دائرة تغطية الصندوق فلم تعد قاصرة على ضمان تعويض التسيّدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب، بل أصبحت تشمل أيضا ضمان إتمام أشغال إنجاز البناية، وكذلك ضمان التغطية الواسعة للالتزامات المرقين المهنية منها والتقنية، علاوة على الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرق عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلا عنه.³

في نفس منوال ماسبق، وبعد أن كان دور الصندوق قاصرا على تعويض المشتريين عن التسبيقات التي دفعوها، وحلولة محلهم (باعتباره كفيل) في الرجوع على المتعاملين في الترقية العقارية بالتنفيذ على المشروع، مع ما يطرحه الموضوع من مشاكل كون المشروع عادة ما يكون في بداية انطلاقه مما يصعب التنفيذ عليه، أصبح الصندوق يضمن إتمام إنجاز البناية أو جزء من البناية التي كانت موضوع عقد البيع على التّصاميم، وبهذا يكون المشرع قد تفادى المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي 93-03 الذي كان يخول لجماعة المالكين، بعد إثبات تخلف أو عجز المتعامل عن طريق المحضر القضائي، سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلا منه، رغم أنه وفي غالب الأحيان لا تربطهم أي علاقة بميدان البناء.⁴

¹ أنظر: نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضّمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

² أنظر: نص المادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وكذلك نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضّمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

³ أنظر: نص المادة 54 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذلك نص المادة 02 المرسوم التنفيذي 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 السابق الذكر.

⁴ طيب عائشة: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2001، ص 475.

المشرع الفرنسي بدوره من خلال نص المادة 1-10-261.L من قانون البناء والسكن ألزم البائع، إذا تعلق الأمر ببنائية أو جزء من بنائية ذات استعمال سكني أو مهني¹ وسواء تعلق الأمر بعقد بيع على التصاميم (VEFA) أو بيع لأجل، وقبل إبرام عقد البيع باكتتاب تأمين مالي لضمان إنهاء تشييد البناية أو ضمان مالي لتعويض واسترداد الدفعات في حالة انحلال العقد لعدم إتمام الإنجاز، مع ضرورة إلحاق شهادة الضمان بالعقد.²

أما فيما يتعلق باختيار صيغة الضمان، فهذا الأمر يعود للمرقي العقاري ولا يفاوض عليه إلا في القطاع الحرّ (عندما يتعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري)، وتأخذ صيغ الضمان في التشريع الفرنسي صورتين:³

■ **ضمانات خارجية:** تكون هذه الضمانات الخارجية في صورة إما ضمان خارجي بإتمام الأشغال أو ضمان خارجي بالتعويض.

- **ضمان خارجي لإتمام الأشغال:** (Garantie extrinsèque d'achèvement)

ينتج الضمان الخارجي عن تعهد الغير - طرف أجنبي عن عقد البيع على التصاميم - بتمويل إنهاء إنجاز العقار في حال إخلال البائع (المرقي العقاري) بالتزامه بإتمام الإنجاز، وتعدّ هذه الصيغة الأكثر أماناً ولكن في نفس الوقت الأكثر كلفة.⁴

فيما يتعلق صفة الغير الضامن، فقد عدد نص المادة 17-261.R من قانون البناء والسكن أصناف الهيئات المؤهلة لذلك، وهي تشمل: البنوك، المؤسسات المالية المؤهلة للقيام بعمليات الإقراض العقاري، شركات التأمين المعتمدة لذلك أو شركات الكفالة التعاضدية المؤسسة طبقاً لأحكام القانون، المعدل، المؤرخ في 13 مارس 1917 المتضمن تنظيم الإقراض لفائدة التجارة الصغيرة والمتوسطة (PME) وكذا الصناعة الصغيرة والمتوسطة (PMI).

أما إذا كان البيع على التصاميم منجز من قبل هيئة السكن الإيجاري المعتدل، فإن الضمانات التعويضية وكذلك تلك الخاصة بضمان إتمام الإنجاز تنتج عن حيابة الهيئة البائعة لضمان ممنوح من

¹ وهذا ما يسمى في فرنسا "بالقطاع المحمي"، أما فيما يخص المقتنين في القطاع الحرّ (العقارات ذات استعمال تجاري) فغالباً ما يشترطون ضمان خارجي (تدخل مؤسسة مالية ككفيل).

² Voir : L'article L.261-11 al. 1 du CCH.

³ Faure-Abbad (M), op.cit, p.182.

⁴ Ibidem, p.183.

قبل شركة ضمان هيئات السكن الإيجاري المعتدل، مع ضرورة أن يشير عقد البيع، المرفقة به شهادة الضمان المسلمة من قبل شركة ضمان هيئات السكن الإيجاري المعتدل والمعدة منذ أقل من ستة (06) أشهر، أن المقتني يقر أنه أخطر بمضمون الضمانات المشار إليها.¹

وتأخذ صيغة الضمان الخارجي بإتمام الأشغال الممنوحة من قبل المؤسسات المشار إليها أعلاه، صورتان:²

- إما فتح اعتماد يلتزم من خلاله مانح الضمان بتقديم لفائدة البائع (المركي) أو الدفع لحسابه المبالغ اللازمة لإتمام إنجاز العقار،
- اتفاقية كفالة بمقتضاها يلتزم الكفيل، بالتضامن مع المركي، في مواجهة المقتني بدفع المبالغ اللازمة لإنهاء إنجاز العقار.

ويمكن للبائع والضامن (الكفيل) أثناء تنفيذ عقد البيع على التصاميم، تعويض ضمان إتمام الإنجاز بضمان التعويض والعكس صحيح أيضا، بشرط أن يكون قد تقرر ذلك في عقد البيع على التصاميم.³

أما فيما يخص الدفعات أو الإيداعات فلا بد أن لا تتجاوز في مجموعها 35% من السعر النهائي عند إنهاء الأساسات و 70% عند إتمام الأشغال الكبرى و 95% عند إنهاء العقار، أما الباقي فيدفع عند وضع المحال تحت تصرف المقتني، غير أنه يمكن احتجازها في حال ما إذا تم تسجيل تحفظات حول مطابقة البناية لتوقعات العقد.⁴

أما إذا تم إبرام العقد تحت شرط واقف، فلا يتم أي دفع أو إيداع ما لم يتحقق هذا الشرط، وفي حالة ما إذا تضمن العقد عقوبات تأخيرية في حالة التأخر عن الدفع، فلا يمكن أن يتجاوز معدلها 1% في الشهر.⁵

تدفع أو تودع المبالغ الواجبة على المقتني، في الحدود المشار إليها أعلاه، أثناء تنفيذ الأشغال إما في صورة دفع دوري ثابت أو دفع متتابع يحدد مبلغه بالتوازي مع تقدم الأشغال.⁶

¹ Voir : L'article R261-24-1 du CCH.

² Voir : L'article R261-21 du CCH.

³ Voir : L'article R261-23 du CCH.

⁴ Voir : L'article R261-14 du CCH.

⁵ Voir : L'article R261-14 al.5 du CCH.

⁶ Voir : L'article R261-14 al.4 du CCH.

وينقضي ضمان إتمام الأشغال أو ضمان التعويض عند الانتهاء من تشييد البناية، هذا الانتهاء تتم معانيته من قبل شخص مؤهل لذلك عندما يستوجب العقد ذلك أو في حالة عدم اتفاق الأطراف، أو يتم من طرف هيئة رقابة مستقلة أو رجل فن، أما عندما يتكفل البائع شخصيا بمهمة متابعة الأشغال، فإن المعاينة تتم من قبل هيئة رقابة مستقلة¹.

– ضمان خارجي بالتعويض: (Garantie extrinsèque de remboursement)

يعد الضمان الخارجي بالتعويض نادر في الممارسة وهذا راجع لقلة جاذبيته التجارية، فالمقتنون يفضلون أن يضمن لهم إنهاء البناية حتى ولو كان ذلك بطريق الضمان الداخلي.

ويتمثل محتوى هذا الضمان في اتفاقية كفالة تضمن، في حالة عدم إنهاء البناية، وبالتضامن مع البائع، تعويض المقتني المبالغ التي دفعها تنفيذاً للعقد المنحل، وعلى خلاف الضمان الخارجي بإنهاء الأشغال، فإن تعويض المبالغ المدفوعة في هذا النوع من الضمان لا يمكن أن تم في صورة فتح اعتماد².

▪ الضمانات الداخلية لإتمام الأشغال: (Garantie intrinsèque d'achèvement)

لا يعد الضمان الداخلي ضمان مالي لإتمام إنجاز البناية؛ بل هو مجرد رهان أو تحدي (une gageure ou un pari) لإتمام إنجاز البناية بالنظر إلى الشروط المالية للعملية، فالصياغة الواردة في قانون البناء والسكن تعد مضللة؛ فواء الضمان توجد شروط خاصة بالعملية، ولهذا يطلق عليها من خلال الممارسة تسمية الضمان الداخلي³.

وتأخذ صيغة الضمان الداخلي أربع (04) صور، إذا استثنينا منها الصورة الأخيرة المخصصة لشركات الاقتصاد المختلط، فالثلاث صور الأخرى تفترض كلها ضرورة انتهاء البائع من إنجاز الأساسات (l'achèvement des fondations) قبل إبرام عقد البيع⁴، وتختلف تكلفة الأساسات بحسب طبيعة الأرضية (صخرية أو طينية)، ولهذا لا يمكن المراهنة على قدرات المرقى في تمويل إتمام الإنجاز

¹ Voir : L'article R261-24 du CCH.

² Voir : L'article R 261-22 du CCH.

³ Depuis longtemps, la garantie intrinsèque jouit d'une fort mauvaise réputation, elle est souvent attaquée, particulièrement par les associations de consommateurs qui dénoncent à la fois l'hypocrisie d'une garantie qui serait intrinsèque à l'opération, et le risque pour l'acheteur: car si le pari sur l'achèvement n'est pas tenu, aucun garant ne viendra à son secours pour financer l'achèvement du chantier, Sur ce point voir :Dagot (M), « Pour une amélioration des garanties d'achèvement dans les ventes en état futur d'achèvement », JCP N 1997, I, p.1035.

⁴ Voir : L'article R 261-18 et R 261-19 du CCH.

إلا بعد إتمامه الأساسات و استبعاد خطر كلفتها، ولهذا فإن تكوين الضمانات الداخلية يتطلب أساسات منجزة.

ولهذا، فالمركبي العقاري الذي يرغب في إبرام عقد البيع مبكراً، لا بد عليه أن يقدم للمقنتي ضمان خارجي؛ فعملية تسويق بنائية جماعية يمكنها أن تبدأ ببيع مؤمنة بضمان خارجي (فيما يخص الأساسات)، لتكتمل العملية فيما يخص الجزء المتبقى من الأشغال بضمان داخلي وبالنتيجة تكون أقل كلفة.¹

وتتمثل الصور الأربع للضمان الداخلي في الآتي:

– **الصورة الأولى:** عقار مكتمل الأشغال الكبرى (Immeuble hors d'eau) وغير مثقل بأي امتياز، رهن رسمي أو رهن حيازي على عقار.

يقرر نص المادة R261-18,a من قانون البناء والسكن هذه الصورة من الضمان الداخلي لإتمام الأشغال، وهي تستوجب عقار مكتمل الأشغال الكبرى وغير مثقل بامتياز، رهن رسمي أو حيازي على عقار، ولا بد أن تتوفر هذه الشروط وقت إبرام العقد الرسمي للبيع على التصاميم.

ويقصد بشرط العقار المكتمل الأشغال الكبرى (Immeuble hors d'eau)، العقار المغطى (السقف والمساحة مكتملة)، أما الشرط المتعلق بكون العقار غير مثقل بامتياز (L'absence d'inscription)، فيتم التأكد من تحققه من قبل الموثق قبل تلقي عقد البيع.²

توافر الشرطان المتقدمان معاً، يفترض أن البائع يتوافر على ملاءة (Solvabilité) تسمح له بإتمام إنجاز البنائية، غير أن هذا الانطباع الأولي بوجود ملاءة لدى المربي قد يكون وهمي؛ على اعتبار أن تأسيس هذا الضمان لا يستوجب أن تكون تكاليف الأشغال الكبرى مدفوعة ولا حتى تلك الخاصة بالأرضية، ومن ثمة لا يوجد أي ضمان بأن 70% من ثمن البيع الواجبة الأداء وقت إبرام عقد بيع العقار المكتمل الأشغال الكبرى ستوجه لضمان تمويل الأشغال الثانوية.³

¹ Faure-Abbad (M), op.cit, p.185.

² Dagot (M), Op.cit, p.1036.

³ Faure-Abbad (M), op.cit, p.185.

في الأخير، هذه الصورة من الضمان الداخلي تعرف درجتي دفع للثمن إضافيتين مقارنة بالشبكة العادية الواردة في نص المادة R 261-14 من قانون البناء والسكن: فما بين إنجاز الأشغال الكبرى (70%) وإتمام إنجاز العقار (95%)، 80% من الثمن تدفع عند إنجاز التقسيم الداخلي والأبواب والنوافذ و90% عند إنهاء أشغال التجهيز، الترسيص، النجارة و نظام التدفئة ، أما 5% المتبقية فتدفع عند وضع البناية تحت تصرف المقتني.¹

- الصورة الثانية: أساسات منجزة وتمويل بنسبة 75%

ينتج الضمان هنا من اجتماع ثلاثة شروط أساسية، هي:²

- إتمام إنجاز الأساسات،
- التأكد من الصحة المالية الجيدة للعملية،
- وأخيرا، فتح حساب وحيد وخاص بالعملية.

فحتى يتكوّن الضمان الداخلي " أساسات منجزة، 75% من التمويل " ، لا بد أن يتأكد الموثق أن المرمقي يتوفر على الاعتمادات الكافية لتمويل العملية، وهذا انطلاقا من السعر التوقعي الكلي لبيع العقار، ويتم تحديد مبلغ الاعتمادات التي يجب التمتع بها لتمويل العقار: إذا كانت حصيلة جمع رأس المال الخاص بالمرقي (fonds propres) مضافة إلى مبلغ المبيعات المنجزة وكذا القروض الممنوحة تبلغ 75% من سعر البيع المقرر.³

ففيما يخص رأس المال الخاص بالمرقي، فلا بد أن يكون مستثمرا في العملية أو جاهز لذلك (الخزانة، مصاريف الدراسات مدفوعة، أتعاب المهندس، الخ)، ويدخل في رأس المال الخاص سعر الأرضية إذا تم سداد مبلغها بأموال خاصة بالمرقي وكانت غير مثقلة برهن، أما الأموال الناتجة عن الاقتراض فلا تندرج ضمن رأس المال الخاص.⁴

¹ Voir : L'article R 261-18-1 du CCH.

² Voir : L'article R 261-18 .2 du CCH.

³ Toutefois, un taux de 60% suffit si les fonds propres représentent 30% du prix de vente prévue, Voir : L'article R 261-18 .2.b du CCH.

⁴ Faure-Abbad (M), op.cit, p.186.

أما فيما يتعلق بمدخيل المبيعات المبرمة، فإن أسعار الحصص المباعة والمنتمية لنفس البرنامج تضاف لرأس المال الخاص لتكوين الضمان الداخلي، وحتى تؤخذ مبالغ المبيعات بعين الاعتبار لابد أن يحوز المرقى على شهادة ملاءة (attestation de solvabilité) مسلمة من كل مقتني معني¹.

وبالنسبة للقروض المعول إدماجها في تكوين الضمان الداخلي، هي قروض مؤكدة، وغير قابلة للإلغاء وقائمة إلى غاية إنهاء العملية²، ويعود للموثق الحصول على شهادة بنكية مؤكدة للقروض (attestation bancaire de confirmation des crédits)³، وتقاديا لاستعمال هذه القروض في غير محلها فقد ألزم المرقى بفتح حساب وحيد، خاص بالعملية، تصب فيه مبالغ القروض⁴.

فيما يخص الدفعات المالية أو الإيداعات التي يلتزم بها المقتني، فلا يمكن أن تصب إلا في الحساب المشار إليه آنفا⁵، هذا من جهة، ومن جهة ثانية، لا يمكن أن يتجاوز مجموعها بأي حال من الأحوال النسب المئوية التي تضمنها نص المادة R 261-18-1 من قانون البناء والسكن، وهي على النحو الآتي:

- 35% عند إنهاء إنجاز الأساسات،
- 50% عند إنهاء إنجاز أرضية الطابق السفلي،
- 65% عند إنهاء آخر أرضية للطابق العلوي،
- 70% عند إنهاء الأشغال الكبرى،
- 80% عند الانتهاء من التقسيمات الداخلية ووضع الأبواب والنوافذ،
- 90% عند الانتهاء من وضع التجهيزات، الترصيص، النجارة ومنظومة التدفئة،
- 95% عند إتمام إنجاز العقار.

المبلغ المتبقى، أي 5%، تدفع عند وضع المحال تحت تصرف المقتني، غير أنه يمكن احتجازها في حال ما إذا تسجيل تحفظات حول مطابقة البناية لتوقعات العقد⁶.

¹ Voir : L'article R 261-20 du CCH.

² Voir : L'article R 261-18.b du CCH.

³ Voir : L'article R 261-20 du CCH.

⁴ Selon l'innovation du décret du 27 septembre 2010, un compte unique, propre à l'opération, doit être ouvert auprès d'un établissement de crédit ; le vendeur doit s'engager à y centraliser les fonds assurant le financement du ou des immeuble (R.261-18.c).

⁵ Voir : L'article R 261-18-1.al .6 du CCH.

⁶ Voir : L'article R 261-18-1.al .2 du CCH.

أما إذا تم إبرام العقد تحت شرط واقف، فلا يتم أي دفع أو إيداع ما لم يتحقق هذا الشرط، وفي حال ما إذا تضمن العقد عقوبات تأخيرية في حالة التأخر عن الدفع، فلا يمكن أن يتجاوز معدلها 1% في الشهر¹.

ويلتزم البائع بأن يرفق بكل طلب اعتماد (appel de fonds) شهادة إنجاز الأشغال معدة من طرف رجل فن، أما إذا كان يشرف بذاته على متابعة الأشغال (maitrise d'œuvre)، فإن الشهادة تعد من قبل هيئة مراقبة مستقلة².

نشير في الختام أن هذه الصورة من الضمان الداخلي، تزيد من وطأة الشكالية في عقد البيع على التصاميم، من خلال اشتراطها إضافة بيانين في مضمون العقد؛ أولهما اعتراف المقتني أنه كان موضوع إخطار بفحوى الضمانة المختارة من قبل البائع، وثانيهما أنه أعلم بأن الوثائق التبريرية لهذه الضمانة موضوعة تحت تصرفه لدى الموثق الذي تلقى العقد (شهادة موثقة لمبلغ المبيعات المنجزة، شهادة بنكية للقروض الممنوحة³).

- الصورة الثالثة: مخصصة للبيوع المتعلقة بالمنازل الفردية

الضمان الداخلي الخاص بالبيع على التصاميم المتعلق بالمنازل الفردية، يجمع بين أساسات منجزة وتخفيض في النسب المئوية الواردة في شبكة الدفع مقارنة بالشبكة العادية الوارد النص عليها في المادة R 261-14 من قانون البناء والسكن. وهكذا، يتوجب على المقتني أن يدفع:

- 20% من الثمن عند إنهاء الأساسات (بدلا من 35%)،

- 45% عند إنهاء الأشغال الكبرى (بدلا من 70%)،

- 85% عند إنهاء المنزل (بدلا من 95%).

فالضمان يتكون من نتيجة التسقيف في الدفع من 10% إلى 20% أقل من قيمة البناية التي هي في طور الإنجاز، حيث يسمح هذا الاحتياط من السيولة بضمان إنهاء البناية بامتصاص تكلفة العقد البديل⁴.

¹ Voir : L'article R 261-18-1.al .3 du CCH.

² Voir : L'article R 261-18-1.al .5 du CCH.

³ Voir : L'article R 261-20 du CCH.

⁴ Faure-Abbad (M), op.cit, p.187.

- الصورة الرابعة: ضمان مؤسس على صفة البائع (المركي)

عندما يكون القائم بالبيع شركة اقتصاد مختلط للبناء معتمدة أو تمتلك فيها جماعة عمومية 35% من رأس المال، فهنا الضمان الداخلي ينتج عن صفة البائع فقط، فـرهان إنهاء الأشغال يعتمد هنا على الأمن النابع عن شخصية البائع.¹

2-4. البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار:

أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار²، وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم، نجده يحدد الوثائق التي يتم إيداعها لدى الموثق في شكل نسخ أصلية والتي يمكن الاستناد إليها في تحديد القوام والخصائص التقنية للعقار، وهي: عقد ملكية الوعاء العقاري، رخصة التجزئة، رخصة البناء، الوصف الدقيق للبنية أو لجزء من البنية، نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية.

المشرع الفرنسي بدوره، وبنفس الصياغة الواردة في نص التشريع الجزائري، أوجب أن يتضمن العقد في ملحقه أو من خلال الوثائق المودعة لدى الموثق البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار، غير أنه وخلافا للمشرع الجزائري حدد ماهية هذه البيانات من خلال نص المادة التنظيمية R261-13 من قانون البناء والسكن.

ففيما يخص قوام العقار، فهو ينتج عن: المخططات، المقاطع، التعليق مع الأبعاد الخارجية الضرورية و الإشارة لمساحات كل من الغرف والمخارج، أما إذا كان العقار جزء من مجمع عقاري فإن هذه البيانات لا بد أن تستكمل بمخطط يوضح عدد بنايات هذا المجمع العقاري و مكان تواجدها وعدد طوابق كل منها.³

أما فيما يتعلق بالخصائص التقنية، فهي تنتج عن الكشف الوصفي المعتمد كأساس في الصفقات

¹ Voir : L'article R 261-19.b du CCH.

² أنظر : المادة 5/38 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

³ Voir : L'article R 261-13 du CCH.

أو النشرة الوصفية المطابقة لنموذج مرجعي معتمد عن طريق قرار وزاري.¹

ت- خضوع عقد البيع على التصاميم للشكليات القانونية(الكتابة، التسجيل والإشهار):

وفقا لنص المادة 34 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فإن عقد البيع على التصاميم يتم إعداده في الشكل الرسمي ويخضع للتسجيل والإشهار، حيث تنص على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".

فقد أوجب المشرع أن يفرغ عقد البيع على التصاميم في قالب رسمي وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وهذا بمعرفة ضابط عمومي هو الموثق²، مع ضرورة تضمين العقد البيانات التي جاءت في نص المادة 30 القانون 04-11 السالف الذكر³، وإرفاقه بوثائق مرجعية تودع في شكل نسخ أصلية لدى الموثق تناولها نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.⁴

نص المادة L.261-11,al.1 من قانون البناء والسكن الفرنسي بدورها تخضع عقد البيع على التصاميم إلى الشكل الرسمي عندما يتعلق بقطاع السكن، وهذا الاشتراط القانوني لا يأتي إلا لتأكيد ضرورة عملية على اعتبار أن تدخل الموثق لا بد منه في جميع الأحوال، وهذا لاستكمال شكليات الشهر العقاري، والظاهر أن المشرع الفرنسي فرض هذه القاعدة بغرض حماية المقتني الذي يستفيد من واجب النصح المقدم من الموثق(Devoir de conseil du notaire)؛ وهو ما يتبين على الأقل من فحوى نص

¹ Voir : L'article R 261-13.al 2 du CCH.

² أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، السابق ذكره.

³ أنظر: المادة 30 القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁴ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، السابق ذكره.

المادة 6.11, L.261 التي تعطي للمقتني الحق في ممارسة دعوى البطلان في حالة خرق أحكام هذه المادة.¹

وزيادة على ضرورة إفراغ العقد في قالب رسمي، فإنه يخضع للتسجيل طبقاً لأمر 105-76 المؤرخ في 9-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، الذي يلزم الموثق بتسجيل العقد لدى مصلحة الطابع والتسجيل التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً²، غير أن قوانين المالية للسنوات الأخيرة جاءت بامتيازات هامة في مجال الترقية العقارية، وخاصة إذا كان السكن قد أنجز ضمن برنامج السكنات الاجتماعية التساهمية، فبخصوص المحلات ذات الاستعمال السكني هناك إعفاء من رسم التسجيل والطابع.³

كما يخضع عقد البيع على التصاميم للإشهار العقاري بعناية الموثق لدى المحافظة العقارية، وفي هذا الصدد تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على مايلي: "لا تنقل الملكية و 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"، ويترتب على الإشهار انتقال ملكية الأرضية والبنية التي ستشيد عليها بقوة القانون، غير أن الحياة لا تحصل على اعتبار أن محل العقد(البنية) غير موجود عند التعاقد، فمحل العقد شيء مستقبلي محقق الوجود بالنظر إلى الضمانات القانونية التي يعطيها المرفي العقاري للمشتري من خلال العقد، وينتج عن ذلك أن المشتري يكون مالكا لكنه لا يستطيع التصرف في العقار الذي اشتراه إلا بعد الانتهاء من الأشغال وتحرير محضر حياة الملكية في نفس الشكل وأمام نفس الموثق.⁴

دائماً، وفي إطار نفس الفلسفة الرامية للنهوض بقطاع الترقية العقارية، فقد أعفى نص المادة 22 من القانون 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج

¹ Malinvaud(P) et autres : Op.cit, p.415-416.

² حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص115.

³ بردان رشيد: المرجع السابق، ص232.

⁴ فتملك المشتري للعقار وإن كان يمنعه من التصرف فيه، فإنه يستطيع رهنه ضماناً للحصول على قرض يمول به السكن الذي ينوي اقتناؤه. حول هذه النقطة راجع: بردان رشيد: المرجع نفسه، ص 233-234.

السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي من رسم الإشهار العقاري.¹

ما يمكن الانتهاء إليه هنا، هو أن عقد البيع على التصاميم يتميز عن باقي البيوع العقارية في مسألة انتقال ملكية المبيع بمجرد الإشهار رغم عدم وجوده وقت التعاقد، مقرر بناؤه أو في طور البناء، وهذا رغبة من المشرع في تأمين وطمأننة المقتنين المحتملين وتشجيعهم على الإقبال على صيغة البيع على التصاميم، كما أن هذا العقد يستفيد من الإعفاء من رسوم التسجيل والطابع وكذا الرسم على الإشهار العقاري وهو الشيء الذي لا نجده في باقي البيوع العقارية.

المطلب الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم

سبقت الإشارة أثناء تناولنا لخصائص عقد البيع على التصاميم، أنه عقد تبادلي ذو طبيعة خاصة؛ فهو عقد تبادلي كونه ينشئ التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، وهي التزامات يلتقي فيها مع عقد البيع العادي، وتتمثل في التزام المرقى العقاري ب: الالتزام بنقل الملكية، الالتزام بالتسليم، الالتزام بالضمان. أما المكتتب فيلتزم ب: الالتزام بدفع الثمن، الالتزام بدفع مصروفات البيع وتكاليف المبيع، الالتزام بتسليم المبيع.

وهو عقد ذو طبيعة خاصة كون محله وموضوعه عقار غير موجود وقت التعاقد، وهو الأمر الذي انعكس على مضمون الالتزامات الملقاة على عاتق طرفيه، فضلا عن انطوائه على التزامات غير معروفة في عقد البيع العادي خاصة بالنسبة للبائع كالتزامه بالتشييد و المطابقة والتزام المكتتب بتسديد الثمن توازيا وتقدم الإنجاز، ولهذا سنحاول التطرق لآثار عقد البيع على التصاميم في نقطتين:

- الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري،

- الفرع الثاني: التزامات المكتتب.

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 30-12-2004، العدد 85.

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري

يرتب عقد البيع على التصاميم، على غرار عقد البيع العادي، على كاهن المرقى العقاري التزام بنقل ملكية الشيء المبيع والالتزام بالتسليم وكذا الضمان، وبما أن محل هذا العقد عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، فإن المرقى يلتزم أيضا بالتشييد وفي الآجال القانونية مع مطابقة البناية لقواعد البناء والتعمير.

وتماشيا مع نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، فإن التزامات المرقى العقاري تكون على النحو الآتي: الالتزام بنقل الملكية (أولا)، الالتزام بالتشييد والمطابقة (ثانيا)، الالتزام بالتسليم (ثالثا)، وأخيرا الالتزام بالضمان (رابعا).

أولا - الالتزام بنقل الملكية:

متى تم عقد البيع صحيحا مكتمل الأركان، فإنه يترتب التزاما في ذمة البائع (المرقى العقاري) بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري (المكاتب)، و فحوى ومضمون هذا الالتزام يتبين من خلال نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا"، فإذا كانت نتيجة مراعاة الأوضاع والأشكال المفروضة قانونا جعل العقد صحيحا، غير أن الأثر العيني لا يترتب سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير ويقتصر أثر العقد على ترتيب التزامات شخصية في ذمة البائع، من بينها الالتزام بنقل الملكية الذي مضمونه أن يلتزم البائع بالقيام بكل ما يلزم من جانبه لإجراء التسجيل والإشهار العقاري لعقد البيع.¹

وقد نصت المادة 792 من القانون المدني الجزائري على أنه: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا لنص المادة 164 (وصحتها المادة 165) وذلك بعد مراعاة النصوص التالية".

و عبارة "بعد مراعاة النصوص التالية" التي أشار إليها نص المادة 792 أحوالت على نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار

¹ د. محمد حسنين: المرجع السابق، ص 97-98.

سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

باستقراء مجموع النصوص المذكورة أعلاه، يتجلى لنا أن القاعدة العامة في التعاملات التي يكون موضوعها عقار هي أن الأثر العيني- انتقال الملكية- سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير لا يتحقق إلا بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري وأن العقد وحده لا يرتب إلا التزامات شخصية.

وبالنظر إلى أن موضوع عقد البيع على التصاميم هو عقار، فإنه يخضع لهذه القواعد العامة، غير أنه عقد يتسم ببعض الخصوصية مردها كون موضوع العقد غير موجود وقت التعاقد-مقرر بناؤه أو في طور البناء- ولهذا أفرد له المشرع بعض القواعد الخاصة التي تخرج عن ما هو مقرر بعنوان القواعد العامة وهو الشيء الذي يطبع بعض الخصوصية على التزام البائع بنقل الملكية، لعل أبرزها:

أ- ضرورة تحرير عقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج المحدد عن طريق

التنظيم: فبعد أن أوجب المشرع إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي¹، نصت الفقرة 02 من نص المادة 28 من القانون 04-11 على أنه يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم، وفي هذا الصدد جاء المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وهذا ربما رغبة من المشرع في تضمين العقد جميع البيانات والضمانات الكفيلة بحماية المقتني على اعتبار أنه الطرف الضعيف في العلاقة ومنعا للمرقي من فرض أملاءاته عليه والتي قد يقبلها المقتني تحت ضغط الحاجة الماسة للسكن.

ب- عقد البيع على التصاميم يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من

طرف المرقي العقاري: حدّد المشرع في نص المادة 34 من القانون 04-11 ماهية ومضمون الشيء المبيع الذي يلتزم المرقي العقاري بنقله²، حيث جاء فيها: "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"، فالشيء المبيع لا يقتصر على البناءة أو جزء منها بل يشمل أيضا

¹ أنظر: المادة 34 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

² أنظر: المادة 28 من نفس القانون .

الوعاء العقاري الذي أقيمت فوقه والتي تنتقل ملكيته إلى المقتني بمجرد استكمال إجراء الشهر بقوة القانون.

ت - نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم بالتوازي وتقدم الأشغال: عقد

البيع على التصاميم، ومثلما تدل عليه تسميته، يقع على عقار مقرر بناؤه أو في طور الإنجاز، وهو الشيء الذي يضيف نوع من الخصوصية على مسألة نقل الملكية فيه تجعله يخرج عن ماهو متعارف عليه في البيوع التقليدية، ذلك أن نقل الملكية يتم على مرحلتين؛ مرحلة أولى تنتقل فيها ملكية الرقبة بقوة القانون بمجرد استكمال شكلية الشهر ولكن دون حصول الحيازة على اعتبار أن العقار غير موجود عند العقد¹، ومن ثمة لا يمكن للمقتني الانتفاع بالعقار، ومرحلة ثانية تكون بعد إتمام الإنجاز واستصدار شهادة المطابقة ودفع الثمن، حيث يتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية²، وهو الشيء الذي يتيح للمقتني التمتع والانتفاع من العقار كمالك، كل هذا خروجاً عن ما هو مقرر في القواعد العامة في نقل الملكية العقارية، أين تنتقل الملكية دفعة واحدة عند شهر العقد.³

المشرع الفرنسي، بدوره، ومن خلال نص المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي وكذا نص المادة 3-261 L. من قانون البناء والسكن عرف عقد البيع على التصاميم على أنه: "العقد الذي بمقتضاه يحول البائع ومباشرة إلى المشتري حقوقه على الأرض وكذا ملكية البنايات الموجودة. المنشآت المعمول إقامتها تصبح ملكاً للمقتني بالتوازي مع تقدم الأشغال؛ المقتني يلتزم بتسديد الثمن كلما تقدمت الأشغال".

الملاحظ بداية، أن نص المادتين المتقدمتين من القانون الفرنسي يتطابق و نص المادة 28 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الجزائري، فالمشتري- المقتني- في القانون الفرنسي، على غرار القانون الجزائري، يكتسب الحقوق على الأرض و كذا ملكية البنايات الموجودة عند إبرام العقد، ويصبح مالكا للعقار المقام تطبيقاً لأحكام الالتصاق (par accession) بالموازاة مع تقدم الأشغال.

¹ للمزيد: راجع أ. رشيد بردان: المرجع السابق، ص 233-234 وكذلك بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 90.

² أنظر المادة: 02/34 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

³ سهام مسكر: المرجع السابق، ص 115-116.

فنص المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي ينص على أن البائع ينقل ومباشرة- أي عند إبرام العقد - حقوقه على الأرضية؛ سواء حق الملكية على الأرضية أو حقه في البناء الناشئ عن إيجار للبناء (bail à construction) أو إيجار طويل المدى (bail emphytéotique) أو امتياز عقاري (concession immobilière)، وفي الفرضيات الثلاث الأخيرة البيع لا يرد على الأرضية نفسها؛ فالبائع لا يتنازل إلا عن حقه العيني العقاري.¹

وما يميز عقد البيع على التصاميم أيضا هو الفصل ما بين الحقوق على الأرضية -التي تنقل مباشرة إلى المقتني- و التحكم في الأشغال (maitrise d'ouvrage) التي تبقى على عهدة البائع إلى غاية استلام الأشغال، وهو الشيء الذي له تأثير على نقل المخاطر المرتبطة في الأصل بالملكية.²

أخيرا، يمكن أن نخلص إلى أن المشرع الفرنسي، على خلاف نظيره الجزائري، أجاز للمرقي العقاري تحويل باقي الحقوق العينية الواردة على الأرضية كحقوق البناء الناتجة عن إيجار للبناء أو الإيجار طويل المدى أو الامتياز العقاري لفائدة المقتني، في حين أن المشرع الجزائري جعل من تحويل الحقوق على الأرضية مرهون بملكيتها من قبل المرقي العقاري، وهو الشيء الذي قد يقف كحجر عثرة أمام نمو وتوسع نشاط الترقية العقارية خاصة وأن الحصول على عقد الملكية كثيرا ما يصعب في ظل عدم تطهير الوضعية العقارية وتسويتها.

ثانيا - الالتزام بالتشييد والمطابقة:

اعتبارا من أن المحل في عقد البيع على التصاميم هو عقار غير موجود- مقرر بناؤه أو في طور البناء- فإنه يقع على عاتق المرقي العقاري التزام بالتشييد أو الإنجاز- إقامة البناء - وإنهائه، وهذا الالتزام يتفرد ويتميز به عقد البيع على التصاميم عن غيره من البيوع التقليدية ولا بد أن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات المتفق عليها، ولهذا، سنحاول في نقطة أولى تناول التزام المرقي العقاري بالتشييد والإنهاء، على أن نفرد نقطة ثانية للالتزام بالمطابقة.

أ- **التزام المرقي العقاري بالتشييد والإنهاء:** يعد الالتزام بالتشييد أو الإنجاز من أبرز الالتزامات التي يربتها عقد البيع على التصاميم على المرقي العقاري، لدرجة أن المشرع الفرنسي جعل منه

¹ Faure-Abbad (M), op.cit, p.145.

² Ibidem, p.145.

جوهر التعريف الذي جاء به لعقد البيع على التصاميم في الفقرة الأولى من نص المادة 1601 من القانون المدني الفرنسي¹، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يشر إلى هذا الالتزام صراحة لا في نص القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ولا من خلال المرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم².

ويقصد بالالتزام بالتشييد أو البناء القيام بكافة الأعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود العقار وجوداً فعلياً³، كما يقصد به إنهاء وتنفيذ أشغال البناء وتشبيد كل الأجزاء وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالحاً للغرض الذي أنجز أجله⁴، والالتزام البائع بالتشييد لا يقتصر على مجرد القيام بمواصلة الإنجاز بل لابد من إتمامه ويعتبر العقار تام الإنجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت، وقد نصبت عناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى في الغرض المعد له⁵.

ولا بد من التمييز ما بين التزام المرقى العقاري بتشييد البناء وإنهائه و التزامه بحسن الإنجاز، كون الالتزام الأخير مرتبط بالالتزام بالضمان وهو يثار بمناسبة ظهور عيوب في البناء، وهو الأمر الذي ليس له تأثير على اعتبار البناء منتهي، فالالتزام بالتشييد وإنهائه مستقل عن التزام المرقى بالضمان⁶.

ويعتبر الأجل المحدد لإنجاز البناء عنصر أساسي في عقد البيع على التصاميم، بل يعد عنصراً لتعريف عقد البيع على التصاميم ذاته⁷، وهو يخضع في تحديده لحرية الطرفين، والتاريخ الذي يعتمد عليه في تقدير مدى احترام المرقى العقاري للأجل المتفق عليه لإنجاز البناء هو تاريخ التسليم، لأن آجال التسليم عادة ما تتطابق مع آجال إتمام التشييد، ولهذا حرص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم على اعتبار أجل التسليم بياناً إلزامي في العقد، يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم.

¹ « La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat »

² وهذا على خلاف أحكام المرسوم التنفيذي 58-94 الذي أشار من خلال نص المادة 2/2 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق به، على أنه: "يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد".

³ عز الدين زوية: المرجع السابق، ص 60.

⁴ سهام مسكر: المرجع السابق، ص 120.

⁵ Voir : L'article R.261-1 du CCH.

⁶ بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 91.

⁷ Voir : L'article 1601-01 du code civil français.

وقد رتب المشرع الفرنسي على تخلف ذكر آجل إنهاء التشييد بطلان العقد في المجال المحمي¹، وهو الجزاء الذي يمكن، حسب بعض الفقه الفرنسي²، تطبيقه حتى في المجال الحر لسببين على الأقل:

- من جهة، التنصيص على الآجل يعد جوهر العقد ذاته؛ على اعتبار أن الالتزام بالتشييد لا يمكن تنفيذه حالا وهو الأمر الذي يجب معه تحديد آجل تعاقدية،
- ومن جهة ثانية، فإن عدم تحديد آجل للتشييد يعني جعل الأمر بيد المدين (المركي العقاري)، وبهذا يكون العقد مشوب ببند ذو طبيعة تفريديه خالصة (le contrat serait affecté d'une condition purement postative).

أما المشرع الجزائري، فلم يقرر جزاء لتخلف ذكر آجال إنهاء التشييد، مكتفيا بتقرير جزاء لعدم التسليم في الآجال المقررة وهو توقيع عقوبات تأخيرية، حيث أوجب تضمين عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة، بعد أن تتم معاينة هذا التأخير من طرف محضر قضائي طبقا للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.³

وطالما أن التزام المركي العقاري بالتشييد هو التزام "بتحقيق نتيجة" وليس التزام "ببذل عناية"، فإنه لا يكفي لاستبعاد ودفع مسؤوليته عن عدم تنفيذه له أن ينفي الخطأ في جانبه، بل عليه أن يقيم الدليل على وجود السبب الأجنبي الذي حال دون بلوغ النتيجة⁴، ويعتبر من قبيل السبب الأجنبي الذي يعفي من المسؤولية نزع ملكية الأرض المراد إقامة البناء عليها بداعي المنفعة العامة، أما إذا كان عدم تنفيذ المركي لالتزامه بالتشييد مرده مثلا ما قد يعترضه من صعوبات عملية كعدم حصوله على ملكية الأرض التي سيشيد عليها البناء أو أنها استحققت للغير أو ارتفعت أسعارها أو عدم تمكنه من الحصول على رخصة

¹ Faure-Abbad (M), op.cit, p.144.

² Malinvaud (P) et autres), op.cit, p.346.

³ أنظر: المواد 4 و 5 و 6 من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق ذكره.

⁴ تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 13-431، على أنه: "باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدية إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المركي العقاري..".

البناء أو عدم الحصول على القروض لتمويل عملية البناء، فإن كل هذه الأسباب لا تعد من قبيل السبب الأجنبي ولا تعفي البائع من المسؤولية.¹

يلاحظ أن بعض القضاء الفرنسي يجيز للمشتري أن يتسلم العقار المبيع على الحالة التي هو عليها (غير مكتمل البناء) ويعمل على إكمال بنائه بواسطة مقاول يختاره بنفسه بعد تسلم الأعمال بواسطة خبير²، وهو الأمر الذي كان يجيزه المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أن نص المادة 17 منه تنص على أنه: "كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقاري يثبتته المحضر ثبوتاً قانونياً، ويظل مستمرا بالرغم من الإنذار، يخول لجماعة المالكين سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلاً منه"³، غير أن أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية منعت على كل مقتن مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلاً من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد، حيث يحل صندوق الضمان قانوناً محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرق عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلاً عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.⁴

ب- التزام المرقى العقاري بالمطابقة: رغم أن كل من المشرع الجزائري والفرنسي نصا على وجوب أن يتم البناء طبقاً للمواصفات، غير أنهما لم يحددا مدلول ومضمون المطابقة، ويمكن القول أن العقار يكون مطابقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد إذا قام البائع بتنفيذ التزامه بالتشييد وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد سواء من ناحية الكم أو الكيف⁵، وسواء تعلق الأمر بالمساحات، المواد المستعملة،

¹ إبراهيم عثمان بلال: تملك العقارات تحت الإنشاء، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، 2001، ص 136-137.

² عز الدين زوبة: المرجع السابق، ص 61.

³ والحكم الذي جاء به نص المادة 17 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري يتطابق مع جاء في نص المادة 553 من القانون المدني الجزائري، الذي نص على أنه: "إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد جاز لرب العمل أن ينذره بأن يعدل عن طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له، فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد، وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة 180".

⁴ أنظر: المادة 57 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

⁵ تنبغي الإشارة هنا، أن الاجتهاد القضائي الحديث يتبنى مفهوم موسع لفكرة الوثائق التعاقدية، حيث يعتبر أن مطابقة البناء لا تكون بالنظر إلى عقد البيع فقط، ولكن أيضاً بالنظر إلى مقتضيات وأحكام رخصة البناء. حول هذه النقطة راجع: -Malinvaud(P) et autres), op.cit, pp. 349-350.

التجهيزات، الخ¹، وتتحدد مواصفات البناء وخصائصه وفقا للتعهدات التي التزم بها المقاولون في مواجهة المرقى العقاري نفسه، حيث يضمن عقد البيع البنود الواردة في الكشوف و الصفقات تمكينا للمرقى من الرجوع على المقاولين في حالة عدم المطابقة.²

ويلتزم المرقى العقاري، بصفته مشرف على المشروع، بمراقبة المقاولين واشتراط مطابقة البناءا للتوقعات الواردة في العقد، ولهذا السبب فإن نص المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي يقضي باحتفاظ البائع بسلطات المشرف على المشروع حتى استلام الأشغال، وهذا سواء في مواجهة المكتبتين أو المقاولين، فهذا النص يذكر أن استلام الأشغال المنجزة يتم من قبل المشرف على المشروع - البائع وليس من طرف المشتريين، وإن كان يتم دعوتهم للحضور في الغالب الأعم، فإن حضورهم لا ينطوي على أي قيمة أو أثر قانوني.

يتم إثبات مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة المطابقة من المصالح المختصة³، حيث تمنح هذه الأخيرة للمرقى العقاري بعد إشعاره للمجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة البناء مع رخصة البناء إذ تعتبر وسيلة مراقبة لمدى احترام أحكام رخصة البناء⁴. وفي هذا السياق، فقد حظر المشرع الجزائري على المقتني حيازة البناء أو جزء منها قبل تسلمه لشهادة المطابقة⁵.

أما في حالة عدم مطابقة البناء للتصاميم، فإن الجزء الذي يترتب على ذلك هو نفسه الذي ينتج في حالة عدم تشييد البناء، وهو حق المشتري في طلب التنفيذ العيني متى كان ممكنا⁶، أو الفسخ الكلي

¹ Malinvaud(P) et autres), op.cit, p.349.

² غير أنه، وعلى اعتبار أن فعل البناء معرض للمخاطر، فإن مبدأ الوقاية يقتضي تضمين العقود هوامش تغاضي (des marges de tolérance) فيما يخص المساحات ومختلف القياسات، وإمكانية تعويض المواد والمعدات المقررة في العقد بشبهاتها من نوعية مساوية.

³ نشير أنه في فرنسا وبموجب نص المادة 15-11 من الأمر رقم 1527-2005 المؤرخ في 8-12-2005 (ج ر، 9-12-2005) تم إلغاء شهادة المطابقة مع الإبقاء على رقابة مطابقة الأشغال، حيث أصبحت تقع مسؤولية المطابقة على طالب رخصة البناء، وفي حالة عدم مطابقة البناء المشيدة لرخصة البناء تقوم مسؤولية البائع في مواجهة السلطة المانحة لرخصة البناء.

⁴ الزين عزري: المرجع السابق، ص 66.

⁵ أنظر: المادة 39 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

⁶ يطرح خيار التنفيذ العيني صعوبات جدية من الناحية العملية، فما هو الواجب إقراره عندما تكون المطابقة، حتى ولو لم تكن من الناحية المادية مستحيلة، مرهقة اقتصاديا للمرقى العقاري كونها غير متناسبة والفائدة التي يرمى إلى تحقيقها من=

أو الجزئي مع التعويض¹، وعلى اعتبار أن عيوب المطابقة تخضع للقواعد العامة بخصوص عدم تنفيذ التزام تعاقدى، فإن مدة تقادم الدعوى التي هي خمسة عشر سنة في الجزائر² و عشرة سنوات في فرنسا³ تحسب ابتداء من تاريخ التسليم.

ثالثا - الالتزام بالتسليم:

يلتزم المرقى العقاري، عقب الانتهاء من التشييد والمطابقة، بوضع البناية موضوع عقد البيع على التصاميم تحت تصرف المقتني، وهذا وفقا لنص المادتين 34 و 43 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وهو ما يطلق عليه بالالتزام بالتسليم.

وعلى الرغم من تعرض المشرع الجزائري للالتزام بالتسليم، فإنه مع ذلك لم يحدد ماهيته ومضمونه، وهو الشيء الذي يستدعي منا العودة إلى القواعد العامة في عقد البيع، حيث تنص المادة 364 من القانون المدني الجزائري، على أنه: "يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع"، وعلى اعتبار أن الشيء المبيع في عقد البيع على التصاميم غير موجود وقت التعاقد، فإن التزام المرقى العقاري يصبح التزام "ببلوغ نتيجة"، يتحقق هذا الالتزام متى وضع المرقى تحت تصرف المقتني بناية مطابقة لما تم الاتفاق عليه في العقد و التصاميم الملحقة به.⁴

ويتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المقتني، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلا ماديا، مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو

= قبل المكتب؟ هنا نكون أمام مسألة مرجعية يتمتع فيه قضاة الموضوع بسلطات واسعة جدا، وهكذا يمكن للقاضي الترخيص للمشتري بأن ينهي بنفسه أشغال البناء، أنظر في ذلك: Aix, 14 déc.1976, JCP N 1978.230. ¹ Malinvaud(P) et autres), op.cit, p. 358.

² أنظر: المادة 308 من القانون المدني الجزائري.

³ بعد أن كان ميعاد رفع الدعوى هو ثلاثون سنة تمت تخفيضه إلى عشرة سنوات بموجب القانون رقم: 561-2008

المؤرخ في 17-06-2008 المتضمن إصلاح مدة التقادم في المسائل المدنية(ج ر، 18 جوان 2008، ص 9856).

⁴ تنص المادة 39 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه".

الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع¹، زيادة على وجوب تقبل البناء من طرف المقتني بمعنى موافقته صراحة على هذا البناء أو العمل بعد فحصه وإقراره بأنه قد نفذ وفقا للشروط المتفق عليها في العقد ولما تقتضيه أصول صناعة البناء أي تسلمه دون تحفظ.²

أما عن إثبات واقعة التسليم، فإنها تتم عن طريق محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.³

الملاحظ أن المحضر المثبت لحصول التسليم والتسلم لا يمكن إعداده إلا بعد تقديم المرقى العقاري شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والتي تمنحها السلطات المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي والتي تثبت مطابقة البناء لرخصة البناء⁴، ومرد اشتراط المشرع لهذه الوثيقة الإدارية هو حماية المشتري الذي يتسرع إلى تسلم مسكنه بمجرد انتهاء المرقى العقاري من إنجاز عمليات البناء، حتى ولو لم يكن مطابقا للمواصفات المتفق عليها في ظل أزمة السكن الحالية.⁵

وقد أوجب المشرع الجزائري تضمين عقد البيع على التصاميم أجل التسليم تحت طائلة بطلان العقد⁶، هذا الأجل الذي يبدأ سريانه من تاريخ التوقيع على عقد البيع، ويتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل، محددة على النحو الآتي:

¹ أنظر: المادة 367 من القانون المدني الجزائري.

² عز الدين زوبة: المرجع السابق، ص 65.

³ أنظر: المادة 2/34 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

⁴ أنظر: المادة 39 من نفس القانون.

⁵ شعبان عياشي: المرجع السابق، ص 194-200.

⁶ أنظر: المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق ذكره.

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.	

المصدر: المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد

الحق وعقد البيع على التصاميم السابق ذكره

حفظ

تتبعي الإشارة هنا، أن 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، ويوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام¹، ويؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى توقيع عقوبات تأخير يتحملها المرفق²، كما يمكن للمشتري التمسك بفسخ العقد مع التعويض³.

في سياق ماسبق، أوجب المشرع تضمين عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير⁴، ويتم معاينة هذا التأخير في التسليم من طرف محضر قضائي طبقا للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به⁵.

¹ أنظر: الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم.

² أنظر: المادة 43 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

³ أنظر: الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 السابق الذكر.

⁴ أنظر: المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

⁵ أنظر: المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

وعلى اعتبارا أن التزام المرقى العقاري بالتسليم وفي الآجال المتفق عليها هو التزام بتحقيق نتيجة، فإن كل تأخير يؤدي لتطبيق عقوبات التأخير، باستثناء حالات القوة القاهرة، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف، عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه.¹

أما بخصوص موقف المشرع الفرنسي في حالة التأخر في إنهاء الأشغال و التسليم، فإنه لم يورد أي حكم، وهو الشيء الذي يقتضي، في غياب جزاءات تعاقدية كالغرامات التأخيرية²، العودة إلى القواعد العامة وتطبيق نص المادة 1184 قانون مدني فرنسي، أي أن المقتني مخير بين طلب التنفيذ الجبري متى كان ممكنا وفسخ العقد، كما يمكن حتى الترخيص له، قضائيا، بحيازة الأمكنة وهي على حالها ومواصلة تنفيذ الأشغال المتبقية عن طريق مقالة يختارها.³

ووفقا للرأي الغالب في فرنسا، فإن التزام البائع هو التزام بنتيجة، حيث يمكنه دفع مسؤوليته بإثبات أن التأخر سببه قوة القاهرة، مع الإشارة هنا أنه ومن خلال الممارسة فإن بعض الأسباب المعهودة للتأخر (التقلبات الجوية، إفلاس المقاولين) يتم التعرض لها كبنود موقفة للآجال (Des clauses suspensives de délai)⁴، وبهذا يفلت البائع مبدئيا من المسؤولية بإثبات وقوع الحادث.⁵

رابعاً - الالتزام بالضمان:

تماشيا والخصوصية التي تطبع عقد البيع على التصاميم، مثلما تقدم بيانه آفا، من جهة، ورغبة من الإرادة التشريعية في إحاطة المشتري بجملة من الضمانات التي من شأنها أن تدفعه إلى الإقدام على مثل هكذا تقنية، لم يكتفي المشرع بالضمانات المقررة بعنوان القواعد العامة لعقد البيع فيما يخص ضمان عيوب البناء، بل أخضع هذا العقد لنظام خاص.

¹ أنظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي 13-431 السابق الذكر.

² Dans ce cas, les pénalités prévues par les contractants pour la livraison au-delà du délai s'appliquent de manière automatique, cass.civ.3^e, 20 déc. 2006, n° 05-20065, Bull. civ. III n° 256, Constr, urb.2007, Comm.49.

³ cass.civ.3^e, 15 juin 2000, n° 98-16861, AJDI 2000, p.850.

⁴ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p. 348.

⁵ La validité de ces clauses a été clairement admise par la cour de cassation dans un arrêt de la 3^e ch.civ.du 24 octobre 2012, qui a affirmé que: « n'était pas abusive au sens des articles L.132-1 et 5 du code de la consommation, la clause qui prévoit la prolongation du délai de livraison en cas de force majeure, grève ou dépôt de bilan d'une entreprise ». Cité par: Malinvaud(P) et autres, Ibidem, p. 348.

ولهذا، سنحاول في نقطة أولى، وبصورة مقتضبة، تناول الضمانات المقررة بعنوان القواعد العامة، على أن نفصل في نقطة ثانية الضمانات الخاصة التي يتفرد بها هذا العقد.

أ- الضمانات المقررة بعنوان القواعد العامة:

يلتزم البائع، طبقا للقواعد العامة، بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به انتفاعا هادئا كاملا، وصور التزام الضمان هي الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق (La garantie contre l'éviction) والالتزام بضمان العيوب الخفية (La garantie contre les vices cachés).

وبالنظر إلى الطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم، فقد أخضع المشرع ضمان العيوب الخفية فيه إلى قواعد خاصة جاء بها قانون الترقية العقارية وهي تخرج كلية عما هو مقرر في القواعد العامة مثلما سيأتي بيانه في معرض تفصيل الضمانات الخاصة.

أما فيما يخص الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، فإن أحكامه المقررة بعنوان القواعد العامة في عقد البيع تسري على عقد البيع على التصاميم دونما اختلاف، وفي هذا الصدد تنص المادة 371 من القانون المدني الجزائري، على أنه: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري. ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه"، فيتضح من النص أن البائع ملزم بالامتناع عن التعرض للمشتري ولو كان تعرضا ماديا، أما تعرض الغير فلا يضمنه إلا إذا كان تعرضا قانونيا أي مستندا إلى الإدعاء بحق على المبيع.¹

ب- الضمانات المقررة بعنوان القواعد الخاصة:

تتفرع الضمانات الخاصة في عقد البيع على التصاميم، بحسب مصدرها، إلى ضمانات اتفاقية وضمانات قانونية:

¹ د. محمد حسنين: المرجع السابق، ص 128.

1- الضمانات الاتفاقية: (Garantie dite de fait)

يجد هذا النوع من الضمانات مصدره في اتفاق طرفي العقد، حيث أن نص المادة 45 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أتاحت لطرفي العقد إدراج بنود تهدف لدعم وتقوية الالتزامات التعاقدية متى كانت لا تهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها قانوناً.

والضمانات الاتفاقية عادة ما تأخذ صورة رهون أو شروط جزائية تضمن الوفاء بالالتزامات، وتخضع هذه الضمانات للقواعد العامة في تنفيذ العقود، ولا تتميز بأية خصوصية بالنسبة لعقد البيع على التصاميم.¹

2- الضمانات القانونية: (Garantie dite de droit)

تجد هذه الضمانات مصدرها، مثلما تدل عليها تسميتها، في نص القانون، حيث أن المشرع ورغبة منه في توفير حماية خاصة للمشتري في عقد البيع على التصاميم خاصة وأن محل العقد فيه غير موجود وقت التعاقد، لم يكتفي بما هو مقرر في القواعد العامة واستحدثت بموجب القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ضمانات خاصة، على غرار ما هو حاصل في فرنسا، وتتمثل هذه الضمانات في الآتي: ضمان حسن التنفيذ، ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية، الضمان العشري.

2-1- الالتزام بضمان حسن التنفيذ: وفقاً للقواعد العامة، فإن البائع يلتزم بضمان العيوب

الخفية فقط²، ذلك أن أحكام عقد البيع العادي لا تلزم البائع بضمان العيوب إذا كان المشتري على علم

¹ بوسته إيمان: المرجع السابق، ص 98.

² العيب الخفي: هو آفة عارضة يخلو منها الشيء المبيع في أصله، ولا تظهر عند البيع بفحص المبيع وإن وجدت، وهي تنقص من قيمته ومن الانتفاع به. للمزيد حول الموضوع راجع: د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 223 ومايليها و د. محمد حسنين: المرجع السابق، ص 151 ومايليها.

بها وقت البيع ، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غشا عنه.¹

وخلاف لذلك، فإن المتعامل في الترقية العقارية يلزم في علاقته مع المشتري بتحقيق نتيجة وهي أن يسلمه عقارا خاليا من العيوب حتى ولو كان في الغالب الأعم يبقى بمعزل عن عملية التشييد التي يتولاها المقاول والمهندس المعماري، حيث يكون مسؤولا في مواجهة المشتري عن جميع العيوب الناجمة عن سوء التنفيذ وفقا للأصول الفنية المتعارف عليها، وهو ما يعبر عنه بضمان العيوب الظاهرة (Garantie des désordres apparents)² أو ضمان الإنهاء الكامل لأشغال وحسن إنجاز البناء.³

وفي هذا الصدد، تنص الفقرة 3 من نص المادة 26 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "... 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".⁴

وهذا النوع من الضمان حديث النشأة لا وجود له في القانون المدني الجزائري⁵، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الفرنسي قد تناوله من خلال قانون 3 جانفي 1967 والذي أسس لنظام ضمان خاص بالعيوب الظاهرة (vices apparents)، والذي يظهر في المواد 1-1642 و 2-1648 من القانون المدني الفرنسي، والتي لم تلغى أو تعدل من خلال قانون 4 جانفي 1978، حيث أن هذا النظام بقي لمدة طويلة

¹ أنظر: المادة 379 /2 من القانون المدني الجزائري.

² بلجرف سامية: ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص 577.

³ أنظر: المادة 3/26 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم. ⁴ وقد سبق وأن تناولها المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى، من خلال نص المادة 14 منه والتي جاء فيها: "... غير أنه ليس لحيابة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة".

⁵ نشير أن من بين أهم النصوص الخاصة التي أشارت إلى ضمان حسن التنفيذ نجد المرسوم رقم 82-145 المؤرخ في 10 أبريل سنة 1982 المنظم للصفقات التي يبرمها المتعامل العمومي، في المواد من 84 إلى 92 منه، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 أبريل سنة 1982 العدد 13.

بدون تغيير، غير أن مجال تطبيقه عرف تمديدا في نطاقه من خلال قانون 25 مارس 2009 أين أصبح يشمل عيوب (شوائب) المطابقة الظاهرة (Défauts de conformité apparents) على نحو أصبح يتم الحديث فيه على ضمان "العيوب الظاهرة" (Garantie des désordres apparents).

ومضمون هذا الضمان هو التزام المرقى العقاري بضمان حسن الإنجاز أي إصلاح العيوب كتلك المرتبطة مثلا: بأنابيب الغاز والمياه وقنوات الصرف، بحيث يتوجب على المشتري أن يتأكد عند تحرير محضر معاينة الحياة الفعلية¹ بأن العقار الذي تسلمه صالح للاستعمال حسب طبيعته (سكنيا، تجاري أو مهني) وإذا لاحظ أية عيوب فيجب عليه أن يدون التحفظات في المحضر، حيث تحدد آجال لتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء خلال أجل يبتدئ حسابه ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب، ويبقى هذا الضمان ساري المفعول طيلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الحياة، وقد عرف نص المادة 3 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الانتهاء الكامل للأشغال بأنه: "رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

المشرع الفرنسي جعل المرقى العقاري ضامنا للعيوب الظاهرة وهذا خروجا عن القواعد العامة، ومرد ذلك أن المحل في عقد البيع على التصاميم شيء مستقبلي غير موجود بحيث أن ظهور ما يسمى بالعيوب الظاهرة لا يمكن أن يحصل إلا مستقبلا وقت تسليم الشيء المبيع، حيث حاول جاهدا من خلال قانون 1967 التوفيق بين مصلحة المشتري الذي ينبغي أن تمنح له إمكانية كشف العيوب الظاهرة، والمصلحة المشروعة للبائع في معرفة والتأكد من نية المتعاقد معه.²

¹ هنا نؤكد على ضرورة التمييز ما بين محضر الحياة الفعلية الذي يأتي ليتم عقد البيع على التصاميم، والذي يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية والذي يكون محل اعتبار في احتساب مدة السنة فيما يتعلق بضمان حسن التنفيذ وفقا لما هو وارد في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم ، ومحضر الاستلام المؤقت الذي هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال والذي لا يتدخل فيه المشتري (المقتني) وإن كان يتم غالبا بحضوره.

² Malinvaud(P) et autres, op.cit, p. 365.

ومن خلال أحكام نص المادة 1642-1 قانون مدني فرنسي، فإنه لا يمكن للمركبي العقاري أن يتصل أو يعفي نفسه بموجب اتفاق مع المقتني من مسؤوليته عن العيوب وشوائب المطابقة الظاهرة قبل أحد الموعدين التاليين:

- قبل استلام الأشغال،
- قبل انقضاء أجل شهر من تاريخ حيازة العقار من قبل المقتني.

أما عن مواعيد وآجال المطالبة بإصلاح العيوب وشوائب المطابقة الظاهرة، فلا بد أن ترفع الدعوى، تحت طائلة الرفض، وفقا لأحكام نص المادة 1648-2 قانون مدني فرنسي في غضون السنة التي تلي التاريخ الذي يمكن فيه للبائع أن يتصل من ضمان العيوب وشوائب المطابقة الظاهرة، وفي حالة ما إذا التزم البائع بإصلاح العيوب والشوائب الظاهرة، فلا يمكن أن يكون هناك مسوغ لفسخ العقد أو تخفيض الثمن.¹

2-2- الالتزام بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية: تنص المادة 44 من

القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر التجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه". فعلاوة على الالتزام بضمان حسن التنفيذ يلتزم المركبي العقاري بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية، وهو من الضمانات التي يتفرد بها عقد البيع على التصاميم عن باقي العقود، غير أن الغريب في الأمر أن المشرع لم يتطرق لأحكام هذا الضمان مكتفيا بالإشارة إلى اسمه و فقط.

وفي غياب نص يحدد النطاق الموضوعي لهذا نوع من الضمان، يمكن القول أنه وعلى اعتبار أن المجال الموضوعي للعيوب التي يشملها الضمان العشري محددة، فكان لزاما أن يحدث ضمان يغطي ما يخرج عن ذلك من عيوب، ولهذا أستحدث هذا النوع من الضمان الذي يجد مصدره في التشريع الفرنسي كما سنرى، ولهذا سنحاول البحث في النطاق الموضوعي والشخصي لهذا الضمان على أن نخرج في نقطة ثالثة على إعمال وتفعيل هذا الضمان.

¹ Voir : L'article 1641-1 alinéa 2 du code civil français.

2-2-1- نطاقه الموضوعي: يشتمل هذا الضمان على جميع العناصر التجهيزية التي تقبل

الانفصال والانفكاك عن البناية دون تلف، أي العناصر التي لا تشكل جسما واحدا مع البناية أو أحد أجزائها¹ مثل الشبائيك والأبواب والعداد الكهربائي وكذا الأجهزة الميكانيكية والكهربائية التي يركبها البائع أو المقاول.²

وفي نفس الاتجاه ذهب المشرع الفرنسي، فوفقا لنص المادة 1792-2 قانون مدني فرنسي فإن عناصر تجهيز البناية الغير قابلة للانفصال والتي تشكل جسم واحد مع البناية والتي يلحق نزاعها أضرار بالبناية تخضع لأحكام الضمان العشري³، ليأتي فيما بعد نص المادة التي تليها أي المادة 1792-3 ق م ف والتي أخضعت باقي عناصر تجهيز البناية (القابلة لانفصال والتي لا تشكل جسم واحد مع البناية) لأحكام ضمان حسن سير عناصر تجهيز البناية.⁴

2-2-2- نطاقه الشخصي: يقع عبئ الالتزام بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية،

سواء في القانون الجزائري أو الفرنسي، على بائع العقار على التصاميم وحده اتجاه المشتري، على نحو يلتزم معه بإصلاح واستبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها⁵، إذ لا تضامن هنا بين البائع والمقاول والمهندس المعماري⁶، غير أنه يجوز للبائع مباشرة دعوى رجوع على المسؤول الحقيقي عن عدم صلاحيتها وفقا لأحكام المسؤولية العقدية باعتباره هو مقتن لها، ويكون رجوعه هنا بدعوى ضمان العيوب الخفية المقررة وفقا للقواعد العامة.⁷

¹ بلجرف سامية: المرجع السابق، ص 578.

² د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 34.

³ L'article 1792-2 du code civil français dispose : «La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, = son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage ».

⁴ L'article 1792-3 du code civil français dispose : «Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ».

⁵ بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 100.

⁶ بلجرف سامية: المرجع نفسه، ص 579.

⁷ المرجع نفسه، ص 579.

2-2-3- تفعيل الضمان: أحال نص المادة 44 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة

لنشاط الترقية العقارية، فيما يخص آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب حسن سير عناصر تجهيزات البناية، على أحكام نص المادة 26 من نفس القانون والتي تلزم المرقى العقاري بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز طيلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الحيازة، حيث يلتزم المرقى العقاري برفع التحفظات التي تم إبدائها من قبل المستفيد على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح العيوب المرفوعة قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

أما عن التشريع الفرنسي، فقد حدد مدة ضمان حسن سير عناصر تجهيز البناية بمدة لا تقل عن السنتين انطلاقاً من تاريخ الاستلام.¹

2-3- الالتزام بالضمان العشري: تماشياً مع طبيعة بعض العيوب والأضرار الخفية التي قد

تطال البناية أثناء مرحلة الإنجاز والتشييد ويتراخى ظهورها لما بعد التسليم النهائي، أقر المشرع ضماناً خاصة للمقتني في عقد البيع على التصاميم في المرحلة اللاحقة للاستلام النهائي تعرف "بالضمان العشري"، وفي هذا الصدد تنص المادة 46 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "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 في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"، كما جاء في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم والمتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم تحت عنوان الضمانات - التأمين العشري: "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 ينسب إليه".

يمكن تعريف الضمان العشري على أنه: "الطريقة أو الكيفية التي من خلالها يضمن كل مشيد الإصلاح الكلي، خلال مدة عشر سنوات، للعيوب الجسيمة التي تصيب البناية والتي لم تكن ظاهرة عند

¹ Voir : L'article 1792-3 du code civil français.

الاستلام"¹، فهذا النوع من الضمان هو في الأصل من الالتزامات التي يربتها عقد المقاولة في ذمة المقاول والمهندس المعماري مثلما هو مقرر في نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري²، غير أن المشرع الجزائري رتب على المرقى العقاري التزاما بالضمان العشري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، يتكفل بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري للمهندسين والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم علاقة بصاحب المشروع من خلال عقد³.

وللإلمام بهذا النوع من الضمان، سنحاول في نقطة أولى البحث في نطاق الضمان العشري، على أن نعرض في نقطة ثانية على تفعيل وإعمال هذا الضمان.

2-3-1- نطاق الضمان العشري: يتحدد نطاق الضمان العشري من خلال الأشخاص

المكلفين به قانونا، إلى جانب المستفيدين منه خلال مدة الضمان المقررة قانونا.

2-3-1-1- الملزمون بالضمان العشري: تاريخيا، يعد القانون الروماني هو من وضع

الأسس الأولى لمسؤولية المشيدين، من خلال إلقائه على عاتقهم التزام بضمان صلاحية البناية المشيدة، وهذا خلال مدة عشر سنوات من تاريخ استلام الأشغال⁴.

في فرنسا، تكريس المسؤولية العشرية للمشيدين حصل سنة 1804، في إطار التقنين المدني⁵، غير أن ما تجدر ملاحظته هو أن مجال هذه المسؤولية اتسم بطابع الاختزال؛ من حيث قصرها على المقاول

¹ "Ainsi, la garantie décennale peut être définie comme étant une modalité par laquelle tout constructeur garantit la réparation intégrale, pendant dix ans, des désordres graves subis par un ouvrage qui n'étaient pas apparents lors de sa réception", YOUCEF(B), *La garantie décennale selon l'article 554 du code civil*, Revue trimestrielle Algérienne de sciences juridique économique et politique, publication de la faculté de droit de BEN AKNOUN- Université d'Alger, vol. 38, n° II, 2000, p. 3 et s. voir dans le même sens, TOURNAFOND (O), *Dans les ventes après achèvement, la garantie décennale n'exclut pas la garantie des vices cachés du code civil*, Revue de droit immobilier-urbanisme - construction, n°9, septembre 2009, p. 475 et s.

² تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائيا. ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

³ أنظر: المادة 49 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق ذكره.

⁴ LIET-VEAUX (G), *Le droit de la construction*, 11e édition, Litec, Paris, 1994, p. 12 et s.

⁵ La loi du 30 ventôse an XII instaure le Code civil.

والمهندس المعماري، علاوة على تعليق إثارته على ضرورة توافر شرطين هما: وجود صفقة نهائية غير قابلة للمراجعة (marché à forfait) و حصول تهدم جزئي أو كلي لأشغال كبرى.¹

قرن بعد ذلك، عرف مجال المسؤولية أول تطور ملحوظ بصدر قانون 3 جانفي 1967 الذي وسع مجال تطبيق مسؤولية المشيدين وعمل على سد النقص الحاصل في القانون السابق²، وقد تجسد ذلك من خلال التعديلات المدرجة ضمن نص المادة 2270 قانون مدني فرنسي التي جاء فيها: "المهندسون المعماريون، المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يرتبطون مع صاحب الأشغال بعقد مقاوله تستبعد مسؤوليتهم من ضمان المباني التي شيدها أو أشرفوا عليها بعد عشر سنوات..³".

مع مرور الزمن، ارتأى المشرع الفرنسي ضرورة التدخل من جديد، هذا التدخل جاء في إطار مناخ عام تميز بزيادة المنازعات و بطئ إجراءات تحديد المسؤوليات وكذا المخاطر التي تترصد عملية تعويض الضحايا خاصة في حضور مشيدين تأمينهم ضعيف وغالبا هم في حالة إفلاس⁴، هذا الوعي لدى المشرع الفرنسي تكرر تدريجيا ليكرسه في آخر المطاف من خلال قانون سنة 1978.⁵

فمنص المادة 1646-1 ق م ف، المستحدث، يقرر أن بائع العقار على التصاميم ملزم، بدءا من تاريخ استلام الأشغال، بالالتزامات الواقعة على عاتق المهندسين المعماريين، المقاولين والأشخاص الآخرين الذين تربطهم صلة بصاحب المشروع بموجب عقد تأجير الخدمات، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.⁶

وبهذا يكون المشرع الفرنسي قد وسع من دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان العشري إلى كل من المهندس المعماري والمقاول إضافة إلى كل متدخل و مساهم في عملية إنجاز العقار، بموجب عقد تأجير

¹ LAABID (J), La responsabilité décennale des constructeurs en matière immobilière, « Entre les insuffisances légales et les réformes envisageables », Mémoire de fin de cycle pour l'obtention du diplôme du Master en droit des affaires « Section française », Faculté des Sciences Juridiques Économiques et Sociales, Maroc, 2011-2012, p.8 et s.

² Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, Journal Officiel du 4 janvier 1967, en vigueur le 1er juillet 1967.

³ L'article 2270 du code civil disposait : « Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans... ».

⁴ SAINT-ALARY-Houin, *Le droit de la construction*, collection, que sais-je ? N° 1336, Paris, 1981, p.17 et s.

⁵ Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 Journal Officiel du 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979.

⁶ L'article 1646-1 du CCF dispose: « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble ».

الخدمات، وهذا ابتداء من مرحلة الدراسة الجيولوجية والطبوغرافية إلى مرحلة إتمام المشروع العقاري¹، بل أنه حرص على أن يمد نطاق أحكام الضمان ليشمل طائفة أخرى من الأشخاص اعتبرهم في حكم المشيدين، وذلك بقطع النظر عن مسألة ارتباطهم بعقد تأجير خدمات- مقالة- مع رب العمل، بحيث أن دائرة الأشخاص المسؤولين بموجب أحكام الضمان العشري أصبحت تتسع في القانون الفرنسي الحالي لتضم فضلا عن البائع² كلا من الوكيل³، والصانع⁴، والمستورد⁵، والموزع⁶، وممول العقار⁷.

أما فيما يخص المشرع الجزائري، فقد أخذ في بادئ الأمر نفس منحى التشريع الفرنسي، بقصره الالتزام بالضمان العشري في عقد المقالة - دون عقد البيع - على المهندس المعماري والمقاول من خلال نص المادة 554 قانون مدني التي جاء فيها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها....".

غير أنه بصدر الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، وسع نوعا ما من نطاق الأشخاص الملزمين بالضمان العشري، إذ أضاف شخص آخر وهذا من خلال نص المادة 178 منه التي نصت على أنه: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين، اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 قانون مدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع"⁸.

¹ نسيمة موسى: ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية- عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 159.

² L'article 1792-1 alinéa 2 du CCF.

³ L'article 1792-1 alinéa 3 du CCF.

⁴ L'article 1792-4 alinéa 1 du CCF.

⁵ L'article 1792-4 alinéa 2 du CCF.

⁶ L'article 1792-4 alinéa 3 du CCF.

⁷ L'article 1841-1 CCF modifié par l'article 5 de la loi 78-12.

⁸ المراقب التقني هو شخص طبيعى أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، يتولى بمقتضى عقد مقالة مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها. وقد نظمت الرقابة الفنية في مجال البناء في القانون الجزائري لأول مرة بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29-12-1971 والمتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء، وتحديد قانونها الأساسي (الجريدة الرسمية العدد 4 سنة 1972)، ثم بموجب المرسوم التنظيمي رقم 86-205 المؤرخ في 19 أغسطس 1986، والمتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء (الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 1986)، حيث تم إعادة هيكلتها في شكل خمس هيئات رقابة وطنية للبناء: الوسط، الشلف، الشرق، الغرب والجنوب.

المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بدوره عمل على تمديد أحكام الضمان العشري، فلم تعد قاصرة على عقد المفاولة بل أصبحت تشمل عقد البيع¹، غير أن هذا التدخل لم يكن في المستوى المرجو، ذلك أن التعامل العقاري الذي يتعامل مع المشتري بموجب عقد البيع، سواء تم هذا البيع بعد تمام البناء أو أثناء تشييده، لا يتحمل المسؤولية بموجب أحكام الضمان العشري، إلا في حالة إخلاله بالتزامه المتمثل في ضرورة إلزام كل من المهندس المعماري والمقاول بالتأمين على مسؤوليتهما العشرية، و بالتالي فالمشتري لا يمكنه، في ظل أحكام هذا النص، الرجوع على التعامل العقاري بموجب دعوى الضمان العشري، إلا في حالة إخلال هذا الأخير بالتزامه في إجبار المهندس المعماري والمقاول بالتأمين على مسؤوليتهما العشرية.²

بالرجوع إلى القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، نجد أن المشرع عمل على الاستفادة مما انتهى إليه التشريع الفرنسي³، وذلك من خلال توسيع دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان العشري وصولاً لتوفير أكبر حماية للمقنتي، فقد امتدت قائمة الملزمين بالضمان العشري إلى مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم 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 الأساس⁴، كما امتد الضمان إلى المرقى العقاري طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 26 بنصها: "... غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لإشغال الإنجاز..⁵

¹ أنظر: المادة 8 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السابق ذكره.

² بن عبد القادر زهرة: نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة شهادة دكتوراه العلوم فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 245.

³ حيث أخذ بالأحكام التي تضمنها كل من قانون 3 جانفي 1967 و قانون 78-12 السابق ذكرهما.

⁴ أنظر: نص المادة 46 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁵ وحتى قبل صدور النص القانوني، كان موقف القضاء الجزائري هو الأخذ بمبدأ توسيع نطاق الضمان العشري بالنسبة لكل المتعاملين في مجال النشاط العقاري، حيث جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 17-12-2009 في موضوع الترقية العقارية، مسؤولية التعامل في الترقية العقارية، مسؤولية المهندس المعماري، أنه: "حيث أن المبدأ هو تحمل التعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية العشرية"، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2010.

والملاحظ أن المسؤولية العشرية للمرقي العقاري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، و على خلاف ما هو حاصل في التشريع الفرنسي¹، ومسايرة لما كان عليه الحال في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، هي مسؤولية احتياطية (une responsabilité subsidiaire) لا تثار إلا في حال إخلال المرقي العقاري بالقيام بالالتزام القانوني الوارد في نص المادة 49 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والتي تنص على أنه: "يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه. ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة. ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية" وهو الشيء الذي أكدته الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم والمتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم تحت عنوان الضمانات - التأمين العشري: "يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعوبين للمشاركة في إنجاز البناية²، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا ينسب إليه".

الملاحظ أيضا، أن صياغة نص المادتين تتسم بالغموض وعدم الدقة فمن جهة يستفاد أن المرقي العقاري لا يتحمل عبئ المسؤولية العشرية إلا في حالة عدم تغطية مكاتب الدراسات والمقاولين وغيرهم من المتدخلين في عملية الإنجاز على مسؤوليتهم العشرية، إذ يكون قد أخل بالتزامه كمكلف بمراقبة

¹ Ainsi, L'article 1646-1 du CCF, et contrairement à la législation algérienne, fait de la responsabilité du vendeur une responsabilité principale en matière de garantie décennale, en disposant : « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble ».

² أورد المشرع مصطلح " العمال القطعيين " دون تحديد معناه و الأخرى أن المقصود هم المتدخلون في إنجاز المشروع العقاري.

الضمان¹، كما قد يفهم أن المرقى العقاري يعد مسؤول بالتضامن مع المقاولين والمهندسين المعماريين عما يصيب البناء من تدهم أو عيب إلا إذا أثبت أن ذلك حصل لخطأ لا يمكن أن ينسب إليه.²

غير أن التساؤل الذي يثار هنا هو في حال إخلال المرقى العقاري بالتزامه بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين باكتتاب تأمين على المسؤولية العشرية، وحصول تدهم للبناء لخطأ لا ينسب للمرقى العقاري؟

ولهذا، ومنعا من التنصل من أحكام المسؤولية العشرية، يجدر بالمشروع إعادة النظر في هذه النصوص وصياغتها بشكل واضح ودقيق، بجعل المرقى العقاري، على غرار ما هو حاصل في فرنسا³، مسؤولا بالتضامن إلى جانب باقي المتدخلين وهو الشيء الذي من شأنه أن يجعله أكثر حرصا في إلزامهم بتغطية مسؤولياتهم باكتتاب تأمين حتى لا يحمل المسؤولية وحده.⁴

نشير في الأخير، أن المشرع الجزائري قد استثنى من نطاق الضمان العشري بعض الفئات من الأشخاص المشار إليهم في نص المادة 182 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، ويتعلق الأمر بكل من الدولة والجماعات المحلية⁵، الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي، علاوة على قائمة المباني المعفاة من إلزامية التأمين بنص تنظيمي كالجسور والأنفاق والسدود والطرق السريعة وغيرها من المنشآت الكبرى.⁶

2-3-1-2- المستفيدون من الضمان العشري: الأصل أن الضمان العشري تقرر حماية

لرب العمل- المرقى العقاري-، غير أنه وعلى اعتبار أن المال في حركية مستمرة- خاصة وأن المرقى العقاري تاجر- فإن ما يترتب عن ذلك بطبيعة الحال هو انتقال ملكية العقار المشيد من ذمة رب العمل

¹ شعبان عياشي: أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثاني، سنة 2000، ص 95.

² بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 102.

³ Voir: L'article 1646-1 du CCF.

⁴ راجع في ذلك: بن عبد القادر زهرة: المرجع السابق، ص 214-215 و بوستة إيمان: المرجع السابق، ص 102-103.

⁵ وسبب ذلك أن الدولة، كما هو معروف فقها، مؤمنة على نفسها بنفسها، للمزيد حول هذا الموضوع راجع: د. جديدي معراج: المرجع السابق، ص 139.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17-01-1996 المحدد لقائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية و المسؤولية العشرية، ج ر العدد 05 المؤرخة في 21-01-1996، ص 13.

إلى ذمة أخرى بأحد طرق انتقال الملكية المعروفة، والمالك الجديد لا يخرج عن أحد الطائفتين: الخلف العام أو الخلف الخاص.

والتساؤل الذي يثار هنا، هل أن المدين بالضمان العشري يبقى كاهله منقل به في مواجهة رب العمل؟ أم ينتقل إلى الملاك الجدد؟

■ **رب العمل (المركي العقاري):**¹ "رب العمل" أو كما يطلق عليه ب "صاحب المشروع"² عرفته المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا أو يكون حائزا حقوق البناء عليها، طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما".

والحكمة في استفادة رب العمل من أحكام الضمان العشري، في عقد المقاول المبرم بينه وبين مؤجر الخدمات مهندسا معماريا كان أو مقاولا أو غيرهما من الفنيين المتدخلين في عملية التشييد والبناء، هو أن عملية التشييد تتم لحسابه باعتباره مالك البناء، وأن حدوث تدهم أو ظهور عيب فيه يترتب عليه تهديد متانة البناء وسلامته أو يجعله غير صالح للغرض الذي أنشئ من أجله، وبالنتيجة عودة الضرر عليه وتحمله، ولذلك لزم من باب العدالة أن يكون هو المستفيد الأساسي من أحكام هذا الضمان، فيرجع بضمانها على المشيدين المساهمين في عملية البناء والتشييد تبعا لظروف الحال.³

وحتى يستفيد رب العمل (المركي العقاري) من أحكام الضمان العشري، لا بد من توافر شرطين وفقا للتعريف السالف الذكر لرب العمل، هما:

- أن يكون الشخص مالكا للأرض التي يقام عليها البناء أو حائزا للحقوق البناء عليها لحسابه،⁴
- أن يمتلك صلاحية وسلطة تكليف شخص آخر بإنجاز البناء أو تحويله.

¹ ينبغي عدم الخلط ما بين مصطلح رب العمل (maitre d'ouvrage) وهو من يتم العمل لحسابه، ومصطلح (maitre d'œuvre) وهو المهندس المعماري أو مكتب الدراسات.

² تنص المادة 46 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "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 في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس" وهنا عبارة "صاحب المشروع" تعود على المركي العقاري الذي أبرم عقد مقاول مع متدخل في مجال النشاط الترقوي وفي إطار إنجاز المشروع العقاري.

³ بن عبد القادر زهرة: المرجع السابق، ص220.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 273.

أما إذا كان رب العمل قد فقد صفته هذه بأي سبب من أسباب فقدانها، كأن يكون قد باع العقار لغيره أو وهبه أو تنازل عنه أو غير ذلك من أنواع التصرفات التي تنتقل ملكية العقار من رب العمل إلى آخر، فإنه يكون قد فقد صفته كرب عمل، وبالتالي فلا يستطيع رفع دعوى الضمان العشري.¹

كما يفقد رب العمل صفته هاته، بالتسليم النهائي للأعمال، وذلك في حالة أن يكون العقار غير مشيد لحسابه فعلا، وإنما هو يتولى فقط عملية تشييده، ثم يقوم بعد ذلك بتوزيعه على أعضائه.²

■ **الخلف العام لرب العمل:** المتفق عليه، أنه إذا مات رب العمل فإن ورثته يحلون محله في الاستفادة من الحقوق التي تنشأها العقود التي يكون مورثهم طرفا فيها، وهو الشيء الذي قرره المشرع الجزائري من خلال نص المادة 108 قانون مدني والتي تنص: "ينصرف (أثر) العقد إلى المتعاقدين والخلف العام..."³، ومن ثمة فإن الحقوق التي يربتها عقد المقاولة لرب العمل تنتقل لورثته بعد وفاته، ومن بينها حقه في الرجوع على المهندس المعماري والمقاول بمقتضى أحكام الضمان العشري.

وعلاوة على ما هو مقرر بعنوان القواعد العامة، جاءت الفقرة الأخيرة من نص المادة 49 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية لتؤكد ذلك بقولها: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".⁴

تبعاً لما تقدم، إذا توفي رب العمل انتقلت ملكية العقار محل العقد بما لها من حقوق في ذمة رب العمل، واستقرت في ذمة خلفه، وترتب عن ذلك أنه إذا حدث تهدم كلي أو جزئي، أو ظهر بالعقار

¹ عبد الرزاق حسين يس: المرجع السابق، ص 576.

² محمد شكري سرور: مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 197.

³ يراد بالخلف العام الوارث كما يراد به الموصى له بجزء غير معين من التركة كالربع أو الثلث أو النصف. للمزيد حول الموضوع راجع: علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 85 ومايليها.

⁴ أكدت المادة 02/178 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات على ذلك، بنصها: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان".

المشيد عيب ينتج عنه تهديد متانته أو سلامته أو جعله غير صالح للغرض الذي أنشئ من أجله، فإن الحق في مباشرة دعوى الضمان العشري يكون من اختصاص الخلف العام لرب العمل.¹

أما في فرنسا، فالمتعارف عليه أن الخلف العام يعتبر استمرار لشخصية سلفه إيجاباً وسلباً، فيخلفه في التزاماته كما يخلفه في حقوقه، لأن العمومية في الاستخلاف تقتضي وحدة لا تنقسم بين الجانب السلبي والجانب الإيجابي.²

■ **الخلف الخاص لرب العمل:** ينصرف الحق في الضمان العشري كذلك إلى الخلف الخاص لرب العمل³، وقد نصت المادة 109 قانون مدني جزائري على أنه: "إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء...." وهو الأمر الذي أكد عليه كل من نص المادة 49 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا نص المادة 02/178 من القانون 07-95 المتعلق بالتأمينات.

وعليه، إذا تصرف رب العمل في البناية بالبيع أو الهبة، وحصل تهدم كلي أو جزئي أو ظهر عيب يهدد سلامته أو متانته، حق للمشتري أو الموهوب له أن يرجع بمقتضى أحكام الضمان العشري على المشيدين منفردين أو مجتمعين.

2-3-2- تفعيل الضمان العشري: لتفعيل المسؤولية العشرية، وبالنتيجة تمكين كل من المرقى العقاري - صاحب المشروع - وكذا خلفه - عما كان أو خاص - من الاستفادة من أحكامها، لا بد من توافر بعض الشروط الموضوعية التي تناولتها كل من القواعد العامة بعنوان عقد المقاولة وكذا أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

¹ بن عبد القادر زهرة: المرجع السابق، ص 227-228.

² المرجع نفسه، ص 228.

³ يراد بالخلف الخاص من يخلف الشخص في شيء معين كالموصى له بجزء معين من التركة، وكل من يتلقى عن السلف حقاً عينياً كالمنتفع يتلقى عن مالك الرقبة حق الانتفاع، أو حقاً شخصياً كالمحال عليه في حوالة الحق، يتلقى عن المحيل الحق المحول إليه. للمزيد حول الموضوع راجع: علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 87 ومايليها.

تنص المادة 46 من القانون 04-11 على أنه: 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 في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

كما جاء في نص المادة 1/30 من المرسوم التنفيذي 85-12 أنه: "يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

من خلال المواد المتقدمة، نخلص إلى أنه لا بد من توافر شرطان أساسيان لإعمال أحكام الضمان العشري، وهما:

- ضرورة وجود عقد مقالة لتطبيق أحكام الضمان العشري،
- ضرورة تحقق أضرار تدعو للضمان العشري،

2-3-1 - ضرورة وجود عقد مقالة لتطبيق أحكام الضمان العشري:

يستشف هذا الشرط من نص المادة 46 من القانون 04-11 التي جاء فيها: ".... الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد...."، كما أن نص المادة 94 من القانون 07-80 المتعلق بالتأمينات (الملغى) كانت تقضي: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين والأشخاص الآخرين المرتبطين بصاحب العمل بموجب عقد أشغال، أن يؤمنوا من العواقب المالية ومسؤوليتهم المهنية"، فوجود عقد مقالة يعد شرط أساسياً لتطبيق أحكام الضمان العشري، والمقالة وفقاً لنص المادة 549 ق م ج هي: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي، فالمسألة أكثر وضوح ودقة، فبالرجوع لنص المادة 1792-1 ق م ف نجدها تنص: "يعد بمثابة مشيد للبناية: -1- كل مهندس معماري أو مقاول أو فني، أو أي شخص آخر يرتبط مع رب العمل بعقد مقالة"، وهذا ما استقرت عليه أحكام القضاء الفرنسي¹ منذ زمن طويل وأيدها

¹ En ce sens : Cass.civ.09-03-1964.Bult1964-1.n148. p.04 ; cass.civ.17-03-1975, Bult1975-3, n102, p.77.=

الفقه في ذلك.¹

نشير هنا، أن المشرع الفرنسي أورد استثناء على القاعدة العامة، التي تقضي بضرورة وجوب عقد مقالة، حيث أجاز تطبيق أحكام الضمان العشري على أشخاص غير مرتبطين بعقد مقالة مع رب العمل كما سبق بيانه.²

هذا ولا يكفي لنشوء الالتزام بالضمان العشري على عاتق المشيد أن يكون هذا الأخير ملتزماً بعقد مقالة، وإنما يتعين أيضاً أن يكون ذلك العقد مبرماً مع رب العمل (المركي العقاري في عقد البيع على التصاميم) الذي يريد الاستفادة من أحكام هذا الضمان المشدد، وهذا ما يستخلص من نص المادة 46 من القانون 04-11 التي جاءت بعبارة " لهم صلة بصاحب المشروع"، الذي هو المركي العقاري في عقد البيع على التصاميم، على اعتبار أن المبادرة بمثل هذا العقد معلقة على ضرورة التمتع بصفة المركي العقاري.³

وقد أقر المشرع الفرنسي بهذا الشرط، تقنياً منه لما جرى عليه العمل القضائي، بموجب القانون 12 لسنة 1967 في نص المادتين 1-1792 و 2270، ثم بموجب التعديل الذي جاء به القانون 12 لسنة 1978.

وعقد المقالة الذي يترتب عنه أحكام الضمان العشري، يشترط أن يرد على إقامة مباني أو منشآت ثابتة أخرى وفقاً لصريح نص المادة 554 ق م ج⁴، وهو نفس الموقف الذي استقر عليه الفقه الفرنسي الحديث، فبعد أن كان الفقه التقليدي يصر على ضرورة أن تكون أعمال المهندس المعماري والمقاول الخاضعة للضمان العشري واردة على المباني دون غيرها من المنشآت الثابتة الأخرى، أصبح

= حيث جاء في القرار الأخير رفض تطبيق أحكام الضمان العشري الواردة في المادتين 1792 و 2270 على المهندس المعماري الذي قدم لرب العمل استشارة تقنية مجانية، فيما يخص طبيعة التربة المعول إقامة البناء فوقها دون أن يثبت وجود عقد مقالة.

¹ Malinvaud(P) et autres, op.cit, p. 112 et S.

² راجع الأشخاص الملزمون بالضمان العشري السابق ذكرهم.

³ أنظر: المادة 29 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السابق الذكر.

⁴ أنظر: نص المادة 554 ق م ج.

الفقه الحديث يتوسع في مدلول كلمة مباني، بحيث يشمل المنشآت الثابتة الأخرى، وهو الأمر الذي أقره المشرع بموجب قانون سنة 1978.¹

وإذا كانت المباني على تنوعها تتدرج في نطاق تطبيق الضمان العشري، سواء في القانون الجزائري² أو الفرنسي³، فما هو المقصود بها؟

عرف القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك⁴، من خلال المادة 23 منه البناية على أنها: "كل أشغال الأساسات، الهياكل الفوقية، الأسوار والأسقف".

ما يعاب على هذا التعريف، عدم تعريفه للبناء بمعناه الفني، ولكن حاول جرد وحصر أعمال البناء التي تخضع المسؤولية عن الأضرار الناشئة عنها لأحكام الضمان العشري، وهي تلك الأشغال المتعلقة بالأساسات والهياكل الفوقية و الأسوار والأسقف، أما غيرها فلا يمكن إخضاع الأضرار الناجمة عنها لأحكام الضمان العشري، وفي اعتقادنا أن محاولة الحصر التي بادر بها المشرع غير موفقة، على اعتبار أنه من الصعب التعداد الحصري لأعمال التشييد والبناء خاصة مع التطور الكبير لهذه الأعمال.

وقد ورد معنى البناء في القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، بحيث نصت المادة 02 على أنه: "يقصد في مفهوم هذا القانون ما يأتي: **البناء**: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن، أو التجهيز أو النشاط التجاري، أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. وتدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة...".

كما ورد أيضا مفهوم البناء في المادة 3 فقرة 1 من القانون 04-11 على أنه: "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

ما يلاحظ على التعريف، تعريفه للبناء حسب الغرض المرصود له، بحيث يقصد بالبناء كل منشأة الهدف منها السكن أو ممارسة التجارة أو الإنتاج الصناعي أو الفلاحي.

¹Voir : Malinvaud(P) et autres, op.cit, p. 107 et S ; Faure-Abbad(M) : op.cit, p. 234 et S.

² أنظر: نص المادة 554 ق م ج.

³ L'article 1792 du CCF.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 26-11-1988 العدد 43.

أما فيما يتعلق بالقانون الفرنسي، فقد عرف مرحلتين، المرحلة السابقة عن إصلاحات 4 جانفي 1978، أين كان المشرع يستعمل مصطلح "édifice" والذي أثار جدلا كبيرا في تعريفه، إلى أن جاء قانون 1978 واستبدل هذا المصطلح بكلمة ouvrage في إطار إصلاحه لأحكام الضمان العشري، والتي تتسع لتشمل المباني والمنشآت الثابتة الأخرى.¹

وعلى غرار التشريع الجزائري، لم يورد المشرع الفرنسي تعريف للبناء، مما يجدر بنا العودة إلى الفقه، وفي هذا الصدد يعرف الأستاذان (Malinvaud) و (Jestaz) المبنى بأنه: "كل ما يخصص لإيواء الإنسان أو الأشياء، كالإسطبل ومخز الغلال، فيعتبران مبان أيضا كالمنازل تماما".²

كما يعرف الأستاذ السنهوري على أنه: "مجموعة من المواد، أيا كان نوعها، خشبا أو جيرا أو جيسا أو حديدا، أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان، لتتصل بالأرض اتصال قرار".³

من التعريفين المتقدمين، نخلص إلى أن الشرط الوحيد والضروري الواجب توافره لإخضاع البناء لقواعد الضمان العشري هو عنصر الثبات والاستقرار، ولا يهم فيما بعد الغرض الذي أنشأ من أجله ولا المواد التي أقيم بها، المهم أن يكون البناء مستقرا ثابتا في مكانه لا يمكن نقله منه دون هدم أو تلف.⁴

ورغبة من المشرع الفرنسي في التوسع في النطاق الموضوعي للضمان العشري، استبدل القانون 12 لسنة 1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمين في مجال الأشغال بموجب نص المادتين 1792 و 2- 1792 ق م مصطلح édifice بكلمة ouvrage وحتى هذا المصطلح الأخير لم يجعل معناه قاصرا على العقار في مجموعه بل أيضا على الجزء أو القسم من العقار ذاته، بل أكثر من ذلك فقد أمد معناه حتى إلى العناصر التكوينية والتجهيزية له.

¹ Malinvaud(P) et autres, Ibid, p. 107 et S.

²: Malinvaud(P), Jestaz(p), Droit de la promotion immobilière, 2 éd, Paris, 1980, p.164.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 121.

⁴ وعلى ذلك، فإذا كان البناء مما يمكن نقله من مكان لآخر بسهولة، دون هدم أو تلف، مثل الأكشاك المتنقلة والمنازل القابلة لل فك والتركيب دون هدم أو تلف، فلا يمكن اعتبارها بناء لعدم توافر طابع الاتصال بالأرض اتصال قرار، وبالتالي لا تخضع لإحكام الضمان العشري، بل تخضع لأحكام القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية أو العقدية حسب الأحوال. للمزيد راجع: عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع نفسه، ص 108؛ محمد لبيب شنب: المرجع السابق، ص 125.

■ ففيمآ يخص العناصر التكوينية (éléments constitutifs)، وبالرغم من تناولها ضمن أحكام

نص المادة 1792 ق م ف غير أن المشرع لم يورد تعريفًا يحدد ماهيتها، وفي هذا السياق يعرفها الأستاذ لومبوا (Lombois) على أنها: "العنصر التكويني يعد جزء مستقل ماديًا عن العقار، ولكنه يعد أساسيًا في تحديد ماهيته وتعريفه، ومثل ذلك السقف، فالمنزل بدون سقف لا يعد منزل"¹، وحتى تعد هذه العناصر محلاً ترد عليه أحكام الضمان العشري، فإنه يجب وفقاً لنص المادة 1792 ق م ف أن تلحقها أضرار تجعلها غير صالحة لتحقيق الغرض الذي وجدت من أجله.²

■ أما بخصوص العناصر التجهيزية (éléments d'équipements)، فعلى غرار العناصر

التكوينية لم يورد المشرع الجزائري ولا نظيره الفرنسي تعريفًا للعناصر التجهيزية، وفي الحقيقة فإن العناصر التجهيزية تعد منقولات بطبيعتها رصدت لتمكين المنفع بالمبنى من استعماله واستغلاله على نحو يحقق له أفضل استفادة ممكنة من العناصر التأسيسية في البناء، مثل الأجهزة الميكانيكية والكهربائية التي يتولى المقاول تركيبها في المبنى كما تسلمها من المنتج (المصاعد الكهربائية، أجهزة التدفئة والتكييف المركزية، التجهيزات الصحية...)،³، ولتكون عناصر التجهيز محلاً للضمان العشري وفقاً للتشريع الفرنسي، في حالتين:

- الحالة التي تناولها نص المادة 1792 ق م ف، ومقتضاها أن تكون هناك أضرار لحقت عنصراً من عناصر التجهيز على نحو جعلته غير صالح لتحقيق الغرض الذي شيد من أجله،⁴

- الحالة الواردة في الفقرة الأولى من نص المادة 1792-2 ق م ف، والتي وسعت من نطاق قرينة المسؤولية الوارد النص عليها في المادة 1792 إلى الأضرار التي تصيب متانة عناصر التجهيز في العقار، ولكن فقط عندما تشكل هذه العناصر جسماً غير قابل للانفصال (Indissociablement corps) مع

¹ « L'élément constitutif est une partie matériellement distincte de l'ouvrage, mais qui entre nécessairement dans sa définition, exemple : la toiture, parce qu'une maison sans toit n'est plus une maison », Lombois(C.I), Responsabilité et assurance de la construction, G.P.1980, 1, p. 323.

² L'article 1792 du CCF dispose : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses **éléments constitutifs** ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent **impropre à sa destination**".

³ مدوري زايدي: مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، بدون سنة، ص 178.

⁴ L'article 1792 du CCF.

منجزات التهيئة العامة (Viabilité) أو الأساس (Fondation) أو الهيكل (Ossature) أو السياج (De clos) أو التغطية (De couvert).¹

ويكون عنصر التجهيز غير قابلة لانفصال (Indissociablement corps) عن إحدى المنجزات المتقدمة الذكر، وفقا للفقرة الثانية من نص المادة 1792-2 ق م ف، عندما لا يمكن نزعه، تفكيكه أو استبداله دون حصول تدهور أو حذف لمادة من الإنجاز.²

المشرع الجزائري بدوره تبنى الاتجاه التوسعي للنطاق الموضوعي للضمان العشري، وهذا ما كرسه نص المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات التي جاء فيها: "يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة و التغطية يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإنجاز، كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون تلف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز".

والى جانب المباني، فقد وسع المشرع الجزائري، على غرار ما فعله نظيره الفرنسي³، من نطاق الضمان العشري صراحة، وفقا لنص المادة 554 ق م ج، ليشمل المنشآت الثابتة الأخرى، غير أنه لم يحدد المقصود منها؟

يقصد بالمنشآت الثابتة غير المباني، كل عمل أقامته يد الإنسان ثابتا في حيزه من الأرض متصلا بها اتصال قرار عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها غير قابل للفك، بحيث ييسر

¹L'article 1792-2 alinéa 1 dispose :« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ».

²L'article 1792-2 alinéa 2 stipule : « Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage ».

³ أنظر: المادة 1792 من ق م ف.

على الإنسان سبيل انتقاله أو سبيل معاشه¹، ومن أمثلة ذلك الجسور، السدود، الخزانات، الأنفاق والسكك الحديدية.

هذا، ولا يكفي أن تتعلق الأعمال التي يؤديها المقاول أو المعماري بمنشآت ثابتة أو بعقارات بوجه عام، حتى تندرج المسؤولية الناشئة عنها في نطاق الضمان العشري. بل علاوة عن ذلك، أن تدخل هذه الأعمال بحسب طبيعتها ضمن دائرة أعمال البناء والتشييد، التي يتحدد بها نطاق تطبيق أحكام الضمان العشري، سواء في القانون الجزائري² أو نظيره الفرنسي.³

وقد يثير التساؤل حول ما إذا كان المقصود بأعمال البناء والتشييد، التي يشملها الضمان العشري، تلك المنحصرة في أعمال البدء في تشييد المباني والمنشآت الثابتة الجديدة فحسب؟ أم تتسع دائرتها إلى غيرها مما يندرج تحت فكرة إنشاء أو إقامة بناء جديد مثل: التعلية، التعديل، الترميم، التدعيم والتجديد؟⁴

ما استقر عليه الفقه⁵ ومن بعده القضاء⁶، هو الأخذ بالمفهوم الواسع لأعمال البناء والتشييد الواردة في نص المادة 1792 ق م ف، وهكذا فإن أعمال الترميمات والإصلاحات الكبرى، وأعمال التجديد والتدعيم والتوسيع والتعلية وكذا أعمال الصيانة الكبرى التي تمس الأجزاء الرئيسية من العقار أو ملحقاته، كل هذه الأعمال التي تتم على مستوى عقارات موجودة من قبل، لا تخضع للقواعد العامة في المسؤولية العقدية، بل تحكمها قواعد وأحكام الضمان العشري، متى كانت هذه الأعمال تتم على هيكل

¹ يس عبد الرزاق حسين: المرجع السابق، ص 689.

² يتضح ذلك من صريح نص المادة 554 ق م ج "...فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى..." حيث تدل العبارة على ضرورة اقتصار نطاق تطبيق قواعد الضمان العشري على أعمال التشييد والبناء دون غيرها من الأعمال الأخرى التي يمكن أن يؤديها المقاول أو المهندس لفائدة مالك البناء أو رب العمل.

³ وهذا ما أقره التشريع الفرنسي في جميع مراحل، ولاسيما من خلال نص المادة 1792 ق م ج.

⁴ حول مفهوم هذه المصطلحات، أنظر: نص المادة 3 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

⁵ راجع في ذلك: عبد الرزاق أحمد السنهاوري: المرجع السابق، ص 107. وفي الفقه الفرنسي: Malinvaud(P) et autres, -

op.cit, p. 108 et s.

⁶ Ainsi, on peut citer les arrêts suivants : Civ.3^e4 oct.1989, Bull.civ.III, n°179 (véranda); 9nov.1994, Bull.civ.III, n°184 (réfection d'une toiture avec apport d'éléments nouveaux); 25 févr.1998, Bull.civ.III, n°46 (insert de cheminée). cités par : Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.109.

العقار أو الأجزاء الرئيسية فيه، بحيث يترتب على الأداء المعيب لها حدوث تدهم كلي أو جزئي في البناء، أو تهديد لمتانة العقار وسلامته أو حتى جعله غير صالح للهدف الذي أنشئ من أجله.¹

2-2-3-2 - ضرورة تحقق أضرار تدعو للضمان العشري:

الضمان العشري للمتدخلين في عملية البناء، المقرر في نص المادة 46 من القانون 11-04 وكذا نص المادتين 1792 و 2270 قانون مدني فرنسي، لا يشمل مداه كل ضرر ينتج عن أعمال البناء والتشييد، بل لا بد أن تتوفر في الضرر المراد تغطيته شروط محددة، منها ما يتعلق بخطورته، وأخرى بخفائه وأخيرا تحققه خلال مدة الضمان.²

■ **ففيما يتعلق بخطورة الأضرار**، ووفقا لنص المادة 544 قانون مدني، فإنها تشمل بالإضافة إلى "التهدم الكلي والجزئي" في المباني والمنشآت الثابتة "تهديد متانة البناء وسلامته" ولو لم يقع التهدم بالفعل.³

أما فيما يخص التشريع الفرنسي، فإن مضمون الضرر الخطير عرف مراحل مختلفة⁴، قبل أن يتجسد في شكله الحالي المقرر في نص المادة 1792 مدني فرنسي بموجب قانون 4 جانفي 1978 والتي جاء فيها: "كل مشيد لبنانية (عمل) يعد مسؤولا بقوة القانون في مواجهة رب العمل أو المترشح للملكية عن الأضرار، حتى ولو كانت ناتجة عن عيب في الأرضية، التي تعرض للخطر متانة

¹ بن عبد القادر زهرة: المرجع السابق، ص56.

² وقد عرفت هذه الشروط تطورا ملحوظا خاصة في التشريع الفرنسي، ساهم فيه بدور كبير كل من الفقه والقضاء.

³ تنص المادة 01/554 قانون مدني جزائري: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض." =

= ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

⁴ فنص المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي، كان يقصر أحكام الضمان العشري على التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى للمبنى دون العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته، سواء من خلال قانون 1804 أو تعديل 13 جانفي 1967، ورغم ذلك فإن القضاء لم ينقيد بحرفية نص المادة 1792 ووسع من نطاق الضمان العشري إلى العيوب الخطيرة التي تهدد متانة البناء، وهو قننه المشرع لاحقا من خلال تعديل سنة 1978.

البنائية(العمل) أو التي تصيبه في أحد عناصره التكوينية أو التجهيزية فتجعله غير صالح للغرض الذي أعد من أجله".¹

وقد أضاف نص المادة 2/1792 حالة أخرى تنسم بالخطورة بنصه: " قرينة المسؤولية المقررة بموجب نص المادة 1792 تشمل أيضا الأضرار التي تؤثر في متانة عناصر تجهيز المبنى، ولكن فقط عندما تشكل هذه العناصر جسما غير قابل للانفصال عن المنشآت المتعلقة بالنفع العام، الأساسات، الهيكل، الأسوار أو التغطية.

ويعتبر عنصر التجهيز مشكلا لجسم واحد غير قابل للانفصال عن المنشآت المتعلقة بالنفع العام، الأساسات، الهيكل، الأسوار أو التغطية، إذا كان وضعه أو تفكيكه أو استبداله لا يمكن أن يتم دون تلف أو إزالة مواد من هذا العمل".²

مما تقدم، يتجلى أن العيب الموجب للضمان ينقسم إلى ما هو محدث للتهدم الكلي أو الجزئي في البناء أو إلى ما هو مؤثر على متانته وسلامته.

ففيما يخص الحالة الأولى، لم يشترط أي من التشريعين، الجزائري والفرنسي، شروطا معينة يجب توافرها في التهدم، بل أن مجرد حدوث التهدم-كليا كان أو جزئيا- بأي صفة كان وفي أي شكل حصل، وسواء كان مستندا على سبب مادي أو قانوني، فإن ذلك يعد كاف لقيام أحكام الضمان على عاتق المشيد.³

¹ Art 1792 : «Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. »

² Art 1792/2 : «La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

³ ولا يمكن للمشيد، وفقا لنص المادة 2/1792 قانون مدني فرنسي، التخلص من المسؤولية إلا بإثباته أن الأضرار مردها سبب أجنبي، وهو ما استقر عليه القضاء الفرنسي منذ صدور قرار مجلس الدولة في 2 فيفري 1973 المسمى بقرار Trannoy الذي أقر بالمسؤولية التضامنية لكل من المهندس و الما قول على أساس الخطأ المفترض الذي لا يمكن دحضه إلا بإثبات القوة القاهرة أو خطأ رب العمل. للمزيد راجع: بن عبد القادر زهرة: المرجع السابق، ص 61-62.

أما فيما يخص الحالة الثانية، فيستشف من أحكام نص المادتين 1792 و 1792-2 قانون مدني فرنسي أن العيب المؤثر الموجب لتطبيق أحكام الضمان العشري، ثلاثة صور:

- العيوب التي تعرض للخطر متانة العمل الذي تم تشييده وسلامته،¹
- العيوب التي تجعل البناية(العمل) غير صالحة للغرض الذي أنشئت من أجله، من خلال التأثير على أحد عناصره التكوينية أو التجهيزية،²
- العيوب التي تؤثر في متانة وسلامة أحد عناصر المبنى التجهيزية والذي يشكل جسما غير قابل للانفصال عن المنشآت المتعلقة بالنفع العام(viabilité)، الأساسات(fondation)، الهيكل(ossature)، الأسوار(clos) أو التغطية(couvert).³

والمرجع الجزائري، وإن كان تناول الحالة الأولى بموجب نص المادة 554 قانون مدني، والحالة الثالثة من خلال نص المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات⁴، وأخضعهما للضمان العشري، إلا أن الحالة الثانية، التي تناولها التشريع الفرنسي، لم يوردها، وفي اعتقادنا أن مثل هكذا صورة

¹ نشير أن القضاء الفرنسي لم يقف عند حرفية نصوص القانون المدني، ولم يستوجب لإعمال أحكام الضمان العشري حصول تهم كلى للبناء، بل اكتفى بظهور عيوب خطيرة تهدد متانته، وفي هذا السياق اعتبر قرار محكمة الاستئناف لباريس المؤرخ في 11-01-1845 من قبيل العيوب التي تعرض للخطر متانة البناية الهبوط في أرضيات البناء الناتج عن استعمال أخشاب ضعيفة (L'affaissement des planchers provenant de la faiblesse de bois) حول هذه النقطة أنظر:

Hamonic(Léon), Guide juridique et pratique des entrepreneurs de travaux privés, Paris, 1899, p.79.

² وقد أخذت محكمة استئناف (Rouen) في حكمها الصادر في 05-07-1884 بهذه الصورة من صور خطورة العيب حيث صرحت: " Les entrepreneurs sont responsables pendant dix ans, des vices des ouvrages édifié, alors même que ces vices n'en compromettent pas la solidité, du moment qu'ils rendent la chose impropre a l'usage auquel destinée », elle doit être Hamonic(Léon), Ibidem , p.80

³ نشير هنا أن المشرع الفرنسي ومن خلال نص المادة 1792-4 قانون مدني قد وسع من النطاق الشخصي للضمان العشري إلى الصانع(Le fabricant d'un ouvrage)، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الجزائري، وعلى الرغم من توسعه في النطاق الموضوعي للضمان العشري ليشمل العناصر التجهيزية في المبنى، إلا أنه لم يجعل الصانع معنيا بأحكام =الضمان العشري وحمل المقاول مسؤولية أخطاء قد لا تعود في أسبابها إلى خطئه بل إلى خطأ الصانع، ولهذا يجد به توسيع دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان العشري لتشمل على غرار القانون الفرنسي الصانع.

⁴ تنص المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات، وهي تطابق حرفيا نص المادة 1792-2 قانون مدني فرنسي، على أنه: " يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية. يعتبر جزءا 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".

من العيوب التي تجعل البناية غير صالحة للغرض الذي أنشئت من أجله لا بد و أن تدرج مستقبلا ضمن قائمة العيوب المشمولة بالضمان العشري، ذلك أن أغلب المشاريع التي تتجزأ، وإن كانت العيوب التي تتخللها لا تهدد متانتها وسلامتها، فإنها تجعل منها غير مؤهلة للقيام بالمهمة التي وجدت من أجلها.

▪ **أما فيما يخص شرط خفاء الأضرار**، فإنه إذا كان الفقه التقليدي يسلم بالإجماع بأن الضرر الذي يغطيه الضمان العشري لا بد وأن يكون راجعا في أصله إلى عيب في البناء أو المنشأ الثابت، وأن يكون هذا العيب خفيا عن رب العمل وقت التسلم النهائي للعمل.¹

فإنه بالعودة للتشريع الجزائري، سواء القانون المدني من خلال نص المادة 554 منه أو القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لا نجد يشترط خفاء العيب عن رب العمل عند التسلم كشرط لتطبيق أحكام الضمان العشري، وهذا على خلاف ما جاء به القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية من خلال نص المادة 41 منه التي اشترطت توافر شرط خفاء العيب بنصها: "يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون والمعماريون والمقاولون، والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار عمل، وذلك عملا بالمواد 140- الفقرة الأولى- و 554 و 564 من القانون المدني".

التشريع الفرنسي بدوره، سواء من خلال نص المادة 1792 أو 1646-1 المتعلقة ببيع العقار في طور الإنجاز، لم يشر إلى ضرورة توافر هذا الشرط في العيب لتطبيق أحكام الضمان العشري، إلا أن الفقه² والقضاء³، استقرا بعد مخاض طويل على ضرورة أن يكون العيب، علاوة على خطورته، خفيا عن رب العمل عند التسلم حتى يمكن إدراجه ضمن النطاق الموضوعي لتطبيق أحكام هذا الضمان، فالعيوب

¹ راجع في ذلك: عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 113 و د. محمد لبيب شنب: المرجع السابق، ص 164-165. وفي الفقه الفرنسي: Malinvaud(P) et autres, Ibid, p. 372 et S.

² Liet-Veaux(G), Responsabilité décennale et biennale-Dommage couvert-Délais-J.C, Fax355-5-2,1988 ; Malinvaud(P) et autres, op.cit, p.p. 371-372.

³ Cass.civ.3^e, 7avr.2004, n°02-31015, Bull.civ.III, n°73; Cass.civ.3^e, 6 déc.2005, n°04-18503, Contrat, conc., cons.2006, Comm. 66, Cité par: Jean-Louis Bergel, Les Contentieux Immobiliers, les intégrales, Lextenso éditions, 2010, p.230.

غير الظاهرة وقت التسليم وحدها يغطيها الضمان العشري، أما العيوب الظاهرة فتخضع لأحكام ضمان العيوب الظاهرة والتي مدة تقدمها سنة واحدة فقط.¹

■ أخيراً، أوجب المشرع لإعمال أحكام الضمان العشري تحقق الأضرار خلال مدة

الضمان، وفي هذا الإطار تنص المادة 2/30 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على أنه: "يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض"، أي أن استفادة المكتتب من أحكام الضمان العشري تقتضي حدوث التهدم الكلي أو الجزئي في البناية أو المنشآت الثابتة الأخرى خلال مدة السنوات العشر، غير أن أحكام القانون 11-04 لم تشر إلى اللحظة التي يبتدئ منها احتساب مدة العشر سنوات ؟

بالرجوع لأحكام نص المادة 554 قانون مدني جزائري، نجدها تنص في فقرتها الثانية على أن مدة العشر سنوات يبتدئ احتسابها من وقت تسلم العمل نهائياً، ويكون التسلم النهائي للعمل بعد الإتمام الكامل للأشغال برفع التحفظات التي تم إيدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء.²

المشرع الفرنسي بدوره، أوجب تحقق الأضرار الموجبة للضمان العشري خلال مدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام وفقاً لنص المادة 1792-4-1 قانون مدني³، ويبتدئ حسب مدة العشر سنوات من تاريخ الاستلام حتى ولو أبديت تحفظات في محضر الاستلام.⁴

¹ Malinvaud(P) et autres, Ibidem, p. 372.

² أنظر البند 10 من نص المادة 03 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

³ Art 1792-4-1 du CCF: « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est **déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle**, en application des articles 1792 à 1792-2, **après dix ans à compter de la réception des travaux** ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article ».

⁴ وإذا كان المشرع الفرنسي، على غرار نظيره الجزائري، قد اعتد بالتسليم كتاريخ لبدء سريان مدة الضمان العشري، فإنه يبقى أن نشير هنا إلى أنه، سواء من خلال نص المادة 1792 أو المادة 2270 ق م ف ، وعلى خلاف نظيره الجزائري، لم يفرق بين التسليم المؤقت أو النهائي وهو ما يثير التساؤل في حالة الأخذ بنظام ازدواجية التسليم؟ وقد تدارك المشرع=

أما عن الطبيعة القانونية لمدة الضمان، أي هل أنها مدة تقادم (Délai de prescription) يسري عليها ما يسري على التقادم من أحكام؟ أم أنها مدة سقوط (Délai de forclusion) فتطبق عليها قواعد وأحكام السقوط؟

بالرجوع لأحكام نص المادة 554 قانون مدني جزائري، يتبين أن مدة العشر سنوات هي مدة اختبار لمتانة البناء وسلامته، أي مدة ضمان¹، وبهذا تعتبر مدة سقوط لا مدة تقادم، ويترتب عن ذلك عدم خضوعها للوقف والانقطاع.²

أما فيما يتعلق بأجال تقادم دعوى الضمان ذاتها، فقد أوجب المشرع في نص المادة 557 قانون مدني جزائري رفع الدعوى في غضون ثلاثة سنوات من وقت حصول التهم الكلي أو الجزئي.

بخصوص التشريع الفرنسي، فإن المسألة كانت محل جدل بين رجال القانون، ومرد ذلك أن مدة الضمان العشري وردت في موضعين من القانون المدني الفرنسي؛ واحدة في الباب المخصص لعقد المقاوله باعتبارها مدة ضمان (1792 ق م ف)، والأخرى في الباب المخصص للتقادم باعتبارها مدة لرفع الدعوى (2270 ق م ف).

ودون الدخول في الجدل الفقهي، نشير أن الرأي الغالب يرى أنها مدة مركبة تجمع ما بين خصائص مدد التقادم وخصائص مدد السقوط في آن واحد³؛ فهي، من ناحية أولى، مدة اختبار لمتانة وسلامة البناء وجودة تنفيذ الأعمال، ومن ثمة لا تكون عرضة للوقف والانقطاع؛ أي هي مدة سقوط ينبغي أن يحصلها خلالها الضرر حتى يشمل الضمان، ويترتب عن انقضائها أن تبرأ ذمة المشيدين نهائياً، ومن ناحية ثانية، أريد لهذه المدة أن تكون مدة لرفع دعوى الضمان، أي أن هذه الأخيرة لا بد من

=الفرنسي ذلك لاحقاً من خلال قانون 4 جانفي 1978 الذي قنن نظام التسليم الموحد مع استحداثه لنظام جديد من الضمان، يتحملة المقاول، يعرف بضمان تنفيذ الأعمال على الوجه الأكمل.

¹ وهو الشيء الذي يتأكد من خلال نص المادة 554 ق م ج التي جاء فيها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول... ويشمل الضمان المنصوص عليه..." كما أن نص المادة 557 من نفس النص، تقضي: "تتقادم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه..."

² أنظر في انقطاع التقادم نصوص المواد من 315 إلى 319 قانون مدني جزائري.

³ Karila (J.P), Les responsabilités des constructeurs, Delmas, 2^e éd, 1991, p.352 et Liet-Veaux(G), Op.cit, Fasc. 355-4-2, 5-1988, n°96.

رفعها خلال مدة الضمان التي يجب أن يتحقق الضرر خلالها، وبهذه الصفة تنقطع هذه المدة في حالتين:

- حالة رفع طلب قضائي،¹
- حالة الإقرار بالمسؤولية من قبل المشيدين.²

ونحن نرى هنا أن المشرع الجزائري، على خلاف نظيره الفرنسي، قد وقّع إلى أبعد الحدود، كونه سمح لكل من المكنتب ورب العمل من الاستفادة من مدة الضمان كاملة، في حين أن المشرع الفرنسي وضعهما في حالة حرجة وذلك في الأحوال التي يتحقق فيها التهدم أو ينكشف العيب في اليوم الأخير لمدة العشر سنوات، ففي هذه الحالة يتعذر على المكنتب أو رب العمل تفعيل دعوى الضمان، وبهذا يكونا قد جانبا الحماية التي أرادها لهما المشرع.

هذا وقد جعل المشرع الجزائري مدة الضمان العشري متعلقة بالنظام العام، وفي هذا الصدد تقضي المادة 45 من القانون 04-11 على أنه: "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 المرفقي العقاري".³

وتعد نقطة تعلق مسؤولية المشيدين بالنظام العام من أهم ما يطبع نظام مسؤوليتهم من خصوصية، تجعلها تخرج عما هو مقرر في القواعد العامة التي تجيز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية ناتجة عن عدم تنفيذ التزامه التعاقدية.⁴

¹ أنظر نص المادة 2241 ق م ف.

² Civ.3^e, 23 sep 2009, Bull. civ. III, n°202, pourvoi n°08-13470 ; 29 juin 2003, Bull. civ. III, n°151, pourvoi n° 151, pourvoi n° 82-11991. Cité par Malinvaud(P) et autres, Op.cit, p. 304.

³ وفي نفس الاتجاه تنص المادة 556 من ق م ج أنه: "يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

⁴ أنظر: المواد 377 و 384 ق م ج.

من خلال أحكام الضمان، يكون المشرع الجزائري قد جسد وكرس الحماية المبتغاة، حيث أنه ومن دون مثل هكذا مسلك ما كان لهذه الحماية أن تتحقق أمام الشروط الاتفاقية التي يفرضها المشيدون على المكنتب، خاصة وأنه غالبا ما يكون في وضعية هشة تجعله يرضخ لها ويقبلها.

أما المشرع الفرنسي، وبعد إغفاله لبيان الطبيعة القانونية لمدة الضمان العشري من خلال المجموعة المدنية لسنة 1804، استدرك الأمر لاحقا من خلال القانون رقم 12 لسنة 1978 المتضمن الإصلاح الشامل لأحكام المسؤولية والتأمين في مجال التشييد و البناء¹، حيث جاء في نص المادة 1792-5 ق م ف: "كل شرط يتضمنه العقد، يكون من شأنه أن يستبعد أو يحد من المسؤولية المقررة في المواد 1792، 1792-1 و 1792-2، أو استبعاد الضمانات المقررة في المواد 1792-3 و 1792-6 أو الحد من مداها، يعد غير مكتوب".²

الفرع الثاني: التزامات المكنتب

تتمثل التزامات المكنتب (المشتري) في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن والالتزام بالتسلم، وهي التزامات لها من الخصوصية والتفرد ما يجعلها تتميز عن التزامات المشتري في عقد البيع التقليدي، ومرد ذلك بالأساس هو الطبيعة الخاصة لعقد البيع على التصاميم مثلما أوردناه سلفا في معرض تناولنا لخصائص هذا العقد.

أولا - الالتزام بدفع الثمن:

يعد الالتزام بدفع الثمن الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق المشتري في عقد البيع³، غير أن تقدير الثمن، مراجعته وطريقة دفعه تتسم بنوع من الخصوصية في عقد البيع على التصاميم، نتعرض لكل منها على التوالي.

¹ وبهذا يكون المشرع الجزائري أسبق من نظيره الفرنسي في جعل مدة الضمان العشري من النظام العام.

² Article 1792-5: « Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite ».

³ تنص المادة 351 ق م ج: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي".

أ- تقدير الثمن ومراجعته عند الاقتضاء: وفقا لما هو مقرر في القواعد العامة، فإن مسألة

تحديد الثمن متروكة لحرية الطرفين، غير أنه و بالنظر لطبيعة عقد البيع على التصاميم، كونه يرد على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء أي غير موجود، فإنه في الغالب الأعم يكون الثمن تقديري (أولي) ، وقد أوجب المشرع الجزائري تضمين عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع¹، ويبقى أهم ما يميز ركن الثمن في هذا العقد هو أن المشرع ربط ضبط تسديد سعر البيع بتقدم الأشغال وفي الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.²

وعلى اعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية التي يطول تنفيذها، فقد راعى المشرع فرضية تغير معطيات السوق، وأوجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا ؟ وفي حالة الإيجاب، أوجب ذكر كيفية المراجعة.³

وقد تناولت الفقرة الثالثة من نص المادة 38 من القانون 04-11 العناصر الموضوعية التي ترتكز عليها صيغة مراجعة الأسعار وهي تخص تغيرات سعر التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، أما فيما يتعلق بحدود مبلغ المراجعة فلا يمكن أن تتجاوز العشرين بالمائة(20%) كحد أقصى من السعر المنقح عليه.

وهكذا، يكون المشرع الجزائري قد أقر ضمانا هامة لفائدة المقتني في مواجهة المرقى العقاري، وذلك من خلال تأطيره لعملية مراجعة الأسعار من خلال ضبطه للعناصر الموضوعية المعتمد عليها في عملية المراجعة وكذا تسقيفه لمبلغ المراجعة، وهذا خلافا لما كان عليه الوضع في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أين ترك المسألة لاتفاق الأطراف المتعاقدة⁴، وهو الشيء الذين كان يفتح المجال أمام تعسف المرقى العقاري في حق المقتني، حيث يجد الأخير نفسه مضطرا لقبول ما

¹ أنظر: نص المادة 37 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

² أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 14-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 02/38 من القانون 04-11 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58.

يفرضه عليه البائع من زيادة خصوصا أمام حاجته الماسة للسكن وعدم قدرته على دفع ثمنه مرة واحدة، وأن تخلفه يعطي للمركي الحق في فسخ العقد.

موقف المشرع الفرنسي لا يختلف كثيرا عن موقف نظيره الجزائري، حيث جعل الوفاء بالثمن يتم بالنظر لوضعية تقدم الأشغال فيما يتعلق بالبيع على التصاميم¹، في حين في صيغة البيع لأجل لا يصبح الثمن مستحق الأداء إلا وقت التسليم²، كما أجاز مراجعة الثمن في الأحوال التي يجيز فيها العقد ذلك، ويتم احتساب المراجعة وفق مؤشر وطني خاص بأشغال العمارات على اختلافها (BT 01)³، هذا المؤشر يعكس الاختلافات في كلفة اليد العاملة، كلفة المواد وعملية نقلها، كلفة استعمال، بما فيها الاهتلاكات، المواد وكذا كلفة المواد والخدمات المختلفة اللازمة لتسيير المقاولات والمحددة بقرار من الوزير المكلف بالاقتصاد والمالية والمنشورة في النشرة الرسمية من قبل الوزير المعني⁵.

ولا تتم مراجعة الثمن بمناسبة تسوية كل وضعية مالية أو إيداع إلا وفقا لحدّ معبر عنه بنسبة مئوية من الاختلاف في المؤشر. هذا الحدّ، المخصص لأخذ بعين الاعتبار المصاريف الثابتة، لقيمة الأرضية و التحسينات في الإنتاجية، لا بد أن يتراوح ما بين 60% و 80% في اختلافات وترددات المؤشر⁶، وقد سقف حد المؤشر في مجلس الدولة ب 70%.⁷

ب- كيفية دفع الثمن: لا يلتزم المكتب بدفع سعر الملك العقاري دفعة واحدة، وإنما يتم ضبط جدول تسديد سعر البيع بالتوازي وتقدم أشغال الإنجاز، ذلك أن التزام المكتب بدفع الثمن هو التزام

¹ أنظر: نص المادة 1601-3 ق م ف ونص المادة 261-3 L من ق ب س ف.

² أنظر: نص المادة 1601-2 ق م ف ونص المادة 261-2 L من ق ب س ف.

³ أنظر: نص المادة 11-1-261 L من ق ب س ف.

⁴ **BT01**: l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en œuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de l'économie et des finances.

⁵ أنظر: نص المادة 15-261 R من ق ب س ف.

⁶ L261-11-1: « La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice ».

⁷ R 261-15 CCH : « La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70% ».

دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن، ومن ثمة لا يجب ضبط مواعيد معينة لدفع الأقساط دون ربطها صراحة بنسبة تقدم الأشغال، ذلك أنه دون هذا الربط قد تستحق الأقساط المتتالية دون أن يكون المربي العقاري قد شرع في العمل، ولهذا و مراعاة لقاعدة التوازن في المعاملات، لابد من تحقق الارتباط بين استحقاق أجزاء الثمن وبين الانتهاء من مراحل البناء.¹

وبعد أن كانت أحكام المرسوم التنفيذي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تترك للأطراف المتعاقدة حرية تحديد طريقة دفع الثمن في شكل تسبيقات ودفعات²، تدارك المشرع الأمر وأقر من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم حدود وسقف الدفعات حسب حالة تقدم الأشغال، على النحو الآتي:

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

وقد رتب المشرع على مخالفة قاعدة دفع الأقساط بالتوازي مع تقدم الأشغال عقوبات مدنية وأخرى جزائية؛ ففيما يتعلق بالعقوبات المدنية فقد اعتبر باطلاً وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون³، أما جزائياً فقد حظر على المربي العقاري المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد

¹ بلجرف سامية: المرجع السابق، ص 581.

² أنظر: نص المادة 5 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 45 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين¹، ورتب عقوبة الحبس من شهرين(2) إلى سنتين(2) وغرامة من مائتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار(2.000.000 دج).²

ويتعين على المكتب دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، غير أن المشرع لم يبين نسبة عقوبة التأخير، هذا الفراغ القانوني قد يفتح باب المزايدات و التعسف من جانب المرقى في حق المكتب كطرف ضعيف، الأمر الذي يستدعي تدخل المشرع بصفة عاجلة لتدارك الوضع وضبط النسبة المئوية لعقوبة التأخير.

من جانبها، ورغبة في حماية المقتني، أقرت السلطات العمومية في فرنسا فيما يخص بيع العقار قبل الإنجاز قاعدة جدولة الدفع بالتأجيل وتقدم الأشغال (échelonnement des paiements en fonction de l'avancement de la construction)، فوفقا لنص المادة R261-14 من قانون البناء والسكن، لا يمكن أن تتجاوز الدفعات والإيداعات في مجموعها:

- 35 % من الثمن عند إنهاء الأساسات،

- 70% عند إتمام الأشغال الكبرى،

- 95% عند إنهاء العقار.

أما القسط المتبقى، أي 5%، فيتم دفعه عند وضع المحلات تحت تصرف المقتني، غير أنه يمكن الحجز عليه في حالة عدم تطابق العقار مع توقعات العقد.

وهكذا نلاحظ، أن المشرع الجزائري قد سار حرفيا على خطى نظيره الفرنسي فيما يخص النسب القصوى للدفعات، غير أن المشرع الفرنسي، و في الحدود المشار إليها أعلاه، قد أتاح أثناء تنفيذ العقد أن يتم دفع الأقساط أو الدفعات وفق كيفيتين، إما:

- من خلال دفعات دورية ثابتة،

- أو من خلال دفعات متتالية يحدد مبلغها بالنظر لتقدم الأشغال.³

¹ أنظر: نص المادة 42 من نفس القانون.

² أنظر: نص المادة 71 من نفس القانون.

³ أنظر: نص المادة R 261-14 من ق ب س ف.

وقد اعتبر المشرع الفرنسي باطلا وغير مكتوب كل قيد يرد على قاعدة جدولة الدفع¹، كما حظر المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين²، ووقع عقوبات جزائية على مخالفة ذلك.³

هذا ويمكن أن يضمن العقد الرسمي غرامات تأخير في حالة تخلف المقتني عن الدفع في الآجال، وخلافا للمشرع الجزائري الذي لم يحدد نسبتها، فقد حدد المشرع الفرنسي معدلها بطريق التنظيم على أن لا يتجاوز نسبة الواحد بالمائة (1%) في الشهر⁴، وفي حالة تجاوزها للمعدل القانوني يمكن للقاضي تخفيضها في حدود النسبة القانونية.⁵

نشير أنه عندما يكون المشتري - مستهلك، فإن البند الذي يقضي بتوقيع عقوبات لفائدة البائع - المهني وحده في حالة التأخر في تسديد الأقساط في الآجال، دون إقرار عقوبات في حالة تأخر البائع المهني في التسليم⁶، يعد بند تعسفي نتيجة عدم التوازن الجسيم في العلاقة العقدية على حساب المستهلك⁷، وهذا الأمر غير وارد في التشريع الجزائري الذي تناول فكرة عقوبات التأخير بنص قانوني ورتبها على عاتق الطرفين في حالة عدم احترام أحدهما للمواعيد المتفق عليها.⁸

في الأخير، رتب المشرع الجزائري على عدم تسديد دفعتين متتاليتين من قبل المكنتب، فسخ العقد بحكم القانون بعد توجيه إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر

¹ أنظر: نص المادة 16-261 من ق ب س ف.

² أنظر: نص المادة 12-261 من ق ب س ف.

³ أنظر: نص المادة 17-261 alinéa 1 ق ع ف.

⁴ أنظر: الفقرة الأخيرة من نص المادة 14-261 R من ق ب س ف.

⁵ Cass.civ.3^e, 9 juill, 2003, n°99-17632, Bull. civ. III, n°152, Defrénois 2004, art. 37903, obs. H. Périnet-Marquet. Cite par: Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.232.

⁶ ينبغي التنكير هنا، أن المشرع الفرنسي لم ينص على عقوبات في حالة التأخر في التسليم ولكن يجوز للأطراف إدراجها في العقد.

⁷ Article L132-1, C.consom.F : «Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ».

⁸ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق السابق ذكره، فيما يخص عقوبات التأخير في التسليم، و نص المادة 53 من القانون 11-04 فيما يتعلق بالتأخير في دفع الأقساط.

قضائي، ولم يتم الرد عليهما¹. أما نظيره الفرنسي، فعلاوة على عقوبات التأخير، فقد أجاز إدراج بنود فاسخة بقوة القانون في حالة عدم دفع القسط أو الإيداع الواجب، على أن هذا البند الفاسخ لا ينتج أثره إلا بعد انقضاء شهر من تاريخ الإنذار مع بقاءه غير مجدي²، و يمكن للمقنتي خلال هذا الشهر طلب مهلة للوفاء³، كما يمكن للبائع بدل اللجوء للفسخ إجبار المقنتي على التنفيذ⁴، غير أنه لا يجوز له بأي حال من الأحوال حبس العقار كجزاء لعدم دفع الثمن من قبل المقنتي⁵.

ثانيا - الالتزام بالتسليم:

إن مثل هذا الالتزام يقابل التزام البائع بالتسليم، إذ البائع ينفذ التزامه بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك. أما الالتزام بالتسليم هو أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع ويحوزه حيازة حقيقية^{6 7}.

والالتزام المشتري بالتسليم في إطار عقد البيع على التصاميم، لا يختلف عن التزامه بالتسليم في البيوع العادية من حيث أنه يتم بالاستيلاء الفعلي وحيازة العقار المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك⁸، غير أنه ونظرا لخصوصية هذا العقد، كون محله غير موجود وقت إبرام العقد من جهة، والمركز القانوني للمكاتب الذي هو مستهلك في مواجهة المرقى العقاري

¹ أنظر: نص المادة 2/53 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

² أنظر: نص المادة 13-261 من ق ب س ف.

³ وهذا طبقا لأحكام المواد 1-1244 إلى 3-1244 ق م ف.

⁴ أنظر: نص المادة 1184 ق م ف.

⁵ Cass.civ.3°, 23 oct. 2002, n°98-18109, Bull. civ.III, n°209, Constr.urb.2003, comm.95, obs.D.Sizaire. Cite par: Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.233.

⁶ د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 285.

⁷ وقد عرف نص المادة 1792-6 ق م ف التسليم (La réception)، على أنه: "التصرف الذي من خلاله يصرح رب العمل بقبول المنشأة مع التحفظ أو دونه، ويتم التسليم بطلب من الطرف الأكثر استعجالا، إما بطريقة ودية أو قضائية، ويتم الإعلان عنه في جميع الأحوال بصورة وجاهية"، أما المشرع الجزائري فاكتفى من خلال نص المادة 3 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في بندها الأخير بتعريف الاستلام المؤقت، على أنه: "محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال".

⁸ بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 106.

الذي هو مهني محترف من جهة ثانية، تدخل المشرع وفرض قواعد موضوعية و أخرى إجرائية أعطت لعملية التسلم طابعا خاص يخرج عما هو مقرر في القواعد العامة بالنسبة للبيع العقاري.

ففيما يخص الشروط الموضوعية، فتتمثل في ضرورة إتمام البناء وتسليم شهادة المطابقة، و يعتبر البناء مكتمل في الأحوال التي يتم فيها تنفيذ الأشغال ووضع التجهيزات الضرورية لاستغلاله حسب وجهته¹، فإتمام البناء يعني أن المال أصبح صالحا للاستعمال أي أن العقار قابل للسكن²، ذلك أنه لا يمكن للمرقي العقاري أن يجبر المكتتب على تسلم عقار غير مكتمل الأشغال.³

وعلاوة على إتمام البناء، فلا بد أن يكون هذا المبنى مطابقا للمواصفات المتفق عليها، ولهذا حظر المشرع في نص المادة 39 من القانون 04-11 حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.⁴

وفي نفس الاتجاه ذهب المشرع الفرنسي، حيث أوجب إنهاء العقار⁵ ومطابقته لما أتفق عليه تمهيدا لاستلامه من قبل المقتني، هذا وتختلف معاينة الإنهاء بحسب ما إذا كنا بصدد عقد بيع لأجل أو عقد بيع في حالة الإنجاز المستقبلي (VEFA)؛ ففي الحالة الأولى قد تتم المعاينة من قبل الأطراف أنفسهم أو باللجوء لشخص مؤهل لذلك، أما في الحالة الثانية فللطرف الأكثر استعجالا أن يلجأ للجهة القضائية المختصة.⁶

أما فيما يخص شهادة المطابقة، وخلافا للمشرع الجزائري، فقد ألغى المشرع الفرنسي بموجب الأمر رقم 1527-2005 المؤرخ في 8 ديسمبر 2005 هذه الشهادة، مع الإبقاء على رقابة مطابقة الأشغال⁷، بحيث أصبح يقع على عاتق طالب الترخيص بالبناء مسؤولية المطابقة، ففي حالة ما إذا كان البناء

¹ Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.224.

² Valdés(A), « L'achèvement et la conformité des travaux dans la vente d'immeuble à construire », Administrer 2002, n°346, p.6.

³ بوسته إيمان: المرجع نفسه، ص 107.

⁴ تعد شهادة المطابقة من ملحقات الشيء المبيع.

⁵ أنظر: نص المادة R 261-1 من ق ب س ف.

⁶ أنظر: نص المادة R 261-2 من ق ب س ف.

⁷ Art. 15-II, ordonnance n°2005-1527, 8 déc.2005, JO, 9 déc.2005.

المشيد غير مطابق للترخيص، فإن مسؤولية البائع تثار في مواجهة السلطات التي منحتة رخصة البناء.¹

أما بخصوص الشرط الإجرائي للتسلم، فيتمثل في ضرورة إثبات واقعة التسلم بموجب محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، وهذا بقصد معاينة الحيازة ووضع اليد من طرف المكتب على البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري، ويعد المحضر بمثابة وثيقة يتم بها عقد البيع على التصاميم.²

وفي اعتقادنا، تماشيا مع ذهب إليه البعض³، أن صياغة نص المادة 34 في فقرته الثانية غير سليمة، لأنه جاء فيها: "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر... le contrat -est complété-، ذلك أن هذه الصياغة قد تبعث على الاعتقاد أن عقد البيع على التصاميم عقد ناقص لا يكتمل إلا بإعداد محضر معاينة الحيازة الفعلية وهذا غير سليم بتاتا، بل هو عقد كامل وبات غير أن الحيازة ترجأ فيه لوقت لاحق هو تاريخ إتمام الأشغال والحصول على شهادة المطابقة مثلما تقدم بيانه من خلال الشروط الموضوعية للتسلم، وبالتالي فإن عدم إعداد هذا المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع على التصاميم.

وينتج عن التسلم أن يصبح المرقى العقاري في وضعية المستحق للرصيد المتبقى⁴، غير أن المشرع الفرنسي أجاز الحجز عليه (consignation du solde) في حالة عدم مطابقة البناية لتوقعات العقد⁵، ويتم رفع التجميد عن الرصيد المتبقى بعد مباشرة الأشغال من قبل البائع، وفي حالة الامتناع

¹Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.226.

² تنص الفقرة الثانية من نص المادة 34 من القانون 04-11 على أنه: "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 المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية".

³ للمزيد راجع: الأستاذ بردان رشيد: مرجع سابق، ص 234؛ فتحي ويس: مرجع سابق، ص 98-99؛ سهام مسكر: مرجع سابق، ص 170.

⁴ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 14-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم السابق السابق ذكره، ونص المادة 14-261 R من ق ب س ف.

⁵ أنظر: نص المادة 14-261 R من ق ب س ف.

يجوز للمحكمة أن ترخص للمقنتي استعمال الرصيد المتبقى للقيام بنفسه بالأشغال وهو ما لم يشر إليه المشرع الجزائري.¹

وفي حالة امتناع المكتتب عن دفع الرصيد المتبقى، يكون البائع أمام خياران: إما الفسخ، وهنا تتبغى الإشارة أن هذا الفسخ لا يعطي الحق للبائع في طلب تعويض عن شغل الأمكنة²، وإما أن يطالب بالتنفيذ الجبري، غير أنه لا يجوز له في جميع الأحوال اللجوء لحبس العقار كجزاء لعدم دفع ثمن من قبل المكتتب.³

من آثار التسلم كذلك بدء سريان مدد الضمان، كضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز (ضمان حسن التنفيذ)⁴، الذي يلتزم به المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الحيازة⁵، والذي بموجبه يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية.⁶

أما في التشريع الفرنسي، فيلتزم البائع بضمان العيوب الظاهرة (garantie des vices apparents)⁷، وذلك طيلة سنة واحدة من تاريخ تسلم الأشغال⁸، على أنه يجدر بالمقنتي إبداء التحفظات التحفظات عند الاستلام و إلا سقط حقه في الضمان⁹، كما يلتزم المقاول بضمان الإنهاء الكامل

¹Selon M. Faure-Abbad d'un point de vue pratique, la consignation s'opère soit auprès du notaire qui a reçu la vente, soit auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Dans l'hypothèse d'une consignation autorisée en justice, elle pourra s'opérer auprès du bâtonnier de l'ordre des avocats. Faure-Abbad(M) : op.cit, p. 179 et S.

²« La résolution de la vente, qui intervient postérieurement à la prise de possession par l'acquéreur de l'immeuble, n'ouvre pas droit au vendeur à l'attribution d'une indemnité d'occupation », Cass. Civ. 3^e, 19 déc. 2007, n° 07-12824, Constr.urb.2008, Comm.18, obs. ch. Sizaire. Cité par : Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.233.

³Cass. Civ. 3^e, 23 oct. 2002, n° °98-18109, Bull. Civ. III, n°209, Constr. urb. 2003, Comm.95, obs. D. Sizaire. Cité par : Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.233.

⁴ أنظر: نص المادة 3/26 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وكذلك نص المادة - 1 1642 ق م ف.

⁵ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع البيع على التصاميم السابق ذكره.

⁶ أنظر: نص المادة 44 من القانون 04-11 السابق ذكره.

⁷ أنظر: نص المادة 1-1642 ق م ف.

⁸ أنظر: نص المادة 1648 فقرة 2 ق م ف.

⁹ Cass. Civ. 3^e, 26 sept. 2007, n° 06-16207, Constr. urb. 2007, Comm.203, obs. Ch. Sizaire. Cité par : Jean-Louis Bergel, Op.cit, p.228.

للأشغال (garantie de parfait achèvement) خلال مدة سنة من تاريخ الاستلام¹، زيادة على بدء سريان مدة الضمان الثنائي (garantie biennale)².

علاوة على سريان مدد الضمان العشري الذي يلتزم به المرقى العقاري بالتضامن مع باقي المشيدين³، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً⁴، وهو نفس موقف المشرع الفرنسي مثلما سبق بيانه أثناء تناول أحكام الضمان العشري⁵.

من أثر التسلم أيضاً رفع القيد عن التصرف، فيصبح المكتتب مالكا للمبيع ملكية تامة بجميع عناصرها من استغلال، استعمال وتصرف⁶.

وإذا لم يرق المشتري بتسلم العقار المبيع، جاز للبائع وفقاً للقواعد العامة، وبعد اعدار المشتري بالتسلم، أن يطلب من القضاء إما إجبار المشتري على تنفيذ التزامه عيناً وله في سبيل ذلك أن يطلب الحكم عليه بغرامة تهديدية عن كل تأخير، كما أن له الحق في أن يطالب بتعيين حارس قضائي يتولى حفظ العقار على نفقة المشتري⁷.

¹ فضمان الإنهاء الكامل للأشغال الوارد في نص المادة 1792-6 ق م ف، خلافاً للتشريع الجزائري، لا يقع على عاتق البائع - المرقى - بل على مسؤولية المقاول.

² أنظر: نص المادة 1792-3 ق م ف.

³ أنظر: نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع البيع على التصاميم السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 554 ق م ج.

⁵ أنظر: المواد 1792-4 و 1792-3 ق م ف.

⁶ بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 107.

⁷ د، سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 288.

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

عقود الترقية العقارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 105-01

تماشيا والقدرات المالية للطبقة الاجتماعية المتوسطة، التي تشكل غالبية المجتمع الجزائري، أقرّ المشرع الجزائري تقنية تستجيب لقدرات الدفع الخاصة بهذه الطبقة، كونها تزوّج بين عقدي البيع والإيجار؛ فهي تسمح للشخص من التمتع آنيا وحالا من السكن مقابل أقساط يؤديها بصورة دورية، على أن يمتلك السكن بعد تسديده جميع الدفعات وفق جدول زمني محدد سلفا، هذه التقنية تسمى بـ "عقد البيع بالإيجار".

وعلى الرغم من كون تقنية البيع بالإيجار من تقنيات الترقية العقارية، إلا أن المشرع لم ينظمها ضمن مختلف القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، و أفرد لها نص خاص هو المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك^{1 2}.

¹ أول نص تناول هذه التقنية بصورة صريحة هو المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية المؤرخة في 6 رمضان عام 1417، العدد 4.

² وقد عدّل وتمّم هذا النص عدّة مرات وفي فترات جد متقاربة، على النحو الآتي:

- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير سنة 2003 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 يناير سنة 2003، العدد 04،

- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 أبريل سنة 2004 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 28 أبريل سنة 2004، العدد 27،

- المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 3 نوفمبر سنة 2004، العدد 69،

- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2012 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 ديسمبر سنة 2012، العدد 71، =

من خلال هذا الفصل، سنخصص عنصر أول لبحث مفهوم عقد البيع بالإيجار وكيفية تكوينه، على أن نفرّد عنصر ثانٍ لدراسة وتحليل ما يترتب على هذا العقد من آثار على طرفيه، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار وتكوينه،

المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار.

= المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2015 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 27 ديسمبر سنة 2015، العدد 68.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار وتكوينه

أثار، ولا يزال، عقد البيع بالإيجار جدل فقهي حادّ حول تحديد ماهيته من حيث الكشف عن طبيعته القانونية كونه عقد مركّب يجمع في طبيّاته بين كل من عقد البيع وعقد الإيجار، وكذلك بين الوعد بالبيع والوعد بالشراء، علاوة على تداخله مع بعض العقود والأنظمة المشابهة له، ولهذا سنحاول تحديد مفهومه في مرحلة أولى (المطلب الأول)، لنتطرق بالدراسة في مرحلة ثانية لتكوينه من حيث الشروط والمسعى الإجرائي الواجب الإلتباع لقيامه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

الإلمام والإحاطة بمفهوم عقد البيع بالإيجار، يقتضي منا التعرّض لتعريف هذا العقد (الفرع الأول)، ثم التعرّيج على أهم الخصائص التي يتميز بها (الفرع الثاني)، علاوة عن البحث في طبيعته القانونية كونه موضوع جدل فقهي كبير (الفرع ثالث)، وهذا تمهيدا لتمييزه عن بعض العقود والأنظمة التي تتداخل معه وتشابهه (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

نتناول في نقطة أولى التعاريف التشريعية التي أوردها كل من المشرع الجزائري والفرنسي (أولا)، ثم نتبعها بأهم التعاريف التي جاء بها رجال الفقه (ثانيا).

أولا- التعريف التشريعي:

إذا كان الأصل في مسألة التعاريف أنها مهمة فقهية تخرج عن اختصاص المشرع، غير أن هذا لم يمنع المشرع الجزائري من تعريف هذا العقد ولو بصورة سطحية مبهمة، وفي هذا الصدد يعرف نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 35-97 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، عقد البيع بالإيجار على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم. يحزّر العقد حسب الشّكل الرّسمي ويخضع لإجراءات التسجيل الإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول

بهما. وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية العقارية، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".

أما نص المادة 8 من نفس النص، فجاء بالآتي: "عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري" بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار".

يتضح من هذا النص، أن طرفا العقد هما كل من المالك المؤجر وهو هنا "ديوان الترقية والتسيير العقاري" من جهة، والمستأجر المشتري من جهة ثانية، وأن الأصل في هذا العقد أنه عقد إيجار، وإذا ما قبل المستأجر بشروط البيع بالإيجار خلال فترة الإيجار، فيتعين عليه أن يرسل طلب إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، برسالة مضمونة الوصول، ليقوم الديوان بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي.¹

أما عن مضمون العقد، فيتمثل في التزام ديوان الترقية بأن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني إلى المشتري المستأجر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك، على أنه وخلال هذه الفترة يبقى ديوان الترقية، بصفته مالك العقار، محتفظا بكل حقوقه والتزاماته، وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر المشتري الذي يبقى ملتزما بما يقع على المستأجر من التزامات.

كما عرف نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، عقد البيع بالإيجار على أنه: "صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، وما يلاحظ على هذا التعريف هو أنه جاء جَدَّ مقتضب و لم يتضمن بعض العناصر الأساسية المحددة لماهية عقد البيع بالإيجار كما سيأتي بيانه لاحقا، حيث اقتصر على بيان بعضها فقط (شراء مسكن، عقب انقضاء مدة الإيجار، المحددة في عقد مكتوب)، فضلا على أنه أورد مصطلح "صيغة" بدلا من "عقد" وهو ما يطرح التساؤل حول ما إذا كان البيع بالإيجار يعد عقدا أو لا؟.

¹ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 97-35 السابق ذكره.

المشرع الفرنسي بدوره، أورد تعريف لعقد البيع بالإيجار أو ما يسمى بالإيجار المملك، غير أنه وعلى خلاف نظيره الجزائري، فإن التعريف الذي صاغه جاء متضمنا لأهم العناصر المحددة لماهية هذا العقد، حيث عرف نص المادة 1 من القانون رقم 84-595 المؤرخ في 12 جويلية 1984 هذا العقد بأنه: "العقد الذي بمقتضاه يلتزم البائع في مواجهة طالب الملكية بأن يحوّل، بعد أن يظهر الأخير إرادته من خلال رسالة مضمونة الوصول مع وصل استلام وبعد فترة تمتّع بمقابل، ملكية عقار أو جزء منه مقابل الدفع المقسط (fractionné) أو المؤجل (différé) لثمن البيع وصبّ إتاوة (redevance) إلى غاية تاريخ اختيار الشراء (levée de l'option). الإتاوة تعدّ مقابل حق طالب الملكية في التمتع بالمسكن وكذا حقه الشخصي في تحويل ملكية المال".¹

فهذا النص أنشأ عقد جديد يزاوج بين الإيجار و الوعد بالبيع؛ فمن الناحية الاصطلاحية فإن مصطلحي "بائع" و "طالب الملكية" يبعثان على الاعتقاد أن فكرة البيع هي المهيمنة، غير أن هذا الظاهر يعدّ خادع؛ على اعتبار أن المشرع يترك لطالب الملكية في الأخير الحق في عدم إقرار خيار الشراء.

وهكذا، فإن عقد البيع بالإيجار أو الإيجار المملك يتحدّد من خلال العناصر الآتية:

- التزام البائع بتحويل الملكية بعد أجل،
- فترة تمتّع بمقابل،
- صبّ إتاوة دورية كمقابل للتمتع بالمسكن في جزء منها وجزء آخر - في حالة الدفع المقسط - لدفع الثمن،
- دفع الثمن إما مقسط أو مؤجل،
- حق الاختيار لطالب الملكية في تاريخ ثابت، لصالح نقل الملكية.

¹L'article 1 de la loi 84-595 définit la location-vente comme: Le contrat par lequel le vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée d'option. La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien».

ثانيا - التعريف الفقهي:

في الفقه العربي، يذهب الدكتور/ رمضان أبو السعود إلى القول بأنه نكون بصدد بيع بالإيجار عندما: "يتفق شخص مع آخر على أن يؤجره شيء معين في مقابل أجرة معينة وعلى أن يملك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة"¹، كما يعرف الدكتور/ سمير عبد السيد تناغو عقد البيع بالإيجار على أنه: "عقد يرد غالبا على منقولات كالألات والأجهزة والمحلات التجارية وينص فيه على أنه عقد إيجار، وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو الأجرة، ولكن يوجد شرط يقرر أنه في نهاية الإيجار ودفع جميع الأقساط فإن المستأجر يحتفظ بالشيء على سبيل الملكية، ويعتبر هذا الشرط بمثابة وعد بالبيع"².

أما في الجزائر، فيعرفه الدكتور/ محمد حسنين على أنه: "العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء..."³، في حين يرى الأستاذ/ بن عبدة عبد الحفيظ أن عقد البيع بالإيجار هو: "طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المهني أو التجاري، بعد إقرار شرائه، ويصبح مالكا بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والتزامات طرفي العقد"⁴.

كما يعرف البيع الإيجاري على أنه: "عقد يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيا فيه عقد البيع، ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر، وعند انتهاء المشتري (المستأجر) من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد"⁵.

¹ رمضان أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 1999، ص28.

² سمير عبد السيد تناغو: عقد الإيجار، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص 09.

³ محمد حسنين: المرجع السابق، ص 15.

⁴ عبد الحفيظ بن عبدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص143.

⁵ حمليل نواره: عقد البيع بالإيجار، مقال منشور في مجلة الباحث، العدد 5، جامعة تيزي وزو، 2007، ص 1.

من خلال التعاريف المتقدمة، يمكن أن نخلص أن عقد البيع بالإيجار هو " ذلك العقد التي يتعهد بمقتضاه البائع المؤجر في مواجهة المشتري المستأجر بنقل ملكية محل سكني عقب انقضاء مدة تمتع بمقابل، متى أبان الأخير عن إرادته في اقتناء المحل على أن يفرغ هذا الاتفاق في الشكل المكتوب "، هذا التعريف يسمح لنا أن نستخلص أهم الخصائص التي يتميز بها هذا العقد من خلال النقطة اللاحقة.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

الطابع المركب لعقد البيع بالإيجار، أين نجده يجمع في طياته بين عقدي البيع والإيجار، انعكس على خصائص هذا العقد، حيث أصبح يتسم بمميزات العقدين في آن واحد مثلما سيأتي بيانه في يلي:

أولاً- البيع بالإيجار عقد مسمى:

المتعارف عليه أن العقود المسماة هي تلك الطائفة من العقود التي عني المشرع ببيان أحكامها الخاصة نظراً لاستقرار قواعدها ولكثر تداولها، فنجد أنه لم يترك الأمر في شأنها للقواعد العامة في نظرية الالتزام بل نظمها تنظيمًا كاملاً خاصاً لا يخرج في مجموعه عن تلك الأصول العامة، وذلك حتى ييسر على المتعاقدين ويغنيهم عن الدخول في التفاصيل.¹

الطابع المزدوج والمركب لعقد البيع بالإيجار، و الذي نتج عنه اختلاف حول طبيعته القانونية، تبعه جدل آخر حول ما إذا كان من طائفة العقود المسماة أو غير المسماة؟

تحديد طائفة العقود التي ينتمي إليها عقد البيع بالإيجار أمر يتوقف على تحديد طبيعته القانونية، وذلك من خلال البحث في تكييفه القانوني وهو عمل يعكف عليه القضاء دون التقيد بالوصف الذي أعطاه له المتعاقدان، إذ المناط في تكييف العقود هو بما عناه المتعاقدين منها، ولا يعتد بما أطلقوه عليها من أوصاف أو ما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد وما قصده المتعاقدين، وفي الغالب يتم التكييف بسهولة عندما يتضمن الاتفاق العناصر الجوهرية التي تقابل العناصر القانونية المميزة لعقد من العقود المسماة، ولكن أصبح من المألوف أنه في نفس العلاقة العقدية

¹ محمد حسنين: المرجع السابق، ص 08.

يتراكب عقدان مختلفان، كأن يتداخل أكثر من عقد في علاقة عقدية واحدة، فقد يتعلق الأمر بمزيج بين عدة عقود مسماة وغير مسماة.¹

وقد تدخلت الإرادة التشريعية لتنظيم عقد البيع بالإيجار، وهذا بعد أن شاع استعماله خاصة في مجال المنقول، من خلال المرسومين التنفيذييين رقم 35-97 و 105-01 وهذا ضمانا لاستقرار المعاملات وتلافيا للمنازعات، وهو الشيء الذي يجعل منه عقد مسمى يخضع للقواعد العامة باعتباره عقدا فضلا عن خضوعه لقواعده الخاصة، وهو نفس الوضع في فرنسا أين تصدّت له يد المشرع بالتنظيم من خلال القانون رقم 84-595 المؤرخ في 12 جويلية 1984.

ثانيا - البيع بالإيجار عقد مركّب:

يحدث أن يتداخل في علاقة عقدية واحدة أكثر من عقد، فنصبح عندها أمام عقد مركب كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع بالإيجار؛ فبدايته تكون في شكل عقد إيجار على نحو يلتزم فيه المستأجر بدفع أقساط دورية لصالح المؤجر، لينتهي إلى بيع عند استيفاء المستأجر لجميع الأقساط المتفق عليها، فينقلب إلى مشتر يلتزم قبله البائع بنقل الملكية.²

ولا تبدو هناك أهمية من امتزاج عدة عقود في عقد واحد، فهذا العقد تطبق عليه أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها، فمن الضروري أن يؤخذ العقد المركب كوحدة قائمة بذاتها وهذا في حالة تنافر الأحكام التي تطبق على كل عقد من العقود المكونة له، ففي هذه الحالة يجب تغليب أحد هذه العقود باعتبارها العنصر الأساسي، وقد ذهب بعض التشريعات إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة النزاع الناتج بشأن البيع الإيجاري³، وبالعودة للتشريع الجزائري نجده حاول تغليب عقد البيع على عقد الإيجار، سواء من خلال نص المادة 363 قانون المدني التي جاء فيها: "إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المباع.

¹ نبيل إبراهيم سعد: العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1997، ص11.

² طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر.

³ حمليل نواره: المرجع السابق، ص 175.

فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184. وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع. تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار".

كما أن نصوص مواد المرسوم التنفيذي 01-105 تغلب عقد البيع على عقد الإيجار، فنص المادة 7 منه تنص على أنه: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار..." وفي نفس الاتجاه يقضي نص المادة 15 بأنه: "يقدّم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار..."، فمصطلح شراء يعني أن موضوع العملية ينصب على البيع وأن الإيجار يبقى عملية عرضية الغاية منها ضمان استيفاء ثمن المسكن من خلال الأقساط الدورية، وأنه بمجرد أداء ثمن المسكن بالكامل يتحقق المبتغى من صيغة البيع بالإيجار وهو البيع أي نقل ملكية المحل السكني.

ثالثاً - عقد معاوضة ملزم للجانبين:

عقد المعاوضة هو العقد الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما¹، أما العقد الملزم للجانبين فهو العقد الذي يتبادل فيه المتعاقدان الالتزام بعهدهما البعض²، وعقد البيع بالإيجار هو عقد معاوضة ملزم للجانبين، إذ أن كل طرف من أطرافه يحصل على مقابل ما يعطيه، كما أن كل واحد منهما تقع عليه التزامات تجاه الطرف الآخر، فالبائع المؤجر ملزم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر المستفيد لينتفع منها دون تعرضه له أو من غيره، في مقابل التزام الأخير بدفع الأقساط الدورية المتفق عليها، وفي نهاية الأمر يلتزم البائع بنقل الملكية للمشتري لقاء التزام الأخير بتسديد ثمن المسكن بكامله.

¹ أنظر: نص المادة 58 من ق م ج.

² أنظر: نص المادة 55 من ق م ج.

رابعاً - عقد البيع بالإيجار عقد شكلي:

اعتباراً من أن محل العقد في البيع بالإيجار هو عقار ذو استعمال سكني، فلا بد إذن أن يفرغ العقد في قالب رسمي تماشياً وأحكام نص المادة 324 مكرر 1 قانون مدني التي تقضي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي..."، وهذا ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر والتي جاء فيها: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".¹

وبفرغ عقد البيع بالإيجار في قالب رسمي وفقاً للنموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004² المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.³

المشرع الفرنسي بدوره جعل من الرسمية شرط لصحة العقد، حيث نصت المادة 4 من قانون 12 جويلية 1984 على أنه: "يتم عقد الإيجار - المملك في شكل رسمي ويشهر في مكتب الرهون"، فهذا الاشتراط القانوني يأتي لتأكيد ضرورة عملية، على اعتبار أن تدخل الموثق يعد ضروري لاستكمال شكليات الشهر العقاري.

وعلاوة عن الأهمية العملية المتقدمة، فإن الشكل التوثيقي مقرر لمصلحة طالب الملكية الذي يحظى بواجب النصح من قبل الموثق؛ حيث يتلقى جميع المعلومات المرغوب فيها بخصوص الحقوق والواجبات الملزمة للإلتزامه.

ونشير أن الشكلية التي يكتسبها عقد البيع بالإيجار لا يعود مردّها لكونه ناقل لملكية العقار، بل لوجود نص يقضي بذلك، كون أنه ومهما كانت الطبيعة القانونية لهذا العقد، فإنه يظل في مرحلته الأولى

¹ كما تنص المادة 02/07 من المرسوم التنفيذي 97-35 السابق ذكره، على أنه: "يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

² تنص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 سبتمبر 2001 العدد 52، على أنه: "...تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار".

³ أنظر: الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 يوليو 2004 العدد 43،

عقد يردّ على منفعة العقار مقابل أقساط مالية دورية تؤدي حسب الرزنامة المتفق عليها، أما الأثر الناقل لملكية السكن فلا يترتب إلا بعد تحرير عقد البيع النهائي.¹

خامسا - البيع بالإيجار عقد فوري-زمني:

الفصل فيما إذا كان عقد البيع بالإيجار عقد زمني أو فوري أمر يتوقف على الحسم بداية في طبيعته القانونية؛ فإذا انتهينا إلى أنه عقد بيع فنكون أمر عقد فوري يلتزم فيه البائع بنقل الملكية وتسليم الشيء المبيع²، وفي مقابل ذلك يلتزم المشتري بدفع الثمن وغير ذلك من الالتزامات، أما إذا تبين لنا أنه عقد إيجار، فنصبح أما عقد زمني يعد عنصر الزمن أساسيا فيه لتنفيذ الالتزامات الناتجة عنه، حيث يعلق تنفيذ التزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط على مرور مدة الانتفاع المتفق عليها، أما إذا خلصنا إلى أنه عقد ذو طبيعة خاصة (sui generis) فلا بد من البحث في الخاصية الغالب عليه، وهذا من خلال تحليل ما ينتج عنه من التزامات.

والحاصل أنه وبالرغم من التزام المستأجر المستفيد بتسديد الدفعة الأولى³، فإن باقي الثمن يبقى مؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها⁴، أما التزام البائع المؤجر بنقل الملكية فلا يحصل إلا بعد قيام المستفيد بدفع ثمن المسكن بكامله⁵، أما بخصوص باقي الالتزامات فإنها تنفذ بمجرد إبرام العقد، حيث يلتزم البائع المؤجر بوضع الشيء المبيع تحت تصرف

¹ أنظر: نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر وكذا نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 35-97 السابق ذكره.

² مع ضرورة مراعاة القواعد والإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، ولا سيما أحكام الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

³ أنظر: نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر ونص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 35-97 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر ونص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 35-97 السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر ونص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 35-97 السابق ذكره.

المستفيد آنيا¹، وبهذا فإن عقد البيع بالإيجار هو عقد فوري في جانب من التزاماته (عقد بيع) وعقد زمني في جانب آخر منها (عقد إيجار).

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

يعد عقد البيع بالإيجار، مثلما تبين أعلاه، من العقود المركبة التي تجمع بين البيع والإيجار، والوعد بالبيع والشراء، ولا تثار أي حاجة للبحث في طبيعته القانونية مادام لم يثر إشكال بمناسبة تنفيذه، أما إذا حصل خلاف ذلك فنكون بحاجة للبحث في العنصر الغالب فيه، ذلك أن العبرة في العقود المركبة بالعقد الغالب فيه، فتسري أحكامه فيما لم يتم الاتفاق حوله².

وقد ثار جدل فقهي حاد حول التكييف القانوني لهذا العقد أو بالأحرى العنصر الغالب فيه، بين اتجاه يرى أنه عقد بيع منذ البداية ولكنه بيع أجل فيه الثمن (أولا)، واتجاه ثان يرى أنه عقد إيجار ثم ينقلب بيعا عند الوفاء بجميع الأقساط المتفق عليها (ثانيا) في حين ذهب اتجاه ثالث إلى اعتباره عقد من طبيعة خاصة (ثالثا).

أولا- البيع بالإيجار عقد بيع:

يرى أنصار هذا الاتجاه، وأغلبهم من الفقه المصري كما سنرى، أن البيع بالإيجار هو عقد بيع، وهذا التكييف يخدم مصلحة المستأجر المستفيد من حيث أنه لا يمكن للمؤجر البائع أن يسترد محل العقد للحيلولة دون تنفيذ دائني المستفيد عليه، كما أن تصرف المستفيد المستأجر في هذا المحل لا يقع تحت طائلة خيانة الأمانة، زيادة على أن إفلاس الأخير لا يعطي للمؤجر البائع الحق في استرداد المبيع من التفليس، وأخيرا فإن فسخ العقد نتيجة إخلال أحد طرفيه بالتزاماته يعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد أي أن البائع يرد ما قبضه من أقساط والمستأجر يعيد محل العقد.

وإذا كان قد حصل الاتفاق بين أنصار هذا الاتجاه من حيث كون البيع بالإيجار هو عقد بيع، فإن الاختلاف قد ثار حول ما إذا كان هذا البيع بيعا بالنقسيط أم بيعا معلقا على شرط واقف؟

¹ أنظر: نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر ونص المادة 6 و8 من المرسوم التنفيذي 97-35 السابق ذكره.

² تحليل نواره: المرجع السابق، ص 178.

يرى هذا الجانب من الفقه¹، أن إخفاء البيع تحت ستار الإيجار لا يؤثر في طبيعته من حيث كونه عقد بيع، فإذا اتفق المتعاقدان على أن أحدهما يؤجر لآخر شيئاً لمدة معينة وبأجرة دورية محددة، على أن يملكه الأخير متى دفع جميع المبالغ عند نهاية المدة المتفق عليها، فإننا نكون أمام بيع مقسط الثمن، ذلك أن العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، أما عن الغاية التي تقف وراء إسدال ستار الإيجار على هذا العقد فتكمن في حفظ حق البائع في الثمن والتحايل على القانون والإضرار بحقوق دائني المشتري في التفليسة.

وبالنظر للمخاطر التي تتهدّد البائع المؤجر في البيع بالتقسيط، ولاسيما منها خطر إفلاس المستفيد المستأجر ومزاحمته من قبل دائني المشتري المفلس، فإن هذا التكييف أصبح لا يؤمن حماية كافية للدائن وهو الأمر الذي دفع إلى البحث عن تكييف آخر للبيع بالإيجار وهو أنه بيع بالتقسيط ولكن معلق فيه انتقال الملكية على شرط الوفاء بجميع الأقساط²، بحيث إذا دفعت كامل الثمن كان انتقال الملكية مستند إلى وقت البيع، وهذا استناداً لنص المادة 3/430 قانون مدني مصري التي تقضي باعتبار هذا العقد بيعاً علق فيه انتقال الملكية على الوفاء بكامل الأقساط، ولو سماه المتعاقدان إيجاراً، وتسري عليه أحكام الفقرات الثلاثة الأولى منها المتعلقة بالبيع بالتقسيط واحتفاظ البائع بالملكية.³

ويرى جانب آخر من الفقه⁴، أن البيع بالإيجار هو بيع معلق فيه انتقال الملكية على شرط واقف (بيع غير بات) وهو الوفاء بكامل الثمن، فإذا حصل وأن تخلف المشتري عن الوفاء بالثمن، فيكون الشرط الواقف قد تخلف فيعد البيع كأن لم يكن دونما حاجة لحكم، ففي البيع بالإيجار لا تنتقل الملكية إلى المستأجر المستفيد إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط المتفق عليها، وفي حالة عدم الوفاء بعدد معين منها

¹ أهمهم: د. عبد الناصر توفيق العطار: شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2000، ص 32 و د. أنور سلطان: شرح عقدي البيع والمقايضة، طبعة 1964، ص 28 ود. إلياس ناصيف: موسوعة العقود المدنية والتجارية، دار الرائد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، لبنان، 2001، ص 352.

² أهمهم: محمد حسن قاسم: الموجز في عقد البيع، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 1999، ص 35 ومايليها و السيد عبد الوهاب عرفة: الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، مطبعة الإشعاع الفنية، ص 575 و أ.علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 25.

³ ويقابلها في التشريع الجزائري نص المادة 363 ق م ج.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 174.

يفسخ العقد دون حاجة إلى ائذار أو حكم بخصوص ذلك¹، كما أن قصد المتعاقدان اتجه منذ البداية إلى انتقال ملكية الشيء وليس مجرد الانتفاع به وهو ما يجب الاعتراف به واعتبار العقد بيعاً معلقاً فيه انتقال الملكية على شرط واقف هو الوفاء بجميع الأقساط.

ثانياً - البيع بالإيجار عقد إيجار:

يذهب أنصار هذه النظرية إلى أن البيع بالإيجار يعد في حقيقة إيجاراً مقترناً بوعد بالبيع من جانبين أو من جانب واحد هو جانب المؤجر، على نحو يجوز معه للمستأجر أن يظهر رغبته في شراء العقار المؤجر خلال فترة الإيجار، وخلال هذه المدة يبقى المؤجر مالكا للعقار المؤجر إلى حين أن يبدي المستأجر إرادته في التملك، فينقلب الإيجار بيعاً.²

وتكليف البيع بالإيجار على أنه إيجار هو تكليف يخدم بالدرجة الأولى مصالح المالك، فعلى اعتبار أنه مؤجر فإنه يحتفظ بملكية العين المؤجرة وله أن يستردها من المستأجر، وله أن يتتبعها في أي يد كانت منعا للتنفيذ عليها من قبل دائني المستأجر، علاوة على أن تصرف المستأجر في العين المؤجرة هو فعل يقع تحت طائلة التجريم باعتباره خيانة أمانة.³

يبقى أن نشير في الأخير أن هذا الرأي قد لاقى انتقاداً شديداً، من حيث أن إرادة الأطراف في البيع بالإيجار تتجه منذ البداية إلى البيع، وبالنتيجة لذلك فإن بدل الإيجار في حقيقة ما هو إلا أقساط من ثمن البيع، وبالوفاء بآخر قسط تنتقل الملكية إلى المستأجر المشتري بأثر رجعي، أما في حالة الإيجار المقترن بوعد بالبيع فإن الملكية تنتقل من تاريخ إبداء الرغبة وليس بأثر رجعي.

¹ تنص الفقرة الثانية من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر، على أنه: "وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد...".

² وهو الرأي الغالب في الفقه الفرنسي، للمزيد حول المسألة راجع: سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 10 و الأستاذ. Malinvaud(P) et autres : op.cit, p561 -

³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري: شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 30.

ثالثاً - البيع بالإيجار عقد ذو طبيعة خاصة:

وفقاً لهذا الرأي لا يعد البيع بالإيجار بيعاً وفقاً ولا إيجاراً وفقاً، كما لا يمكن القول أنه بيع وإيجار في وقت واحد لأن هذا غير مستساغ قانوناً، ولهذا يمكن القول أن البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة "Sui generis".

اعتبار عقد البيع بالإيجار كاتفاق من "طبيعة خاصة" هو ما انتهى إليه جانب من الفقه الفرنسي، فإذا كانت محكمة النقض الفرنسية قد قررت أن الإيجار-المملك يستوجب بالضرورة خيار الشراء لفائدة المترشح للملكية، وأن هذا العقد لا يتضمن منذ البداية التزاماً بالبيع والشراء على عاتق المتعاقدين¹. فإنه وبالمقابل، وفي حالة الدفع المقسط، فإن دفع جزء من الثمن قبل إقرار الشراء (la levée de l'option d'achat) يعد ترتيباً خاصاً وغريباً عن الوعد بالبيع، فلا يمكن اعتبار المبلغ المدفوع كتعويض عن الحرمان من التصرف (indemnité d'immobilisation) انطلاقاً من أن البائع ملزم برده في حالة عدم إقراره الشراء².

إن، يجدر الاعتراف هنا أن مثل هذا الدفع (versement) يعد غريباً عن كل من تقنية البيع وكذا تقنية الوعد بالبيع، وهذا بالنظر إلى الهدف المبتغى وبصورة جد واضحة من قبل المشرع وهو السماح بتكوين التقديم الشخصي (l'apport personnel)، ولهذا يمكن القول أنه وعلاوة على الوعد بالبيع هناك اتفاق ذو طبيعة خاصة لتكوين ادخار إجباري، بموجبه يشكل المترشح للملكية نوع من الحصة (une sorte de tirelire) موضوعة على عهدة البائع، ولا يتم التصرف فيها إلا بنهاية مدة التمتع. غير أن الاسترداد الوجوبي للأموال المدفوعة من قبل المترشح للملكية في حالة خيار عدم الشراء، يظهر أن العقد ينتج أكثر لتكوين التقديم الشخصي منه إلى إبرام العقد النهائي، هذا التقديم قد ينتهي بالمترشح للملكية إلى اقتناء عقار لدى منافس البائع الأول... هذا العنصر المالي يعد إذن، ودون شك، جوهر العقد: وربما قد يشكل العنصر الأساسي فيه³.

فحق التمتع الممنوح للمترشح للملكية يتسم بنوعية من الأصالة؛ فلا يعد إيجاراً، وهو الشيء الذي أراد المشرع إظهاره بوضوح من خلال استبعاده لمصطلحات الإيجار: فالحائز على حق التمتع هو مترشح

¹ Civ.3^e, 8 avr.2009 et Civ.3^e, 21oct.2009, cité par: Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.561.

² Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.561.

³ Ibid, p.561.

للملكية الذي يؤدي إتاوة (redevance)، ولا يعد مستأجر يؤدي بدل إيجار، كما أن حقوق والتزامات المترشح للملكية تتجاوز في عديد النقاط تلك الخاصة بالمستأجر، حتى ولو لم يقر له المشرع بحق البقاء في الأمكنة، فالقانون يقيم نظام قانوني خاص بالمترشح للملكية خلال فترة التمتع، هذا النظام يختلف عن القواعد المعهودة في مادة الإيجار.¹

في الأخير، وبالنسبة للتشريع الفرنسي، فإن تحليل عقد الإيجار - المملك يتركنا نقول أنه وعد بالبيع مع حق التمتع المباشر مع الالتزام بتكوين ادخار، و على اعتبار أنه لا يمكن إلحاق البيع بالإيجار بأي عقد معروف، فإنه يظهر كعقد أصيل، ذو طبيعة خاصة. هذا، وإذا تبين أن الإطار التشريعي قاصر، فيمكن للقضاة الرجوع لقواعد العقود المجاورة، سواء تعلق الأمر بالبيع على التصاميم أو الإيجار.

أما عن الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، فيمكن القول أنه عقد من طبيعة خاصة، وهو ما ذهب إليه الأستاذ/ ذيب عبد السلام بقوله "هو عقد مزدوج السبب، فهو في آن واحد إيجار وبيع"²، وهذا ما يستشف حتى على المستوى الاصطلاحي، إذ نلاحظ من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-35 أن المشرع استعمل مصطلحات تعكس الطبيعة الخاصة والتميزة لهذا العقد للدلالة على طرفي العلاقة، وهي: المالك المؤجر و المستأجر المشتري.³

ولعل ما يؤكد الطبيعة الخاصة لهذا العقد، ردا على الاتجاه الذي يرى أنه بيع بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية وفقا لنص المادة 363 من القانون المدني الجزائري، هو تنظيمه بنص خاص وعدم الاكتفاء بما هو مقرر طبقا للقواعد العامة.

في الأخير، ما يعاب على هذا التكييف هو أنه لا يمنع فقط من تصنيف عقد البيع بالإيجار ضمن أي من العقود المسماة، وإنما يمنع خضوعه كلية لأي نظام من أنظمة العقود الخاصة، ويتم اللجوء إلى هذا التكييف عادة عندما يستحيل فعلا إدراج العقد في أي من الطوائف الموجودة من قبل وهذا نظرا لخصوصيته، وأن فكرة العقد ذو الطبيعة الخاصة لها معنى سلبي، يجعل الاتفاق يفلت من النظام القانوني لأحد العقود المسماة الخاصة إذا كان هذا النظام له طابع آمر.

¹Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.562.

² عبد السلام ذيب: الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، د. و. أ. ت، 2001، ص 199.

³ أنظر: المواد 7، 9 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السابق ذكره.

الفرع الرابع: تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود

قد يتداخل مفهوم عقد البيع بالإيجار مع بعض العقود والأنظمة القريب منه نتيجة نقاط التقاطع بينهما، إلا أنه يبقى للبيع بالإيجار خصوصيته التي يتفرد بها وتميزه عن باقي العقود.

ومن بين العقود التي قد تتداخل مع البيع بالإيجار نذكر: عقد البيع، الوعد بالبيع، عقد البيع على التصاميم¹، عقد الإيجار، الاعتماد الإيجاري.

أولاً- تمييز البيع بالإيجار عن البيع العادي:

يعرف نص المادة 351 ق م ج البيع، بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، فعقد البيع يرتب التزامات متقابلة على عاتق طرفيه، على نحو يلتزم معه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي، في حين يلتزم المشتري بأداء الثمن.

وهكذا تتضح خصائص هذا العقد، إذ أنه عقد ناقل لملكية الشيء أو الحق المالي من البائع إلى المشتري بصورة آنية مباشرة²، وهو يرد على العقار و المنقول معا، أما فيما يتعلق بالبيع بالإيجار فإن موضوعه يقتصر على العقارات السكنية³، كما أن انتقال الملكية فيه يرجئ إلى حين فلا تنتقل الملكية إلى المستفيد من وقت إبرام العقد وإنما في حدود مدة لا تزيد عن 20 سنة بالنسبة للطلبات المسجلة في سنتي 2001 و 2002⁴، و 25 سنة بالنسبة للطلبات المسجلة في سنة 2013⁵، على أنه يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن⁶،

¹ سبق لنا التمييز بين العقدين عند تناول عقد البيع على التصاميم، ولهذا نحيل عليه تقاديا لل تكرار .

² وإن تأخر هذا الأثر في العقارات بحكم اتخاذ إجراءات التسجيل والشهر .

³ أنظر: نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 35-03 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 6 من المرجع نفسه.

⁶ أنظر: نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 340-04 السابق ذكره.

وبهذا يكون المستفيد في البيع بالإيجار صاحب حق شخصي مضمونه الانتفاع من المسكن دون أن يكون له حق عيني عليه.

علاوة على ماسبق، فإن الثمن في عقد البيع يؤدي كاملاً طبقاً لنص المادة 351 ق م ج، أما في البيع بالإيجار فيدفع في صورة أقساط دورية موزعة على المدة المتفق عليها.¹

ثانياً - تمييز البيع بالإيجار عن الوعد بالبيع:

الوعد بالبيع هو العقد الذي يلتزم فيه أحد المتعاقدين ببيع شيء للمتعاقد الآخر أو شرائه منه، إذا ما أبدى الموعود له رغبته في ذلك²، ولا يكون لهذا الوعد أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.³

ويلتقي الوعد بالبيع مع البيع بالإيجار في أن كلاهما لا ينقل الملكية بمجرد إبرامه، حيث يبقى الحق العيني في الأول للواعد وفي الثاني للمالك المؤجر، ولا يستفيد الموعود له وكذلك المستأجر المشتري في البيع بالإيجار سوى من حق شخصي.

أما عن مواطن الاختلاف بينهما، فتكمن في أن الوعد بالبيع هو عقد ملزم لجانب واحد هو الواعد، فيلتزم هذا الأخير بتنفيذ ما تعهد به متى أبدى الموعود له رغبته في التعاقد خلال المدة المتفق عليها، أما في البيع بالإيجار فهو عقد ملزم لجانبين؛ فيلتزم المستأجر المشتري بدفع الأقساط بصورة دورية مقابل حق التمتع، في حين يلتزم المالك المؤجر بنقل الملكية إليه متى وفى بجميع الأقساط.

ثالثاً - تمييز البيع بالإيجار عن عقد الإيجار:

الإيجار عقد بمقتضاه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم¹، أما البيع بالإيجار فهو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.²

¹ أنظر: نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

² د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 41.

³ أنظر: نص المادة 71 ق م ج.

من خلال التعريفين يتضح أن البيع بالإيجار يتشابه ويتداخل مع الإيجار في مرحلته الأولى، إذ هو في البداية إيجار؛ يمكن المستأجر - المشتري من الانتفاع بالأمكنة لقاء أقساط دورية، أما فيما عدا ذلك فيبقى الفارق بينهما شاسع، إذ أن الإيجار من عقود الانتفاع بالشيء ولا يؤدي إلى نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، وفي المقابل فإن البيع بالإيجار يرمي إلى نقل الملكية وترتيب حق عيني عقب انقضاء المدة المحددة في العقد، وعلى خلاف ذلك فإن عقد الإيجار ينقضي بانقضاء المدة المتفق عليها.

كذلك يختلف العقدين من حيث المدة، فمدة عقد البيع بالإيجار تتراوح بين 20 و 25 سنة الشيء الذي يجعله من أعمال التصرف³، في حين أن عقد الإيجار يعد من أعمال الإدارة⁴.

رابعاً - تمييز البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري:

يعتبر الاعتماد الإيجاري وفقاً لنص المادة 1 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁵: " عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصاً طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية⁶.

¹ مصطفى محمد الجمال: الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2002، ص11.

² أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادتان 5 و 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادتان 468 و 573 ق م ج.

⁵ الجريدة الرسمية المؤرخة في 23 شعبان عام 1416، العدد 3.

⁶ و هو نفس التعريف تقريباً الذي أورده المشرع الفرنسي من خلال القانون 66-455 المؤرخ في 2 جويلية 1966 المتعلق بالمقاولات الممارسة للقرض الإيجاري.

كما يعرف على أنه: "عملية يقوم بموجبها بنكاً، أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً لذلك، بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.¹

التعريفات السالفة الذكر تكشف لنا نقاط التلاقي والتقاطع بين البيع بالإيجار و الاعتماد الإيجاري، فالمستفيد في كلا العقدين يحوز الأشياء على سبيل الإيجار، ويلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية معينة، و بانتهاء عقد الإيجار تنتقل ملكية الأشياء المؤجرة إلى المستأجر المشتري بناء على وعد بالبيع ملزم لجانين بالنسبة لعقد البيع بالإيجار، ونفس الأمر بالنسبة للاعتماد الإيجاري، الذي ينطوي على وعد بالبيع ملزم لجانين واحد هو المؤجر.²

وعلى الرغم من النقاط المشتركة بين العقدين، فإن مواطن الاختلاف بينهما تبقى عديدة، فإذا كان البيع بالإيجار هو علاقة ثنائية بين المالك المؤجر و المستأجر المشتري، فإن الاعتماد الإيجاري هو علاقة ثلاثية بين كل من المؤسسة المؤجرة والمؤسسة المستأجرة والمؤسسة الموردة للأصل³، علاوة على تباين صفة المالك المؤجر والمستأجر المشتري في كلا العقدين؛ ففي البيع بالإيجار يكون المالك المؤجر متعهد الترقية العقارية⁴، أما في الاعتماد الإيجاري فهو بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً قانوناً ومعمدة صراحة بهذه الصفة⁵. أما المستأجر المشتري، ففي البيع بالإيجار هو كل شخص جزائري الجنسية لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية كاملة، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة ولا يتجاوز مستوى مداخله سقف معين⁶، في حين أنه وبالنسبة للاعتماد الإيجاري فهو متعامل اقتصادي جزائري أو أجنبي، شخص طبيعي أو معنوي تابع للقانون العام أو الخاص.⁷

¹ الطاهر لطرش: تقنيات البنوك، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص76.

² أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره وكذا نص المادة 1 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق الذكر.

³ الطاهر لطرش: المرجع نفسه، ص 77.

⁴ أنظر: نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 1 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق ذكره.

⁶ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁷ أنظر: نص المادة 1 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق ذكره.

كذلك يختلفان من حيث المحل، فإذا كان المحل في البيع بالإيجار هو عقار ذو استعمال سكني¹، فإنه في الاعتماد الإيجاري قد يكون أصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية².

وإذا كان المستأجر المشتري في البيع بالإيجار يتمتع بالضرورة بخيار إقرار الشراء بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة³، فإنه في الاعتماد الإيجاري قد يتضمن أو لا يتضمن عقد الإيجار حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر⁴.

المطلب الثاني: تكوين عقد البيع بالإيجار

بعد تطرقنا لمفهوم عقد البيع بالإيجار، سنحاول من خلال هذا الفرع البحث في تكوين هذا العقد؛ وذلك من خلال التعرض لشروط البيع بالإيجار (الفرع الأول)، ثم تناول المسعى الإجرائي الواجب الإلتزام توصلا للحصول على هذه الصيغة السكنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط عقد البيع بالإيجار

لقيام عقد البيع بالإيجار لابد من توافر ثلاثة أنواع من الشروط؛ منها ما يتعلق بالمستأجر المستفيد (أولاً)، ومنها ما يتعلق بالمؤجر البائع (ثانياً)، وأخيراً منها ما يخص السكنات موضوع العقد نفسها (ثالثاً).

أولاً - الشروط المتعلقة بالمستأجر المستفيد:

يعد البيع بالإيجار صيغة سكنية اجتماعية تخص طائفة معينة من الأشخاص؛ وهم ذو الدخل المتوسط، ولهذا أقر المشرع مجموعة من الشروط الواجبة التوافر حتى يستفيد هؤلاء من هذه الصيغة، هذه الشروط أوردها المادة 6 من المرسوم التنفيذي 01-105، إذ جاء فيها: "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص

¹ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 1 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 1 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري السابق ذكره.

لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخله خمس(5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. لاتتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص"، وقد عمد المشرع لتعديل ومراجعة هذه المادة من خلال المرسوم التنفيذي 12-432 حيث جاء في نص المادة الأولى منه: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين(24) ألف دينار ويساوي ست(6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه. لاتتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

باستقراء نص المادة، نستخلص أن الاستفادة من هذه الصيغة تتوقف على توافر الشروط الآتية في المستفيد:

- أ- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه مالكا أو سبق له أن تملك ملكية كاملة قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني وقت تقديمه لطلب الاستفادة من هذه الصيغة¹، لأنه لا يتاح لنفس الشخص الاستفادة أكثر من مرة من تلك المساكن²، ومع ذلك أجاز المشرع الاستفادة من البيع بالإيجار لكل مقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط القانونية، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار³،
- ب- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه قد حصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه⁴،

¹ الملاحظ أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 12-432 السابق ذكره، قد وسع من دائرة شرط عدم الاستفادة من عقار إلى زوج طالب السكن، وهذا رغبة منه في توسيع دائرة المستفيدين من هذه الصيغة الاجتماعية، كما نشير أيضا إلى أنه لا تهم طريقة تملك الشخص أو زوجه لقطعة الأرض الصالحة للبناء أو للعقار ذو الاستعمال السكني، سواء حصل ذلك عن طريق الإرث أو الشراء، كما لا تهم صفة البائع سواء كان من الخواص أو هيئة عامة أو حصل ذلك في إطار تنازل الدولة عن السكنات.

² أنظر: نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 12-432 السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁴ هذه المساعدات تقدمها البلديات بناء على تخصيصات من ميزانية الدولة، أو تمنح من لدن هيئات متخصصة كالمساعدات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط.

ت- أن يتراوح دخل طالب الاستفادة بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون،¹

ث- عدم تجاوز طالب الاستفادة الحد الأقصى في السن، وإذا كان هذا الشرط لم يفرض للاستفادة من البيع بالإيجار، إلا أنه عنصر أساسي لضبط مدة العقد و رزنامة دفع الأقساط، حيث أوجب المشرع على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن²، وهنا يثور التساؤل في الأحوال التي يكون فيها طالب الاستفادة على مشارف السبعين سنة، فهل يستفيد أم لا من هذه الصيغة؟

بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 105-01 لا نجد نص على السن الأقصى لاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، ولهذا فإنه لا مانع من استفادة الشخص الذي هو على مشارف السبعين سنة من هذه الصيغة، غير أنه في هذه الحالة لا يستفيد من مدة 20 أو 25 سنة لتسديد المتبقى من الثمن بعد دفعه 25% من السعر³، وإنما تخفض هذه المدة ويتم مراجعة رزنامة الأقساط بما يتماشى والمدة المتبقي في حدود السبعين سنة، أما إذا بلغ سن السبعين فإن ملفه يرفض.

ج- يجب على طالب الاستفادة في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن⁴، كما يتعين عليه أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها⁵، غير أن المشرع ومن خلال نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-328 المعدلة لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 105-01، نص على أن تسديد الدفعة الأولى يتم حسب الكيفيات الآتية:

¹ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 29-11-2011 الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 2011-04-12 العدد 66، تم رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى مبلغ 18000 دج.

² أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 04-340 السابق ذكره والذي عدل نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 01-105 والتي كانت توجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمسا وستين (65) سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن.

³ أنظر: نص المادتين 5 و 6 من القرار الوزاري المشترك المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁵ ويتم احتسابها على أساس المبلغ المتبقى من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد.

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بال شراء،

- 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن،

- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص،

- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.¹

والملاحظ من خلال المرسوم التنفيذي 15-328 أن المشرع جعل من تسديد الدفعة الأولى التي لا تقل عن 25% من ثمن المسكن تتم بصورة تدريجية على النحو المبين أعلاه، وهذا خلافاً للمرسوم التنفيذي 04-137 والذي كان يوجب سداد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن دفعة واحدة كأصل، مع إيراد استثناء يمكن من خلاله أداؤها على دفعات، ولكن دون أن يبين حالات إعمال هذا الاستثناء ولا ضوابط وحدود تطبيقه.

بخصوص التشريع الفرنسي، فإنه لم يورد أي شروط بخصوص المترشح لعقد البيع بالإيجار، على نحو يمكن معه الترشح للأشخاص الطبيعيين وكذا المعنويين.

ثانياً - الشروط المتعلقة بالمؤجر البائع:

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 على أنه: "يقدّم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدّد نموذج الوزير المكلف بالسكن"، من خلال نص المادة يتضح أن الشرط الوحيد الواجب توافره في المؤجر البائع حتى يبرم عقد البيع بالإيجار هو أن يكون "متعهداً بالترقية العقارية"، وقد سبق لنا من خلال المبحث الأول من هذا

¹ وكان المرسوم التنفيذي 04-137 السابق ذكره في المادة 2 منه ينص على أنه: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن. غير أن تسديد الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بال شراء،

- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن،

- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن،

- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

الفصل بيان من هو المرقى العقاري وكذا أنواعه و صيغ العقود التي يبرمها ومن بينها أشرنا إلى صيغة البيع بالإيجار.

ومتعهد الترقية العقارية المؤهل لإبرام عقد البيع بالإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 35-97 هو "ديوان الترقية والتسيير العقاري" (O.P.G.I)، ذلك أن عقد البيع بالإيجار في ظل هذا المرسوم يسبقه بالضرورة عقد إيجار لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، وإذا حصل وأن اختار المستأجر، خلال فترة الإيجار، البيع بالإيجار فيتعين عليه أن يرسل طلب إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، برسالة مضمونة الوصول مع وصل الاستلام، وبمجرد استلام الطلب يتعين على الديوان أن يبلغ الطالب شروط البيع بالإيجار.¹

أما في ظل المرسوم التنفيذي 105-01 فقد تبّين الأمر؛ فقبيل صدور المرسوم التنفيذي 35-03 المعدّل والمتمّم للمرسوم التنفيذي 105-01 والمشار إليه آنفاً، كان المتعهد بالترقية العقارية هو "الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن" (A.A.D.L) دون غيرها، وهو الأمر الذي و إن لم يشر إليه المرسوم التنفيذي 105-01، غير أنه يستشف صراحة من خلال القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك²، وقد تأكد ذلك مجدداً من خلال القرار المؤرخ بنفس التاريخ والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار³، حيث جاء في النموذج الملحق بالقرار مايلي:

من جهة:

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص "المتعهد بالترقية العقارية" ممثلة من طرف مديرها العام.

من جهة أخرى:

2- السيد(ة) (الآنسة):

¹ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 35-97 السابق ذكره.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 سبتمبر 2001 العدد 52.

³ المرجع نفسه.

أما بعد صدور المرسوم التنفيذي 03-35 والذي أعقبه صدور القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدّل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار¹، فقد أصبح المتعهد بالترقية أي متعامل في مجال الترقية العقارية ولم يعد المجال قاصرا على الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، وبهذا يكون المشرع قد رفع الاحتكار الذي كان ممارسا على هذه الصيغة السكنية؛ على اعتبار أن إنجاز وتسويق هذه الصيغة السكنية كان قاصرا على المرقين العقاريين العموميين وهما كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل المرسوم التنفيذي 97-35 والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن في ظل المرسوم التنفيذي 01-105، كما عمّد من جهة ثانية إلى التوسيع من دائرة السكنات التي يمكن تملكها بطريق البيع بالإيجار بحيث لم تعد قاصرة على تلك المنجزة بأموال عمومية ومساهمات من الخزينة، بل تعدتها إلى تلك المنجزة من مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى²، وبهذا تتضح فلسفة المشرع الجزائري من خلال رغبته في فسخ مجال الترقية العقارية أمام المرقين الخواص لإنجاز صيغة البيع بالإيجار وعدم قصرها على المرقين العموميين وهو الشيء الذي يسمح بميلاد أداة إنجاز وطنية فعالة أكثر، وكذا البحث عن مصادر تمويل جديدة غير الخزينة العمومية، التي أصبحت غير قادرة وحدها على تحمل العبء الثقيل للطابع الاجتماعي للسياسة السكنية، من خلال تبني تراكيب وهندسة مالية تشترك المنظومة المصرفية و المرقين الخواص في الفعل الترقوي.

بالعودة إلى القانون الفرنسي، فإن مسألة تسويق السكنات تحت صيغة البيع بالإيجار لا تطرح بالنسبة للأشخاص الخواص والمرقين العقاريين كونهم مؤهلين لذلك، ولكن السؤال يطرح بالنسبة لشركات التشييد - للبيع (Les sociétés de construction-vente) وكذا شركات التخصيص (Les sociétés d'attribution) وكذا الشركات التعاونية للتشييد (Les sociétés coopératives de construction)؟

فبالنسبة لشركات التشييد - للبيع فإن موضوع نشاطها هو التشييد بغرض البيع مثلما تقدمت الإشارة إليه في الباب الأول من هذه الدراسة، فهل بإمكانها التشييد من أجل البيع بالإيجار دون أن تفقد نظامها القانوني والضريبي؟

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 يوليو 2004 العدد 43.

² وقد عدل المرسوم التنفيذي 03-35 من خلال نص المادة 2 منه عنوان المرسوم التنفيذي 01-105 ليصبح على النحو الآتي: المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 المحدّد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار.

حسب رأي الأستاذ فيليب مالينفو (Philippe Malinvaud)، بالرغم من أن هذه الحالة لم تثر خلال الأشغال البرلمانية، فإنه يمكن الإجابة بالإيجاب لسببين: من جهة فإن الغاية من البيع بالإيجار هي البيع على اعتبار أن البائع يلتزم بنقل الملكية (بالرغم من أن هذا النقل يفترض إقرار الشراء من جانب المشتري)، ومن جهة ثانية هنا قبول عام بأن شركات البيع يمكنها بصورة عرضية ثانوية إيجار المحلات التي تعرضها للبيع.¹

فيما يتعلق بشركات التخصيص، فإنها مستبعدة صراحة من مجال تطبيق القانون في نص المادة 2 منه²، فبالرغم من أن هذه التقنية تنتهي بنقل الملكية عقد انقضاء مدة التمتع، فإنه من الصعب أن تتماشى و تقنية البيع بالإيجار، ذلك أنه من غير المستساغ إحلال البيع بالإيجار محل التنازل عن الحصص؛ ذلك أنه في مثل هذه الحالة فإن البيع يقع على الحصص دون المحلات ذاتها كون ملكيتها تعود للشركة وليس للمتازلين.

في الأخير، وبالنسبة للشركات التعاونية للبناء فإنه يجدر التمييز تبعا للنظام القانوني للشركة؛ فإذا كان هذا الأخير ينص على منح المحلات للشركاء بطريق القسمة، فلا مكان للبيع بالإيجار، وفي المقابل إذا كان ينص على أن نقل الملكية ينتج عن اتفاق مستقل عن عقد الشركة، فإن هذا الاتفاق يأخذ إما شكل بيع عقارات في طور التشييد (VEFA)³، وإما عقد بيع بالإيجار.

ثالثا - الشروط المتعلقة بالمسكن:

علاوة على الشروط المقررة طبقا للقواعد العامة بشأن محل العقد من حيث أن يكون موجودا أو ممكن الوجود في المستقبل و أن يكون معينا أو قابل للتعيين و أن يكون مشروعا⁴، يشترط في المساكن موضوع عقد البيع بالإيجار بعض الشروط الخاصة التي تتعلق أساسا بطبيعتها، بطريقة تمويلها وكذا

¹ Malinvaud(P) et autres : op.cit, p.p.565-566.

² Article 2 de la loi n°84-595 précité stipule: «Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction à la date de la signature de la convention. Elles ne s'appliquent pas aux contrats prévus par le titre II et l'article 22 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ».

³ Art, L. 213-5, CCH.

⁴ علي علي سليمان: مرجع سابق، ص من 69 إلى 76.

مواصفاتها التقنية، ولهذا نكتفي بالتعرض للشروط الخاصة مع الإحالة على القواعد العامة بشأن الشروط العامة.

أ- بخصوص طبيعتها:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105-01 على أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة..." كما جاء في نص المادة 19 من نفس النص: "تتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، من خلال نص المادتين يتضح أن العقارات أو المحال موضوع عقد البيع بالإيجار هي المساكن أو العقارات ذات الاستعمال السكني، ومن ثمة لا يمكن أن يكون محل هذا العقد عقارات ذات استعمال مهني، تجاري أو الحرفي، ومن جهة ثانية فإن المساكن محل عقد البيع بالإيجار هي مساكن موجهة للتملك بعد تسديد ثمن المسكن كاملا، ولهذا تستبعد السكنات الموجهة للانتفاع دون التملك.

ب- بخصوص تمويلها:

يقضي نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 35-03 على أنه: "تحدد أحكام هذا المرسوم شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار"، فأحكام هذا المرسوم تطبق على المساكن المخصصة للبيع وفقا لصيغة البيع بالإيجار والمنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

فتمويل السكنات محل عقد البيع بالإيجار يعتمد على أحد مصادر التمويل المذكورة، ذلك أنه وبعد أن كان يتم تمويلها بصورة كاملة من الخزينة العمومية وهو ما تم بعنوان برنامج عدل لسنة 2001، أصبحت عملية التمويل تعرف تدخل أطراف أخرى ولاسيما منها البنوك على غرار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛ وفي هذا السياق أبرمت اتفاقية إطار بتاريخ 12-09-2002 بين كل من الصندوق وكل من وزارتي المالية و السكن والعمران مضمونها تحديد آليات تمويل إنجاز 65.000 سكن، حيث تعهد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بضمان التمويل لإنجاز البرنامج فيما عدا تهيئة الطرق وقنوات

صرف المياه، ويتصرف الصندوق بصفته صاحب العمل؛ حيث عكف على تسوية مشكل الوعاء العقاري، و إعداد دفاتر الأعباء الخاصة بمؤسسات الإنجاز و مكاتب الدراسات، والتوزيع الجغرافي للبرنامج، و تسوية العلاقة مع وكالة عدل بخصوص شروط وكيفيات معالجة الطلبات، وضبط قواعد استغلال المواقع عقب الانتهاء من الأشغال بها.^{1 2}

ويحدّد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها فيما يخص برامج المساكن المنجزة بأموال عمومية وبالتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال فيما يخص برامج المساكن المنجزة بمصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى.³

ت - بخصوص مواصفاتها التقنية:

تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 35-03 على أنه: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا. توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن".

نص المادة يكشف لنا أن السكنات المخصصة للبيع بالإيجار لا بد وأن تستجيب لمواصفات ومعايير فنية معينة تتعلق أساسا بالمساحة والراحة، وهي المواصفات التي تضمنها دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار⁴، والذي تضمن المواصفات التقنية المطبقة في إنجاز

¹ Revue trimestrielle de la CNEP- Banque- S.p.a, 65.000 logements en location-vente, n°27, 1octobre 2006, p.p27-29.

² مضمون التعهد الخاص بالتسجيل في برنامج 65.000 سكن، يكشف مدى تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في العملية، حيث جاء هذا التعهد بالصيغة الآتية:

- قبول تسديد دفعة أولى من قيمة المسكن الذي ستحدده وكالة عدل - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

- قبول موقع السكن الذي ستمنحه لي وكالة عدل - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

- أتعهد عند تسديد مبلغ الدفعة الأولى بإبرام مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك عقد البيع بالإيجار.

³ أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 35-03 السابق ذكره.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 27 يناير سنة 2013 العدد 06.

السكنات الموجهة للبيع بالإيجار، والتي تمثل معايير مرجعية وحد أدنى للخدمات التي يجب أن يوفرها صاحب المشروع المكلف بدراسة المشروع والتي يجب أن تكون أساسا لإعداد الدراسات المعمارية للمشروع وأيضا لتمكين صاحب المشروع من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بمشروعه.¹

طابع المواصفات التقنية هو توفير سكن ذي نوعية وكذا إنجاز سكنات تلبي المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة، ويجب أن تسمح هذه المواصفات التقنية بما يأتي:

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء،
- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية،
- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبارها مبدأ تصميم بيومناحي لضمان توفير اقتصاد في الطاقة،
- إدخال تكنولوجيات البناء الحديثة وأنظمة البناء بشكل يسمح بالتقليل من آجال وسعر الإنجاز،
- ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا المرافق الجوارية المدمجة عند الاقتضاء.²

أما بشأن العقارات المعنية بالبيع بالإيجار في القانون الفرنسي، فقد نصت المادة 2 من القانون رقم 595-84 المحدد للإيجار - المملك على أنه: "تطبق أحكام هذا القانون على عقود الإيجار - المملك الواردة على عقارات ذات الاستعمال السكني أو ذات الاستعمال المهني و السكني، المنتهية أو التي هي في طور التشييد بتاريخ التوقيع على الاتفاق"، من خلال هذا النص يمكن رفع ملاحظتين:

- من جهة، نص المادة يقصر تطبيق قواعد الإيجار - المملك على العقارات ذات الاستعمال السكني أو الاستعمال المهني و السكني أي على قطاع السكن فقط، وهذا يعني أنه لا مانع من اعتماد المرقى العقاري لذات التقنية القانونية بشأن عقارات تجارية أو مكاتب، غير أنه في هذه الحالة لا يستفيد من المزايا المالية والضريبية المخصصة قانونا لقطاع السكن،

- من جهة ثانية، فإن الإيجار - المملك يمكن أن يرد، ودون تمييز، على عقارات في طور الإنجاز أو على عقارات منجزة.¹

¹ أنظر: نص المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

² أنظر: نص المادة 4 من المرجع نفسه.

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

تمرّ عملية إبرام عقد البيع بالإيجار وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 01-105 بمرحلتين أساسيتين، هما: مرحلة تقديم الطلب ومعالجته و مرحلة تحرير عقد البيع بالإيجار، نتناول المرحلتين على التوالي في النقطتين التاليتين.

أولاً- مرحلة تقديم الطلب ومعالجته:

تقضي المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم، بأنه: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدّد نموذج الوزير المكلف بالسكن. ويرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية". كما تنص المادة 16 من النص نفسه على أنه: "تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"، وقد صدر قرار عن وزير السكن مؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك²، والذي عرف تعديل بموجب القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002³.

وفقاً لما جاء في نص المادتين، وتبعاً للصيرورة الزمنية للإجراءات، نتعرض في نقطة أولى لمسألة تقديم الطلب وفي نقطة ثانية لمعالجته.

أ- تقديم الطلب:

يقدم الطلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، وفق الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا

¹ مشروع القانون الأصلي كان يقصر تطبيق الإيجار-المملك على العقارات المنجزة، غير أنه وبمبادرة من الغرفة الثانية للبرلمان تم توسيع نطاق تطبيق النص، وهو الشيء الذي جعل منه غير متجانس: فنفس القواعد تطبق على عملية تسويق شقة قديمة متنازل عنها من قبل فرد وكذلك تطبق على برنامج مشيد حديثاً من قبل مرق عقاري.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 سبتمبر 2001، العدد 52.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 12 يونيو 2002، العدد 41.

المجال¹، وحتى يكتسب الطلب صفة القابلية²، لا بد أن يقدم طلب الشراء لدى الهياكل التي تعيّنهما الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بعد تحريره على مطبوع نموذج ملحق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك³، على أن يرفق الطلب بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي⁴، ويسلم الطلب لدى الشبايك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض.⁵

تسجل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني، فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانوناً لهذا الغرض، وتعالج الطلبات من طرف لجنة على أساس ترتيب مسجل قانوناً، أما الطلبات التي تنقصها معلومات أو لم ترفق بالوثائق المطلوبة فتعاد إلى أصحابها خلال الثمانية (8) أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها.⁶

ب- معالجة الطلب:

تتم معالجة الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانوناً⁷، وفي حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة عدد مساكن

¹ أنظر: نص المادة 4/2 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 3 من القرار نفسه.

³ وقد تضمن هذا النموذج معلومات ذات طابع عام (الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، العنوان، مستوى المداخل،...) وأخرى ذات طابع خاص في شكل أسئلة (هل تشغل سكن وظيفي أو مستأجر شرعي لسكن عمومي؟...) كما تضمن بند =متعلق بالحالة العائلية للمتزوج، عازب متكفل بعائلة،...) وبند يتعلق بإمكانيات الدفع وبند أخير حول نمط السكن المختار (3 أو 4 غرف، الموقع،...).

⁴ يتعلق الأمر هنا بالوثائق الآتية: شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل على 3 أشهر، كشف الراتب أو شهادة المداخل أو تصريح المداخل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة، مستخرج شهادة الميلاد، نسخة مصادق عليها عن بطاقة التعريف الوطنية، ظرفان مرفقان بطابع بريدي وتصريح شرفي.

⁵ أنظر: نص المادة 2 من القرار نفسه.

⁶ أنظر: نص المادة 4 من القرار نفسه.

⁷ وتتشكل اللجنة، التي تضبط تشكيلتها بمقرر من الوزير المكلف بالسكن، حسب نص المادة 5 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره، من:

- مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار، =

البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم، ودعوتهم، إن رغبوا في ذلك، إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الطلب تأكيد طلبه الأول على البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة برسالة موصى عليها.¹

تتوج أشغال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها، ويجب أن يبين المحضر أسماء وألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم²، ترسل نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن، هذا ويجب تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة.³

تبلغ مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء⁴، أما مبلغ 15% من ثمن المسكن المتبقية من 25% المستحقة كمساهمة أولية، فتدفع 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد السكن، و 5% من ثمن المسكن عند التخصيص، و 5% من ثمن المسكن الأخيرة منها عند استلام المستفيد المسكن⁵، هذا ويجب أن تودع وصول دفع 10% من ثمن المسكن لدى

=- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن،

- يمكن، زيادة على ذلك، توسيع هذه اللجنة، عند الضرورة، إلى أعضاء آخرين، لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

¹ أنظر: نص المادة 6 من القرار نفسه.

² مع تبيان ما يأتي لكل واحد منهم:

- تاريخ التسجيل عند قبول طلبه،

- قيمة المساهمة الأولية المقترحة،

- أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن،

- نوعية المسكن المخصص وموقعه على الخصوص في العمارة.

³ أنظر: نص المادة 8 من القرار نفسه.

⁴ نص المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة بموجب المادة 2 من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002، السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة بموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-328 السابق ذكره.

مصالح الوكالة لتتفرق بملف المعني¹، أما بالنسبة للمترشحين الذين رفضت طلباتهم، فبإمكانهم رفع اعتراض على قرار اللجنة في شكل طعن أمام اللجنة الخاصة المنشأة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن.²

هذا، وبعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر من إقرار المستفيد الثابت بالشراء، يستدعى من قبل مصالح الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن لسحب شهادة اكتتابه، ليستدعى مجدداً في غضون ثلاثة أشهر المالية لملي استثمار تتعلق بتعيين المسكن، على أن يحصل على التعيين النهائي لمسكنه في غضون الستة أشهر اللاحقة لذلك، ويترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه، والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط إعداد الهيئة المتعده بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار³، وهو الشيء الذي سنتناوله بالدراسة في النقطة المالية.

ثانياً - مرحلة تحرير عقد البيع بالإيجار:

تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 105-01، على أنه: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب التوثيق"، كما تنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على أنه: "قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير لدى مكتب توثيق وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"، فعقد البيع بالإيجار لابد أن يفرغ في قالب مكتوب وهذا بمعرفة ضابط عمومي هو الموثق، على أن يلتزم هذا الأخير بالنموذج الوارد في القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والذي ألغى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001⁴، وقد تضمن نموذج عقد البيع بالإيجار البيانات والبنود التنظيمية و التعاقدية التي تحكم

¹ أنظر: نص المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة بموجب المادة 2 من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002، السابق ذكره.

² المقرر رقم 85 المؤرخ في 01-08-2001، الذي يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

³ أنظر: نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 137-04 السابق ذكره.

⁴ الجريدة الرسمية المؤرخة في 4 يوليو 2004 العدد 43.

طرفي العلاقة، كما أشار إلى الوثائق المرجعية التي يستند إليها الطرفان في مدى التزامهما وحدودها، والتي سبق إيداعها لدى الموثق.

ففيما يتعلق بالبيانات التنظيمية الواردة في نموذج عقد البيع بالإيجار، فهي تخص:

- تحديد هوية أطراف عقد البيع بالإيجار،

- تعيين الملك (صنف المسكن، رقمه، الطابق، العمارة، البلدية، الولاية، عدد الغرف، المساحة، الأجزاء المشتركة)

- أصل الملكية،

- شروط البيع بالإيجار (ثمن بيع المسكن والذي يكون نهائياً، سداد الدفعة الأولية، رزنامة سداد 15% المتبقية من الدفع الأولي، المبلغ المتبقي من الثمن وأجل دفعه، جزاء عدم التسديد، تكاليف الملكية المشتركة والإصلاحات، الطابع الموقوف للعقد...).

أما بخصوص البنود التعاقدية، فيتم تحديدها باتفاق من الأطراف، وهنا نذكر مثلاً: تحديد قيمة الأقساط، عددها، رزنامة الاستحقاق الخاصة بها...، هذا علاوة على بعض الالتزامات التي لم يشر إليها نموذج عقد البيع بتاتا، تاركا إيّاها لسلطان إرادة المتعاقدان كمسائل: التسليم والتسلم وكذا الضمان، وبصورة عامة يمكن للمتعاقدان إتمام نموذج العقد ببنود أخرى تعتبرها مفيدة، شريطة ألا تكون مخالفة لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية.¹

المشرع الفرنسي من جانبه، أوجب تضمين عقد البيع بالإيجار مجموعة من البيانات الإلزامية، فنص المادة 5 من القانون رقم 84-595 المحدّد للإيجار - المملك وضعت قائمة مطولة تضم إحدى عشر (11) بنداً إجباري، ليضيف نص المادة 6 من ذات النص البند الثاني عشر (12) والذي يخص الحالة التي يوقع فيها العقد قبل نهاية الأشغال.²

¹ أنظر: نص المادة 2 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المعدل، السابق ذكره.

² على خلاف المشرع الجزائري الذي أوجب أن يكون السكن محل عقد البيع بالإيجار موجوداً ومعيناً وقت التعاقد، فإن المشرع الفرنسي أجاز توقيع عقد الإيجار المملك قبل الانتهاء من تشييد العقار، بشرط تقديم ضمان إنهاء الأشغال طبقاً لنص المادة 6 من القانون رقم 84-595 المحدّد للإيجار - المملك، السابق ذكره.

ولهذا، نستعرض هذه البنود بإيجاز، خاصة وأن البعض منها مستوحى من النظام القانوني للبيع على التصاميم والتي سبقت إليها الإشارة عند تناولنا لهذا العقد، على النحو الآتي:

- وصف العقار أو جزء من العقار موضوع العقد، علاوة على البيانات الضرورية المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار والتي تستشف من الملاحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق،¹
- ثمن بيع العقار، كفيات الدفع وكذا إمكانية الدفع المسبق لكامل أو بعض الثمن و كفيات مراجعته، إذا كان قابلا للمراجعة، وهنا نشير أنه على خلاف المشرع الجزائري الذي جعل الثمن نهائي غير قابل للمراجعة، فإن المشرع الفرنسي جعله قابل للمراجعة وإن كان هامش المراجعة ضيق لا يمكن أن يتجاوز بأي حال التغير الحاصل في المؤشر الوطني لقياس تكاليف التشييد (ICC).²
- نية المترشح للملكية في دفع الثمن، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ولو جزئيا، بالاستعانة أو دون الاستعانة بالقروض المنظمة بالفصل 1 من القانون رقم 79-596 المؤرخ في 13 جويلية 1979 المتعلق بالإعلام وحماية المقترضين في المجال العقاري.³
- تاريخ بدء التمتع و المدة التي يكون فيها للمترشح للملكية القدرة على إقرار الشراء وكذا شروط الفسخ المسبق للعقد، ففما يخص العنصر الأول والثاني فهما متروكان لاتفاق الطرفين، أما العنصر الأخير فهو منظم بصورة أمرة من خلال نص المادة 9 من القانون 84-595 المحدد للإيجار المملك،
- مبلغ الآتاوة،
- كفيات اقتطاع الآتاوة من الثمن،
- كفيات احتساب المبالغ الواجبة التعويض في حالة فسخ العقد،
- طبيعة الضمانات الواجبة على البائع لتعويض المبالغ المدفوعة من قبل المترشح،

¹ وهي الشروط التي تطابق الشروط الواردة في نص المادة L.261-11CCH بشأن البيع على التصاميم، والتي لا يمكن الاستجابة لها في مجموعها إلا بالنسبة للعقار الجديد أو الذي هو في طور التشييد، على خلاف الحال بالنسبة للعقار القديم والذي يمكن أن يكون محلا لعقد الإيجار المملك.

² Décret. N°85-487 du 3 mai 1985, relatif au calcul de l'indice national prévu à l'article 7 de la loi 84-595, JO, 7 mai 1985.

³ Désormais C.consom.F., art.312-16 s.

- أصناف الأعباء التي تقع على المترشح للملكية،

- عدم جواز البقاء في الأمانة بقوة القانون في حالة الفسخ أو عدم تفعيل خيار الشراء،

- مرجعيات عقود التأمين والتي يتم اكتتابها تطبيقاً لأحكام المواد L.241-1 و L.242-1 من قانون التأمين الفرنسي وتخص التأمين على المسؤولية و كذا الأضرار الناتج عن المنشآت، وهو الأمر الذي لم يشر إليه المشرع الجزائري بتاتا، خاصة في حالة ما إذا أخل البائع بتعهداته، هنا يطرح التساؤل بخصوص كيفية اقتضاء المستفيد لحقوقه خاصة إذا كان المرقى العقاري في حالة إفلاس؟

- في الختام، إذا تم توقيع العقد قبل الانتهاء من الأشغال، لا بد أن يتضمن العقد ضماناً تتعلق بإنهاء الأشغال على شاكلة تلك الواجبة في عقد البيع على التصاميم.

بالرجوع إلى الوثائق المرجعية، في القانون الجزائري، التي يستند إليها الطرفان في تحديد مدى التزامهما وحدودها، والتي سبق إيداعها لدى الموثق، فهي تتمثل طبقاً لنموذج عقد البيع بالإيجار، في الآتي:

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس،

- رخصة البناء والتصاميم الملحقة،

- شهادة المطابقة،

- نظام الملكية المشتركة،

- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعاهدة بالترقية،

- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب)، مع إمكانية استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

في الأخير وبخصوص تسجيل وشهر عقد البيع بالإيجار، لم يورد المرسوم التنفيذي 01-105 ولا القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، المعدل، أي إشارة إلى ذلك، على خلاف المرسوم التنفيذي 97-35 الذي نص بشكل صريح في المادة 02/07، على أنه: "يحرر العقد حسب الشكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما"، وهنا يظل التساؤل مطروحا: هل

يخضع عقد البيع بالإيجار للتسجيل والإشهار إقتداء بما جاء في المرسوم التنفيذي 97-35؟ أم يكتفى بإفراغه في شكل رسمي طبقا للنموذج القانوني؟

في مقابل الصمت الذي تبناه المشرع الجزائري بخصوص المسألة، نجد أن المشرع الفرنسي قد أقر صراحة في نص المادة 4 من القانون رقم 84-595 المحدد للإيجار - المملك بضرورة إشهار عقد الإيجار - المملك في مكتب الرهون.¹

في ختام هذا الفرع نشير أنه متى اجتمعت شروط عقد البيع بالإيجار على النحو السالف ذكره، وتم إتباع المسعى الإجرائي المقرر قانونا في إبرامه، رتب هذا العقد آثاره التي تنسم، مثلما سيأتي بيانه، بطبيعة خاصة تتماشى والطبيعة الخاصة لهذا العقد، ولعل أبرزها هو أنه، على خلاف باقي البيوع العقارية، لا يؤدي إلى نقل الملكية إلى المستفيد، حيث يبقى ذلك موقوفا على سداد ثمن المسكن بكامله، هذا ما سنحاول التطرق له في الفرع الموالي تحت عنوان آثار عقد البيع بالإيجار.

¹ Art 4 de la loi n° 84-595 dispose : «le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques ».

المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار

سبق وأن أشرنا في الفرع الأول من هذا المطلب إلى أن عقد البيع بالإيجار يعد من العقود الملزمة لجانبين؛ حيث أنه يُولد التزامات على عاتق كل من متعهد الترقية العقارية باعتباره المالك المؤجر (المطلب الأول) و المستأجر المستفيد باعتباره الطرف الثاني في العلاقة (المطلب الثاني).

وبالرغم من تأطير المشرع الجزائري لهذه العلاقة العقدية من خلال أحكام المرسوم التنفيذي -105/01، المعدل والمتمم، وكذا النصوص التطبيقية المتعلقة به، فإن آثار هذا العقد بقيت في جزء كبير منها دون تنظيم، وهو الأمر الذي يقتضي منا الرجوع إلى القواعد العامة.

المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية (المؤجر البائع)

انطلاقاً من أن محل العقد في البيع بالإيجار هو الأماكن المعدة للسكن، فلا بد إذن أن يكون موجوداً ومعيّناً وقت التعاقد، وهذا خلافاً لموقف المشرع الفرنسي الذي أجاز إبرام العقد قبل الانتهاء من الأشغال، وبذلك يقع على عاتق المالك المؤجر باعتباره متعهد الترقية العقارية التزام سابق عن إبرام العقد وهو إنجاز السكن، لتعقب ذلك مرحلة تنفيذ العقد أين يلتزم بتسليم المسكن (الفرع الأول)، وكذا ضمان الانتفاع التام والهادئ به¹، كما يلتزم بنقل الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بالتسليم

يشير الالتزام بالتسليم العديد من التساؤلات والإشكالات، إن على الصعيد النظري أو من ناحية الممارسة العملية، ولاسيما بخصوص الزمان والمكان اللذان يتم فيهما التسليم؟ والحالة التي يتم عليها تسليم المسكن؟ علاوة على مضمون وفحوى التسليم؟ وأخيراً الطريقة التي يتم عليها التسليم؟

ما تقدم، يدفعنا للتطرق لكل التساؤلات والإشكالات المشار إليها تباعاً، على النحو الآتي:

¹ اعتباراً من أن الالتزام بالضمان في عقد البيع بالإيجار لا يخرج عما هو مقرر بعنوان القواعد العامة في مادة الضمان، خلافاً للالتزام بالتسليم و الالتزام بنقل الملكية اللذان تطبعهما بعض الخصوصية في هذا العقد، فإننا نحيل بشأنه على القواعد العامة.

أولاً- زمن التسليم:

طبقاً لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المشار إليه آنفاً، فإن زمن تسليم المسكن من قبل متعهد الترقية العقارية يكون عند سداد المستفيد لكامل الدفعة الأولى والتي لا تقل عن 25% من ثمن المسكن¹، غير أن الملاحظ هنا هو أنه وبعد أن كان المشرع يستوجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد و الوكالة الوطنية لتحسين السكن قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد²، فإنه تراجع عن ذلك بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 والتي عدلت نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 حيث أصبح يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه، والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط إعداد الهيئة المتعده بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار، وبهذا أصبح إعداد العقد لاحقاً للتسليم، ويعود سبب ذلك في اعتقادنا إلى رغبة المشرع في تمكين المستفيد من التمتع بالأمكنة، كون أن إعداد عقد البيع بالإيجار قد يطول وهو الأمر الذي يجعل المستفيد في مرحلة انتظار قد تطول، وبهذا يكون المشرع في رأينا قد أحسن الصنع.

ثانياً- مكان التسليم:

بخصوص مكان التسليم، لم يتضمن المرسوم التنفيذي 01-105 أي إشارة إلى ذلك، غير أنه بالعودة للقواعد العامة نجد نص المادة 01/282 ق م ج تقضي: "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص

¹ تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 السابق ذكره، على أنه: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن. ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:="

= 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء،

- 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن،

- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص،

- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

² تنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل، على أنه: "قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار..".

يقضي بغير ذلك"، وبما أن محل التزام المؤجر البائع (متعهد الترقية العقارية) هو مسكن، فإن عملية التسليم تحصل في المكان الذي يتواجد فيه المسكن.

ثالثا - الحالة التي يسلم عليها المسكن:

فيما يتعلق بالحالة التي يسلم عليها المسكن، فإنه وتطبيقا للقواعد العامة يقع على البائع المؤجر التزام بتحقيق غاية وهو تسليم المسكن في الحالة التي كان عليها وقت البيع¹، ولا يستطيع البائع المؤجر تسليمه بهذه الحالة ما لم يكن قد حافظ عليه طوال المدة التي تفصل بين يوم التعاقد ويوم التسليم²، كما يلتزم بتسليم المسكن وملحقاته في حالة تصلح لأن تقي بما أعدت له من منفعة³.

رابعا - مضمون التسليم:

أما بشأن مضمون التسليم في عقد البيع بالإيجار، فلم تشر النصوص ذات الصلة بالبيع بالإيجار لذلك، غير أنه وبالعودة لما هو مقرر في القواعد العامة نجد أن المؤجر البائع ملزم بتسليم المسكن كما هو معين في العقد وكذا مستندات الملكية، كما يجب تسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله، وذلك طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين⁴، فبيع المنزل يشمل الأشياء المثبتة فيه والملحقة به، مثل الأفران المثبتة في المطابخ والمغاسل المثبتة في الحمامات كما يشمل مفاتيحه وعقود التأمين⁵.

خامسا - طريقة تسليم المسكن:

أخيرا، وفيما يتعلق بطريقة تسليم المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، فيترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى من قيمة المسكن كاملة، التزام البائع المؤجر بتسليم المسكن، وذلك بتمكين المستفيد من مفاتيحه، ووفقا لنص المادة 11 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 السابق الذكر، يجب عند

¹ أنظر: نص المادة 364 ق م ج.

² أنظر: نص المادة 167 ق م ج.

³ مصطفى محمد الجمال: المرجع السابق، ص 210.

⁴ د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 145-146.

⁵ المرجع نفسه: ص 146.

استلام المستفيد للمسكن أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتّوجّ بمحضر تسليم يوقعه الطرفان.¹

وتبدو أهمية محضر التسليم، الذي يحزّر عقب الزيارة الحضورية للأمكنة، في التأكد من مطابقة المسكن للمواصفات المتفق عليها وعدم وجود أي نقص أو عيب ظاهر، وبهذا تخلّى مسؤولية البائع المؤجر، أما إذا تبين خلاف ذلك، أي وجود عيوب أو نقائص، فيجب تدوين التحفظات في المحضر تمهيدا لرفعها من قبل المصالح التقنية للبائع المؤجر، ويتم تعليق عملية تسليم المفاتيح إلى حين تدارك العيوب والنقائص، وحينئذ يتم التوقيع على محضر التسليم.²

الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية

على غرار ما تصدينا له من إشكالات في معرض تناولنا للالتزام بالتسليم، يفرّز الالتزام بنقل الملكية في عقد البيع بالإيجار من جانبه بعض العقبات، سواء في التشريع الجزائري أو نظيره الفرنسي، منها ما يتعلق بوقت انتقال الملكية؟ وهل يكفي بعقد البيع بالإيجار كونه عقد مكتمل العناصر وشروط الصحة أو لا بد من إبرام عقد جديد يفرغ في قالب رسمي مع خضوعه لشكليات التسجيل والشهر؟ وهل أن للمستأجر المستفيد الحرة التامة في التصرف في مسكنه بمجرد تملكه أو ترد عليه قيود في ذلك؟

أولا: وقت انتقال الملكية:

أشرنا أثناء تعرضنا لمفهوم عقد البيع بالإيجار أن هذا العقد يكتسي طابعا موقفا³، ولا يقرّ نقل ملكية المسكن موضوع العقد للمستأجر المستفيد إلا بعد سداد ثمن المسكن بكامله⁴، ولا يمكن للمستفيد أن

¹ وفي نفس الاتجاه تنص المادة 476 ق م ج على أنه: "تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار. غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

² تشير أن نفقات ومصاريف التسليم، بما فيها مصاريف زيارة الأمكنة و إعداد المحضر، تقع على عاتق المؤجر البائع، حيث تنص المادة 283 ق م ج على أنه: "تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

³ أنظر: نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 19 من المرجع نفسه.

يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته¹، ويجب على المستفيد أن يسدد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى، على مدى فترة لا تتجاوز خمسا وعشرين (25) سنة²، على أن يسدد في كل الحالات مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة³، وهذا خلافا للمشرع الفرنسي الذي لم يحدد في سياق الإيجار المملك مدة للانتفاع الذي يسبق نقل ملكية المسكن محل العقد تاركا الأمر لحرية اختيار المتعاقدين⁴، هذا وقد أتاح المشرع للمستفيد أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يعدل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.⁵

ثانيا - العقد الناقل للملكية:

حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر متى وقى المستأجر المستفيد بكامل الثمن، فإن ملكية المسكن تنتقل إليه وفقا للقواعد المعمول بها، وهنا يطرح التساؤل: هل المقصود هنا أنه لا بد من إبرام عقد بيع جديد يتم في الشكل الرسمي ويخضع لقواعد التسجيل والإشهار حتى تنتقل ملكية المسكن؟ أما أنه يكفي بعقد البيع بالإيجار كونه عقد قائم بذاته منتج لأثاره، كل ما في الأمر أن الملكية موقوفة فيه على سداد كامل ثمن المسكن؟

بالرجوع إلى نص المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، نجدها تنص على أنه: "تتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به"، أي لا بد من تحرير عقد بيع جديد غير عقد البيع بالإيجار، وأن يفرغ هذا العقد في قالب رسمي مع خضوعه لإجراءات التسجيل والشهر حتى تنتقل ملكية المسكن، وهو نفس الشيء الذي جاء به المرسوم التنفيذي

¹ أنظر: نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 04-340 السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 04-340 السابق ذكره.

⁴ أنظر: أحكام القانون 84-595 من القانون الفرنسي المحدد للإيجار-المملك، السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 10 من المرجع نفسه.

97-35 في المادة 15 منه والتي تقضي: "يحرر عقد البيع في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها".

من جانبنا، نرى أن الحل الذي تبناه المشرع من خلال النصين المتقدمين غير مقبول كونه ينافي المنطق والقانون؛ فعقد البيع بالإيجار هو عقد مكتمل العناصر وناقل للملكية متى تحقق الشرط الموقوف عليه نقل الملكية وهو سداد كامل الثمن، دونما حاجة إلى إبرام عقد جديد، ولعل هذا ما حاول المشرع تداركه لاحقا من خلال القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 والذي عدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 من خلال إلغائه لنموذج عقد البيع بالإيجار الملحق به وإقراره لنموذج جديد لعقد البيع بالإيجار، والذي بتفحصه لا نجد أي إشارة لضرورة إبرام عقد جديد، خلافا لسابقه، مع تأكيده على الطابع الموقوف لهذا العقد¹، ولهذا يمكن القول أنه يكتفى بعقد البيع بالإيجار لنقل ملكية المسكن في اعتقادنا.

المشرع الفرنسي من جهته وبغية حماية المترشح للملكية، أوجب على البائع أخذ زمام المبادرة ثلاثة أشهر قبل حلول الأجل المقرر لإعمال خيار الشراء، باعذار المترشح للملكية برسالة موصى عليها مع وصل استلام لممارسة خيار الشراء خلال الآجال المتفق عليها²، وقد أخضع إعمال خيار الشراء لبعض الشكليات؛ وذلك أن يتم برسالة موصى عليها مع وصل استلام، حيث يكون للمترشح للملكية إما أن يمارس خيار الشراء وبذلك تنتقل الملكية، أو أن يرفض صراحة أو من خلال سكوته اقتناء العقار³.

هذا وبعيدا عن كل اعدار من جانب البائع، يمكن للمترشح للملكية وبصورة تلقائية إعمال خيار الشراء بصورة مسبقة، على اعتبار أن العقد ينص وينظم هذا الخيار، ويأخذ حكم إعمال خيار الشراء الدفع المسبق لكامل الثمن⁴، وهو الأمر الذي يخدم مصالح البائع على اعتبار أن هدفه الأخير هو البيع لا الإيجار⁵.

أما عن شكل الذي يأخذه عقد نقل الملكية، فقد نصت المادة 27 من القانون 84-595 المحدد للإيجار - المملك على أنه: "يثبت نقل الملكية بموجب عقد رسمي"، ووفقا للقواعد المعمول بها في هذا

¹ أنظر: نص المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 26 فقرة 1 من القانون 84-595 من القانون المحدد للإيجار - المملك، السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 1 فقرة 1 من المرجع نفسه.

⁴ أنظر: نص المادة 26 فقرة 3 من نفس القانون.

⁵ Dagot(M), Le transfert de propriété dans le contrat de location-accession, JCP N I, 1985, p.49.

المجال، فإن هذا العقد الرسمي يسمح باستكمال شكلية الشهر العقاري حتى يكون نقل الملكية حجة على الغير.

هذا وقد طرح التساؤل في فرنسا عن تاريخ نقل الملكية: هل هو تاريخ إعداد العقد الرسمي؟ أو تاريخ إعمال وممارسة خيار الشراء؟

لصالح الخيار الأول تم الاحتجاج بالقاعدة التي جاءت بها المادة 27 في فقرتها 1 من القانون 84-595 المحدد للإيجار- المملك والتي مقتضاها أن العقد الذي يثبت نقل الملكية يتضمن انخراط وانضمام المترشح للملكية في جميع المنظمات المشار إليها في نص المادة 33 من نفس النص(الجمعيات النقابية)، غير أن الاجتهاد القضائي أخذ بالخيار الثاني¹، والذي يبدو أكثر عقلانية: فالعقد الرسمي يقتصر دوره على إثبات ومعاينة انتقال الملكية، هذا الانتقال يكون قد حصل مقدما سواء من خلال ممارسة خيار الشراء، أو من خلال الدفع المسبق لكامل الثمن.²

ثالثا- حرية المستأجر المستفيد في التصرف في المسكن:

يترتب على اكتساب ملكية المسكن من قبل المستأجر المستفيد أن يكون له حق التصرف في المسكن باعتباره مالكا له، غير أن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار قد حظر في نص المادة 9 منه على المستأجر المستفيد أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار مدة عشر (10) سنوات من تاريخ إعداد العقد، ويسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحقاته مسبقا، ومرد هذا المنع هو استفادة هذه الصيغ السكنية من دعم الدولة.

غير أن نموذج عقد البيع بالإيجار الجديد الذي جاء به القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 والذي عدّل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 لم يشر إلى هذا الحظر، وهذا لا يعني إطلاق يد المستأجر المستفيد للتصرف في المسكن، ذلك أن القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 منع من خلال نص المادة 57 منه التنازل عن السكنات

¹ Civ.1^{er}, 7 oct.1997et surtout 20 janvier 1998, RDI 111et 278 obs. C. Saint-Alary-Houin : c'est au moment de la levée de l'option que se produit le transfert de propriété et que commence à courir le délai de deux ans de l'action en rescision pour lésion. Cité par : Malinvaud(P) et autres : Op.cit, p.587.

² Dont l'art. 26, al. 3, précise qu'il «entraîne...transfert de propriété».

المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التملك من قبل مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات.¹

وفي نفس الاتجاه ذهب نص المادة 58 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 29-12-2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 مع تخفيضه في مدة المنع من التنازل من 10 سنوات إلى 5 سنوات يبتدئ احتسابها من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء حالة انتقال الملكية بسبب الوفاة²، ليأتي القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ويتيح من خلال نص المادة 91 منه التنازل من طرف المستفيدين في إطار صيغة البيع بالإيجار عن سكناتهم من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم بشرط أن يكونوا قد دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقى مع تسديد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية، باستثناء حالة انتقال الملكية بسبب الوفاة.³

المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

يقع على عاتق المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار التزامات تشابه تلك التي تقع على كاهل المستأجر في عقد الإيجار العادي، غير أنه وبالنظر للطبيعة الخاصة لهذا العقد أين نجده يجمع ويمزج بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع، فإن التزامات المستأجر المستفيد فيه تصبح متممة بطابع خاص يتماشى والطبيعة الخاصة لهذا العقد، وعلى هذا النحو يلتزم المستأجر المستفيد بداية بتسليم المسكن واستعماله (الفرع الأول)، وكذلك المحافظة عليه وصيانته (الفرع الثاني)، كما يلتزم بدفع الأقساط الدورية (الفرع الثالث) ومراعاة قواعد الملكية المشتركة (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الالتزام بالتسليم والاستعمال

الالتزام المستأجر المستفيد بالتسليم هو التزام يقابل التزام البائع المؤجر بالتسليم، ويقصد به أن يضع المستأجر المستفيد يده فعلا على المسكن ويحوزه حيازة حقيقية⁴، وهذا قصد الانتفاع به انتفاعا كاملا¹،

¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 31-12-2007 العدد 82.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-12-2011 العدد 72.

³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 28-12-2017 العدد 76.

⁴ د. سي يوسف زاهية حورية: المرجع السابق، ص 285.

أما بخصوص زمان، مكان ونفقات التسلم فيحكمها اتفاق الأطراف حسب ما هو متعارف عليه، وغالبا ما يكون زمان ومكان التسلم هما زمان تسليم المبيع ومكانه، وأن التسليم يعقبه التسلم دون إبطاء²، أما بخصوص نفقات التسلم فيتحملها المستأجر المستفيد³.

وإذا كان تسليم المسكن في إطار البيع بالإيجار وفقا لما هو مقرر في المرسوم التنفيذي 105-01 يتم من قبل البائع المؤجر في بداية تنفيذ العقد بصورة فعلية، وعند نهايته وتحرير العقد الجديد الناقل للملكية يتم بصورة حكمية⁴، فإن الحال يختلف في ظل المرسوم التنفيذي 97-35 حيث أن التسليم يكون منذ البداية حكما، على اعتبار أن التسليم الفعلي يحصل عند إبرام عقد الإيجار الذي يسبق عقد البيع بالإيجار⁵.

يعقب تسلم المستفيد المستأجر للمسكن التزامه باستعماله حسبما أعد له من التخصيص المتفق عليه، ويعتبر هذا الالتزام إيجابيا إذ تنص المادة 491 ق م ج على أنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له"⁶، فالمستأجر المستفيد يلتزم بأن يستعمل المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار على الصورة المتفق عليها إذا كان هناك اتفاق كالاتفاق على استعماله للسكن، أو وفقا لطبيعة العين وحسب ما أعدت له في غياب اتفاق، وفي جميع الأحوال يبقى المستفيد المستأجر ملزم بشغل المسكن وعدم تركه دون استغلال⁷، وأن يكون هذا الاستغلال طبقا لما أتفق عليه وبصورة شخصية⁸؛ بحيث يمنع

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص 458.

² أنظر: نص المادة 394 ق م ج.

³ أنظر: نص المادة 283 ق م ج.

⁴ أنظر: نص المادتين 10 و 11 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 97-35 السابق ذكره.

⁶ بومخيلة سميرة: الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، الجزائر، 2008، ص 96-97.

⁷ تنص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه: "يمكن أن يترتب على عدم شغل مسكن لمدة ثلاثة (3) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد".

⁸ تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق ذكره، على أنه: "في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار".

منعاً باتاً من تأجير المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار¹، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري.²

أما الالتزام السلبي الذي يقع على المستفيد المستأجر بمناسبة استعمال المسكن فهو الامتناع عن إحداث تغييرات فيه، وفي هذا الصدد تنص المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 السابق الذكر على أنه: "يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات"، والملاحظ على نص المادة أنها حظرت على المستأجر المستفيد إحداث أي تغييرات ولا مجال لطلب الإذن من المؤجر البائع لذلك، وهذا خلافاً لما هو مقرر في عقد الإيجار العادي أين يجوز إحداث تغييرات في العين المؤجرة بإذن من المؤجر.³

الفرع الثاني: الالتزام بالمحافظة على المسكن

علاوة على التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن فيما أعدّ له من تخصيص، والامتناع عن القيام بأي تغييرات فيه، فإنه يلتزم بالمحافظة على المسكن طوال فترة شغل الأمانة والتمتع بها، وفي هذا الصدد تنص المادة 495 ق م ج على أنه: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي. وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً"⁴، فالمستأجر المستفيد ملزم بالمحافظة على الأماكن المؤجرة

¹ تنص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه: "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري" وعلى نفس المنوال حظر المشرع الفرنسي الإيجار من الباطن من خلال الفقرة 2 من نص المادة 28 من القانون 84-595 من القانون المحدد للإيجار - المملك والتي جاء فيها: "قبل نقل الملكية، لا يمكنه (المرشح للملكية) أن يسمح بشغل العقار موضوع العقد تحت أي صفة كانت، باستثناء حالة الموافقة المسبقة والمكتوبة من قبل البائع".

² أنظر: المرجع نفسه.

³ تنص المادة 1/492 ق م ج على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر".

⁴ Dans le même sens, l'article 28 de la loi n° 84-595 dispose : «user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location vente ».

محافظة الرجل العادي فهو مسؤول عما يلحق بالأماكن أثناء انتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً.¹

ومن صور المحافظة على المسكن الالتزام بالترميمات والإصلاحات الداخلية، وهكذا تنص المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 السابق الذكر على أنه: "يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه"²، وهكذا نجد أن المشرع حمل المستفيد نفقات الترميمات سواء التأجيرية منها أو الضرورية³، وهذا خلافاً لما هو مقرر في القواعد العامة من جهة⁴، وخلافاً لما ذهب إليه المشرع الفرنسي في إطار عقد الإيجار - المملك، إذ جعل الترميمات الضرورية على مسؤولية البائع في حين جعل الترميمات التأجيرية على عاتق المترشح للملكية، ويسري هذا الالتزام من تاريخ بداية الانتفاع وليس من تاريخ التوقيع على العقد⁵، على أن يسهم البائع في تمويل أشغال التحسينات التي تتم داخل المسكن والتي تتعدى قيمتها 10% من ثمن هذا المسكن والتي تفرض عليه من قبل جمعية الملاك الشركاء.⁶

¹ وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار بتاريخ 18-06-1984 تحت رقم 31554 جاء فيه: "حيث بالرجوع إلى المادة 495 من القانون المدني التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة، فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي..."، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 403.

² هذا ولم تكنفي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالبند الوارد في نموذج عقد البيع بالإيجار القاضي بتحميل المستأجر المستفيد الإصلاحات الداخلية لمسكنه، بل ألزمته أيضاً بالتوقيع على استمارة معدة من قبل مصالح وزارة السكن يتم التصديق عليها أمام مصالح البلدية فحواها تعهد المستفيد بتحمل أعباء صيانة المسكن و أجزائه المشتركة علاوة على أعباء الإيجار.

³ والمراد من الترميمات التأجيرية تلك الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، فإذا لم يوجد عرف، عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال = العين المؤجرة الاستعمال المألوف، كإصلاح النوافذ والأبواب، للمزيد، راجع: عبد الرزاق أحمد السنهوري: المرجع السابق، ص 547 ومايليها.

⁴ تنص المادة 494 ق م ج على أنه: "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

⁵ أنظر: نص المادة 26 من القانون 84-595 من القانون المحدد للإيجار - المملك، السابق ذكره.

⁶ أنظر: نص المادة 30 من القانون نفسه.

كذلك من صور المحافظة على المسكن الامتناع عن التصرف فيه، حيث تقضي المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105-01 بأنه: "لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، وهذا المنع من التصرف يعد منطقي؛ ذلك أنه وخلال سريان مدة عقد البيع بالإيجار يبقى المؤجر البائع محتفظا بملكية المسكن ولا يكون للمستأجر المستفيد سوى حق الانتفاع والتمتع، وبالنتيجة لا يستطيع التصرف في المسكن وإذا حدث وأن تصرف فيه بالبيع فيكون قد تصرف في ملك الغير، وهذا نوع من البيع لا يسري في حق المالك الحقيقي ولا يمكن بالنتيجة تسجيله وشهره¹، كما يمنع عليه منعا باتا إيجاره.²

الفرع الثالث: الالتزام بأداء أقساط الثمن

يعد الالتزام بأداء أقساط الثمن الالتزام الرئيسي للمستأجر المستفيد، كون هذه الأقساط تمثل مقابل التمتع بالأمكنة في جزء منها (Loyer) وفي جزء آخر (Surloyer) مقابل نقل الملكية، ولا بد أن يؤدي الثمن كاملا خلال المدة وطبقا للطريقة المقررة قانونا.

وفي هذا الصدد، يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن³، كما يتعين عليه أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها، محسوبة على أساس المبلغ المتبقى من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد.⁴

ويتم تسديد الدفعة الأولى حسب الكيفيات الآتية:

¹ تنص المادة 397 ق م ج على أنه: "إذا باع شخص شيئا معيناً بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه. وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازته المشتري".

² تنص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه: "يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

³ تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 على أنه: "يحدّد ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية".

⁴ أنظر: نص المادة 2/7 من المرجع نفسه.

- 10 % من ثمن المسكن عن الإقرار الثابت بالشراء،

- 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن،

- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص،

- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبيّنة أعلاه قانوناً بوجود وصول بنكية مصادق عليها يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته.¹

هذا ويتعين على المستفيد أن يسدد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى، على مدى فترة لا تتجاوز خمسا وعشرين (25) سنة²، على أن يسدد آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة³، ويتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها⁴، وتصب هذه الأقساط في الحساب المفتوح لدى البنك⁵، ويمكن للمستأجر المستفيد، إن رغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها، وفي هذه الحالة يتعين على المتعهد بالترقية العقارية مراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة.⁶

¹ أنظر: نص المادة 3 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 340-04 السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 340-04 السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 7 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 7 من المرجع نفسه.

⁶ أنظر: نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق ذكره.

يترتب على عدم تسديد كلّ قسط شهري، بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري¹، أما في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة²، وبعد تبليغ إعدارين مدّة كل منهما 15 يوما، يفسخ العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده³، ويباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها⁴، على أن يقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.⁵

الفرع الرابع: الالتزام بقواعد الملكية المشتركة

تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105-01 على أنه: "يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محدّدة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"، كما يقضي نص المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 على أنه: "يتعيّن على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدّد مبلغ التكاليف مثلما هي محدّدة في نظام الملكية المشتركة"، وبالرجوع إلى القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، ولاسيما منها نص المادة 750 ق م ج، نجد أنها تقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين:

1- تكاليف من النوع الأول؛ وهي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها، ويتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا،

¹ أنظر: نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 35-03 السابق ذكره.

² أنظر: نص المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 35-03 السابق ذكره.

³ أنظر: نص المادة 9 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار السابق ذكره.

⁴ أنظر: نص المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 35-03 السابق ذكره.

⁵ أنظر: نص المادة 3/9 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار السابق ذكره.

2- تكاليف من النوع الثاني؛ وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها، ويتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف.

والتساؤل الذي يثار هنا هو أي نوع من التكاليف يقع على عاتق المستأجر المستفيد؟

بالرجوع إلى طبيعة عقد البيع بالإيجار الذي لا ينقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد إلا بعد سداد كامل الثمن، نستشف أن المستفيد لا تضاف عليه صفة المالك الشريك على الأجزاء المشتركة قبل تملكه للأجزاء الخاصة، وبهذا يخضع للتكاليف المشتركة من النوع الأول المتعلقة بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة والتي رتبها المشرع على الشاغلين فعليين كانوا أم لا وهو الأمر الذي ينصرف للمستأجر المستفيد أما تكاليف النوع الثاني فيتحملها المالك المؤجر¹، أما بعد انتقال ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد فيصبح مالكا للأجزاء الخاصة و مالكا شريكا في الأجزاء المشتركة وبهذا يتحمل التكاليف من النوع الثاني.

في نفس الاتجاه الذي سلكه المشرع الجزائري، وتلافيا للانتقادات التي وجهت للبيوع بأجل في القطاع الاستثنائي HLM (أين كان المترشحون محرمون من سلطة القرار في مجال الملكية المشتركة)، حوّل المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 32 من القانون 84-595 المتعلق بالإيجار-المملك حقوق والتزامات البائع إلى طالب الملكية²، غير أن نص القانون أورد بعض التحفظات الهامة، أين تبقى بعض الالتزامات على مسؤولية البائع، وهي:

- " البائع ملزم بضمان دفع التكاليف الواقعة على عهدة المترشح للملكية تطبيقا لنص المادة 29..."،
بمعنى آخر البائع ضامن للوفاء بالتكاليف والأشغال التي لم يصوت عليها،

¹ علاوة على عدم تحمّل المستأجر المستفيد للأعباء والتكاليف من النوع الثاني (الإصلاحات الكبرى)، فإنه يتمتع طبقا لنص المادة 764 مكرر ق م ج بحق الإدلاء بصوت تفريري فقط في أعمال جمعية الملاك بمناسبة مناقشة المسائل الآتية: =
= عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،

- عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية،

- عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثلّه أحد لدى الجمعية بصفة نظامية.

² L'art 32 dispose: «la signature d'un contrat location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur... ».

- " البائع يملك حق التصويت بالنسبة لجميع قرارات الجمعية العامة المتعلقة بالإصلاحات الكبرى التي تبقى على مسؤوليته، وكذا أعمال التصرف المشار إليها في المواد 26 و35 من قانون 1965"،
- أخير، نص المادة 32 توضح بأنه: " يمكن لكل من طرفي عقد الإيجار-المملك حضور أشغال الجمعية العامة للملاك وإبداء الملاحظات بخصوص المسائل التي لا تملك بشأنها حق التصويت".

خلاصة الباب الثاني

خلاصة الباب الثاني

ما يمكن أن نخلص إليه من خلال الباب الثاني من هذه الأطروحة هو أن مقارنة المشرع الجزائري بخصوص التكفل بإشكالية العقار الحضري جاءت كمقاربة كلية ومندمجة؛ حيث أن نص القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية لم يكتفي فقط بإرساء أحكام وقواعد تعيد الاعتبار للأطراف المتدخلة في هذا النشاط كما تقدم بيانه من خلال الباب الأول من هذه الدراسة، بل عمّد أيضا إلى مراجعة وإعادة تكييف آليات وعقود التدخل على مستوى هذه السوق بما يكفل إعادة بعثها تمهيدا لخلق سوق ترقية عقارية تنافسية تستجيب للطلب الاجتماعي والاقتصادي.

و تعدّ عقود الترقية العقارية بمثابة التقنيات و الطرق القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المكتتب أو هي الرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بينهما، وبالعودة لأحكام القانون 04-11 يمكننا أن نصنف عقود وتقنيات الترقية العقارية إلى طائفتين:

- طائفة العقود التي لا تتوقف مباشرتها على ضرورة التمتع بصفة المرقى العقاري، و يتعلق الأمر هنا بكل من **عقد بيع عقار مبني** و **عقد الإيجار**، وقد اكتفت الإرادة التشريعية بالإشارة إليها بصفة عابرة كونها موضوع تنظيم مسبق ضمن القواعد العامة (القانون المدني والقانون التجاري)، ونظرا لكون هذه الطائفة من العقود لا تتسم بأية خصوصية في مجال نشاط الترقية العقارية وتتطابق أحكامها مع ماهو مقرر في القواعد العامة، فقد أحلنا بشأنها إلى القواعد العامة؛

- طائفة العقود التي تتوقف مباشرتها على ضرورة التمتع بصفة المرقى العقاري، منها ما جاء بعنوان القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وتتمثل في كل من **"عقد حفظ الحق"** و **"عقد البيع على التصاميم"**، و منها ما جاء بعنوان المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ويتعلق الأمر هنا بـ **"عقد البيع بالإيجار"**.

بالنسبة ل**عقد حفظ الحق**، فقد رأينا أنه وفي مجال بيع العقار المقرر بناؤه، العديد من الأسباب تجعل من غير الممكن أو من غير المحبذ إبرام عقد البيع النهائي آنيا، وبالمقابل الأسباب ذاتها

تجعل من الضروري اللجوء لعقد ابتدائي، هذا الأخير الذي يمكن أن يستجيب للعديد من الاعتبارات العملية، وهذا تماشيا ومراحل تقدم العملية:

- **فقبل بعث العملية العقارية**، من مصلحة المرقى العقاري جس نبض السوق وذلك من خلال اختبار سلوك مكتتبيه المستقبليين ومدى تقبلهم للمشروع،

- **وبعد إقرار عملية التشييد**، لابد من وقت لضبط عناصر الصفقة من سعر وخدمات؛ ولهذا لا يمكن للبائع التعهد سوى بصورة توقعية، وهو الأمر الذي يمكن تحقيقه من خلال تقنية عقد حفظ الحق (العقد الابتدائي في فرنسا)،

- **أخيرا**، وسواء تم ضبط العناصر التوقعية للعقد أم لا، فمن مصلحة المرقى العقاري ربط المكتتب بعقد ابتدائي في انتظار العقد النهائي، هذا علاوة على أنه وأمام الصعوبات التي توجه المرقى العقاري في إنجاز أو إنهاء البناء بصفة جيدة باعتباره لا يملك في أغلب الحالات الوسائل والإمكانات المالية الكافية، اقتضت مصلحته أن يرتبط مع المشتري بموجب اتفاق ما قبل التعاقد في انتظار إبرام العقد النهائي، حيث يسمح العقد الابتدائي - عقد حفظ الحق - من تعبئة الموارد المالية للمشروع المعول إنجازه، سواءا من خلال التسبيقات المدفوعات من قبل الملاك المستقبليين أو من خلال المساهمة المالية للبنوك في المشروع على اعتبار أن العقد التمهيدي يعد ضمانا للحصول على تمويلات (قروض) أمام الهيئات المصرفية.

الأسباب المتقدمة، جعلت الإرادة التشريعية تتيح المجال لإبرام عقد ابتدائي من خلاله يلتزم المرقى بحفظ عقار أو جزء منه لفائدة المكتتب في مقابل التزام الأخير بإيداع ضمان في حساب خاص، هذه التقنية أطلق عليها المشرع الجزائري تسمية "عقد حفظ الحق" في حين سماه المشرع الفرنسي "العقد الابتدائي".

والملاحظ على التعريف الذي أورده المشرع الجزائري لعقد حفظ الحق، مقارنة بنظيره الفرنسي، هو وقوعه في خلط بين عقد حفظ الحق و العقد النهائي، كون أنه ألزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من الأشغال، وهو نفس الالتزام الذي يقع على عاتق البائع في عقد البيع العادي، والحقيقة أن تعريف المشرع الجزائري لا يتماشى

وطبيعة عقد حفظ الحق الذي يعد من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، والذي يهدف إلى التحضير لإبرام البيع النهائي فضلا عن كونه أداة لجس نبض السوق.

أما عن الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، وبعيدا عن الجدل الفقهي سواء في فرنسا أو الجزائر، فقد رأينا أن المسألة يتجاذبها اتجاهين؛ أول يضيف عليه صفة الوعد بالبيع، وثان يخلع عليه صفة الطبيعة الخاصة (sui generis)، وأنا نميل إلى الأخذ بالاتجاه الثاني.

الطبيعة الخاصة لعقد حفظ الحق، سواء في القانون الجزائري أو الفرنسي، نتلمسها من خلال الخصائص التي تطبع هذا العقد؛ فهو عقد تبادلي مكتوب لا ينقل ملكية العقار المقرر بناؤه أو الذي هو في طور الإنجاز، بل يقتصر أثره على ترتيب التزامات شخصية بين طرفيه؛ فالمرقي العقاري يلتزم بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب حفظ الحق، مقابل التزام الأخير بدفع تسبيق كضمان في حساب مفتوح باسمه، والعقد الذي يرتب الأثر العيني - نقل ملكية العقار - هو العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

ولقيام هذا العقد صحيحا مولدا لأثاره، لا بد أن يستجمع أركانه وشروط صحته من رضا، محل مع استيفاء الشكل المطلوب، ولعل ما يتميز به هذا العقد هو ضرورة أن تقع المبادرة به من ذي صفة وهو المرقي العقاري دون غيره، وأن محله يرد على عقار غير موجود (مقرر بناؤه أو في طور البناء)، وقصد تأمين هذه المعاملة فقد أوجب المشرع، الجزائري والفرنسي معا، صب هذا العقد في قالب مكتوب، طبقا للنموذج المحدد قانونا بالنسبة للتشريع الجزائري، وبمعرفة الموثق وهو ما من شأنه أن يتيح لصاحب حفظ الحق الاستفادة من واجب النصح الذي يقع على الموثق.

وتوصلا لتمكين صاحب حفظ الحق من تكوين فكرة دقيقة حول المشروع المقترح عليه، وكذا إجراء مقارنة، وقت التسليم، مع العقد النهائي، وبالنتيجة التوقيع أو التخلي عن العملية، فقد أوجب المشرع تضمين العقد بعض البيانات تحت طائلة بطلان العقد، كما استوجب تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع، غير أنه لم يعين أجلا لذلك خلافا للمشرع الفرنسي الذي اشترط

تسجيله في أجل 10 أيام تحت طائلة البطلان، ونشير أن المشرع أعفى عقد حفظ الحق من التزام الإشهار العقاري؛ كونه يترتب التزامات شخصية ولا ينقل ملكية العقار المقرر بناؤه - ليس له أثر عيني-.

هذا ومتى استوفى العقد أركانه وشروط صحته فإنه يترتب التزامات على طرفيه؛ فيلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية علاوة على الالتزام بالشراء، أما المرقى العقاري فيقع عليه الالتزام بتخصيص وحجز الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لصالح صاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إتمامه، كما يلتزم بإعداد عقد البيع النهائي وأخيرا يلتزم بالتسليم.

بخصوص عقد البيع على التصاميم، فقد فرض واقع الممارسة على الإرادة التشريعية تبني نوع جديد من البيوع، هذا النوع من البيوع يأتي خدمة لمصالح كل من المشتري (المكاتب) والبائع (المرقي العقاري) خاصة فيما يتعلق بشق التمويل، وهو عقد البيع على التصاميم، على أن اعتماد هذا النوع من تقنيات البيع يقتضي توافر عدة شروط وضمانات لقيامه وهذا توصلا لحماية طرفيه ولاسيما منها المكاتب باعتباره الحلقة الأضعف.

والبيع على التصاميم هو عقد موضوعه عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، يتم في شكل رسمي وبمبادر من مرقي عقاري يتوافر على الضمانات المالية والتقنية، بحيث يلتزم بإقامة العقار في الآجال المتفق عليها وتسليمه للمكاتب بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء والتعمير، في مقابل التزام الأخير بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الأشغال مع ضرورة تضمين العقد للقواعد المتعلقة بتشكيلة سعر البيع وآجال الدفع وكيفية مراجعة السعر إذا كان قابلا للمراجعة".

وللبيع على التصاميم عديد الخصائص والمميزات التي تجعل منه تقنية وآلية ترقية عقارية أصيلة من نوعها، **فحق المبادرة به لا تقع** إلا من ذي صفة هو المرقى العقاري، **ومحله** عقار غير موجود (مقرر بناؤه أو في طور التشييد)، وهو **عقد عقاري بصفة مزدوجة**؛ فمن جهة العقد يترتب حقوق عينية على الأرضية، ومن جهة ثانية فإن تنفيذه ينتهي بإقامة بناية على نفس الوعاء العقاري، فهذا العقد يتسم بالأصالة و الإبداع (originalité) كونه يجمع في ثناياه بين عقد

البيع (تحويل الحقوق على الأرضية والبنائات المستحدثة فوقها) وعقد المقاوله (الالتزام بإقامة بنائية)، وهو عقد تبادلي فبالنسبة للمرقي العقاري - البائع - يقع على عاتقه "الالتزام بالتشييد" وفي "الآجال المتفق عليها"، أما بالنسبة للمكاتب - المشتري - فيلتزم بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الإنجاز وذلك في صورة أقساط دورية.

وعقد البيع على التصاميم عقد شكلي بامتياز، فعلاوة على ضرورة إعداده في الشكل الرسمي طبقا للنموذج القانوني مع تضمينه البيانات الإجبارية وإرفاقه بالوثائق المرجعية مع خضوعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار واشتماله في نفس الوقت البناء والأرضية المقام عليها، فإنه يتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي ميز بين المجال المحمي الذي أخضعه للشكليات والمجال الحر الذي تركه لإرادة الأطراف العاقدة. و إذا كان عقد البيع التقليدي عقد فوري كون الزمن لا يعد عنصرا أساسيا في تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، فنقل ملكية الشيء المبيع و تسليمه للمشتري يتم فورا، فإن عقد البيع على التصاميم هو عقد زمني بالنظر إلى طبيعة الالتزام المميز فيه وهو التزام البائع من جهة بتشييد وإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة وهو بطبيعته التزام ممتد في الزمن، ومن جهة ثانية كون مشتري لا يدفع الثمن دفعة واحدة، وإنما يدفعه على مراحل متتالية تماشيا وتقدم وتيرة الأشغال، وهكذا يستغرق تنفيذ المشتري لالتزامه فترة من الزمن هي المدة التي تدفع خلالها الأقساط.

الخصائص التي تطبع عقد البيع على التصاميم تعكس طبيعته الخاصة وتجعله يتميز عن بعض العقود المشابهة على شاكلة عقد المقاوله، عقد البيع العادي، عقد البيع الإيجاري وأخيرا عقد البيع الابتدائي.

وقيام عقد البيع على التصاميم سليما منتجا لآثاره يتوقف على توافر نوعين الشروط، منها ما يتصل بالموضوع ومنها ما يخص الشكل:

- ففيما يتصل بالشروط الموضوعية، لابد من توافر ركني الرضا والمحل، وما يميز ركن المحل هنا هو أنه يرتب على عاتق المرقي العقاري التزاما بالتشييد، وهو الالتزام الذي لم يشر

إليها المشرع الجزائري صراحة، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي تناوله بصفة صريحة وواضحة سواء من خلال نص المادة 1601-1 قانون مدني فرنسي أو نص المادة L.261-1 من قانون البناء والسكن، وهذا الالتزام يجعل من هذا العقد يقترب من عقد المقاوله، ويعد هذا الالتزام أهم ما يطلع ويميز عقد البيع على التصاميم؛ فهو التزام غير وارد في عقد البيع العقاري المعروف في القواعد العامة، أين يقتصر التزام البائع على وضع العقار تحت تصرف المشتري الذي تنتقل إليه الملكية بفعل الأثر العيني للبيع.

ويفترض في عقد البيع على التصاميم أن يحصل البيع قبل أي تشييد أو أثناءه، والمهم أن يتم البيع قبل الإنهاء الكامل للأشغال مثلما هو محدد في نص المادة 3/26 من القانون -04 11 و التي تقابلها المادة R.261-1 من قانون البناء والتعمير الفرنسي، وعلى هذا الأساس لا يعد بمثابة بيع على التصاميم بيع عقار مفتاح في اليد، عقد بيع عقار غير مكتمل، بيع عقار موضوع تجديد.

ويقابل التزام المرقى العقاري بالتشييد التزام المكتتب بأداء الثمن، ويعد الثمن أو السعر كما سماه المشرع الجزائري من العناصر الجوهرية في العقد و الالتزام الرئيسي للمكتتب ولهذا يجب أن يتفق عليه الطرفان، ويتم ضبط تسديد سعر البيع في عقد البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز وفي الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم، و يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا؟ وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.

- أما فيما يخص الشروط الشكلية، وبغية توفير الحماية للمكتتب اعتبارا من أنه الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية، فقد فرضت الإرادة التشريعية العديد من الأشكال بدءا من ضرورة أن يفرغ عقد البيع على التصاميم في قالب رسمي، وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وهذا بمعرفة ضابط عمومي هو الموثق مع تضمين العقد بعض البيانات تمكينا للمقتني من تكوين فكرة دقيقة حول العقار المراد اقتناؤه وكذا محيطه المباشر، وضمانا لاستجابة العقار موضوع عقد البيع على التصاميم للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات

الاستعمال السكني، المهني، التجاري أو الحرفي، وانتقاء لما قد يطرأ من منازعات مستقبلية بخصوص المعاملة، زيادة على البيانات الإلزامية التي أوجب المشرع إدراجها في عقد البيع على التصاميم، فقد اشترط أن يتم إرفاق العقد ببعض الوثائق التي يتم إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق، ويبقى أن نشير إلى أنه وبالنظر لتعدد الأخطار التي تتهدد المقتني في عقد البيع على التصاميم أثناء مرحلة الإنجاز، فإن اكتتاب وثيقة ضمان الترقية العقارية وإرفاقها بالعقد يعد أهم الوثائق، وهذا قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات على الطلب وكذا ضمان إتمام الأشغال وتغطية التزاماته المهنية والتقنية.

المشرع الفرنسي بدوره نهج نفس مسلك المشرع الجزائري، فقد أخضع عقد البيع على التصاميم إلى الشكل الرسمي ولكن فقط عندما يتعلق الأمر بقطاع السكن، وهذا الاشتراط القانوني لا يأتي إلا لتأكيد ضرورة عملية على اعتبار أن تدخل الموثق لا بد منه في جميع الأحوال، وهذا لاستكمال شكليات الشهر العقاري، والظاهر أن المشرع الفرنسي فرض هذه القاعدة بغرض حماية المقتني الذي يستفيد من واجب النصح المقدم من الموثق (Devoir de conseil du notaire)؛ وهو ما يتبين على الأقل من فحوى نص المادة 11-6, L.261 التي تعطي للمقتني الحق في ممارسة دعوى البطلان في حالة خرق أحكام هذه المادة كما أوجب إدراج بعض البيانات في العقد مع إرفاقه ببعض الوثائق المرجعية.

وضمنا لإنهاء تشييد البناية أو تعويض واسترداد الدفعات في حالة انحلال العقد لعدم إتمام الإنجاز ألزم القانون قانون البناء والسكن الفرنسي المرقى، وقبل إبرام عقد البيع، اكتتاب تأمين مالي مع ضرورة إلحاق شهادة الضمان بالعقد، أما فيما يتعلق باختيار صيغة الضمان، وعلى خلاف التشريع الجزائري، فإن الأمر يعود للمرقى العقاري ولا يفاوض عليه إلا في القطاع الحر (عندما يتعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري)، وتأخذ صيغ الضمان في التشريع الفرنسي ثلاث صور: ضمان خارجي لإتمام الأشغال، ضمان داخلي لإتمام الأشغال، ضمان خارجي بالتعويض.

وعلاوة على اشتراط الكتابة الرسمية في العقد، فإنه يخضع للتسجيل والإشهار العقاري وهذا بعناية الموثق لدى المحافظة العقارية، ويترتب على الإشهار انتقال ملكية الأرضية والبناية التي ستشيد عليها بقوة القانون، غير أن الحيازة لا تحصل على اعتبار أن محل العقد (البناية)

غير موجود عند التعاقد، فمحل العقد شيء مستقبلي محقق الوجود بالنظر إلى الضمانات القانونية التي يعطيها المرقى العقاري للمشتري من خلال العقد، وينتج عن ذلك أن المشتري يكون مالكا لكنه لا يستطيع التصرف في العقار الذي اشتراه إلا بعد الانتهاء من الأشغال وتحرير محضر حيازة الملكية في نفس الشكل وأمام نفس الموثق.

أما عن آثار عقد البيع على التصاميم، فاعتبارا من أنه عقد تبادلي ذو طبيعة خاصة فإنه ينشئ التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، وهي التزامات يلتقي فيها مع عقد البيع العادي، وتتمثل في التزام المرقى العقاري بنقل الملكية، الالتزام بالتسليم، الالتزام بالضمان، أما المكتتب فيلتزم بدفع الثمن، الالتزام بدفع مصروفات البيع وتكاليف المبيع، الالتزام بتسلم المبيع.

وهو عقد ذو طبيعة خاصة كون محله وموضوعه عقار غير موجود وقت التعاقد، وهو الأمر الذي انعكس على مضمون الالتزامات الملقاة على عاتق طرفيه، فضلا عن انطوائه على التزامات غير معروفة في عقد البيع العادي خاصة بالنسبة للبائع كالتزامه بالتشييد و المطابقة والتزام المكتتب بتسديد الثمن توازيا وتقديم الإنجاز.

أخيرا، وفيما يتعلق بعقد البيع بالإيجار، فإنه وأخذا بعين الاعتبار للقدرات المالية للطبقة الاجتماعية المتوسطة، التي تشكل غالبية المجتمع الجزائري، أقرّ المشرع الجزائري تقنية تستجيب لقدرات الدفع الخاصة بهذه الطبقة، كونها تتراوح بين عقدي البيع والإيجار؛ فهي تسمح للشخص من التمتع آنيا وحالا من السكن مقابل أقساط يؤديها بصورة دورية، على أن يمتلك السكن بعد تسديده جميع الدفعات وفق جدول زمني محدد سلفا، هذه التقنية تسمى بـ "عقد البيع بالإيجار".

وعلى الرغم من كون تقنية البيع بالإيجار من تقنيات الترقية العقارية، إلا أن المشرع لم ينظمها ضمن مختلف القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، و أفرد لها نص خاص هو المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك

وعقد البيع بالإيجار، وفقا لما انتهينا إليه، هو ذلك العقد التي يتعهد بمقتضاه البائع المؤجر في مواجهة المشتري المستأجر بنقل ملكية محل سكني عقب انقضاء مدة تمتع بمقابل، متى أبان الأخير عن إرادته في اقتناء المحل على أن يفرغ هذا الاتفاق في الشكل المكتوب ،

ومن خلال هذا التعريف يمكننا الكشف عن أهم الخصائص التي يتميز بها هذا العقد، فهو من طائفة العقود المسماة، وهو عقد مركب كون بدايته تكون في شكل عقد إيجار على نحو يلتزم فيه المستأجر بدفع أقساط دورية لصالح المؤجر، لينتهي إلى بيع عند استيفاء المستأجر لجميع الأقساط المتفق عليها، فينقلب إلى مشتري يلتزم قبله البائع بنقل الملكية، وهو من عقود المعاوضة الملزم للجانبين، كما يعد من قبيل العقود الشكلية اعتباراً من أن محل العقد في البيع بالإيجار هو عقار ذو استعمال سكني، فلا بد إذن أن يفرغ العقد في قالب رسمي طبقاً للنموذج المقرر قانوناً بمعرفة الموثق، والشكل التوثيقي هنا مقرر لمصلحة طالب الملكية الذي يحظى بواجب النصح من قبل الموثق؛ حيث يتلقى جميع المعلومات المرغوب فيها بخصوص الحقوق والواجبات الملزمة للالتزامه، وعلى نفس المنوال سار المشرع الفرنسي، وأخيراً رأينا أنه عقد فوري زمني؛ فهو عقد فوري في جانب من التزاماته (عقد بيع) وعقد زمني في جانب آخر منها (عقد إيجار).

أما عن الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، ووفقاً للرأي الغالب، فإنه لا يعد بيعاً وفقاً ولا إيجاراً وفقاً، كما لا يمكن القول أنه بيع وإيجار في وقت واحد لأن هذا غير مستساغ قانوناً، ولهذا يمكن القول أن البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة "Sui generis"، وإن كان لهذا التكيف معنى سلبي، كونه يجعل الاتفاق يفلت من أي نظام قانوني لأحد العقود المسماة الخاصة.

خصائص عقد البيع بالإيجار سمحت لنا بتمييزه عن بعض العقود والعمليات التي قد تتداخل مع البيع بالإيجار ومنها عقد البيع، الوعد بالبيع، عقد البيع على التصاميم، عقد الإيجار والاعتماد الإيجاري.

ولتكوين عقد البيع بالإيجار لا بد من التتام بعض الشروط مع احترام مسعى إجرائي محدد توصلنا لاستحقاق هذه الصيغة السكنية:

- ففيما يخص شروط قيام عقد البيع بالإيجار، هنا شروط تتعلق بالمستأجر المستفيد (أهمها أن يكون من الطبقة المتوسطة الدخل) وأخرى تتصل بالمؤجر البائع (أبرزها أن يكون متعهد ترقية عقارية) وأخرى تتصل بالسكنات موضوع البيع بالإيجار (أن تكون ذات استعمال سكني من حيث

طبيعتها، ممولة من خزانة الدولة أو الجماعات المحلية أو البنوك، وأن تستجيب لمعايير تقنية محددة سلفاً)، أما المشرع الفرنسي، على خلاف نظيره الجزائري، فقد أجاز تطبيق عقد البيع بالإيجار على العقارات ذات الاستعمال السكني وكذا المهني، وسواء كانت عقارات في طور الإنجاز أو على عقارات منجزة.

- أما بشأن المسعى الواجب الإلتزام لاستحقاق هذه الصيغة السكنية، فلا بد من تقديم طلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، لتتم معالجته من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانون، لتتوج أعمال اللجنة بقرار تبليغه مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للمستفيدين الذين قبلت ملفاتهم بموجب رسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء.

ويترتب على أداء المكتتب للأقساط المقررة قانوناً مع التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزمة استحقاق الأقساط، إعداد الهيئة المتعاهدة بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار، هذا الأخير لا بد أن يفرغ في قالب مكتوب من قبل ضابط عمومي هو الموثق، على أن يلتزم هذا الأخير بالنموذج الوارد في القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، وقد تضمن نموذج عقد البيع بالإيجار البيانات والبنود التنظيمية و التعاقدية التي تحكم طرفي العلاقة، كما أشار إلى الوثائق المرجعية التي يستند إليها الطرفان في مدى التزامهما وحدودها والتي سبق إيداعها لدى الموثق.

في الأخير وبخصوص تسجيل وشهر عقد البيع بالإيجار، لم يورد المرسوم التنفيذي 105-01 ولا القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، المعدل، أي إشارة إلى ذلك، على خلاف المرسوم التنفيذي 35-97 الذي نص بشكل صريح على وجوب تحرير العقد حسب الشكل الرسمي، وخضوعه لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وهنا يظل التساؤل مطروحا: هل يخضع عقد البيع بالإيجار للتسجيل والإشهار إقتداء بما جاء في المرسوم التنفيذي 35-97؟ أم يكفي بإفراغه في شكل رسمي طبقاً للنموذج القانوني؟

وفي مقابل الصمت المطبق الذي تبناه المشرع الجزائري بخصوص المسألة، نجد أن المشرع الفرنسي قد أقر صراحة في نص المادة 4 من القانون رقم 84-595 المحدد للإيجار- المملك بضرورة إشهار عقد الإيجار-المملك في مكتب الرهون.

واعتبارا من أن عقد البيع بالإيجار يعد من طائفة عقود المعاوضة الملزمة لجانبين، فإنه يترتب التزامات على كاهل طرفيه، حيث يقع على عاتق المالك المؤجر، باعتباره متعهد الترقية العقارية، التزام سابق عن إبرام العقد وهو إنجاز السكن، لتعقب ذلك مرحلة تنفيذ العقد أين يلتزم بتسليم المسكن وكذا ضمان الانتفاع التام والهادئ به، وأخيرا يلتزم بنقل الملكية السكن عقب انقضاء مدة التمتع بمقابل، متى أبان المستأجر المستفيد عن إرادته، أما بالنسبة للمستأجر المستفيد فيتحمل التزامات تشابه تلك التي تقع على المستأجر في عقد الإيجار العادي، غير أنه وبالنظر للطبيعة الخاصة لهذا العقد أين نجده يجمع ويمزج بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع، فإن التزامات المستأجر المستفيد فيه تصبح متسمة بطابع خاص يتماشى والطبيعة الخاصة لهذا العقد، وعلى هذا النحو يلتزم المستأجر المستفيد بداية بتسلم المسكن واستعماله، وكذلك المحافظة عليه وصيانته، كما يلتزم بدفع الأقساط الدورية وأخيرا مراعاة قواعد الملكية المشتركة.

الختامة

الخاتمة

لقد سعت الإرادة التشريعية عبر أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وكذا النصوص التنظيمية التي أعقبته، وفي إطار الأهداف التي رسمتها السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية، إلى صياغة وإقرار قواعد ترمي إلى إعادة ترتيب وضبط نشاط الترقية العقارية بما يكفل رد الاعتبار للعقار الحضري باعتباره إشكالية كبرى تشغل المجموعة الوطنية وكذا ضمان إنتاج عقاري يلبي الطلب الاجتماعي والاقتصادي؛ وذلك من خلال تركيز تدخلها على ثلاثة مواطن أساسية، هي: الالتفات للحظيرة العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري والتي تشكل جزء جَد معتبر من مجموع الحظيرة العقارية الوطنية والتي أصبحت في وضعية أقل ما يقال عنها أنها متدهورة، محاولة بعث سوق ترقية عقارية جديدة تقوم على أساس من الشفافية، التنافسية، المسؤولية و مواكبة الطلب الاجتماعي والاقتصادي الذي هو في نسق تصاعدي، وأخيرا ضمان تسيير وإدارة ما يتم إنتاجه أو إعادة تأهيله من ممتلكات ومشاريع عقارية تفاديا للوقوع في أخطاء الماضي.

إعادة تأهيل العقار الحضري ببعديه، الموروث والمأمول، اقتضى بداية رد الاعتبار لأطراف الرئيسة الناشطة على مستوى سوق الترقية العقارية، وهي هنا كل من المرقى العقاري (أداة الإنجاز) ؛ باعتباره الطرف الذي يحتكر حق المبادرة والعناية بالمشاريع العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار، والمؤسسات المالية؛ باعتبارها المورد الأساسي للأصول المالية والمرافق للمشاريع الترقية، وهذا ما حاولنا تناوله بشيء من الدراسة في الباب الأول من هذه الأطروحة، هذا من جهة.

من جهة ثانية، عمل المشرع على رد الاعتبار لأدوات وأساليب التدخل على مستوى سوق الترقية العقارية؛ أي التقنيات و الطرق القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المكنتب، حيث لم يكتفي بالعقود التقليدية المعهودة في صورة عقد البيع وعقد الإيجار والتي أحال بشأنها إلى ما هو مقرر بعنوان القواعد العامة، بل استحدث - إذا جاز قول ذلك - طائفة جديدة من العقود تسمى "عقود الترقية العقارية" وهي آليات أو تقنيات تراعي وتخدم مصالح طرفي العلاقة في آن واحد، وبالخصوص المكنتب كمستهلك في مواجهة المرقى العقاري كمهني،

وتمثلت في كل من عقد البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق و عقد البيع بالإيجار، وهو ما تعرضنا له في الباب الثاني من هذا العمل.

وقد انتهينا من خلال دراستنا، التي اعتمدنا فيها أساسا على مقارنة الأحكام التي جاء بها القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بما جاء به التشريع الفرنسي في مادة الترقية العقارية، إلى مجموعة من النتائج نستعرضها كالآتي:

1- تدارك المشرع للخطأ الذي ورد في كل من عنوان المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بعبارة " النشاط العقاري" وكذا في نص المادة 02 من ذات النص، التي عرفت النشاط العقاري بدلا من نشاط الترقية العقارية، حيث جاء القانون 04-11 تحت عنوان " القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية"، كما أن نص المادة 14 منه يقضي: " يشمل نشاط الترقية العقارية..."، وبهذا يكون المشرع قد صحح الخطأ، ذلك أن مضمون عبارة النشاط العقاري يتسع ليشمل مواضيع أخرى غير نشاط الترقية العقارية،

2- حرص المشرع الجزائري على إيراد تعريف لنشاط الترقية العقارية ضمن ثنايا القانون 04-11 ، الشيء الذي انعكس بالإيجاب من حيث تحديد موضوع وطبيعة العمليات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية وكذا الغرض منها، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الفرنسي اكتفى بتعريف عقد الترقية العقارية كآلية من آليات الترقية العقارية بدل نشاط الترقية العقارية، الشيء الذي أفرز نوع من الغموض والضبابية في ضبط مجال وطبيعة العمليات المنجزة في سياق الترقية العقارية، الأمر الذي استوجب في كل مرة تدخل القضاء والفقهاء لاستجلاء وتفسير ما يثار من غموض،

3- عمل المشرع على التوسيع من دائرة نشاط الترقية العقارية، فلم يعد قاصرا على الإنجاز والتجديد مثلما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي 93-03، بل تعدّه إلى إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة والترميم والتدعيم واقتناء الأرضيات وتهيتها....، وهو الشيء الذي من شأنه أن يساهم في الحفاظ على الموروث العقاري وإعادة تأهيله من جهة، ويسمح من جهة ثانية بالرفع من حجم المعروض فيما يخص الأوعية العقارية في السوق، خاصة وأن نشاط الترقية يتوافر على المؤهلات اللازمة لتعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارتها وتنفيذ المشاريع العقارية.

4- بخصوص طبيعة المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية والغرض منها، فقد جعل الأصل فيها أن تكون محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا ذات استعمال حرفي أو تجاري، وهو نفس الأمر الذي نجده في التشريع الفرنسي باستثناء أن هذا الأخير وسع نطاقها لتشمل أيضا المحلات الصناعية، السياحية والخدماتية، و السبب في إعطاء الأولوية للمحلات السكنية برأينا يعود لرغبة المشرع في إعطاء الأفضلية للسكن باعتباره أولوية وانشغال وطني وتسخير الترقية العقارية كأداة إنجاز لخدمته،

أما عن الغرض من إنجاز مشاريع الترقية العقاري، فهو يتسع ليشمل البيع أو الإيجار بل وحتى تلبية الحاجات الخاصة، وهذا خلافا للوضع في فرنسا أين يبقى الطموح الأول والأخير للمرقين العقاريين هو البيع لما يحققه من مكاسب مادية هامة وآنية لا توفرها السوق الإيجارية خاصة بعد صدور قانون بينال(Pinel)، أما فيما يخص السوق الإيجارية فهي تترك عموما للمؤجرين الاجتماعيين(Bailleurs sociaux)، في حين التشديد تلبية للحاجات الخاصة لا يندرج ضمن نطاق الترقية العقارية، وهنا يبقى السؤال مطروحا حول السبب الذي يقف وراء اعتبار المشرع الجزائري للترقية التي ترمي لإشباع الحاجات الخاصة من صميم الترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا؟

5- أضفت الإرادة التشريعية الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية؛ وبهذا يعد المرقى العقاري تاجر في معاملاته خاضعا للقيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، فضلا عن خضوعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية في حالة توقفه عن الدفع، وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الفرنسي لم يأتي بنص حاسم بخصوص تجارية نشاط الترقية العقارية تارك الباب مفتوحا أمام التأويلات الفقهية والاجتهادات القضائية.

6- يتنوع نشاط الترقية العقارية في الجزائر بين ترقية عقارية عمومية وأخرى خاصة، أما بالنسبة للتشريع الفرنسي فنجد نوع ثالث من الترقية العقارية وهي الترقية العقارية "الشبه عمومية" أو "الشبه الخاصة"، وهذا النوع من الترقية العقارية يندرج في إطار التعاون بين القطاعين العمومي والخاص في إطار ما يسمى بشركات الاقتصاد المختلط(S.E.M).

7- جاءت أحكام المادتين 3/ 13 و 17 من القانون 11-04 بالعناصر الأساسية لتعريف المرقى العقاري، وهما عنصر المبادرة بالمشاريع العقارية وعنصر العناية الرئيسية بالعملية، وهو ما يتطابق مع التعريف الذي انتهى إليه القضاء الفرنسي، حيث أن العنصران المتقدمان يسمحان بتمييز المرقى العقاري عن غيره من المهنيين المتدخلين في المشروع العقاري (صاحب المشروع، المقاول، المهندس المعماري، الوكيل العقاري)، وقد أضفى المشرع الجزائري الصفة التجارية على المرقى العقاري، وهذا خلافا للمشرع الفرنسي الذي خلع صفة التاجر عن المرقى الذي يكفي بالبناء والبيع، بل اشترط أن يلعب دور الوسيط ومقدم الخدمات من خلال استعانتة بصيغ أخرى كصيغة شركة التخصيص و عقد الترقية العقارية حتى تضافى عليه صفة التاجر.

8- غياب إطار قانوني مرجعي يحكم مهنة المرقى العقاري، سواء من حيث الالتحاق بالمهنة أو من حيث شروط وقواعد ممارستها، في ظل المرسوم التشريعي 93-03، نتج عنه فوضى في ممارسة نشاط الترقية العقارية وتضاعف في عدد قضايا التحايل والإفلاس، الشيء الذي دفع بالمشرع إلى تدارك الوضع من خلال إرساء إطار قانوني لممارسة المهنة يعد بمثابة "قانون أساسي للمرقى العقاري"، حيث استوجب لممارسة مهنة المرقى العقاري، علاوة على ما هو مقرر بعنوان القواعد العامة لممارسة التجارة، ضرورة توافر شروط خاصة بداية باشتراط الحصول على اعتماد من لجنة اعتماد المرقين العقاريين والتسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهكذا يكون المشرع قد عمل على رد الاعتبار لهذه المهنة النبيلة من خلال تطهير صفوفها.

أما بالرجوع للقانون الفرنسي، يمكن القول أن مهنة المرقى العقاري لازالت لم تحظى إلى يومنا هذا بأي تأطير قانوني (قانوني أساسي يخص طائفة المرقين)؛ فهي لا تخضع لأي قيد ولا تستوجب أي أهلية، الأمر الذي دفع بأشخاص عديمي التأهيل والضمير الخلقي إلى خوض غمار المهنة رغبة في تحقيق مكاسب مادية سريعة دون مخاطرة كبيرة، الشيء الذي عجل بتدخل المشرع و طائفة المرقين العقاريين أنفسهم لمحاولة تطهير المهنة ولا سيما من خلال إقرار موانع وحالات تنافي تحول دون ممارسة المهنة-استنادا لقواعد تطهير المهن-، علاوة على محاولات لإقرار حد أدنى من التأطير والتأهيل المهني الداخلي،

9- خروجاً عما هو مقرر بعنوان القاعد العامة، جاءت أحكام المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري بشروط خاصة للحصول على الاعتماد

سواءا بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي؛ فبالنسبة للأول اشترطت بلوغه 25 سنة على الأقل مع ضرورة تمتعه بالجنسية الجزائرية، أما بخصوص الثاني فقد أوجبت أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وهكذا نلاحظ أن المشرع استبعد العنصر الأجنبي من مجال ممارسة مهنة الترقية العقارية، بالرغم مما يمكن أن يأتي به من قيمة مضاف أكيدة لسوق الترقية العقارية، سواء فيما يرتبط بالتمويل أو التحويل التكنولوجي والمعرفي الذي تفتقده سوق الترقية العقارية الوطنية.

10- منعا للوقوع في قضايا وحالات التحايل، النصب والإفلاس التي أصبح يعرفها نشاط الترقية العقارية والتي هي في نسق تصاعدي، الشيء الذي من شأنه أن يضرب بمبدأ الائتمان والثقة التي لا بد أن تسود العلاقات التجارية، فقد جاء المرسوم التنفيذي 12-85 ليجعل من الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوعا لدفتر شروط نموذجي يقدمه، بعد الإطلاع عليه وإمضائه، كوثيقة ضمن ملف طلب الاعتماد لممارسة المهنة.

11- ضمنا لاحترام الالتزامات المهنية والأخلاقية الملقاة على عاتق المرقي العقاري وحتى تجدها طريقها للتجسيد، فقد أرسى المشرع من جهة إطار مؤسساتي يسهر على التأكد من مدى مراعاة هذه الالتزامات واحترامها يتشكل من جهازين هما: المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وكذا مجلس الأخلاقيات كجهاز دائم موضوع تحت سلطة مكتب الجمعية العامة التابعة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ومن جهة ثانية رصد فصل كامل للعقوبات ضمن أحكام القانون 11-04 والتي تراوحت بين عقوبات إدارية تصل إلى حد السحب النهائي للاعتماد وأخرى جزائية تنوعت ما بين الحبس والغرامات المالية المشددة.

12- تفاديا للوقوع في نوع من الفراغ القانوني الذي من شأنه أن يؤثر على ديناميكية وحركية إنجاز مشاريع الترقية العقارية ويهدر بالنتيجة حقوق المكننتين في مواجهة المرقيين العقاريين، أقام المشرع الجزائري فترة انتقالية مدتها ثمانية عشر شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون 11-04 في الجريدة الرسمية، يمكن خلالها للمرقيين العقاريين الممارسين لنشاطهم عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم بالمطابقة مع أحكامه، وهو الشيء الذي من شأنه أن يحفظ أداة الإنجاز الوطنية ويسمح باستلام المشاريع في آجالها القانونية.

13- بعد أن جعل المشرع اختصاص تسليم اعتماد المرقين العقاريين وكذا سحبه للوزير المكلف بالسكن، عقب موافقة لجنة اعتماد المرقين العقاريين، جاءت أحكام المرسوم التنفيذي 19-243، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، لتعيد النظر في ذلك وتجعله من اختصاص الوالي، بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين، وهكذا يكون المشرع قد حسن ما فعل؛ على اعتبار أن في ذلك تخفيف على السلطات المركزية من جهة، ومن جهة ثانية فإن ذلك يتيح للسلطات المحلية متابعة ومراقبة مدى جدية المرقين العقاريين المعتمدين في تنفيذ المشاريع المعهودة إليهم وتسييل الجزاءات في حال الإخلال بتعهداتهم.

14- اعتبارا أن بعث سوق للترقية العقارية يتوقف على ضمان مصادر تمويل كافية، أكيدة ومتنوعة، فقد عملت السلطات العمومية على مراجعة سياسة تمويل السكن ونشاط الترقية العقارية عموما؛ وهو ما تكرر عمليا من خلال رفع الاحتكار في التمويل الذي كان ممارسا من قبل كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وتوسيع دائرته لمؤسسات وأطراف أخرى وهذا لتتويع مصادر التمويل ورفع العبء عن الخزينة العمومية وصولا لتعبئة كامل الادخار الوطني من جهة، ومن جهة ثانية العمل على تنويع أنماط ومنتجات التمويل بما يتماشى وقدرات الأفراد و احتياجات المتدخلين على مستوى سوق الترقية العقارية.

15- باشرت الحكومة إصلاحات هيكلية مستأداء البنوك والمؤسسات المالية، وبموجبها استعادت هذه الهيئات مهامها الرئيسية والتقليدية؛ حيث أصبحت لها مرونة في تعبئة الموارد التي تراها مناسبة ووضعها في خدمة نشاط الترقية العقارية في شكل قروض تستجيب لقواعد تجارية خالصة، وهكذا أصبحت القروض العقارية متاحة كمنتج على مستوى الصندوق الوطني للاحتياط باعتباره بنك السكن بامتياز، علاوة على باقي البنوك التجارية سواء منها العمومية أو الخاصة، الوطنية منها والأجنبية، دون أن نغفل القروض الممنوحة من الخزينة لطائفة الموظفين،

16- رغم الإصلاحات الهامة التي مست الإطار المؤسسي لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر، غير أنها تبقى دون المستوى المأمول، فمقارنة بسيطة بما هو جاري به العمل في فرنسا نتيج لنا ملاحظة أن دائرة الإقراض العقاري في هذه الأخيرة تتسع كثيرا مقارنة بنظيرتها في الجزائر سواء بالنسبة للبنوك المتخصصة أو التجارية.

ففيما يرتبط بالبنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية، يتمتع المرقين العقاريين بحرية اختيار التمويل الأكثر جاذبية، وهذا استنادا لعدد المعايير ولعل أهمها: معدل الفائدة، مدة الإقراض، تسهيلات التسديد، الضمانات المطلوبة...الخ)، غير أنه وأمام الإكراهات والشروط التعجيزية التي أصبح يفرضها هذا النوع من التمويل التقليدي، برزت للوجود أنماط و طرق تمويل أكثر مرونة وأقل بيروقراطية يأتي على رأسها كل من: الترقية العقارية المشتركة (co-promotion) و التمويل العقاري التشاركي (crowdfunding)...، وهي طرق تمويل تسمح بتوفير التمويل اللازم والمناسب دون أن يكون المرقى العقاري مضطر لتقديم الضمانات التقليدية، سواء العينية منها أو الشخصية، مع القدرة على تعبئة رؤوس أموال بالقدر الكافي لبعث عدد المشاريع في آن واحد، وإذا كانت أنماط التمويل المستحدثة لا تلغي طبعاً التمويل التقليدي، إلا أنها تعد رافعة أساسية لتعبئة الادخار العام؛ وهذا عبر أرضيات رقمية تتيح خلق رابط مابين المستثمرين من جهة و مشاريع الترقية العقارية التي تواجه عقبات توفير الأصول الخاصة من جهة ثانية، وهكذا أصبحت عمليات التمويل تتسم بأنها لامادية (Dématérialisées) ودون وساطة (Désintermédiées)، وهو الأمر الذي يساهم في تنويع أنماط التمويل و يزيل عنها البيروقراطية.

أما بالنسبة لما تطرحه البنوك التجارية الفرنسية فيما يرتبط بالتمويل العقاري، فالملاحظ أن هناك اختلاف عما هو جاري به العمل في الجزائر إن على مستوى الإطار المؤسسي أو المضامني؛ فعلى الصعيد المؤسسي، تتنوع المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية؛ فنجد مؤسسات ذات بعدَ وطني وأخرى ذات بعدَ جهوي تراعي خصوصية الاقتصاديات المحلية، كما تتوفر مؤسسات مالية وبنوك لها وجود مادي وأخرى لامادية (على الخط)، زيادة على أن عملية الإقراض لا تقتصر على المؤسسات المالية البنكية بل يتسع نطاقها لباقي المؤسسات المالية غير البنكية على غرار شركات التأمين والبريد الشيء الذي يسمح بتوسيع وتنويع دائرة الإقراض، أما على الصعيد المضامني، فإن المنتجات التي تعرضها البنوك والمؤسسات المالية التجارية تحدّد وفق سياسة داخلية مرنة، فشروط الإقراض ومعدلات الفائدة تختلف في الزمان (بحسب الاحتياجات، الأهداف، شروط التمويل على مستوى الأسواق المالية...) والمكان (بحسب ثمن العقار في كل منطقة وتطورات المستقبلية، خصائص بعض الكيانات الجهوية..) وبحسب

الوضعية الشخصية والمهنية لطالب القرض (المهنة الممارسة، المداخل، النمط الاستهلاكي، صفة المدخر من عدمها، منصب قارّ أو مؤقت، موظف أو مقاول..).

17- بالعودة للوضع في الجزائر، فعلى المستوى المؤسساتي لا توجد سوى بنوك ذات بعد وطني دون البنوك الجهوية التي تراعي خصوصيات كل منطقة، كما أن السوق المالية لا زالت متأخرة كثيرا عن الهندسة المالية العالمية فمثلا تفتقد كلية لكيانات لامادية للإقراض (بنوك على الخط)، وأخيرا فإن فعل الإقراض يقصره قانون النقد والقرض على البنوك دون باقي المؤسسات المالية، ومن ثمة فهو يقلص من حجم سوق الإقراض العقاري و هكذا يحرم شركات التأمين والبريد من استثمار أموالها بتنويع منتجاتها المالية والتجارية.

أما بخصوص المنتجات البنكية، فالبنوك محرومة كلية من صياغة سياسة إقراض داخلية محلية خاصة بها تتماشى وطبيعة واحتياجات كل منطقة، علاوة على أن شروط الإقراض تكاد تكون نفسها في جميع البنوك التجارية وهي جامدة لا تراعي عنصر الزمن، المكان ووضعية طالب القرض الشئ الذي يجعلها أقل جاذبية.

18- بالنظر لما يصاحب عملية الإقراض من مخاطر تتصل بالعجز وعدم القدرة على الوفاء، وكذا تجميد أصول البنوك وجعلها في شح لسيولة، لجأت السلطات العمومية، سواء في الجزائر أو فرنسا، لمراجعة الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم النشاط المالي والمصرفي من خلال إرساء إطار مؤسساتي مرافق ومصاحب للمؤسسات المالية والبنوك في فعل الإقراض بتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد وكذا إعادة تمويل القروض الرهنية الممنوحة، علاوة على تأمين وحماية المستفيدين من السكنات في حالة عجز أو إفلاس المرقين العقاريين، تمثل في كل من: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)، أما في فرنسا فنجد شركات الكفالة (القرض الإسكاني-Crédit logement مثلا)، صندوق إعادة تمويل السكن (CRH) وشركات التأمين.

غير أن ما يؤخذ، ربما، على الجهاز المؤسساتي المرافق للمؤسسات المالية والبنكية في الجزائر، إذا استثنينا صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، هو أنه جهاز يظل

دون قوانين أساسية (Statuts) مرجعية تؤطر نشاطه، الأمر الذي انعكس بالسلب عليه في الاضطلاع بالمهام المنوطة به وبلوغ الأهداف المنتظرة منه لغيابها أصلا.

19- وضع المنظومة المصرفية في قلب السياسات التمويلية لنشاط الترقية العقارية، لم ينفى دور الدولة في دعم سوق الترقية العقارية عموما والسكن بخاصة، وهذا بالنظر للطابع الاجتماعي للدولة، حيث جندت السلطات العمومية اعتمادات مالية جد هامة لدعم الفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة، وضمنا لوصول هذه المخصصات المالية لأصحابها اعتمدت قنوات وأطر مؤسساتية أوكلت لها هذه المهمة تمثلت في كل من: الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

الوضع لا يختلف كثيرا في فرنسا غير أنه يبقى أكثر تأطير، وهكذا نجد أن المشرع الفرنسي أنشأ عدد معتبر من الهيئات، في شكل صناديق ووكالات، تساهم في دعم الجهود المبذولة للنهوض بقطاع السكن، وهو الأمر الذي يصبغ على السياسات العمومية في مجال السكن الطابع التدخلّي التوسعي، ولعل من أبرز هذه الهيئات نجد كل من: الصندوق الوطني للإعانة على السكن (Fnal)، الصندوق الوطني للمنح العائلية (Cnaf)، الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (Fnavdl)، صندوق التضامن السكني (Fsl)، الصندوق الوطني لإعانة المنتجين (Fnapp)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن (Anah)، مساهمة المستخدمين في جهود التشييد من خلال 1% في إطار ما يعرف ب Action logement.

20- مراجعة الإطار المؤسسي للتمويل أعقبته مراجعة لطرق وأنماط التمويل، وذلك باعتماد تراكيب وهندسة تمويلية جديدة؛ فالى جانب ما يحوزه كل من المرفقي العقاري وطالب السكن من مصادر تمويل ذاتية (auto-financement) ترصد لإنجاز المشاريع الترقية، فإنه يلجأ إلى التماس تمويلات أخرى تؤمنها المنظومة المصرفية في شكل قروض عقارية رهنية نظرا لمحدودية التمويل الذاتي، ضف إلى ذلك المساعدات والإعانات المالية التي تقدمها الدولة للأسر المتوسطة الدخل بعنوان السياسة الاجتماعية الرامية لضمان سكن لائق لكل مواطن.

21- أصبحت القروض العقارية تشكل أهم مصدر لتمويل وبعث نشاط الترقية العقارية، خاصة بعد الإصلاحات الهيكلية التي جاء بها قانون النقد والقرض، والتي من خلالها تمت إزالة الشروط

التميزية لمنح القروض، فلم يعد القطاع الذي ينتمي إليه طالب القرض، عاما كان أو خاص، سببا كافيا للاستفادة من القروض وبشروط أخف من تلك المفروضة على القطاع الخاص، علاوة على أن عملية الإقراض أصبحت تستجيب لقواعد تجارية ومعايير المردودية والربحية، وهو الشيء الذي من شأنه أن يدفع البنوك إلى تكييف مناهجها وعقلنة استعمال الموارد المتاحة، وذلك بتجنب الإجراءات البيروقراطية وتحسين فعالية إجراءات التقييم الخاص بوضعية الزبائن وأداء مشاريعهم.

22- مسايرة لمتطلبات واشتراطات سوق الترقية العقارية فيما يخص المنتجات التمويلية، عمدت المنظومة المصرفية إلى تنويع القروض العقارية، وهكذا نجد قروض عقارية موجهة للأفراد (قروض للبناء الذاتي، قروض لاقتناء سكن جديد بمختلف الصيغ...الخ) وقروض موجهة للأشخاص المعنوية (المقرضين العقاريين، التعاونيات العقارية...الخ) كل هذا بشروط تفضيلية سواء فيما يرتبط بسقف التمويل، مدة القرض و معدلات الفائدة.

23- رغم الإصلاحات الهامة التي عرفها سوق التمويل العقاري في الجزائر، نجد أن سوق الإقراض العقاري في فرنسا تبقى أكثر مرونة وجاذبية، حيث تطرح صيغ من القروض البنكية المتنوعة التي تتماشى ومختلف وضعيات المقترضين، حيث يمكن لكل منهم عرض وضعيته الخاصة والشخصية على مؤسسته المقرضة المتخصصة؛ أين يمكن أن تطرح عليه صيغة مشّخصة تتكيف ووضعيته، وعلى خلاف ذلك نجد أن صيغ القروض التي تطرحها المؤسسات المصرفية في الجزائر لازالت لم تواكب بعد احتياجات طالبي القروض العقارية، فهي صيغ غير متنوعة على نحو يغطي متطلبات واحتياجات سوق الترقية العقارية، كما أنها صيغ تتسم بالعمومية (formules standards) ولا تأخذ حالة كل مقترض على حدة.

زيادة على ما سبق، اعتمدت المنظومة البنكية الفرنسية مقاربات إستباقية بغية تكفل باحتياجات المقترضين؛ حيث أصبحت تعرض منتجات ملحقة بالقرض على شاكلة **ضمانة إعادة البيع**؛ التي تتيح تعويض المقترض المجرى على بيع سكنه بالخسارة، وكذا **التسديد المسبق للقرض دون عقوبات التأخير في حال إعادة بيع السكن، وتأجيل التسديدات الشهرية للقرض في حالة الصعوبات العابرة** ...، وهذا كله يعكس مدى مرونة المنظومة الإقراضية في فرنسا ومسايرة العرض البنكي للطلب على القروض وهو ما تفتقر له المنظومة الإقراضية في

الجزائر، الشيء الذي من شأنه أن لا يساعد على بعث وتطور سوق الترقية العقارية وبقاءها رهينة دعم ومساعدات الدولة.

24- تخضع عملية الإقراض لمسعى إجرائي طويل ومعقد، تسعى من خلاله البنوك والمؤسسات المالية باعتبارها الجهة المقرضة إلى ضمان تحقيق المردودية الاقتصادية باعتبارها تاجرة وضمان التحكم في المخاطر المرتبطة بقرار الإقراض ولاسيما منها عجز المقترض، فردا كان أو مرقى عقاري، عن الوفاء، على اعتبار أنها مؤتمنة على ودائع الجمهور التي تشكل الجزء الأكبر من أصولها، ولهذا فهي مدعوة لمراعاة واحترام قواعد الحيطة والحذر التي تحكم النشاط البنكي، ولعل أبرزها: مبدأ عدم التدخل في شؤون طالب القرض، واجب الحيطة، واجب الإعلام، الالتزام بواجب السر المهني.

25- لا تبادر البنوك والمؤسسات المصرفية، سواء في الجزائر أو في فرنسا، على اتخاذ قرارات بمنح القروض للأفراد والمرقنين العقاريين إلا بتوافر مجموعة من الضمانات، وفي الحقيقة لقد سمحت التجارب و العرف البنكي المتولد عنها إلى ابتكار عادات وصيغ لاختيار الضمانات، وتتركز هذه الصيغ بالخصوص على الربط مابين أشكال الضمانات المطلوبة ومدة القرض الموجهة لتغطيته، ولا تخرج هذه الضمانات عن الضمانات الشخصية(الكفالة) والضمانات العينية الحقيقية(الرهن)، علاوة على ما أصبحت تشترطه البنوك من تغطية على المخاطر، التي قد تعترض المقترض في شخصه أو في العقار المضروب عليه الرهن، في شكل تأمين على القرض العقاري،

26- علاوة على القروض العقارية، لا زالت الدولة تحتل مكانة بارزة ضمن سياسة تمويل نشاط الترقية العقارية الجديدة وهذا تماشيا مع الطابع الاجتماعي للدولة الجزائرية، غير أن دعم الدولة أصبح موجها(Des aides ciblées) نحو الفئات الاجتماعية الأكثر هشاشة وقاصرا على السكنات ذات الطابع الاجتماعي، ويأخذ هذا الدعم إما صورة غير مباشرة من خلال التخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع الترقية العقارية، وكذا التخفيضات في معدلات الفائدة على القروض الموجهة للأفراد والمرقنين العقاريين علاوة على التحفيزات الجبائية، وقد يكون مباشرا من خلال تقديم مساعدات مالية للأسر غير قابلة للتسديد.

أما في فرنسا، وهو حال الكثير من الدول الأكثر تقدماً، وعلى الرغم من أن تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن خصوصاً والترقية العقارية عموماً يعدّ مساس بقاعدة "دعه يعمل، دعه يمر"، غير أن الملفت للانتباه هو أنه تم رصد مساعدات وإعانات جد هامة، وهذا بدءاً من أعقاب الحرب العالمية الثانية، بغرض بعث السوق العقارية؛ ومردّ ذلك يعود ربّما لحساسية قطاع السكن ومكانته الإستراتيجية، وتأخذ هذه المساعدات ثلاثة أشكال أساسية، هي: المساعدات الموجهة للمنتجين العقاريين (Aides à la pierre)، والمساعدات المخصصة للأشخاص (Aides à la personne) وأخيراً المساعدات الجبائية.

27- ندرة الأوعية العقارية المهيأة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية وأسعارها الباهظة على مستوى السوق العقارية، هذا إن وجدت، دفع بالسلطات العمومية لفسح المجال أمام المرقين العقاريين للوصول للعقار التابع للحافطة العقارية الخاصة للدولة عن طريق آلية "التنازل بالتراضي"، وبتخفيضات على قيمته التجارية تصل، أحياناً، إلى 100%، متى كانت هذه الأوعية العقارية موجهة لاستقبال برامج الترقية العقارية المدعومة من قبل الدولة، أما إذا كانت مخصصة لاستقبال برامج الترقية العقارية ذات طابع تجاري، فإنها وإن كانت لا تستفيد من التخفيض في قيمتها التجارية، فإن الحصول عليها يتم بإتباع إجراءات بسيطة وبأسعار مقبولة وفق آلية "الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل"، هذه الآلية تمكّن المستفيد من الحصول على رخصة البناء، كما تتيح له حق توقيع رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

وعلى نفس المنوال سار المشرع الفرنسي، حيث قرّر بالنسبة للمناطق التي تعرف توترات (zones tendues) إمكانية التنازل عن الأوعية العقارية المدرجة ضمن الدومين الخاص للدولة أو بعض المؤسسات العمومية بأسعار تقل عن مثيلتها الممارسة في السوق (le principe de décote) وتصل أحياناً إلى 100%، عندما تكون هذه الأوعية، سواء كانت شاغرة أو مبنية، موجهة لإقامة برامج سكنية تتضمن بصفة أساسية في جزء منها على الأقل سكنات ذات طابع اجتماعي، أما بالنسبة للمشاريع الترقية الحرة، وعلى خلاف الوضع في الجزائر، فإنها لا تستفيد من أي امتياز وتظل خاضعة لمنطق سوقي بحث.

28- أمام محدودية الموارد المالية الخاصة، سواء بالنسبة للأفراد أو المرقين العقاريين، وتشجيعا لطلب القروض العقارية، تدخلت السلطات العمومية لفرض سقف على نسب الفائدة المطبقة من قبل البنوك بمناسبة القروض العقارية الممنوحة في إطار اقتناء السكنات الاجتماعية بالنسبة للمستفيدين من السكن (تتراوح بين 1% و 3%) أو تشييدها بالنسبة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن (تقدر ب 4%) ، حيث تتكفل الخزينة العمومية بدفع فارق القيمة في نسبة، أما بالنسبة للترقية العقارية التجارية فإنها لا تستفيد من أي التخفيض.

السلطات العمومية في فرنسا من جانبها، وفي إطار تكريس حق التملك أو الإيجار، أقرت إمكانية التماس قروض مخفضة (مابين 1% و 3,60%) أو معدومة الفائدة لصالح الفئات الاجتماعية محدودة الدخل وكذا المنتجين العقاريين، غير أن الملاحظ أن هذه القروض المخفضة القيمة، على نقيض نظيرتها في الجزائر، لا تقتصر على اقتناء أو تشييد بناء بل يتسع نطاقها حتى للإيجار، كما أنها تكون أحيانا معدومة الفائدة (القرض بمعدل فائدة 0%)، مثلا لا مخفضة الفائدة فقط.

29- دائما وفي إطار الدعم غير المباشر لفائدة نشاط الترقية العقارية، أقرت الحكومة سياسة جبائية توسعية محفزة سواء اتجاه الأسر طالبي السكن (الإعفاء من الرسم العقاري، الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص القروض العقارية، الإعفاء من حقوق التسجيل و الإشهار العقاري فيما يتعلق بعقود نقل الملكية و كذا القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية) أو المرقين العقاريين (الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات فيما يخص الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية الإيجارية، الترقية والرفية، تخفيض الرسم على النشاط المهني، الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري، تخفيض الرسم العقاري و الرسم على القيمة المضافة) كل هذا تشجيعا لهم على الاستثمار أكثر في إنجاز السكنات الموجهة للعائلات ذات الدخل المتوسط شرط أن تنعكس هذه الإعفاءات والتخفيضات على سعر السكن، وألا يستفيد منها المتعاملون العقاريون.

وإذا كانت برامج الترقية العقارية المدعمة من قبل الدولة قد حظيت بمزايا ضريبية جد معتبرة، فإن الترقية العقارية الحرة (ذات الطابع التجاري) لم تحظى بأي عناية؛ بل أنها تخضع لنوع من الضغط الضريبي العال جدا رغم أنها تساهم في الجهد الوطني لرفع العرض العقاري في

سوق الترقية العقارية، فمثلا تقدر نسبة الضريبة على أرباح الشركات ب 26% وهو الشيء الذي من شأنه أن يثقل كاهن المرقين العقاريين ويثبط عزيمتهم على الخوض في هذا النشاط والاستثمار فيه، الأمر الذي قد ينعكس بالسلب على قطاع الترقية عموما والسكن بخاصة، ولهذا لا بد من التعجيل في مراجعة هذا المعدل الجد مرتفع.

التشريع الفرنسي بدوره جاء بإعفاءات وتخفيضات جبائية في مجال الترقية العقارية تكون موضوع تكفل وتعويض من قبل الدولة مدرجة في خانة "مساعدات أخرى للمنتجين" بعنوان "حساب السكن"، غير أن حجم ونطاق هذه المساعدات جاء جد محتشم مقارنة بما أوردته المشرع الجزائري، حيث يمكن حصرها في الآتي: الإعفاء من الرسم العقاري على الملكية المشيدة (l'exonération de TFPB)، التخفيض من حقوق تحويل الملكية (réduction des droits de mutation)، إجراءات دعم القطاع الإيجاري الاجتماعي في شكل تخفيض معدل الرسم على القيمة المضافة (taux réduit de TVA) وأخيرا الإعفاء من الضريبة على الشركات (IBS).

30- تماشيا والقدرات المالية للأسر، عمل المشرع على تنويع العروض السكنية، فبالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر عوزا وحرمانا فقد خصّها بصيغة السكن العمومي الإيجاري؛ التي تعتمد في تمويلها على مساهمات الدولة أو الجماعات المحلية ويعهد بإنجازها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، أما بالنسبة للفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل فقد خيرها بين صيغتي البيع بالإيجار أو السكن الترقوي المدعم؛ حيث تستفيد الصيغتين من إعانة مباشرة من الدولة ويسند إنجازها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن (AADL) بالنسبة للأولى والمرقين العقاريين الخواص بالنسبة للثانية، أما بخصوص الفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع فهي معنية بصيغة السكن العمومي الترقوي؛ وتعتمد هذه الصيغة في تمويلها على القدرات المالية لطالبيها علاوة على إعانة الدولة نتيجة التصريح بالصالح العام للمشروع، وتأخذ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) على عاتقها مسؤولية إنجاز هذه الصيغة السكنية، في الأخير وفي إطار ترقية الفضاء الريفي و تثبيت السكان المحليين من خلال تشجيعهم على البناء الذاتي، أوجد المشرع صيغة السكن الريفي؛ ويرتكز التركيب المالي لهذه الصيغة على مساهمة المستفيد من خلال تعبئة وعاء عقاري يملكه واستكمال الأشغال الداخلية للسكن، وفي المقابل ترصد الدولة مساعدة مباشرة في إطار بناء السكن الريفي.

وعلى نفس نهج المشرع الجزائري، نجد الصيغ السكنية في فرنسا تتراوح بين الصيغ الاجتماعية أو المدعمة (Secteur aidé) والصيغ السكنية الحرة (Secteur libre)، وتصنف الصيغ السكنية الاجتماعية وفق عديد المعايير كمعيار نسبة الدعم والجمهور المستهدف (صيغة القرض الإيجاري المدعم للاندماج، صيغة القرض الإيجاري للاستعمال الاجتماعي، صيغة القرض الإيجاري الاجتماعي) ومعيار الجهة المشيدة (السكن المعتدل الإيجار-HLM -، السكن المدعم أو الاتفاقي، التعاونيات السكنية،) ومعيار القدرة الإيجارية (السكن الإيجاري الاجتماعي، السكن الإيجاري الوسيط)، أما الصيغ السكنية الحرة فهي الصيغ التي لا تستفيد من أي نمط من أنماط الدعم السابقة.

والملاحظ على السياسات العمومية الفرنسية في مادة الترقية العقارية عموما والسكن بخاصة، أنها أصبحت تميل لإعطاء الخيرة لمساعدات الأشخاص (Aides à la personne) على حساب المساعدات للمنتجين (Aides à la pierres)، و تركز على الصيغ الاجتماعية الإيجارية (Locatif social) بدل الصيغ الاجتماعية التملكية (L'accession sociale)، وبهذا لا تكون السلطات مجبرة على التشديد، بل تترك هذه المهمة للخواص من خلال إفادتهم بتحفييزات ولاسيما الضريبية منها، قانون بينال مثلا، ويقتصر دورها على تقرير مساعدات في شكل بدل إيجار يتمشى حسب دخل وإمكانيات كل فئة اجتماعية، وهو ما يستحسن على المشرع الجزائري الأخذ به وتقريره وصولا للتكفل بأزمة السكن.

31- مساهمة من الدولة في الرفع من القدرات المالية سواء للأسر أو فئة العمال الأجراء المؤهلين للاستفادة من صيغ السكن الاجتماعي، فقد رصدت مساعدات مالية مباشرة غير قابلة للتسديد، يتم توزيعها عن طريق قناتين أساسيتين، هما: الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وتأخذ مساعدات الصندوق الوطني للسكن شكل إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد الترقية العقارية، أو في إطار البناء الذاتي في الوسط الريفي، وأخيرا في شكل إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري أو الريفي، ويختلف تقدير مبلغ المساعدة المالية الممنوحة من الصندوق بحسب مستوى دخل الطالبين وحسب صيغة السكن، أما إعانات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فهي تعنى بطائفة معينة هي فئة العمال الأجراء في إطار الخدمات الاجتماعية، فالصندوق يعمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولتحقيق ذلك فهو يعمل على تعبئة كل

موارد التمويل ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة، والمساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي، ومساهمة الصندوق في نشاط الترقية العقارية تعد مزدوجة المظهر؛ من جهة بصفته مرق عقاري، ومن جهة ثانية من خلال المساعدات (Aides) والقروض (Prêt) التي يمنحها.

الدولة الفرنسية، وفي إطار سياستها الاجتماعية الرامية لحفظ كرامة المواطنين ذوي الدخل المحدود، خصصت إعانات مباشرة جد معتبرة لقطاع الترقية العقارية عموما والسكن الاجتماعي خصوصا، سواء لصالح الأشخاص أو المنتجين، يتم توزيعها عبر عديد القنوات، لعل أبرزها كل من: الصندوق الوطني للإعانة على السكن (FNAL)، الصندوق الوطني للمنح العائلية (Cnaf)، الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (FNAVDL)، صندوق التضامن السكني (FSL)، الصندوق الوطني لإعانة المنتجين (FNAP)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن (ANAH)، مساهمة المستخدمين في جهود التشييد من خلال 1% سكن عبر ما يعرف بـ "Action logement" وأخيرا مساهمة الجماعات المحلية في عمليات الإسكان من خلال التمويل التكميلي لذلك المخصص من قبل الدولة.

هذا التنوع في قنوات توزيع الإعانات المباشرة المرصودة من قبل الدولة، يجدّ مردّه في تنوع شكل المساعدات ذاتها، حيث تجسيدا للالتزام الذي أخذته الدولة الفرنسية على عاتقها؛ والذي يتمثل في ضمان الحق في السكن باعتباره يشكل واجب تضامني يقع على مجموع الأمة، على أنّ الحق في السكن، خلافا لما هو عليه الحال في الجزائر، لا يعني أن الأمة ملزمة بتوريد سكن لكل شخص يقدم طلب، ولكن لابد أن تقدم المساعدة، في إطار الشروط المقررة قانونا، للأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط الاستفادة، وهكذا تنتنوع المساعدات بين توفير سكن أو ضمان الإيجار عبر التمكين من المنح أو منح قرض تملك أو تحسين...، على أنه وفي الأحوال التي تقصّر فيها السلطات العمومية عن ضمان هذا الحق الدستوري، فللمواطن الحق في التمسك بآلية "الحق في السكن الذي يمكن الاحتجاج به" (DALO) فتكون بذلك الدولة ملزمة بدفع غرامات تأخيرية (les astreintes) تتيح تمويل الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن

الذي يأتي لمدّ يد المساعدة للأشخاص الذين هم في وضعية مستعجلة نتيجة الهشاشة التي يعيشون فيها أو كونهم بدون مأوى.

كذلك نشير للدور البارز الذي تلعبه صناديق العلاوات العائلية في فرنسا، على خلاف نظيرتها في الجزائر التي لا تؤدي أي دور في مادة السكن، وهذا عبر تسيير الأداءات العائلية لفائدة الصندوق الوطني للسكن، الشئ الذي يتيح ملاءة أكبر للأسر خاصة إذا علمنا أن هذه الصناديق تملك، بفضل المعطيات التي تحوزها، معرفة يتم تحيينها بصورة متجددة عن الأسر التي تعرف صعوبات، وهو الأمر الذي من شأنه المساهمة في صياغة سياسة دعم أكثر تكيفيه وفاعلية، وهذا عبر الهياكل والهيئات التي تكون فيها صناديق المنح العائلية ممثلة.

32- في إطار تنويع تقنيات التدخل على مستوى سوق الترقية العقارية، أعاد المشرع الجزائري بعث عقد حفظ الحق، الذي سبق له تنظيمه من خلال أحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وهو يعدّ من العقود الواردة على العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، بمقتضاه يلتزم المرقى العقاري بحجز بناية أو جزء من البناية المقرر إقامتها لفائدة صاحب حفظ الحق في مقابل التزام الأخير بدفع تسبيق نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار يودع في حساب مفتوح بإسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.

33- الملاحظ من خلال مقارنة تعريف عقد حفظ الحق في كل من التشريع الجزائري و نظيره الفرنسي، هو وقوع المشرع الجزائري في خلط بين عقد حفظ الحق و العقد النهائي، كون المرقى العقاري في هذا الأخير يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من الأشغال، وهو نفس الالتزام الذي يقع على عاتق البائع في عقد البيع العادي، والحقيقة أن تعريف المشرع الجزائري لا يتماشى وطبيعة عقد حفظ الحق الذي يعد من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، والذي يهدف إلى التحضير لإبرام البيع النهائي فضلا عن كونه أداة لجس نبض السوق.

34- وصولا لتحقيق الحماية الكافية لصاحب حفظ الحق وتتويجه حول مشروع البيع المستقبلي، خصوصا في غياب محل العقد، أقر المشرع جملة من الضمانات لصالحه بدءا بضرورة صبّ العقد في قالب مكتوب وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد

حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وبمعرفة ضابط عمومي هو الموثق الشيء الذي يضيف على العقد الصفة الرسمية من جهة، ويتيح لصاحب حفظ الحق الاستفادة من "واجب النصح" الذي يقع على كاهل الموثق، كما أوجب تضمين العقد جملة من البيانات المتعلقة بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري.... والسعر التقديري للبيع و الآجال التقديرية للتسليم، نقل الملكية وإعداد عقد البيع، شروط وكيفيات فسخ العقد، وهو موقف مطابق لموقف المشرع الفرنسي، غير أن هذا الأخير أجاز إدراج بيانات اختيارية كإمكانية التخصيص على ضرورة بلوغ معدل حجز (taux de réservations) معين يتيح تجسيد المشروع وبعثه، كما استوجب المشرع الجزائري تسجيل العقد دون أن يعين أجلا لذلك، خلافا للمشرع الفرنسي الذي يشترط تسجيله في غضون 10 أيام تحت طائلة البطلان، ونشير أن المشرع أعفى عقد حفظ الحق من الإشهار العقاري، كونه لا يرتب إلا التزامات شخصية ولا ينقل ملكية العقار المقرر بناؤه.

35- يعود عقد حفظ الحق على المرقى العقاري بالنفع من عديد الجوانب؛ فمن جهة يمكن المرقى العقاري من جس نبض السوق بتقييم درجة نجاح مشروعه من خلال اختبار مدى تقبل السوق لمشروعه الإسكاني الذي يظهر من عدد الأشخاص الذين يريدون إبرام عقود حجز معه، وبالتالي تفادي خطر الخوض في مشروع مآله الفشل، ذلك أنه بوسع المرقى التخلي عن المشروع مع رده لمبلغ التسبيق المودع كضمان لأصحابه، فعمليا، على الأقل بالنسبة للتشريع الفرنسي، تتضمن عقود حفظ الحق بند مفاده أن إنجاز المشروع يتوقف على بلوغ معدل معين من الحجز، ومن جهة ثانية يسمح عقد حفظ الحق بتعبئة الموارد المالية للمشروع المعول إنجازه، سواء من خلال التسبيقات المدفوعات من قبل الملاك المستقبليين أو من خلال المساهمة المالية للبنوك في المشروع على اعتبار أن هذا العقد يعدّ ضمانا للحصول على التمويلات اللازمة أمام الهيئات المصرفية.

36- جاء المشرع الفرنسي بأحكام جد أصيلة ومبتكرة تخدم مصالح الحاجز (réservant) والمشروع العقاري في آن واحد في مواجهة المرقى العقاري، فعلى نقيض المشرع الجزائري الذي ألزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار لصالح المرقى العقاري، نجد المشرع الفرنسي بداية حظر كل دفع لتسبيق خلال فترة العدول المقررة لصاحب حفظ الحق غير المهني والمقدرة بسبعة أيام يبتدىء احتسابها من اليوم الموالي لأول

تقديم لرسالة تبليغ العقد ضمانا لحرية العدول، كما أنه من جانب ثان ربط سقف التسبيق بآجال إنجاز البيع؛ فكلما كانت آجال الإنجاز أقصر زادت نسبة التسبيق، وهو الشيء الذي من شأنه أن يحفز المرقى العقاري على التسريع في الإنجاز ضمانا لتسبيقات أكبر، أما إذا تجاوزت آجال إبرام البيع النهائي السنتين فيعفى الحاجز كلية من أداء التسبيق.

37- يلتزم المرقى العقاري في غضون 3 أشهر كأقصى تقدير من تاريخ الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها، بإبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع، وهنا يمكن لصاحب حفظ الحق العودة لعقد الحفظ كمرجع يستند إليه في التأكد من مدى مطابقة مضمون عقد البيع النهائي مع الالتزامات التي أخذها المرقى على نفسه بداية.

38- علاوة على عقد حفظ الحق، جاءت أحكام القانون 04-11 لتنظم مجددا عقد البيع على التصاميم كأحدى تقنيات الترقية العقارية وعقد من العقود الواردة على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، بعدما تعرض إليه كل من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، وما يميّز هذا العقد، على غرار عقد حفظ الحق، هو أنه لا يمكن إبرامه إلا من ذي صفة هو "المرقى العقاري".

39- تعريف عقد البيع على التصاميم على النحو الوارد سواء في نص المادة 28 من القانون 04-11 أو نص المادة 3-1601 من القانون المدني الفرنسي، جاء مجانباً للصواب على اعتبار أنه من جانب لم يتضمن العناصر الأساسية المحددة لماهية العقد، خاصة فيما يخص التزامات المرقى العقاري، وهي عنصري: "الالتزام بالتشييد" و "الالتزام بالآجال المتفق عليها"، ومن جانب ثان ذهب إلى أن انتقال الملكية يكون بالموازاة مع تقدم الأشغال ويشمل في آن واحد تحويل حقوق الأرض وملكية البناءة، ونحن نعلم أن انتقال الملكية العقارية لا يتحقق إلا وقت إشهار العقد، وإذا كان مقصود المشرع هو انتقال الحيازة فحتى في هذه الحال يبقى الأمر غير ممكن، كما أن نقل حقوق الأرضية يكون غير مستساغ في الأحوال التي يتعلق فيها الأمر ببناءة جماعية اعتباراً من أنها في هذه الحالة تتدرج ضمن الأجزاء المشتركة التي لا يجوز التصرف فيها.

40- أضفى المشرع الجزائري على عقد البيع على التصاميم طابعا شكليا بامتنياز، وهذا يفسر برغبته في توفير أكبر قدر من الحماية القانونية للمكاتب، خاصة وأن محل العقد غير موجود أو في طور التشييد، وهكذا أوجب أن يفرغ العقد في الشكل المكتوب وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وهذا عن طريق الموثق الشيء الذي يصبغ على العقد الطابع الرسمي ويفسح المجال أمام المكاتب حتى يستفيد من "واجب النصح" الذي يقع على عاتق الموثق، كما أوجب تضمين العقد جملة من البيانات كتلك المتعلقة بأصل ملكية الأرض، مرجعيات رخصة التجزئة، رخصة البناء، الوصف الدقيق للبناءة... تشكيلة سعر البيع، قابلية السعر للمراجعة وكيفياتها، آجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال، آجال التسليم....، علاوة على ضرورة إرفاق العقد ببعض الوثائق المرجعية كضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مع خضوع العقد للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار التي تخص في آن واحد البناء والأرضية.

أما بخصوص التشريع الفرنسي، فإن الشكل الذي ينبغي أن يتخذه عقد البيع على التصاميم يختلف بحسب ما إذا تعلق الأمر بالمجال الحرّ أو المجال المحمي؛ فبالنسبة للمجال الحرّ لم يشترط الشكلية في بيع العقار أو التصرف فيه بصفة عامة (الرضائية كمبدأ عام)، أما بالنسبة للمجال المحمي، وبالنظر إلى طبيعة القواعد التي تحكم هذا القطاع والتي تتسم بأنها قواعد أمرة تسعى بالدرجة الأولى إلى حماية المستفيد من السكن باعتباره الحلقة الضعيفة في مواجهة المرفق العقاري المهني، فقد استوجب أن يتم العقد في شكل رسمي مع ضرورة تضمينه بعض البيانات الجوهرية على غرار وصف للعقار أو جزء من العقار المبيع وكذا السعر وكيفيات دفعه وآجال التسليم وهل أن السعر قابل أو غير قابل للمراجعة، وفي حالة الإيجاب، كيفيات المراجعة..الخ.

41- بالنظر للطابع الخاص لعقد البيع على التصاميم كون محله عقار غير موجود وقت التعاقد، مقرر بناؤه أو في طور البناء، فقد أوجب أن يتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب الموثق، وهذا عقب تسلم شهادة المطابقة، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكاتب للبناءة مع التأكد من مدى مطابقتها للمواصفات المتعاقد عليها ومدى صلاحيتها للاستعمال الذي أعدت لأجله (سكني، مهني، تجاري...) مع إمكانية إثارة التحفظات

متى كان لها محل، غير أن ما يؤخذ على الفقرة الثانية من نص المادة 34 من القانون 11-04 هو سوء صياغتها وإخراجها؛ فعبارة "يتم عقد البيع على التصاميم..." توحي أن عقد البيع على التصاميم عقد ناقص في حاجة لتتمة، رغم أنه عقد مكتمل الأركان و شروط الصحة كل ما في الأمر أن الحياة فيه تؤجل لوقت انتهاء الأشغال.

42- زيادة على الضمانات المقررة بعنوان القواعد العامة، كضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق، فقد خصّ المشرع عقد البيع على التصاميم بضمان الترقية العقارية؛ حيث يتعين على المرقى العقاري اكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مضمونه حلول الصندوق محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقى العقاري أو في حالة إفلاسه أو تصفيته قضائياً قصد ضمان متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرق عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلاً منه أو ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكننون في شكل تسبيقات.

المشرع الفرنسي بدوره من خلال نص المادة 1-10-261.L من قانون البناء والسكن ألزم البائع، إذا تعلق الأمر ببنائية أو جزء من بنائية ذات استعمال سكني أو مهني وسواء تعلق الأمر بعقد بيع على التصاميم (VEFA) أو بيع لأجل، وقبل إبرام عقد البيع باكتتاب تأمين مالي لضمان إنهاء تشييد البناية أو ضمان مالي لتعويض واسترداد الدفعات في حالة انحلال العقد لعدم إتمام الإنجاز، مع ضرورة إلحاق شهادة الضمان بالعقد، أما فيما يتعلق باختيار صيغة الضمان، فهذا الأمر يعود للمرقى العقاري ولا يفاوض عليه إلا في القطاع الحر (عندما يتعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري)، وتأخذ صيغ الضمان في التشريع الفرنسي ثلاث صور: ضمان خارجي لإتمام الأشغال، ضمان داخلي لإتمام الأشغال، ضمان خارجي بالتعويض.

43- خروجاً عما هو مقرر في القواعد العامة أين تترك مسألة تحديد الثمن لحرية الأطراف، عمل المشرع جاهداً على إقرار أحكام تتماشى وطبيعة عقد البيع على التصاميم، كونه يردّ على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء أي غير موجود الأمر الذي يجعل من الثمن تقديري (أولي)، وهكذا أوجب تضمين العقد، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، مع ضبط تسديد سعر البيع حسب تقدم أشغال الإنجاز وفي الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم، واعتباراً من أن عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية التي يترآخي

تنفيذها، فقد راعى المشرع فرضية تغير معطيات السوق، فأوجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا ؟ وفي حالة الإيجاب، أوجب ذكر كفيات المراجعة، كما حدّد العناصر الموضوعية التي تتركز عليها صيغة مراجعة الأسعار وسقفها الذي لا يمكن أن يتجاوز 20% من السعر المتفق عليه، كما حظر على المرقى المطالبة أو القبول بأي تسبيق قبل توقيع العقد أو قبل تاريخ استحقاق الدين، كل هذا حماية للمكاتب كطرف ضعيف في المعادلة يمكن أن يجد نفسه مضطرا لقبول ما يفرضه عليه البائع من زيادة خصوصا أمام حاجته الماسة للسكن وعدم قدرته على دفع ثمنه مرة واحدة، وأن تخلفه يعطي للمرقى الحق في فسخ العقد، وهو ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

موقف المشرع الفرنسي جاء مطابقا مع نظيره الجزائري، حيث جعل الوفاء بالثمن يتم بالتوازي مع تقدم الأشغال واعتبر باطلا وغير مكتوب كل قيد يرد على قاعدة جدولة الدفع ، كما أجاز مراجعة الثمن في الأحوال التي يجيز فيها العقد ذلك، ويتم احتساب المراجعة وفق مؤشر وطني خاص بأشغال العمارات على اختلافها(BT01) ، كما حظر المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين، ووقع عقوبات جزائية على مخالفة ذلك.

44- أوجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 26 من القانون 11-04 ضمانا جديد غير معهود في القواعد العامة، مقتضاه التزام المرقى العقاري في علاقته مع المكاتب بتحقيق نتيجة؛ وهي أن يسلمه عقارا خاليا من العيوب الظاهرة، حيث يكون مسؤولا في مواجهة المشتري عن جميع العيوب الناجمة عن سوء التنفيذ وفقا للأصول الفنية المتعارف عليها، وهو ما يعبر عنه بضمان العيوب الظاهرة (Garantie des désordres apparents) أو ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز أو ضمان حسن التنفيذ، ولا تعفي الحيازة وشهادة المطابقة من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، حيث يلتزم المرقى برفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء خلال سنة ابتداء من تاريخ الحيازة.

المشرع الفرنسي ومن خلال قانون 3 جانفي 1967 أسس لنظام ضمان خاص بالعيوب الظاهرة(vices apparents)، والذي يظهر في المواد 1-1642 و 2-1648 من القانون المدني الفرنسي، أما عن مواعيد وآجال المطالبة بإصلاح عيوب المطابقة الظاهرة، فلا بد أن ترفع

الدعوى، تحت طائلة الرفض، وفقا لأحكام نص المادة 1648-2 قانون مدني فرنسي في غضون السنة التي تلي التاريخ الذي يمكن فيه للبائع أن يتصل من ضمان العيوب وشوائب المطابقة الظاهرة، وفي حالة ما إذا التزم البائع بإصلاح العيوب الظاهرة، فلا يمكن أن يكون هناك مسوغ لفسخ العقد أو تخفيض الثمن.

45- علاوة على ضمان حسن التنفيذ، يلتزم المرقى العقاري بموجب نص المادة 44 من القانون 11-04 بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية، وهو من الضمانات التي يتقوّد بها عقد البيع على التصاميم عن باقي العقود، غير أن الغريب في الأمر أن المشرع لم يتطرق لأحكام هذا الضمان مكتفيا بالإشارة إلى اسمه وآجال الضمان التي هي سنة واحدة بدءا من تاريخ الحيازة.

أما بالعودة للتشريع الفرنسي، فنجد رتب الالتزام بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية على عاتق بائع العقار على التصاميم وحده اتجاه المشتري، على نحو يلتزم معه بإصلاح واستبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها، ويقصد بعناصر التجهيز وفقا لنص المادة 1792-3 ق م ف تلك العناصر القابلة لانفصال والتي لا تشكل جسم واحد مع البناية، أما عن مدة ضمان حسن سير عناصر تجهيز البناية فهي لا تقل عن السنتين انطلاقا من تاريخ الاستلام.

46- خروجاً عن الضمانات التقليدية المتعارف عليها في البيوع، ضَمّن المشرع العقود المقررة بعنوان الترقية العقارية ما يسمى بالضمان العشري؛ وهو ضمان يجد أصله في عقد المقولة ولاسيما نص المادة 554 قانون مدني، وهو نفس ما سلكه المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 1646-1 ق م ف، المستحدث، حين قرر أن بائع العقار المقرر تشييده ملزم، بدءا من تاريخ استلام الأشغال، بالالتزامات الواقعة على عاتق المهندسين المعماريين، المقاولين والأشخاص الآخرين الذين تربطهم صلة بصاحب المشروع بموجب عقد تأجير الخدمات.. ،

47- عمّل المشرع الجزائري على التوسيع من نطاق الأشخاص الملزمين بالضمان العشري ، مقتديا في ذلك بما انتهى إليه التشريع الفرنسي، وذلك وصولا لتوفير أكبر قدر من الحماية للمقتني، فقد شملت قائمة الملزمين بالضمان العشري، زيادة على مكاتب الدراسات والمقاولين

والمراقبين التقنيين، كل من المرقى العقاري بصفته صاحب المشروع، المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، شركاء المرقى الآخرين، العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية،

هذا و تبقى المسؤولية العشرية للمرقى العقاري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، و على خلاف ما هو حاصل في التشريع الفرنسي، ومسايرة لما كان عليه الحال في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، هي مسؤولية احتياطية (une responsabilité subsidiaire) لا تثار إلا في حال إخلال المرقى العقاري في القيام بالالتزام القانوني الوارد في نص المادة 49 من القانون 11-04، وهو مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، غير أن المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم جاء ليثير الغموض واللبس عندما ألزمه أن يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا ينسب إليه؟

المشرع الفرنسي من جانبه، وسّع من دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان العشري، حيث أصبحت تشمل كل من المهندس المعماري والمقاول إضافة إلى كل متدخل و مساهم في عملية إنجاز العقار بموجب عقد تأجير الخدمات، بل أنه حرص على أن يمدّ نطاق أحكام الضمان ليشمل طائفة أخرى من الأشخاص اعتبرهم في حكم المشيدين، وذلك بقطع النظر عن مسألة ارتباطهم بعقد تأجير خدمات- مقالة- مع رب العمل، بحيث أن دائرة الأشخاص المسؤولين بموجب أحكام الضمان العشري أصبحت تتسع في القانون الفرنسي الحالي لتضم فضلا عن البائع كلا من الوكيل، والصانع، والمستورد، والموزع، وممول العقار.

48- إذا كان الأصل في تقرير الضمان العشري هو حماية رب العمل وهو في عقود الترقية العقارية المرقى العقاري، غير أنه وخروجا عن هذا الأصل اعتبار من أن الأموال العقارية في حركية مستمرة- خاصة وأن المرقى العقاري تاجر-، فقد وسع المشرع من نطاق الأشخاص المستفيدين من هذا الضمان إلى المالكين المتوالين على العقار، وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي من خلال الفقرة الثانية من نص المادة 1646 ق م ف.

49- ضمنا لحسن سير وإدارة البنايات الجماعية ولاسيما ما يخص الأجزاء المشتركة، وتلافيا لتجارب الماضي السيئة، فقد ألزم المشرع المرقى العقاري بضمان إدارة وتسيير الأملاك المشتركة

وذلك من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وتسليمه إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد، كما يلتزم بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين(2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، وفي نفس الاتجاه ألزم نص المادة تشريع. -1 261 البند5 من قانون البناء والسكن الفرنسي المرقى العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني عند التوقيع على عقد البيع، مع ضرورة تبليغه له مسبقا، وبموجب قانون سنة 1965 فإن كل ملكية مشتركة لا بد أن تدار وتسير من قبل متصرف(Syndic) الذي يعين بمجرد أن تصبح السكنات قابلة للسكن، ويمكن أن يأخذ المتصرف عدة أشكال فقد يكون مهني، متطوع أو تعاوني، ويطلق على المتصرف الأول لبرنامج جديد بالمتصرف المؤقت، ويتم تعيينه إما من طرف المرقى وقت تحرير نظام الملكية المشتركة الذي يعد حجة على الملاك أو أن يرخص المكتتبون للمرقى العقاري تعيينه بموجب بند وارد في عقد البيع، وهكذا نلاحظ أن مسؤولية المرقى تنتهي بمجرد تسليم البناية وتعيين المتصرف المؤقت، خلافا للمشرع الجزائري الذي ألقى بعبء مرهق وماديا مكلف على عاتق المرقى من خلال إلزامه بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، فما هو الحل لو تأخر تسويق الجزء الأخير من البناية؟ هل يبقى ضامن لأجل غير معلوم؟

50- أخذا بعين الاعتبار للقدرات المالية للطبقة الاجتماعية المتوسطة، التي تشكل غالبية المجتمع الجزائري، أقرّ المشرع الجزائري تقنية تستجيب لقدرات الدفع الخاصة بهذه الطبقة، كونها تتراوح بين عقدي البيع والإيجار؛ فهي تسمح للشخص من التمتع آنيا وحالا من السكن مقابل أقساط يؤديها بصورة دورية، على أن يمتلك السكن بعد تسديده جميع الدفعات وفق جدول زمني محدد سلفا، هذه التقنية تسمى ب "عقد البيع بالإيجار".

وعلى الرغم من كون تقنية البيع بالإيجار من تقنيات الترقية العقارية، إلا أن المشرع لم ينظمها ضمن مختلف القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مقدّدا لها نص خاص هو المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

51- تعريف البيع بالإيجار على النحو الذي ورد في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جاء مقتضبا غير مشتملا على أهم العناصر المحددة لماهية عقد البيع بالإيجار، فضلا على أنه أورد مصطلح "صيغة" بدلا من "عقد" وهو ما يطرح التساؤل حول ما إذا كان البيع بالإيجار يعد عقدا أو لا؟

وبالمقابل، نجد أن التعريف الذي صاغه المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 1 من القانون رقم 84-595 المتعلق بالإيجار المملك، جاء متضمنا لأهم العناصر المحددة لماهية هذا العقد، وهي : فترة تمتع بمقابل، صبّ إتاوة دورية كمقابل للتمتع بالمسكن في جزء منها وجزء آخر لدفع الثمن، دفع الثمن يكون إما مقسط أو مؤجل، حق الاختيار لطالب الملكية في تاريخ ثابت لصالح نقل الملكية، التزام البائع بتحويل الملكية بعد أجل.

52- أتاحت لنا دراسة عقد البيع بالإيجار الكشف عن أهم الخصائص التي تطّبعه؛ فهو من طائفة **العقود المسماة**، وهو **عقد مركب** كون بدايته تكون في شكل عقد إيجار على نحو يلتزم فيه المستأجر بدفع أقساط دورية لصالح المؤجر، لينقلب إلى عقد بيع عند وفاء المستأجر بجميع الأقساط المتفق عليها، وهو من **عقود المعاوضة الملزم للجانبين**، كما يعد من قبيل **العقود الشكلية** اعتبارا من أن محل العقد في البيع بالإيجار هو عقار ذو استعمال سكني، فلا بد إذن أن يفرغ العقد في قالب رسمي طبقا للنموذج المقرر قانونا بمعرفة الموثق، والشكل التوثيقي هنا مقرر لمصلحة طالب الملكية الذي يحظى بواجب النصح من قبل الموثق، وعلى نفس المنوال سار المشرع الفرنسي، وأخيرا رأينا أنه **عقد فوري زمني**؛ فهو عقد فوري في جانب من التزاماته (عقد بيع) وعقد زمني في جانب آخر منها (عقد إيجار).

53- انتهينا إلى أن عقد البيع بالإيجار، ووفقا للرأي الغالب، سواء في التشريع الجزائري أو الفرنسي، هو عقد ذو طبيعة خاصة **"Sui generis"**؛ فهو لا يعد بيعا فقط ولا إيجارا فقط، كما لا يمكن القول أنه بيع وإيجار في آن واحد لأن هذا غير مستساغ قانونا، غير أن تكييف هذا العقد على أنه ذو طبيعة خاصة يبقى ذو دلالة سلبية؛ كونه يجعل الاتفاق يقلت من الخضوع لأي نظام قانوني من الأنظمة القانونية للعقود المسماة.

54- أوجب المشرع الجزائري لقيام عقد البيع بالإيجار جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالمستأجر المستفيد(أهمها أن يكون من الطبقة المتوسطة الدخل) ومنها ما يتصل بالمؤجر البائع(أبرزها أن يكون متعهد ترقية عقارية) وأخرى تتصل بالسكنات موضوع البيع بالإيجار(أن تكون ذات استعمال سكني من حيث طبيعتها، مُمولة من خزينة الدولة أو الجماعات المحلية أو البنوك، وأن تستجيب لمعايير تقنية محددة سلفا)، أما المشرع الفرنسي، على خلاف نظيره الجزائري، فقد أجاز تطبيق عقد البيع بالإيجار على العقارات ذات الاستعمال السكني وكذا المهني، وسواء كانت عقارات في طور الإنجاز أو منجزة.

55- استحقاق سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار يخضع لمسعى إجرائي طويل ومعقد يبدأ بتقديم طلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، لتتم معالجته من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانون، لتتوج أعمال اللجنة بقرار تبليغه مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للمستفيدين الذين قبلت ملفاتهم بموجب رسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء.

ويترتب على أداء المكتب للأقساط المقررة قانونا مع التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزمة استحقاق الأقساط، إعداد الهيئة المتعده بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار، هذا الأخير لا بد أن يفرغ في قالب مكتوب من قبل ضابط عمومي هو الموثق، على أن يلتزم هذا الأخير بالنموذج الوارد في القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، وقد تضمن نموذج عقد البيع بالإيجار البيانات والبنود التنظيمية و التعاقدية التي تحكم طرفي العلاقة، كما أشار إلى الوثائق المرجعية التي يستند إليها الطرفان في مدى التزامهما وحدودها والتي سبق إيداعها لدى الموثق.

56- لم يورد المرسوم التنفيذي 01-105 ولا القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 ، أي إشارة بخصوص ضرورة تسجيل وشهر عقد البيع بالإيجار من عدمه، على خلاف المرسوم التنفيذي 97-35 الذي نص بشكل صريح على وجوب تحرير العقد حسب الشكل الرسمي مع خضوعه لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وهنا يظل التساؤل مطروحا: هل يخضع عقد البيع بالإيجار للتسجيل والإشهار إقتداء بما جاء في المرسوم التنفيذي 97-35؟ أم يكفي بإفراغه في شكل رسمي طبقا للنموذج القانوني؟

وفي مقابل الصمت المطبق للمشرع الجزائري بخصوص المسألة، نجد أن المشرع الفرنسي قد أقر صراحة من خلال نص المادة 4 من القانون رقم 84-595 المحدد للإيجار - المملك بضرورة إشهار عقد الإيجار - المملك في مكتب الرهون.

57- اعتبارا من أن عقد البيع بالإيجار يعد من طائفة عقود المعاوضة الملزمة لجانبيين، فإنه يرتب التزامات على كاهل طرفيه، حيث يقع على عاتق المالك المؤجر، باعتباره متعهد الترقية العقارية، التزام سابق عن إبرام العقد وهو إنجاز السكن، لتعقب ذلك مرحلة تنفيذ العقد أين يلتزم بتسليم المسكن وكذا ضمان الانتفاع التام والهادئ به، وأخيرا يلتزم بنقل الملكية السكن عقب انقضاء مدة التمتع بمقابل، متى أبان المستأجر المستفيد عن إرادته، أما بالنسبة للمستأجر المستفيد فيتحمل التزامات تشابه تلك التي تقع على المستأجر في عقد الإيجار العادي، غير أنه وبالنظر للطبيعة الخاصة لهذا العقد أين نجده يجمع ويمزج بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع، فإن التزامات المستأجر المستفيد فيه تصبح متسمة بطابع خاص يتماشى والطبيعة الخاصة لهذا العقد، وعلى هذا النحو يلتزم المستأجر المستفيد بداية بتسلم المسكن واستعماله، وكذلك المحافظة عليه وصيانته، كما يلتزم بدفع الأقساط الدورية وأخيرا مراعاة قواعد الملكية المشتركة.

58- بعد أن استبعد نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تطبيق أحكام حق البقاء في الأمكنة المقررة بموجب القانون المدني على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدوره، جاء نص المادة 80 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ليلغي المرسوم التشريعي 93-03 دون أن يعيد تنظيم مسألة حق البقاء في الأمكنة من عدمها؟ فهل يعني هذا العودة للقواعد العامة؟

59- ألغى نص المادة 80 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أحكام الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، دون أن يصدر نص جديد ينظم المسألة، الأمر الذي يجعلنا أمام فراغ قانوني فيما يخص نشاط الترقية العقارية الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة في شكل تعاوني.

أخيرا، ومن خلال دراستنا المقارنة هذه، استطعنا الوقوف على مجموعة من النقاط، والتي نرى أنها جديرة بالأخذ والاعتماد من قبل المشرع الجزائري بمناسبة تعديل قانون الترقية العقارية

مستقبلا، وهو ما يلوح في الأفق المنظور حسب تصريحات المسؤول على القطاع، نصوّغها في مجموعة من النقاط على النحو الآتي:

1- نقترح بداية ضرورة توسيع دائرة المحلات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية إلى المحلات ذات الطابع الصناعي و الخدماتي؛ الشيء الذي من شأنه أن يخلق ديناميكية اقتصادية تنمية حقيقية داخل المحيط الحضري ويحول دون تحول المدن إلى أحياء نوم (Cités dortoirs).

2- ضرورة استبعاد المشاريع العقارية المنجزة بغرض تلبية الحاجات الخاصة من دائرة نشاط الترقية العقارية، ذلك أن نشاط الترقية العقارية هو نشاط تجاري يقوم على المضاربة، الوساطة وتداول الثروة العقارية، وهي العناصر التي تغيب تماما عن المشاريع العقارية الرامية لتلبية أغراض خاصة التي تبقى عمل مدني بحث.

3- العمل على خلق جسور تواصل، تعاون وشراكة بين الترقية العقارية العمومية والترقية العقارية الخاصة؛ من خلال إيجاد صنف ثالث من الترقية العقارية وهي الترقية العقارية الشبه عمومية أو الشبه خاصة في شكل شركات اقتصاد مختلط (SEM) مثلما هو جاري به العمل في النموذج الفرنسي، الشيء الذي من شأنه أن يتيح تقاسم المعارف، التجارب وفتح قنوات تمويل جديدة.

4- نرى أنه من الأجدر التخلي عن شرط التمتع بالجنسية الجزائرية لممارسة مهنة المرقّي العقاري، لأن في استبعاد العنصر الأجنبي منع لتدفق الاستثمارات الأجنبية المباشرة (IDE) وما يكن أن تأتي به من إضافة لسوق الترقية العقارية سواء من جانب التمويل أو نقل التكنولوجيا والمعارف الفنية (Know how) في مادة الترقية العقارية.

5- جعل شرط التمتع بالكفاءة المهنية المرتبطة بالنشاط شرط أساسي لا تغني عنه الاستعانة، ولو كانت دائمة وفعلية، بمسير تتوفر فيه هذه الشروط، بالنظر لما أبانت عنه الممارسة من صورية الاستعانة بالمسيرين وعدم جديتها.

6- نقترح تعديل نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقّي العقاري، بإعادة تعيين ممثل عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ضمن عضوية اللجنة الولائية لاعتماد المرقّين العقاريين، بعد أن تم استبعاده بموجب التعديل الذي جاء

به المرسوم التنفيذي 19-243، باعتبار أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو الجهة التي أوكل لها المشرع مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

7- ضرورة التعجيل في تنصيب المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، الذي في الحقيقة تأخر كثيرا، بالنظر للدور المنوط به كجهة اقتراح من شأنها دعم ممارسة نشاط الترقية العقارية والسهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري.

8- وصولا لإضفاء نوع من الشفافية والمسؤولية على مستوى سوق الترقية العقارية، وقطع الطريق أمام المرقين العقاريين المتحايين أو الصوريين، يجدر التعجيل بإقامة أرضية رقمية وطنية تضم قائمة بأسماء المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين ضمن الجدول الوطني للمرقين العقاريين والمنتسبين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مع إلزامهم بإدراج المشاريع المسندة إليهم ضمن هذه الأرضية مع بيان وضعية المشاريع ونسب تقدمها.

9- تخصيص فصل كامل- الفصل السادس- بخمس عشرة (15) مادة كعقوبات، سواء الإدارية منها أو الجزائية، يجعل من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بمثابة قانون عقوبات لا قانون اقتصادي، الشيء الذي يمس بمبدأ الائتمان والثقة الذي لا بد أن يسود العلاقات التجارية و يثني الأفراد و الشركات عن خوض سوق الترقية العقارية، لهذا لا بد من مراجعة عميقة ومثالية لهذا الفصل، واستبدال العقوبات الجزائية، طبعاً باستثناء الأحوال التي يكون لها محل، بعقوبات ذات طابع مالي، اقتصادي أو تأديبي، حتى يكون قانون الترقية العقارية جاذب للاستثمارات.

10- لا نرى أي مسوّغ قانوني لتسليط عقوبة إدارية تتمثل في السحب التلقائي للاعتماد بسبب وفاة المرقى العقاري أو عجزه الجسماني أو عقلي الذي يمنعه من القيام بالتزاماته، والأجدر و الأنفع اتخاذ قرار بإنهاء نشاطه إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي في شكل مؤسسة الشخص الوحيد ذات المسؤولية المحدودة (EURL) أو شركة تضامن (SNC) إذا لم يقرر الشركاء أو تقر القوانين الأساسية بمواصلة النشاط.

11- نقترح إضفاء صفة "المستثمر" على المرقى العقاري حتى يفتح أمامه المجال لاستحقاق الامتيازات المقررة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، بالنظر للمخاطر التي يتحملها والاستثمارات الكبيرة التي يحققها على أرض الواقع، خاصة وأن القانون يفرض عليه التزام بتحقيق نتيجة.

12- وضع إطار قانوني لأنماط وهندسة مالية جديدة على شاكلة الترقية العقارية المشتركة (co-promotion) و التمويل العقاري التشاركي (crowdfunding)....، والتي وإن كانت لا تلغي أنماط التمويل التقليدي، إلا أنها تعد رافعة أساسية لتعبئة الادخار العام؛ وهذا عبر أرضيات رقمية تتيح خلق رابط مباشر مابين المستثمرين من جهة و مشاريع الترقية العقارية التي تواجه صعوبات في توفير الأصول الخاصة من جهة ثانية، وهكذا تصبح عمليات التمويل تتسم بأنها لامادية (Dématérialisées) ودون وساطة (Désintermédiiées)، وهو الأمر الذي يساهم في تنويع أنماط التمويل و يزيل عنها البيروقراطية.

13- العمل على التنويع في المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية؛ بداية بإيجاد بنوك متخصص في التمويل العقاري والسكني وعدم الاكتفاء بصندوق التمويل والاحتياط بنك أو البنوك التجارية ، وعلاوة على مؤسسات الإقراض ذات البعد الوطني لابد من إحداث مؤسسات ذات بعد جهوي تراعي خصوصية الاقتصاديات المحلية، وبجانب المؤسسات المالية والبنوك ذات الوجود المادي لا بد من إنشاء بنوك ومؤسسات مالية لامادية (على الخط)، وتوسيع دائرة الإقراض من المؤسسات المالية البنكية لباقي المؤسسات المالية غير البنكية على غرار شركات التأمين والبريد، مثلما هو حاصل في فرنسا، الشيء الذي من شأنه توسيع وتنويع مصادر الإقراض والتمويل عموما.

14- تمكين البنوك والمؤسسات المالية، باعتبارها تاجرة ، من صياغة سياسات إقراض داخلية مرنة خاصة بها، الشيء الذي من شأنه أن يسمح بعرض منتجات بنكية متنوعة ومكيفة تراعي احتياجات سوق الترقية العقارية.

15- نقترح اعتماد البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر تقنية الرهن القابل لإعادة التعبئة (l'hypothèque rechargeable)، وهي آلية تمنح إمكانية تمويل للأشخاص الذين، بغرض

ضمان قرض عقاري أبرم لبناء أو شراء مسكن، رتبوا رهن، حيث يمكنهم مستقبلا تخصيص ورصد المال المرهون مجددا لضمان قروض أخرى، سواء الاستهلاكية منها أو عقارية، غير تلك المشار إليها في العقد المنشئ للرهن، بشرط أن يسمح هذا الأخير بذلك صراحة.

16- التعجيل في تزويد الإطار المؤسساتي المرافق لنشاط الترقية العقارية، ممثلا في كل من شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) وشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بقوانين أساسية (Statuts) تحكم نشاطها من خلال رسم أهدافها ومهامها، حيث تظل دون قوانين أساسية ليومنا الحاضر.

17- نرى أنه يستحسن توسيع دائرة الاستفادة من الإعانات غير المباشرة، سواء تعلق الأمر بمنح العقار بطريق التراضي وبأسعار مخفضة أو منح قروض بنكية مخفضة الفائدة أو التخفيضات و الإعفاءات الضريبية، وينسب ربما أقل، إلى مشاريع الترقية العقارية التجارية، على اعتبار أنها تعد قطاع وطني بجانب الترقية العقارية المدعمة، شريطة أن تنعكس هذه التخفيضات على أسعار التنازل، الشيء الذي من شأنه أن يرفع نسب العرض على مستوى سوق الترقية العقارية ويخفض مستويات المضاربة والندرة التي تعرفها حاليا.

18- نقترح أن تقوم السلطات العمومية بإعفاء كلي للقروض الموجهة لطالبي السكن من الفائدة، بالنظر إلى أنه وحتى في الأحوال التي يخفض فيها معدل الفائدة إلى 1% فإن كثيرا من طالبي السكن يحجمون عن طلبه كونه يتعارض و معتقداتهم (قرض ربوي)، وهنا نشير أن حتى البنوك الفرنسية تعرض قروض بمعدلات فائدة معدومة (PTZ) بالنسبة لطالبي السكن الجدد (primo-accédants).

19- بدل أن تظل الدولة محتكرة لمعظم الصيغ السكنية (صيغة السكن العمومي الإيجاري من خلال دواوين الترقية والتسيير العقاري، صيغة البيع بالإيجار من خلال الوكالة الوطنية لتحسين السكن، صيغة الترقوي العمومي من خلال المؤسسة الوطنية للترقية العقارية)، على نحو يتنافى والدور الجديد للدولة وبخاصة في ظل تراجع مداخلها، الأفضل فسخ المجال أمام القطاع الخاصة وقصر تدخلها على صيغة العمومي الإيجاري.

20- لابد أن تعمل الدولة على خلق نوع من التقارب بين المؤجرين الاجتماعيين كدواوين الترقية والتسيير العقاري و وكالة عدل و المرقين العقاريين الخواص في سبيل التعاون لمجابهة أزمة السكن،

21- تقرير تحفيزات ضريبية لفائدة الأفراد الذين يقدمون على استثمارات إيجارية، الأمر الذي من شأنه أن يخفف العبء على الدولة ويساهم في الجهود الرامية للتكفل بالطلب الاجتماعي على السكن.

22- تماشيا مع ما تضمنه تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، لا بد من تشجيع السوق الإيجارية؛ حيث يتكفل المرقون العقاريون الخواص بالاستثمارات الإيجارية مقابل مساعدات ترصدها لهم الدولة، ومن جانب آخر تستفيد الأسر المحدودة الدخل من منح في شكل بدل إيجار تصاعدي يتماشى ووضعتهم الاجتماعية.

23- إحداث أشكال جديدة للوصول للملكية تلبي الاحتياجات الخاصة للمتريشحين للملكية وتتيح خفض في التكاليف مع خلق فضاء عيش أكثر تكيفا مع الظروف الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية على شاكلة السكن المجمع في فرنسا (Habitat groupé).

24- إعادة النظر في تعريف عقد حفظ الحق وفقا لما ورد في نص المادة 27 من القانون -04/11، حيث وقعت في خلط بين عقد حفظ الحق و العقد النهائي؛ بأن رتبّت على المرقى العقاري التزام بتسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من الأشغال، وهو تعريف لا يتماشى وطبيعة عقد حفظ الحق الذي يعد من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، والذي يهدف إلى التحضير لإبرام البيع النهائي فضلا عن كونه أداة لجس نبض السوق.

25- نموذج عقد حفظ الحق على النحو الوارد في المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، جاء جامدا لا يفسح المجال لأطرافه لإدراج بنود واشترطات تعاقدية، فمثلا القانون الفرنسي يجيز إدراج بيانات اختيارية كإمكانية التنصيص على ضرورة بلوغ معدل حجز معيّن (taux de réservations) يتيح تجسيد المشروع وبعثه، ولهذا يجدر بالمشروع الجزائري تمكين الأطراف المتعاقدة من ذلك.

26- تحفيزا للمرقي العقاري في عقد حفظ الحق على إنجاز مشروعه العقاري في أقصر الآجال، يجدر بالمشرع خلق علاقة مابين مبلغ التسبيق النقدي الذي يجب على صاحب حفظ الحق أدائه و آجال إبرام العقد النهائي؛ فكلما كانت الآجال أقصر كلما زاد مبلغ التسبيق وهو ما من شأنه أن يحفز المرقي أكثر، على أنه وفي الأحوال التي يتجاوز فيها المرقي حدود زمنية معينة- مثلا: السنتين في القانون الفرنسي، فهنا يعفى صاحب حفظ الحق من أداء أي التسبيق.

27- اعتبارا من أن السعر في عقد حفظ الحق يبقى تقديري قابل للمراجعة، فبجدر بالمشرع، على غرار عقد البيع على التصاميم، ذكر كفيات المراجعة و العناصر الموضوعية التي تركز عليها المراجعة وحدودها القصوى، وهذا منعا للإجحاف والمبالغة من جانب المرقين العقاريين.

28- ضرورة مراجعة وتعديل التعريف الذي جاء به المشرع لعقد البيع على التصاميم في نص المادة 28 من القانون 04-11، باستدراك العناصر الأساسية المحددة لماهية العقد، ولاسيما الالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري، وهي "الالتزام بالتشييد" و "الالتزام بالآجال المتفق عليها"، كما أن النص على أن انتقال الملكية يكون بالموازاة مع تقدم الأشغال يبقى غير مستساغ، اعتبارا من أن انتقال الملكية يتحقق وقت إشهار العقد.

29- لا بد من تدارك وتصحيح الصياغة الخاطئة الواردة في الفقرة الثانية من نص المادة 34 من القانون 04-11 التي جاء فيها أنه: "يتم عقد البيع على التصاميم... بمحضر يعد حضوري..."، فعقد البيع على التصاميم هو عقد مكتمل الأركان وعناصر الصحة لا يحتاج أن يتم، كل ما في الأمر أن الحيابة مؤجلة، وهنا يأتي المحضر لإثبات ومعاينة الحيابة الفعلية- التسليم والاستلام- ونقطة بداية سريان مواعيد الضمان.

30- تضمّن المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، خانة بعنوان "أجل التسليم"، وقسم آجال التسليم إلى مراحل، وفي اعتقادنا أن هذا خاطئ؛ فالأصح هو مراحل تقدم الأشغال التي هي أربع(4) مراحل والانتهااء من كل مرحلة يتبع بتسديد الدفعة، ذلك أن التسليم لا يحصل إلا دفعة واحدة وهذا بنهاية الأشغال وعقب تسليم شهادة المطابقة.

31- أشار المشرع من خلال نص المادة 44 من القانون 11-04 إلى نوع جديد من الضمان غير مقرر بعنوان القواعد العامة، هو ضمان حسن سير عناصر التجهيز، غير أنه لم يبين مضمون هذا الضمان و الأشخاص الذين يلتزمون به، ولهذا يجب سدّ هذا الفراغ القانوني من خلال تحديد ماهية هذا الضمان المستحدث.

32- نقترح أن يوسع المشرع من دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان العشري إلى كل من هو في حكم المشيد، وذلك بقطع النظر عن مسألة ارتباطه بعقد تأجير خدمات- مقولة- مع رب العمل، لتضم فضلا عن البائع كلا من الوكيل، والصانع، والمستورد، والموزع، وممول العقار، مع ضرورة استبعاد العمال من مجال هذه المسؤولية التي لا تعنيهم بأي حال من الأحوال.

33- لا بد من مطابقة أحكام وقواعد الضمان العشري الواردة في كل من نص المادة 554 قانون مدني و نص المادة 185 من قانون التأمينات مع ما جاءت به أحكام القانون 11-04 من مستجدات، كما لا بد من توضيح دلالة بعض المصطلحات التي شابها الغموض رغم خطورة هذا النوع من المسؤولية على غرار عبارة "المتدخلين الآخرين" و "شركائه الآخرين" و "العمال القطعيين".

34- يجب على المشرع الحسم فيما يتعلق بمسؤولية المرقى العقاري بخصوص الضمان العشري؛ هل هي مسؤولية احتياطية (une responsabilité subsidiaire) لا تثار إلا في حال إخلال المرقى العقاري في القيام بالالتزام القانوني الوارد في نص المادة 49 من القانون 11-04، وهو مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة؟ أم هي مسؤولية تضامنية مع كل من المهندسين المعماريين والمقاولين و العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية على نحو ما جاء به المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم؟

35- يجدر بالمشرع إعادة النظر في مسألة إلزام المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك المشتركة طيلة السنتين، لأن في ذلك إرهاب له ومساس بتوازنه المالي خاصة وأنه تاجر يسعى لتحقيق الربح، ونقترح هنا العمل بما ما ذهب إليه المشرع الفرنسي، وهو تعيين متصرف مؤقت، سواء وقت تحرير نظام الملكية المشتركة الذي يعد حجة على الملاك أو أن

يرخص المكنتبون للمرقي العقاري تعيينه بموجب بند وارد في عقد البيع، ليشرع في مهامه بمجرد بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ليتفرغ المرقي العقاري لنشاطه الأصلي وهو المبادرة والعناية الرئيسة بالمشاريع العقارية.

36- نظر لثقل أعباء وتكاليف الضمان والتأمين التي أصبح يتحملها المرقون العقاريون، وما ينتج عنها من تجميد لمصدر تمويل هم في أمس الحاجة إليه، فإنه غالباً لا يعتمدون تقنية البيع على التصاميم مكتفين بتوقيع تعهدات وصكوك لا توفر الضمانات الكافية للمقتنين، فحبذا لو يتم إنشاء صندوق تعاوني تعاضدي بين المنتمين لنفس الطائفة للتكفل بهذا الانشغال الذي أصبح يرهق كاهلهم ويضع المكنتب في مركز من الهشاشة والمخاطرة بحقوقه.

37- نقترح أن يقوم المشرع بإدراج الأحكام النازمة لعقد البيع بالإيجار ضمن القانون 11-04، إذ لا نتفهم العلة التي تقف وراء تنظيمه بنص مستقل، رغم أنه يعد أحد أهم عقود وتقنيات الترقية العقارية التي تتوقف المبادرة به على التمتع بصفة المرقي العقاري.

38- مراجعة وتعديل نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، باعتماد تعريف ينطوي على مجموع العناصر المحددة لماهية عقد البيع بالإيجار، وهي : فترة تمتع بمقابل، صبّ إتاوة دورية كمقابل للتمتع بالمسكن في جزء منها وجزء آخر لدفع الثمن، دفع الثمن يكون إما مقسط أو مؤجل، حق الاختيار لطالب الملكية في تاريخ ثابت لصالح نقل الملكية، التزام البائع بتحويل الملكية بعد أجل.

39- لابد على المشرع أن يسدّ الفراغ القانوني الحاصل في المرسوم التنفيذي 01-105 و القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 ، بالنص صراحة على ضرورة خضوع عقد البيع بالإيجار للتسجيل والإشهار العقاري.

40- ضرورة إعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية التي تتم تلبية لحاجات خاصة في إطار تعاوني، بعد أن ألغى المشرع أحكام الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

41- أخيراً، نرى أنه يتوجب مستقبلاً تقادي الإحالة المفرطة على النصوص التنظيمية، فبالنسبة للقانون 11-04 ، أحال المشرع على أكثر من 17 نص تنظيمي، عدد منها لم يرى النور إلى

وقتنا الحاضر، وحتى النصوص التنظيمية التي صدرت كثير منها أدخل عليه أكثر من تعديل، وهو الأمر الذي يضعنا أما إشكالية التضخم التشريعي، الشيء الذي يخلق الكثير من اللبس والغموض لدى الأشخاص المستهدفين من خلال هذه النصوص ويجعلنا أمام نوع من "اللامن القانوني".

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1. النصوص القانونية:

أ- الدساتير والميثاق الوطني:

1. المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير سنة 1989، المتعلق بنشر التعديل الدستوري، الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير سنة 1989، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 01-03-1989 العدد 09.

2. المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، العدد 76.

3. المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الصادر في الجريدة الرسمية المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، العدد 82.

4. الميثاق الوطني لسنة 1986 الصادر بموجب المرسوم رقم 86-22 المؤرخ في -1986 09-02، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 16-02-1986.

ب- الإعلانات الدولية:

1. الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المعتمد بموجب قرار الجمعية العامة 217 (د-3) المؤرخ في 10 كانون الأول/ديسمبر 1948.

ج- النصوص التشريعية:

1. القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 25 أوت سنة 1964.

2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 11-06-1966.
3. الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29-12-1971 والمتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 04 المؤرخة في 01-01-1972.
- 14.
4. الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 05-03-1974 (ملغى).
5. الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 06-06-1974.
- 18.
6. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975.
7. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 11-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 18-11-1975.
8. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19-12-1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 101 المؤرخة في 19-12-1975.
9. الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 09 فبراير 1977 (ملغى).
10. الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 09-02-1977.

11. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 18-12-1976.
12. القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 5 جويلية سنة 1983.
13. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 05-03-1986 (ملغى).
14. القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13-01-1988 (ملغى).
15. القانون 90-08 الصادر في 07-04-1990 المتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 11-04-1990 (ملغى).
16. القانون 90-09 الصادر في 07-04-1990 المتعلق بالولاية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 11-04-1990 (ملغى).
17. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 المتعلق بالنقد والقرض، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18-04-1990 (ملغى).
18. القانون 90-22 المؤرخ في 18-08-1990 المتعلق بالسجل التجاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 18-08-1990 (ملغى).
19. القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18-11-1990.
20. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02-12-1990.

- 21.** القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالأموال الوطنية، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02-12-1990.
- 22.** القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 65 المؤرخة في 18-12-1991.
- 23.** المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 20-01-1993.
- 24.** المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المنظم لنشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03-03-1993 (ملغى).
- 25.** المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 25-09-1994.
- 26.** الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 08-03-1995.
- 27.** الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996 المتعلق بالاعتماد الإجاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 23 شعبان عام 1416.
- 28.** القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17-06-1998.
- 29.** القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24-12-2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 25-12-2002.
- 30.** الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 27-08-2003.

- 31.** الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2003-08-35.
- 32.** القانون رقم 22-03 المؤرخ في 25-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 29-12-2013.
- 33.** القانون رقم 08-04 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 18-08-2004.
- 34.** القانون رقم 21-04 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 30-12-2004.
- 35.** القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المنظم لمهنة الموثق، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 08-03-2006.
- 36.** القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006.
- 37.** القانون رقم 04-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتعلق بالتأمينات، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 12-03-2006.
- 38.** القانون رقم 12-07 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 31-12-2007.
- 39.** القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتما إنجازها، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03-08-2008.
- 40.** الأمر رقم 01-09 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 26-07-2009.

41. القانون رقم 03-09 المؤرخ في 25-02-2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 08-03-2009.

42. القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 31-12-2009.

43. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06-03-2011.

44. القانون 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 03-07-2011.

45. القانون رقم 16-11 المؤرخ في 28-12-2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 29-12-2011.

46. القانون 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 29-02-2012.

47. القانون رقم 11-17 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 28-12-2017.

ت - المراسيم التنظيمية:

1. المرسوم الرئاسي رقم 407-11 المؤرخ في 29-11-2011 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 04-12-2011.

2. المرسوم رقم 90-67 المؤرخ في 17-06-1967 المتضمن قانون الصفقات العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 27-07-1967.

3. المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13-04-1976.

4. المرسوم رقم 82-179 المؤرخ في 15-05-1982 المحدد لمحتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 18 ماي سنة 1983.
5. المرسوم رقم 83-741 المؤرخ في 24-12-1983 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص في مجال التنمية العقارية، الصادرة بالجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخة في 25-12-1983.
6. المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية، وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 1983-03-22.
7. المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه والتزاماته ومستخدميه، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 24-07-1984.
8. المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 06-11-1985.
9. المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07-01-1986 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 08-01-1986.
10. المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 08-01-1986.
11. المرسوم رقم 86-38 المؤرخ في 04-03-1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال لعقد حفظ الحق، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 05-03-1986.
12. المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19-08-1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 20-08-1986.
13. المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 26-12-1990.

14. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29-05-1991.

15. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29 ماي سنة 1991.

16. المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29-05-1991.

17. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29-05-1991.

18. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01-06-1991.

19. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 08-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01-06-1991.

20. المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02-01-1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 06-01-1991.

21. المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994، المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 09-03-1994.

22. المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 الصادر بالجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 30-03-1994.

23. المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18-05-1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 25 ماي سنة 1994.

24. المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 11 جمادى الأولى عام 1415 هـ.

25. المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر سنة 1995 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 65 المؤرخة في 31-10-1995.

26. المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17-01-1996 المحدد لقائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية و المسؤولية العشرية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 21-01-1996.

27. المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03-02-1996 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 82-179 المؤرخ في 15-05-1982 المحدد لمحتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 09 المؤرخة في 4 فيفري سنة 1996.

28. المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 4 فيفري سنة 1996.

29. المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 6 رمضان عام 1417 هـ.

30. المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 4 رجب عام 1418 هـ.

31. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29-04-2001.

32. المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-11-1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 09-11-2003.

33. المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29-08-2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية والمحدد لكيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 01-09-2004.

34. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي بالإيجار، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 11 مايو سنة 2008.

35. المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير سنة 2009 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 25 يناير سنة 2009.

36. المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10-3-2010 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 14-03-2010 (ملغى).

37. المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 04-07-2010.

38. المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30-06-2010 المحدد لمعدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 04-07-2010.

39. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 07-10-2010.

40. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20-02-2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 26-02-2012.

41. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 26-02-2012.

42. المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 19-12-2012.

43. المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26-02-2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20-02-2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 06-03-2013.

44. المرسوم التنفيذي رقم 13-378 المؤرخ في 09-11-2013 المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك ، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 11-2013-18.

المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19-11-2013 المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 12-2013-08.

45. المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24-11-2013 المحدد لمستويات 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 في بولايات الجنوب والهضاب العليا، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 08-12-2013.

46. المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 25-12-2013.

47. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 16-03-2014.

48. المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05-06-2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 19-06-2014.

49. المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأمالك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 19-07-2014.

50. المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014 المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014.

51. المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15-06-2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 27-06-2014.

52. المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11-10-2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 14 أكتوبر سنة 2015.

53. المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 26 أكتوبر سنة 2015.

54. المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20-01-2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 المحدد لمستويات 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، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 21-01-2018.

55. المرسوم التنفيذي رقم 19-242 المؤرخ في 08-09-2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20-01-2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

56. المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08-09-2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20-02-2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ث - القرارات الوزارية:

1. القرار المؤرخ في 19 فبراير سنة 1971 المتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 18 المؤرخة في 2 مارس سنة 1971.
2. القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتضمن كيفية ممارسة و مكافأة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 26-10-1988.
3. القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 26-11-1988.
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 و الترقية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 24-05-1998.
5. القرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 16-09-2001.
6. القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 16 سبتمبر 2001.
7. القرار المؤرخ في 14-05-2002 المعدل للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 12-06-2002.
8. القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 4 يوليو 2004.

9. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08-03-2006 المعدل والمتمم للقرار 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 و الترقية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 04-2006.30

10. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 سبتمبر سنة 1994 الذي يحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 5 أكتوبر سنة 2008.

11. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-03-2011 المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 05-2011.06-05

12. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14-09-2011.

13. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14-09-2011 (ملغى).

14. القرار الوزاري المشترك رقم 05 المؤرخ في 06-12-2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13-2013.01-13

15. القرار المؤرخ في 31-12-2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 27-01-2013.

- 16.** القرار المؤرخ في 9-01-2013 المحدد لنموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمركبي العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 14-03-2013.
- 17.** القرار المؤرخ في 19-06-2013 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 32 المؤرخة في 23-06-2013.
- 18.** القرار المؤرخ في 22-07-2013 المعدل للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 02-10-2013.
- 19.** القرار المؤرخ في 24-01-2015 المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 18-11-2015، العدد 61.
- 20.** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25-08-2015 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-05-2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 29-12-2015.
- 21.** القرار المؤرخ في 26-09-2015 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 63 المؤرخة في 29-11-2015، العدد 63.
- 22.** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26-09-2017.
- 23.** القرار المؤرخ في 30-01-2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28-02-2018.

24. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-03-2018 المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 23 المؤرخة في 22-04-2018.

ج- الأنظمة:

1. نظام رقم 01-13 المؤرخ في 8 أبريل سنة 2013، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية.
2. نظام رقم 02-2020 المؤرخ في 15 مارس سنة 2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

ح- المقررات:

1. المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 25 مايو سنة 1997.
2. المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06-04-1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 03-05-1998.
3. القرار المؤرخ في 18-05-1999 المتضمن اعتماد "شركة ضمان القرض العقاري"، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخة في 27-06-1999.

خ- القرارات، التعليمات و المذكرات:

1. القرار رقم 05/92 الصادر عن مجلس مساهمات الدولة (CPE).
2. التعليمات الوزارية رقم 1 المؤرخة في 23-12-1979 الصادرة عن وزارة المالية.
3. التعليمات رقم 74-94 المؤرخة في 29-11-1994 الصادرة عن بنك الجزائر.
4. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06-02-2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة، الصادرة عن كل من وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة السكن والعمران والمدينة.
5. التوجيه رقم PM/173 الصادر عن الوزير الأول والمتضمن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الوزراء.

6. المذكرة رقم 700 المؤرخة في 08-02-1999 المتعلقة بالبيع بناء على التصاميم- التأمين الإجباري المكتتب من قبل المرقى العقاري- إمكانية استبدال صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بشركات التأمين والبنوك، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية- مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية.

7. المذكرة رقم 01597 المؤرخة في 18 مارس 2002، المتعلقة بالبيع على التصاميم- الأشخاص المؤهلة لإعداد الوثائق التقنية التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة - مديرية عمليات أملاك الدولة والعقارية.

8. المذكرة رقم 05514 المؤرخة في 19 أبريل 2009، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام و تحرير العقود الإدارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.

9. المذكرة رقم 03477 المؤرخة في 08-04-2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي و إعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.

10. المذكرة رقم 04647 المؤرخة في 12-05-2013، المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

11. المذكرة رقم 3760 المؤرخة في 29-03-2016، المتعلقة بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة- مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة.

ثانيا: قائمة المراجع

1. المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب العامة:

1. أحمد محرز: القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول: نظرية الأعمال التجارية- صفة التاجر- الدفاتر التجارية- المحل التجاري، الطبعة الثانية، بدون دار نشر، الجزائر، 1980.
2. أنور سلطان: شرح عقدي البيع والمقايضة، بدون دار نشر، بدون بلد نشر، طبعة سنة 1964.
3. السيد عبد الوهاب عرفة: الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، مطبعة الإشعاع الفنية، بدون سنة نشر.
4. إلياس ناصيف: موسوعة العقود المدنية والتجارية، دار الرائد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، لبنان، 2001.
5. بومخيلة سميرة: الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، الجزائر، 2008.
6. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، الطبعة الحادي عشر، دار هومة، الجزائر، بدون سنة نشر.
7. حمدي باشا عمر: مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، باتنة، 2000.
8. _____: حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006.
9. _____: القضاء العقاري، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة، الجزائر، 2015.
10. راشد راشد: الأوراق التجارية- الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
11. رمضان أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 1999.

12. سمير عبد السيد تناغو: عقد الإيجار، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.
13. سي يوسف زاهية حورية: الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل، تيزي وزو، 2008.
14. عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
15. عبد الرزاق أحمد السنهوري: التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، 2005.
16. _____ : الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 5، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الثاني: الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، بدون سنة نشر.
17. _____ : الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العدد 7، العقود الواردة على العمل، المقاوله والوكالة و الوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، بدون سنة نشر.
18. _____ : شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
19. عبد الرزاق بن خروف: النظام القانوني للتأمين على القرض في الجزائر، مطبوعة ، معهد الحقوق بن عكنون، الجزائر، 1999.
20. _____ : التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري- التأمينات البرية، الجزء 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.
21. عبد السلام ذيب: الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، د. و. أ. ت، الجزائر، 2001.
22. عبد الناصر توفيق العطار: شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2000.

23. عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، بدون سنة نشر.
24. علي علي سليمان: النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري -، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
25. لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008.
26. مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2008.
27. محمد حسن قاسم: الموجز في عقد البيع، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بدون بلد نشر، 1999.
28. محمد حسنين: عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
29. محمد ليبب شنب: شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
30. مصطفى محمد الجمال: الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2002.
31. نادية فضيل: القانون التجاري، الأعمال التجارية-التاجر-المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
32. _____: الإفلاس والتسوية القضائية في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
33. نبيل إبراهيم سعد: العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1997.

ب- الكتب المتخصصة:

1. الزين عزري: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005.
2. الشهاوي عبد الفتاح: موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
3. الطاهر لطرش: تقنيات البنوك، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
4. بوستة إيمان: النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
5. سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
6. سي يوسف زاهية حورية: دراسة قانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
7. عبد الرزاق حسين يس: المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروطها، - نطاق تطبيقها-، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسبوط، مصر، 1987.
8. عبد القادر بلطاس: إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط2، دار الأسطورة، الجزائر، 2007.
9. محمد المرسي زهرة: بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري و الكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى، 1989.
10. محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.
11. محمد شكري سرور: مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.

ت- الرسائل الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

1. إبراهيم عثمان بلال: تملك العقارات تحت الإنشاء، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، 2001.

2. بن عبد القادر زهرة: نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة دكتوراه العلوم، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.
3. بوسنة إيمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017.
4. دوة آسيا: مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، السنة الجامعية 2016-2017.
5. شعبان عياشي: عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي و الجزائري، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
6. شعوة مهدي: تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع: قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015.
7. فرحات ريموش: الالتزام بالإعلام، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2012.
8. مسكر سهام: التزامات المرقى العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2015-2016.
9. ناصر لباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005.
10. نسيم موسى: ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الإنجاز -، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2015.

2- رسائل الماجستير:

1. أومحمد حياة: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014-2015.
2. بلقاسم بلقاضي: النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2000-2001.
3. ربيع نصيرة: تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006.
4. عرعار الياقوت: التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.
5. فائزة رحماني: تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.
6. فتحي ويس: المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 1999.
7. مدوري زايدي: مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، بدون سنة.

ث - المقالات:

1. أحمد إبراهيم الحياوي: حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي و الأردني، مجلة الحقوق، الكويت، العدد 04، 2009.
2. إرزيل الكاهنة: شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.

3. آيت وازو زابنة: في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة ، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
4. بردان رشيد: البيع على التصاميم - دراسة في قانون 93-03، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد الثاني، بدون سنة نشر.
5. بلجرف سامية: ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
6. بن زكري راضية: مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات الصادرة عن مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
7. بن يوسف بن رقية: إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الجزء 37، العدد 02، 1999.
8. بوحفص جلاب نعاة: القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
9. بوحفص جلاب نعاة: الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.
10. بودربوه عبد الكريم: الاعتبارات في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
11. بوراس نجية: الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد الثاني، بدون سنة نشر.

12. حمليل نواره: عقد البيع بالإيجار، مقال منشور في مجلة الباحث، العدد 5، جامعة تيزي وزو، 2007.

13. خالد رمول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة نشر.

14. زيتوني زكريا: التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية تصدر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس المدية، العدد الأول، جانفي 2015.

15. شعبان عياشي: أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الثاني، سنة 2000.

16. طيب عائشة: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2001.

17. عبوب زهيرة: حق المستهلك في الإعلام، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، دورية دولية محكمة يصدرها مخبر البحث " القانون الخاص المقارن"، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، العدد 01، 2015.

18. عمر طالب و عبد الحميد غوفي: إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، العدد الثاني، سنة 2007.

19. عز الدين زوبة: خصوصية بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.

20. قلواز فاطمة الزهراء، مقارنة الالتزام بالإعلام ببعض المفاهيم القانونية الكلاسيكية ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، دورية دولية محكمة يصدرها مخبر البحث " القانون الخاص المقارن"، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، العدد01، 2015.

21. مزيان محمد أمين ويوسفي محمد: التأمين على القرض العقاري الموجه لتأمين السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 18، جانفي 2018.

22. منصور مجاجي : تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد14، جامعة ورقلة، 2016.

ج- المداخلات:

1. أحمد مرابط: الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مداخلات مقدمة بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق بالجزائر المنظم يومي 16 و 17 أبريل 2002 من قبل الغرفة الوطنية للتوثيق، الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد06، أبريل-ماي، 2002.

2. دوة آسيا: عقد حفظ الحق، مداخلات مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق-، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

3. سي يوسف زاهية حورية: عقد بيع العقار على التصاميم وضماناته ، مداخلات مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.

4. صبايحي ربيعة: الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مداخلات مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق-، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.

5. عليان بوزيان: النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.
6. قويدر الويزة: سياسة الإسكان في الجزائر بعد الإصلاحات، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي الأول حول إشكالية السكن في الدول العربية- واقع وآفاق ، المنظم من طرف جامعة يحي فارس المدينة يومي 09 و 10 ماي 2012.
7. كمال رزيق، بوكابوس مريم: دور البنوك في دعم تمويل القطاع السكني في الجزائر، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي الأول حول إشكالية السكن في الدول العربية- واقع وآفاق ، المنظم من طرف جامعة يحي فارس المدينة يومي 09 و 10 ماي 2012.
8. كنوش داودي (مدير عام مساعد بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط): إشكالية القروض العقارية والآليات الجديدة لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق بالجزائر المنظم يومي 16 و 17 أبريل 2002 من قبل الغرفة الوطنية للتوثيق، الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 06، أبريل-ماي، 2002.
9. لويس بابات: " شركة ضمان القرض العقاري"، مداخلة مقدمة بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق بالجزائر المنظم يومي 16 و 17 أبريل 2002 من قبل الغرفة الوطنية للتوثيق، الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 06، أبريل-ماي، 2002.
10. مسكر سهام: دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول "الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والآفاق-" ، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012.
11. ممثل وزارة السكن: الإطار القانوني الجديد الذي ينظم النشاط العقاري، مداخلة قدمت بمناسبة الندوة الوطنية للقضاء العقاري المنظمة من طرف مديرية الشؤون المدنية لوزارة العدل يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1995.

ح- القرارات والأحكام القضائية:

1. القرار رقم 48 647 المؤرخ في 23-01-1991، الصادر في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 04، سنة 1992.
2. القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 17-12-2009، الصادر في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2010.

خ- التقارير:

1. تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي بعنوان: مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير رقم 02، أكتوبر، 1995.

د- الجرائد اليومية:

1. السيد/ دهل مولود - المدير العام للصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مقال بعنوان: "مقاولون يخترقون قانون الترقية العقارية بالتلاعب في مخططات البناء"، جريدة الشعب، الصادرة بتاريخ: 20-12-2010.

ذ- المواقع والمدونات الإلكترونية:

1. موقع وزارة السكن: www.mhu.gov.dz، تاريخ استشارة الموقع: 10-02-2016.
2. موقع موسوعة ويكيبيديا: <https://fr.m.wikipedia.org> تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2015/03/12.
3. موقع: [www. btp-dz.com](http://www.btp-dz.com) تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018/09/04.
4. موقع جريدة لوصور: <http://www.lesoirdalgerie.com> تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2015/09/12.
5. موقع جريدة صوت الأحرار: <http://www.sawt-alahrar.net> تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2015/09/15.
6. موقع كنان بنك: [www. Cnep.djaweb.dz](http://www.Cnep.djaweb.dz) تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018/03/07.
7. موقع شركة ضمان القرض العقاري: www.SGCI.dz، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018-03-10.

8. موقع شركة إعادة التمويل الرهني: <http://Srh-dz.org> ، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018-03-12.

9. موقع: reassurez-moi.fr ، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2017-11-24.

10. مدونة القرض العقاري المباشر: blog.credit-immobilier-direct.fr ، تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2017-11-24.

11. موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: www.fnppos.dz تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2018-03-04.

12. موقع المعهد الوطني الفرنسي للاستهلاك: www.inc-conso.fr تمت استشارة الموقع بتاريخ: 2017-11-14.

II. المراجع باللغة الفرنسية:

A. LOIS :

I. Charte :

- La charte d'Alger de 1964, Texte adopté par le I^{er} Congrès du Parti du Front de libération nationale du 16 au 21 avril 1964.

II. Textes législatifs et réglementaires Français :

1.Textes législatifs :

1-1.LOIS:

- Loi n° 64-1279 du 23 décembre 1964 de finances pour 1965, parue au JORF du 24 novembre 1964, p. 11513.

- Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, parue au JORF du 11 juillet 1965, p. 5950.

- Loi n°66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail.

- Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction, parue au JORF du 4 janvier 1967 page 103.

-Loi n°71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, dite « *Loi Chalandon* », parue au JORF du 17 Juillet 1971.

- Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, parue au JORF du 5 janvier 1978, en vigueur le 1er janvier 1979.
- Loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit dite « **Loi Scrivener01** », parue au JORF du 11 janvier 1978.
- Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier dite **Loi Scrivener02**, fait partie du Code de la Consommation (L.312-1 et suivants).
- Loi 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, parue au JORF du 13 juillet 1984.
- Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative à la multipropriété et les sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ou *time share*, parue au JORF n° 6 du 8 Janvier 1986.
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990, modifiée et complétée, visant à la mise en œuvre du droit au logement, parue au JORF n°127 du 2 juin 1990.
- Loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 au contrat de construction d'une maison individuelle, parue au JORF du 22 décembre 1990.
- Loi n° 92-60 du 18 janvier 1992 renforçant la protection des consommateurs, modifie et complétée, parue au JORF n°17 du 21 janvier 1992.
- Loi n° 98-566 du 8 juillet 1998 régissant les contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, parue au JORF n° 157 du 9 Juillet 1998.
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (**SRU**).
- Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite « **Loi Borloo** », parue au JORF du 2 Août 2003.
- Loi n° 2004-809 du 13 Aout 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, parue au JORF n°190 du 17 aout 2004 page 14545.
- Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, parue au JORF n° 15 du 19 Janvier 2005.
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, couramment appelée « **Loi ENL** », qui a créé le contrat de vente d'immeuble à rénover, parue au JORF du 16 Juillet 2006.

- Loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 pour le développement de la concurrence au service des consommateurs, dite « **loi Chatel** », parue au JORF n°0003 du 4 janvier 2008.

- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, parue au JORF n° 73 du 27 mars 2009.

- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite « **Loi Duflot 01** », parue au JORF n°0016 du 19 janvier 2013.

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « **loi ALUR** » ou « **Loi Duflot 02** », parue au JORF n° 72 du 26 mars 2014.

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « **Loi ELAN** », parue au JORF n° 0272 du 24 novembre 2018.

1-2.Ordonnances :

- Ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce, parue au JORF du 22 juin 2000.

- Ordonnance n°2005-1527 du 8 déc.2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, parue au JORF du 9 décembre 2005.

- Ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014, relative au logement intermédiaire, JORF n°0044 du 21 février 2014 page 3074, texte n°11.

- Ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, parue au JORF n°0073 du 26 mars 2016.

2.Textes réglementaires :

2-1.Décret :

- Décret n°63-678 du 9 juillet 1963 relatif à l'entrée en vigueur et aux modalités d'application des dispositions des articles 28 et 29 de la loi 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, parue au JORF du 12 juillet 1963.

- Décret n°63-1324 du 24 décembre 1963 relatif aux primes, aux bonifications d'intérêt et aux prêts à la construction, parue au JORF du 29 décembre 1963, p. 11864.

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, parue au JORF du 22 mars 1976, p.2742.
- Décret n°73-314 du 14 mars 1973 portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements, parue au JORF du 21 mars 1973, p.3042.
- Décret n°76-666 du 16 juillet 1976(partie législative) ; Décret n°76-667 du 16 juillet 1976(partie réglementaire) portant le code des assurances, parue au JORF du 21 juillet 1976.
- Décret n° 78-621 du 31 mai 1978 portant code de la construction et de l'habitation(CCH), modifié et complété, parue au JORF du 8 juin 1978.
- Décret n°85-487 du 3 mai 1985, relatif au calcul de l'indice national prévu à l'article 7 de la loi 84-595, parue au JORF du 7 mai 1985.
- Décret n° 97-289 du 28 mars 1997 relatif au calcul de l'aide personnalisée au logement et modifiant le code de la construction et de l'habitation, parue au JORF n°75 du 29 mars 1997.
- Décret n°2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, parue au JORF du 11 février 2004.
- Décret n°2007-431 du 25 mars 2007, relatif à la partie réglementaire du code de commerce, parue au JORF du 20 janvier 2009.
- Décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs, parue au JORF du 31 mai 2011 n° 0126, p.9346.
- Décret n°16-901 du 1^{er} juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre, JORF n°0153 du 2 juillet 2016.
- Décret n°2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat, JORF n°0119 du 23 mai 2019.
- Décret n° 2019-772 du 24 juillet 2019 relatif à la partie réglementaire du livre VIII du code de la construction et de l'habitation, parue au JORF n°0171 du 25 juillet 2019.

2-2.Arrêtés :

- Arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, JORF n°273 du 25 novembre 1994.
- Arrêté du 26 décembre 2000 relatif à l'allocation de logement.

- Arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs, JORF n°0294 du 18 décembre 2012.

- Arrêté du 1^{er} août 2014 relatif au zonage géographique des communes (dit A/B/C), pris en application de l'article R.304- 1 du CCH.

- Arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat, publié sur le site : www.legifrance.gouv.fr, consulté le : 12-08-2019.

- Arrêté du 29 mai 2019 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation.

2-3.Circulaires et Instructions :

- Circulaire n°11-90 du 22 février 1990 de la Caisse Nationale d'Allocation Familiales.

- Instruction de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat n°94-03 du 17 mars 1994 relative à l'adaptation de certaines règles d'attribution des subventions, Bulletin officiel du ministère chargé du logement n°94/23.

B. Ouvrages :

I. Ouvrages Généraux:

1. Adja(D) et Dorbenko(B), Droit de l'urbanisme, Berti Editions, Alger, 2007.
2. Aloui(A), Propriété et régime foncier en Algérie, édition distribution Houma, Alger, 2004.
3. Benamrane(D), Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie, SNED, Alger, 1980.
4. Benmatti (N .A), L'habitat dans le tiers monde, cas d'Algérie, SNED, Alger, 1982.
5. Bonneau(T), Droit Bancaire, 5^e édition, Montchrestien, Edition Delta, Liban, 2003.
6. Boubli (A), Construction, cadre de vie et de croissance, PUF, Paris, 1980.
7. Bouhaba(M), Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement, CNRS, Paris, 1988.
8. Buathier(J), Amirault(R) : Profession, agent immobilier, réglementation et pratique, Paris, Eyrolles, 1991.

9. Deviller(J.M), Droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, Paris, 1998.
10. Faure-Abbad(M) : Droit de la construction, Gualino, Lextenso éditions, Paris, 2013.
11. Hamidou(R), Logement : un déficit, édition OPU, CNAL, 1989.
12. Hamonic(Léon), Guide juridique et pratique des entrepreneurs de travaux privés, Paris, 1899.
13. Karila (J.P), Les responsabilités des constructeurs, Delmas, 2^e éd, 1991.
14. Liet Veaux(G), Droit de la construction, Librairie technique, édition CELESSE, Paris, 1976.
15. —————, Le droit de la construction, 11e édition, Litec, Paris, 1994.
16. Lombois(C.I), Responsabilité et assurance de la construction, G.P, 01, 1980.
17. Lothe(P), Pambo(Ph), Les clés de l'immobilier : financement, acquisition, gestion et défiscalisation, 2^e édition, SEFI édition, Paris, 2004.
18. Mémento Pratique: Immobilier, Urbanisme, Construction, Gestion, Paris, EDF, 1989.
19. Montgny(J.L), Les biens immobiliers, PUF, Paris, 1977.
20. Saint-Alary(H), Le droit de la construction, collection, que sais-je ? N° 1336, Paris, 1981.
21. Saint Alary(R), cours de la construction et de la propriété urbaine, les cours de droit, Paris, 1966.
22. —————, Droit de la construction, Paris, PUF, Coll. THEMIS, 1977.
23. Zavaro(M), La responsabilité des constructeurs, 3^e Edition, LexisNexis, Paris, 2013.
24. Zein (Y), Les pools Bancaires (Aspects juridiques), Economica, Paris, 1998.

II. Ouvrages Spéciaux:

1. Béchade(A) : La promotion immobilière, Que sais-je ?, PUF éd, 1997.
2. Denoyelle (R), Le promoteur de constructions immobilières, éditions Berger-Levrault, Paris, 1965.
3. Duban(B) : Les promoteurs constructeurs, Que sais-je?, Paris, PUF, 1982.

4. Dusart(G), La caisse des dépôts et consignations, documentation française, Paris, 1980.
5. Kohl(B), Le promoteur, contribution dans un ouvrage collectif intitulé : guide de droit immobilier, maison d'édition Kluwer, Waterloo, Belgique, sans date.
6. Malinvaud(P), Jestaz(p), Jourdain(P), Tournafond(O) : Droit de la promotion immobilière, 9^e édition, Dalloz, Paris, 2015.
7. Malinvaud(P), Jestaz(p), Droit de la promotion immobilière, 2 éd, Paris, 1980.
8. Saint Alary(R), La nouvelle réglementation des ventes d'immeubles à construire, Redi, 1968.
9. Topalov(Ch), Les promoteurs immobiliers, Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, Mouton, Paris, EHESS, 1974.

C. Thèses, Mémoires et Rapports de stages :

I. Thèses :

1. Capironis(P): La gestion du risque au sein d'une promotion immobilière privée en France, Thèse, Université de Lausanne, 1990.
2. Lepeltier(D), Les organismes d'HLM depuis les lois du 16 juillet 1971, Thèse de Doctorat d'Etat, Droit privé, sous la direction de R. Saint-Alary, Paris 2, Paris, 1976.
3. Massis(T), Le contrat préliminaire dans la vente d'immeuble à construire, Collection thèses française, Paris2, 1979.

II. Mémoires :

1. Bellali(A), Les OPGI face à la problématique de financement (expérience Algérienne), Mémoire de 3^{ème} cycle, Ecole supérieure de commerce, Marseille, 1996-1997.
2. Brahmia(M.F), L'entreprise publique Algérienne face aux nouvelles techniques de management et de la promotion immobilière, Mémoire de fin d'étude, master de l'immobilier de la construction et de l'aménagement, groupe (E.S.C), Marseille, 1996.
3. Kherradji(M), La vente d'immeuble à construire entre le droit Français et le droit Algérien, Mémoire de Master en droit privé et sciences criminelles, Académie de Montpellier, Université de Perpignan, 2006-2007.
4. Laabid (J), La responsabilité décennale des constructeurs en matière immobilière, « Entre les insuffisances légales et les réformes envisageables », Mémoire de fin de

cycle pour l'obtention du diplôme du Master en droit des affaires « Section française », Faculté des Sciences Juridiques Économiques et Sociales, Maroc, 2011-2012.

5. Conférence JPG du 1 Mars 1999, La promotion immobilière, Université de Paris Val de Marne, DESS, économie de la construction et des activités immobilières.

III. Rapports de stages :

1. Hazi (K), Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, Stage en stratégie et concurrence, France, Juillet 2006.

D. Articles :

1. Benakzouh (C) : *La promotion immobilière privée*, in R.A.S.J.E.P, 1989, n°01.

2. Bergel (J.L), *Les contrats préliminaires de réservation dans les ventes d'immeuble à construire*, Unité ou dualisme ? J.C.P, .N° :14, 1974.

3. Dagot(M), *Le transfert de propriété dans le contrat de location-accession*, JCP N I, 1985.

4. ———, « *Pour une amélioration des garanties d'achèvement dans les ventes en état futur d'achèvement* », JCP N 1997, I.

5. Lagarde(F), Chastang(A), Comble (P.H) : "L'apport des prestations aux familles à bas revenus », dossier CAF «Les prestations familiales : un système en évolution», n°4, CNAF, 1996.

6. Liet-Veaux(G), *Responsabilité décennale et biennale-Dommage couvert-Délais*-J.C, Fax355-5-2,1988.

7. Picard, *Le consommateur immobilier*, JCP N°1985, I.

8. Saint Alary (R), *Le consommateur et son logement*, RDI 1981.

9. Schaefer(J.P), Taffin (C), L'économie du logement locatif social, In : *Revue d'économie financière*, n°86, 2006.

10. Schaefer (J-P), Le rôle des aides publiques pour le logement, *Dans Informations sociales* 2009/5 (n°155).

11. SIZAIRE(Ch), *les sociétés d'habitat participatif : une nouvelle forme d'accès au logement ?*, Dossier construction-urbanisme-Revue mensuelle, LexisNexis Jurisclasseur, Mai 2014.

12. Tournafond (O), *Dans les ventes après achèvement, la garantie décennale n'exclut pas la garantie des vices cachés du code civil*, *Revue de droit immobilier-urbanisme - construction*, n°9, septembre 2009.

13. Valdés(A), « *L'achèvement et la conformité des travaux dans la vente d'immeuble à construire* », Administrer 2002, n°346.

14. Youcef (B), *La garantie décennale selon l'article 554 du code civil*, Revue trimestrielle Algérienne de sciences juridique économique et politique, publication de la faculté de droit de BEN AKNOUN- Université d'Alger, vol. 38, n° II, 2000.

E. Articles de presse:

1. Bettache(A) : *1.600.000 logements seront livrés fin 2019*, article paru dans le : « Le Soir d'Algérie », le : 25-10-2017.

2. Meziane Rabhi, *Problème du logement en Algérie ; Les solutions fiscales ne régleront rien*, article publiée dans : « Liberté » le : 06-04-2010.

3. Moumen Larabi, *Incitations fiscales accordées à l'activité immobilière ; Les promoteurs immobiliers peu satisfaits*, article publiée dans : « LE MAGHREB » le : 06-04-2010.

4. Samia Lounes, *Allégements fiscaux et parafiscaux : Quelle incidence sur le prix du logement ?*, article publiée dans : « Info Soir » le : 06-04-2010.

5. Sonia(c) : *la nouvelle loi sur la promotion immobilière met fin à l'anarchie dans le domaine*, article publiée sur le site : « btp-dz.com », consulté le : 04-09-2018.

6- la caisse de refinancement de l'habitat, le seul « *couac* » français, article publiée dans le journal « Les Echos, le : 27 oct 2014.

F. Rapports et comptes rendus :

1. Rapport du conseil national économique et social, Rapport sur le logement social, Octobre 1995.

2. Rapport du ministère de l'habitat, Situation et perspective du secteur de l'habitat, année 1995.

3. Rapport du conseil national économique et social, Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, Aout 1996.

4. Rapport intitulé : " Le financement du logement en France", établi par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, France, Octobre 2001.

5. Rapport public thématique, Les aides à la pierre : L'expérience des délégations de l'Etat aux intercommunalités et aux départements, Cour des comptes, Mai 2011.

6. Rapport intitulé : « Gestion Locative Adaptée, la pratique de l'AIVS TERRITOIRES », aivs fapil, Février 2017.

7. Rapport Semestriel D'activité intitulé : CRH- Caisse de Refinancement de l'Habitat, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le : 29 août 2018, disponible sur le site internet de la CRH : www.crh-bonds.com, consulté le : 16-05-2019.

8. Moyse (J.F), Contrat de réservation et avant contrats, compte-rendu de la réunion du 21 septembre 2011 de la commission de droit immobilier du barreau de Paris, Lexbase Hebdo, édition privée, Paris, 2011.

G. Bulletins, guides et documents internes :

- M.A. Raouya, Directeur Général des Impôts, L'habitat, un secteur porteur, fiscalement soutenu, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts, n°34, Septembre 2008.

- Hamonic(L), Guide juridique et pratique des entrepreneurs de travaux privés, Paris, 1998.

- Guide pour l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès d'une banque, société de refinancement hypothécaire, 2001.

- Guide d'achat assurance décennale, publié sur le site : www.assurance-decenale-pro.fr le : 01-01-2020, consulté le : 14-08-2020.

- CNEP-Banque, convention entre SAA et CNEP-Banque, N286-PDG-2003.

- Document interne intitulé «procédure portant modalité d'attribution par le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales des aides directes au logement », Février 2004.

- Document interne intitulé «procédure portant modalités d'attribution par le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales des aides groupées au logement », Février 2004.

- Document interne intitulé «procédure portant modalité d'attribution par le Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales des prêts groupées au logement », Février 2004.

- Document d'informations générales, BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Crédit immobilier, En vigueur au 14-10-2019, publié sur le site : <https://mabanque.bnpparibas.net>, sans date de publication, consulté le : 10-12-2019.

H. Arrêts et décisions judiciaires :

1. Architecte:

- Civ. 3^e, 24 févr. 1988, Bull. Civ. III, n°40.

- Civ. 3^e, 3 juill. 1996, Bull. civ. III, n°155.

2. Contrat d'entreprise :

- Civ.3^e, 28 fév. 1984, Bull. civ. III, n°51.

3. Contrat de réservation :

- Civ.3^e, 30 novembre 2011, Bull. Civ, III, n° 203, pourvoi n° 10-25451.
- Civ.3^e, 18 Déc, 1984, Bull Civ, III, n° 217, pourvoi n° 83-14793.
- 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n° 114, pourvoi n° 85-17756.
- CA Pau, 1^{re} ch. 3 avr. 1996, JCP G 1997, IV, 117.
- CA Versailles, 23 novembre 1982, RDI, 1984, p. 198.
- Civ.3^e, 18 Déc, 1984, Bull Civ, III, n° 217, pourvoi n° 83-14793.
- 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n° 114. Civ.3^e,
- 18 Déc, 1984, Bull Civ, III, n° 217, pourvoi n° 83-14793.
- 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n° 114, pourvoi n° 85-17756.

4. Devoir d'information :

- Cass. Civ.1^{er}, 27 juin1995, D.1995.J.621.

5. Garantie de parfait achèvement:

- Cass. Civ. 3^e, 26 sept. 2007, n° 06-16207, Constr. urb. 2007, Comm.203.

6. Location-Accession :

- Civ.1^{er}, 7 oct.1997et surtout 20 janvier 1998, RDI 111et 278.

7. Pénalités de retard :

- Cass.civ.3^e, 9 juill, 2003, n°99-17632, Bull. civ. III, n°152.

8. Vente en l'état futur d'achèvement :

- Civ, 3^e, 20 mai 1980, Bull, n° 104, RDI 1980, 439.
- Civ, 3^e, 22 févr. 1984, RDI 1984,424.

9. Réception :

- Cass.civ.3^e, 20 déc. 2006, n° 05-20065, Bull. civ. III n° 256, Constr, urb.2007, Comm.49.
- Cass.civ.3^e, 15 juin 2000, n° 98-16861, AJDI 2000, p.850.
- Cass. Civ. 3^e, 19 déc. 2007, n° 07-12824, Constr.urb.2008, Comm.18.
- Cass. Civ. 3^e, 23 oct. 2002, n° °98-18109, Bull . Civ. III, n°209, Constr. urb. 2003, Comm.95.

10. Responsabilité décennale :

- Cass.civ.09-03-1964.Bult1964-1.n°148. p.04.
- Cass.civ.17-03-1975, Bult1975-3, n°102, p.77.
- Civ.3^e4 oct.1989, Bull.civ.III, n°179 (véranda).
- 09 nov.1994, Bull.civ.III, n°184 (réfection d'une toiture avec apport d'éléments nouveaux).

- 25 févr.1998, Bull.civ.III, n°46.
- Cass.civ.3^e, 7avr.2004, n°02-31015, Bull.civ.III, n°73.
- Cass.civ.3^e, 6 déc.2005, n°04-18503, Contrat, conc. cons.2006, Comm. 66.
- Civ.3^e, 23 sep 2009, Bull. civ. III, n°202, pourvoi n°08-13470.
- 29 juin 2003, Bull. civ. III, n°151, pourvoi n° 151, pourvoi n° 82-11991.

11. Rétention :

- Cass.civ.3^e, 23 oct. 2002, n°98-18109, Bull. civ. III, n°209.

I. Sites et blogs électroniques :

1- Amandine : « La promotion immobilière : comment ca marche », article publiée sur le blog : [www.Blog.lendopolis . Com](http://www.Blog.lendopolis.Com), le : 24-04-2019, consulté le : 03-09-2019.

2- Anne-Laure Jourdheuil : « Le logement social produit par les promoteurs immobiliers privés, L'émergence d'une coopération déséquilibrée entre bailleurs sociaux et promoteurs », article publié sur le site : www.journals.openedition.org, le : 15 juin 2017, consulté le : 16-03- 2019.

3- Audrey Bouchez : « Promoteurs immobiliers : les principales règles à respecter en droit immobilier », article publiée sur le blog : www.go-aos.io, le : 29-07-2019, consulté le : 02-08-2020.

4- Benzaki mokhtar : « Un an après le lancement de l'opération, le LPP ou en est-on ? », article publiée sur le site : www.lesoirdalgerie.com, le : 16-08-2015, consulté le : 12-09-2015.

5- Bertrand Avril : « Promotion immobilière », article publiée sur le site : [www. politique du logement.com](http://www.politique du logement.com), le : 02-05-2003, consulté le : 16-02-2015.

6- ————— : « Promoteur, article publiée sur le site », article publiée sur le site : [www. politique du logement.com](http://www.politique du logement.com), le : 02-05-2003, consulté le : 17-02-2015.

7- Cabinet d'avocats Picovschi Immobilier : « Garantie du promoteur », article publié sur le site : immobilier.avocats-picovschi.com, le : 26-04-2011 et mis à jours le : 18-12-2014, consulté le : 15-08-2020.

8- Canton(P): « La co-promotion immobilière », article publié sur le site: www.lemoniteur.fr, le: 29-11-2018, consulté le: 15-12-2019.

9- Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), « Permis de démolir », publiée sur le site : www.Service -Public.fr, le : 16 Avril 2020, consulté le : 09-05-2020.

10- Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé d'urbanisme, « Certificat d'urbanisme », publiée sur le site : www.Service -Public.fr, le : 05 Décembre 2018, consulté le : 10-05-2020.

- 11- Lelong(D) : « Quelle est la meilleure banque pour votre crédit immobilier ? », article publié sur le site : www.Immobilier-danger.com, sans date, consulté le : 16-12-2019.
- 12- Nocart(M) : « CRH-Caisse de Refinancement de l'Habitat », article publié sur le site : www.crh-bonds.com, présentation janvier 2019, consulté le : 15-05-2019.
- 13- Sericola(L) : « L'autopromotion ou comment réussir son projet d'habitat groupé », article publié sur : www.creditas.fr, sans date, consulté le : 14-11-2018.
- 14- Vanessa Barbier, « Qu'est ce que la nouvelle réglementation acoustique », article publié sur le site : www.quotatis.fr, le : 19 novembre 2019, consulté le : 03-08-2020.
- 15- Article intitulé : « Transformation des POS en PLU », publié sur le site : [www. la gazette. fr](http://www.la-gazette.fr), le : 01-12-2009, consulté le : 04-05-2019.
- 16- Article intitulé : « Comment accéder au droit au logement opposable(DALO) ? », publié sur le site : www.hclpd.gouv.fr, le 19 février 2010 (modifié le 18 avril 2017), consulté le : 02-01-2020.
- 17- Le droit administratif: Fiche n°1. Le droit de l'urbanisme : « règles générales », publié sur le site : [www. la gazette. fr](http://www.la-gazette.fr), le : 03-08-2011, consulté le : 04-05-2019.
- 18- Le droit administratif: Fiche n°2. Le droit de l'urbanisme : « Les instruments d'urbanisme », publié sur le site : [www.la gazette. fr](http://www.la-gazette.fr), le : 04-08-2011, consulté le : 03-05-2019.
- 19- Article intitulé : « Allocation de logement sociale(ALS), publié sur le site : www.capretraite.fr, en 2016, consulté le : 06-09-2019.
- 20- Article intitulé : « droit au logement opposable(DALO) : faire valoir son droit à un logement », publié sur : [www.service public.fr](http://www.service-public.fr), sans date, consulté le : 7 avril 2017.
- 21- Article intitulé : « Contrat D'assurance de prêt », publié sur le site : [www. assurance –prêt- pas- cher.com](http://www.assurance-prêt-pas-cher.com), sans date, consulté le : 02 décembre 2017.
- 22- Article intitulé : « Les assureurs de prêts immobiliers », publié sur le site : <https://reassurer-moi.fr>, sans date, consulté le : 27 novembre 2017.
- 23- Article intitulé : « Convention AERAS », publié sur le site : [https://fr..m.wikipedia.org](https://fr.m.wikipedia.org), sans date, consulté le : 02 Janvier 2018.
- 24- Article intitulé : « prêt à l'accession sociale (PAS) », publié sur le site : [www. Creditfoncie.fr](http://www.Creditfoncie.fr), sans date, consulté le : 11-02-2018.
- 25- Article intitulé : « Aide à la pierre », publié sur le site : [www.politique du logement.com](http://www.politique-du-logement.com), sans date, consulté le : 11-02-2018.
- 26- Article intitulé : « Aide à la pierre », publié sur le site : [www.politique du logement.com](http://www.politique-du-logement.com), sans date, consulté le : 13-02-2018.

27- Article intitulé : « Les aides à la pierre », publie sur le site : [www.financement-logement-social-logement.gouv](http://www.financement-logement-social-logement.gouv.fr), sans date, consulté le : 16-02-2018.

28- Article intitulé : «Droit de mutation à titre onéreux 2019-2020 : taux, immeubles concernés, calcul », publie sur le site : [www.tout sur mes finances.com](http://www.tout-sur-mes-finances.com), sans date, consulté le : 24-02-2018.

29- Article intitulé «C'est quoi la promotion immobilière ? », publié sur le site : www.fpi-france.fr, le : 25-10-2018, consulté le : 12-03-2019.

30- Article intitulé : « Principes éthiques de la FPI », publie sur le site : www.fpi-france.fr, le : 26 octobre 2018, consulté le : 13-08-2020.

31- Article intitulé : « L'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), publié sur le site : www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr, le : 8-11-2018, consulté le : 06-11-2019.

32- Article intitulé : « Le financement du logement social : les aides aux producteurs », publie sur le site : [www.vie –public.fr](http://www.vie-public.fr), le 21-11-2018, consulté le : 10-10-2019.

33- Article intitulé : « Le financement du logement social : les aides aux producteurs », publie sur le site : [www.vie- publique.fr](http://www.vie-publique.fr), le : 21-11-2018, consulté le : 13-12-2018.

34- Article intitulé : « Aide de l'Anah : travaux d'amélioration de l'habitat », publie sur le site : [www.service –public.fr](http://www.service-public.fr), le : 01-01-2019, consulté le : 10-08-2019.

35- Article intitulé : « Logement intermédiaire : le logement en loyer intermédiaire », publié sur le site : www.journaldunet.fr, le : 15 -01-2019, consulté le : 05-03-2019.

36- Article intitulé : « Aide personnalisée au logement(APL), publié sur le site : www.service-public.fr, le : 01-09- 2019, consulté le : 05-09-2019.

37- Article intitulé : « Allocation de logement social(ALS), publié sur le site : www.service-public.fr, le : 01-09-2019, consulté le : 06-09-2019.

38- Article intitulé : « Logement social en France », publie sur le site : fr.m.wikipedia.org, sans date, consulté le : 05-03-2019.

39- Article intitulé : « Le logement social (HLM) : Définition, Catégorie, Financement, Attribution, Acteurs », publie sur le site : www.cohesion-territoires.gouv.fr, le 02-07-2019, consulté le : 24-07-2019.

40- Article intitulé : «Le promoteur immobilier», publie sur le site : www.Jurifiable.com, sans date, consulté le : 02-09-2019.

41- Article intitulé : « Financer une opération de promotion immobilière », publié sur le site : www.credit.fr, sans date, consulté le : 13-12-2019.

42- Article intitulé : « Comprendre le financement de la promotion immobilière », sans auteur, article publié sur le site : www.homunity.com, sans date, consulté le : 15-12-2019.

43- Article intitulé : « Quels sont les avantages du dispositif Pinel d'investissement locatif », publié sur le site : www.economie.gouv.fr, le : 12 février2020, consulté le : 03-03-2020.

44- Article intitulé : « Les normes environnementales dans l'immobilier », publie sur le site : www.immobilier.cushmanwakefield.fr, le : 09-07-2020, consulté le : 02-08-2020.

J. Dictionnaires et glossaires:

- Glossaire Assurance-Emprunteur, CCSF, Novembre2015.
- Guide des banques et des établissements financiers en Algérie, KPMG, Edition 2015.

الفهرس

الفهرس	
الصفحة	العنوان
	الآية
	شكر
	إهداء
1	مقدمة
13	الباب الأول: الأطراف الرئيسية الناشطة في مجال الترقية العقارية
15	الفصل الأول: "المركبي العقاري" كطرف رئيس مبادر ومنسق لمشاريع الترقية العقارية
16	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمهنة المركبي العقاري
16	المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
17	الفرع الأول: التطور التاريخي لنشاط الترقية العقارية
17	أولاً: المرحلة الواقعة بين تاريخ استعادة السيادة الوطنية و صدور القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية
18	ثانياً: في ظل القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية
20	ثالثاً: في ظل المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري
24	رابعاً: في ظل القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية
34	الفرع الثاني: مضمون نشاط الترقية العقارية
34	أولاً: تعريف نشاط الترقية العقارية
35	أ- وفقاً لأحكام القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية،
36	ب- وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري،
39	ج- وفقاً لأحكام القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
43	ثانياً: تحديد موضوع نشاط الترقية العقارية

43	أ- العمليات موضوع الترقية العقارية
49	ب- المشاريع العقارية محل الانجاز
50	ج- الغرض من عمليات الترقية العقارية
56	ثالثا: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية
56	أ- الصفة المدنية لنشاط الترقية العقارية
58	ب- الصفة التجارية لنشاط الترقية العقارية
59	رابعا: أنواع نشاط الترقية العقارية
60	أ- الترقية العقارية العمومية
60	ب- الترقية العقارية الخاصة
60	المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري
61	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري وتمييزه عن الأشخاص المهنية الأخرى
61	أولا: تعريف المرقى العقاري
61	أ- التعريف التشريعي للمرقى العقاري
67	ب- التعريف القضائي للمرقى العقاري
69	ت- التعريف الفقهي للمرقى العقاري
71	ثانيا: تمييز المرقى العقاري عن الأشخاص المهنية الأخرى
71	أ- المرقى العقاري و صاحب المشروع
76	ب- المرقى العقاري و المقاول
79	ت- المرقى العقاري والمهندس المعماري
82	ث- المرقى العقاري و الوكيل العقاري
85	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري
85	أولا: المرقى العقاري المدني
87	ثانيا: المرقى العقاري التاجر
90	الفرع الثالث: أنواع المرقى العقاري
90	أولا: المرقين العموميين
106	ثانيا: المرقين الخواص

115	ثالثا: المرقبين العقاريين شبه عموميين
116	المبحث الثاني: الإطار التنظيمي لمهنة المرقى العقاري
116	المطلب الأول: الشروط والإجراءات القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري
117	الفرع الأول: الشروط والمؤهلات الواجب توافرها لممارسة مهنة المرقى العقاري
117	أولا: شرط اكتساب صفة التاجر
118	أ- امتحان الأعمال التجارية
120	ب- الأهلية التجارية
123	ثانيا: الشروط المستحدثة بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية
123	أ- الحصول على الاعتماد
127	ب- عدم التعرض لعقوبة تتعارض وممارسة المهنة
128	ج- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
133	الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بمنح الاعتماد واكتساب صفة المرقى العقاري
134	أولا: لجنة اعتماد المرقين العقاريين
134	أ- تعريف لجنة اعتماد المرقين العقاريين
135	ب- مهام لجنة اعتماد المرقين العقاريين
135	ثانيا: إجراءات منح الاعتماد
141	المطلب الثاني: الالتزامات المهنية للمرقى العقاري و العقوبات الناجمة عن الإخلال بها
141	الفرع الأول: الالتزامات المهنية للمرقى العقاري
142	أولا: الالتزام باحترام النظام العام العمراني
142	أ- احترام قواعد التهئية والتعمير
144	ب- الحصول على التراخيص الإدارية

148	ت - احترام النظام العام الجمالي والثقافي
149	ث - احترام النظام العام البيئي
152	ثانيا: الالتزام بالإعلام
155	ثالثا: الالتزام بالقواعد الأخلاقية للمهنة
156	أ - الالتزامات الأخلاقية للمرقي العقاري في مواجهة الدولة
157	ب - الالتزامات الأخلاقية للمرقي العقاري في مواجهة زبائنه
159	رابعا: الالتزام بالاكتتاب في جميع التأمينات والضمانات المطلوبة
159	أ - اكتتاب ضمان الترقية العقارية
160	ب - التأمين على المسؤولية
165	الفرع الثاني: العقوبات المقررة في حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته المهنية
166	أولا: العقوبات الإدارية
166	أ - أنواع العقوبات الإدارية
169	ب - معاينة المخالفات
170	ثانيا: العقوبات الجزائية
171	أ - العقوبات المقررة بعنوان القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية
178	ب - العقوبات المقررة بعنوان قانون العقوبات
181	الفصل الثاني: المؤسسات المالية كطرف رئيس ممول ومرافق لنشاط الترقية العقارية
182	المبحث الأول: المؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية
182	المطلب الأول: المؤسسات المالية المختصة في التمويل المباشر لنشاط الترقية العقارية
183	الفرع الأول: المؤسسات المالية المقرضة لنشاط الترقية العقارية
183	أولا: البنوك

184	أ- البنوك المتخصصة
185	1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك متخصص في تمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر
191	2- البنوك المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية في فرنسا
194	ب- البنوك التجارية
195	1- البنوك التجارية في الجزائر
196	2- البنوك التجارية في فرنسا
198	ثانيا: الخزينة العمومية
199	أ- أهلية الاستفادة من قروض الخزينة
200	ب- سقف قروض الخزينة وضمانات تقديمها
201	ت- تسديد القروض
202	الفرع الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية
203	أولاً: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية في الجزائر
203	أ- الصندوق الوطني للسكن
205	ب- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
207	ثانيا: المؤسسات المالية الداعمة لنشاط الترقية العقارية في فرنسا
207	أ- الصندوق الوطني للإعانة على السكن (FNAL)
209	ب- المساعدات الممنوحة عبر مساهمة المستخدمين من خلال 1% " Action logement "
210	المطلب الثاني: المؤسسات المالية المرافقة لعملية تمويل نشاط الترقية العقارية
210	الفرع الأول: الإطار المؤسسي المرافق لتمويل نشاط الترقية العقارية في الجزائر
211	أولاً: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)
211	أ- تأسيس شركة ضمان القرض العقاري
212	ب- مهام شركة ضمان القرض العقاري
213	ت- مجالات تدخل شركة ضمان القرض العقاري
215	ثانيا: شركة إعادة التمويل الرهن (SRH)

215	أ- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني
216	ب- مهام شركة إعادة التمويل الرهني
217	ت- كفاءات إعادة التمويل الرهني
219	ث- شروط إعادة التمويل الرهني
221	ثالثا: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)
222	أ- تأسيس صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
223	ب- اكتتاب التأمين لدى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
225	ت- مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
231	الفرع الثاني: الإطار المؤسسي المرافق لتمويل نشاط الترقية العقارية في فرنسا
231	أولا- شركات الكفالة (القرض الإسكاني- crédit logement- نموذج)
233	ثانيا- صندوق إعادة تمويل السكن (CRH)
236	المبحث الثاني: طرق تمويل نشاط الترقية العقارية
236	المطلب الأول: القروض العقارية
237	الفرع الأول: مضمون القروض العقارية
237	أولا: مفهوم القروض العقارية
237	أ- تعريف القروض العقارية
239	ب- خصائص القروض العقارية
241	ثانيا: أنواع القروض العقارية
241	أ- القروض العقارية الموجهة للأفراد
241	1- في الجزائر
243	2- في فرنسا
253	ب- القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية
253	1- المرقين العقاريين
253	1-1- في الجزائر
255	1-2- في فرنسا

257	2- التعاونيات العقارية
257	2-1- في الجزائر
257	2-2- في فرنسا
259	ثالثا: المسعى الإجرائي لعملية الإقراض
260	أ- المرحلة التحضيرية لإبرام عقد القرض العقاري
260	1- الشروط الواجب مراعاتها من قبل طالب القرض
261	2- المبادئ والإجراءات التي تحكم البنك في مجال عملية الإقراض
266	ب- مرحلة التوقيع على عقد القرض العقاري
266	ت- مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري
267	1- تعبئة القرض
267	2- سداد مبلغ القرض
269	الفرع الثاني: ضمانات القروض العقارية
269	أولا: الضمانات الشخصية
270	ثانيا: الضمانات العينية
271	أ- الرهن الرسمي
272	ب- الرهن القانوني
275	ثالثا: التأمين على القرض العقاري
275	أ- تعريف التأمين على القرض العقاري
279	ب- الشركات المتدخلة في تأمين القرض العقاري
280	1- شركة ضمان القروض العقارية
281	2- شركات التأمين الممارسة لخدمة التأمين على القرض العقاري
281	ت- أنواع التأمين على القرض العقاري
282	1- التأمين المرتبط بشخص المقترض
282	1-1- التأمين على حياة المقترض من الوفاة
283	1-2- التأمين على العجز
285	1-3- التأمين على البطالة
285	2- التأمين المرتبط بالعقار المرهون
286	2-1- التأمين من خطر الحريق
286	2-2- التأمين على الكوارث الطبيعية

288	المطلب الثاني: دعم الدولة
289	الفرع الأول: دعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية
289	أولاً: التخفيض في القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإقامة مشاريع الترقية العقارية
291	أ- في الجزائر
291	1- فيما يخص الأراضي الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة
297	2- فيما يخص الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
301	ب- في فرنسا
303	ثانياً: منح تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية
304	أ- في الجزائر
304	1- شروط منح التخفيض في معدل الفائدة على القروض الممنوحة لطالبي السكن
305	1-1- فيما يخص القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي
306	1-2- فيما يخص القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي أو بناء سكن فردي في شكل مجمع
307	2- شروط منح التخفيض في معدل الفائدة على القروض الممنوحة للمقيمين العقاريين
308	1-2- التزامات المقيمي العقاري تجاه ذاته
308	2-2- التزامات المقيمي العقاري تجاه الإدارة المكلفة بالسكن
309	2-3- التزامات الإدارة المكلفة بالسكن
310	ب- في فرنسا
310	1- قرض التملك الاجتماعي (Le prêt accession sociale ou PAS)
311	2- قرض بمعدل فائدة 0%: (Le prêt à taux 0% ou PTZ+)
311	3- القرض الإيجاري الاجتماعي (Le prêt locatif social ou PLS)
312	ثالثاً: التحفيزات الجبائية
313	أ- في الجزائر
313	1- التحفيزات الجبائية الممنوحة لفائدة الأسر وطالبي السكن
313	1-1- في مجال الرسم العقاري

313	1-2- في مجال الرسم على القيمة المضافة
313	1-3- في مجال حقوق التسجيل
313	1-4- في مجال رسم الإشهار العقاري
314	2- التحفيزات الجبائية الممنوحة لفائدة المرقين العقاريين
314	2-1- فيما يخص الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على الأرباح
315	2-2- فيما يخص الرسم على النشاط المهني
315	2-3- فيما يخص حقوق التسجيل
315	2-4- فيما يخص رسم الإشهار العقاري
315	2-5- فيما يخص الرسم العقاري
315	2-6- فيما يخص الرسم على القيمة المضافة
316	ب- في فرنسا
317	1- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكية المشيدة(المبنية)
317	2- التخفيض من حقوق تحويل الملكية
318	3- تخفيض معدل الرسم على القيمة المضافة
321	4- الإعفاء من الضريبة على الشركات
321	الفرع الثاني: دعم الدولة المباشر لنشاط الترقية العقارية
322	أولاً: صيغ السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية
322	أ- في الجزائر
322	1- صيغ السكن الاجتماعي
322	1-1- صيغة السكن العمومي الإيجاري
324	1-2- صيغة السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار
326	1-3- صيغة السكن الترقوي المدعم
328	1-4- صيغة السكن الريفي
330	2- صيغة السكنات الترقوية
332	ب- في فرنسا
332	1- الصيغ السكنية الاجتماعية
333	1-1- معيار نسبة الدعم والجمهور المستهدف
333	1-2- معيار الجهة المشيدة والموكل لها بالتسيير
334	1-3- معيار النموذج السكني

334	1-4- معيار القدرة على الإيجار
336	2- الصيغ الحرة (القطاع الحر)
336	ثانيا: مضمون دعم الدولة المباشر لنشاط الترقية العقارية
336	أ- في الجزائر:
336	1- المساعدات المالية المقدمة عبر الصندوق الوطني للسكن (CNL)
337	1-1- شكل المساعدات المقدمة من الصندوق الوطني للسكن
337	1-2- البرامج السكنية المعنية بمساعدات الصندوق الوطني للسكن
337	1-3- مبلغ المساعدة الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن
340	2- المساعدات المالية المقدمة عبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)
340	2-1- منح المساعدات المتعلقة بالسكن
342	2-2- منح القروض المجمعة الخاصة بالسكن
343	ب- في فرنسا:
343	1- المساعدات المقدمة عبر الصندوق الوطني للمنح العائلية (CNAF)
343	1-1- الأداءات العائلية
347	1-2- العمل الاجتماعي
348	2- المساعدات الممنوحة من خلال الصندوق الوطني للمرافقة نحو وداخل السكن (FNAVDL)
350	3- المساعدات الممنوحة من خلال صندوق التضامن السكني (FSL)
350	3-1- إعانات الوصول للسكن
350	3-2- إعانات البقاء في الأمكنة
351	4- المساعدات المرصودة من طرف الصندوق الوطني لإعانة المنتجين (FNAP)
351	5- المساعدات المقدمة عبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن (ANAH)
352	6- المساعدات المرصودة من طرف الجماعات الإقليمية
353	خلاصة الباب الأول

364	الباب الثاني: العقود الرئيسية المؤطرة لنشاط الترقية العقارية
367	الفصل الأول: عقود الترقية العقارية الواردة ضمن القانون 11-04
368	المبحث الأول: عقد حفظ الحق
368	المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق
369	الفرع الأول: التعريف بعقد حفظ الحق و تكييفه القانوني
369	أولاً: التعريف بعقد حفظ الحق وأهميته العملية
369	أ- التعريف بعقد حفظ الحق
372	ب- الأهمية العملية لعقد حفظ الحق
372	1- جس نبض السوق
373	2- تعبئة الموارد المالية
373	3- تحديد العناصر الأساسية للعقد النهائي
373	ثانياً: التكييف القانوني لعقد حفظ الحق
374	أ- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق
374	1- العقد التمهيدي وعد بالبيع
374	2- العقد التمهيدي وعد بالتفضيل
375	3- العقد التمهيدي ذو طبيعة خاصة
376	ب- خصائص عقد حفظ الحق
376	1- عقد حفظ الحق عقد تبادلي
376	2- عقد حفظ الحق عقد مكتوب
377	3- عقد حفظ الحق عقد غير ناقل للملكية
377	الفرع الثاني: أركان عقد حفظ الحق
378	أولاً: الأركان الموضوعية
378	أ- ركن التراضي
379	ب- ركن المحل
379	1- تحديد التسبيق النقدي الواجب الإبداع
379	2- تعيين العقار الواجب التخصيص
380	ثانياً: الأركان الشكلية

382	المطلب الثاني: آثار عقد حفظ الحق
382	الفرع الأول: التزامات صاحب حفظ الحق
382	أولاً- الالتزام بإيداع مبلغ الضمان
384	ثانياً- الالتزام بالشراء
386	الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري
386	أولاً- الالتزام بتخصيص أو حفظ البناية
388	ثانياً- الالتزام بإعداد عقد البيع النهائي
389	ثالثاً- الالتزام بالتسليم
391	المبحث الثاني: عقد البيع على التصاميم
392	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وتكوينه
392	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم
392	أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم
392	أ- التعاريف التشريعية
395	ب- التعاريف الفقهية
396	ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم
396	أ- من حيث المبادرة: استثنائ و أفراد المرقى العقاري بحق المبادرة بمشروع بيع العقار على التصاميم
397	ب- من حيث المحل: عقد البيع على التصاميم محله عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء(غير موجود)
398	ت- من حيث التزامات الأطراف: عقد البيع على التصاميم عقد تبادلي ذو طبيعة خاصة
400	ث- من حيث الشكل: عقد البيع على التصاميم عقد شكلي بامتياز
401	ج- من حيث عنصر الزمن: عقد البيع على التصاميم عقد زمني وليس فوري
402	ثالثاً: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
403	أ- تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد المقاولة
405	ب- تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي "عقد المفتاح في اليد"
407	ت- تمييز عقد البيع على التصاميم عن الوعد بالبيع

408	ث - تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الإيجاري
409	ج - تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي
411	الفرع الثاني: تكوين عقد البيع على التصاميم
411	أولاً: الشروط الموضوعية
411	أ - التراضي
411	ب - المحل
412	1 - الالتزام بتشديد (إقامة) البناية
412	1-1 - البناية
413	1-2 - الالتزام بالتشديد
414	1-2-1 - بيع عقار " مفتاح في اليد" (<i>clefs en main</i>)
414	1-2-2 - بيع عقار غير المكتمل (<i>inachevé</i>)
414	1-2-3 - بيع عقار موضوع تجديده (<i>en cours de rénovation</i>)
415	2 - الالتزام بدفع الثمن
416	ثانياً: الشروط الشكلية
416	أ - البيانات الواجب إدراجها في عقد البيع على التصاميم
416	1 - أصل ملكية الأرضية (عقد ملكية الوعاء العقاري)
418	2 - مرجعيات رخصة التجزئة
419	3 - تاريخ ورقم رخصة البناء
420	4 - شهادة التهيئة والشبكات
421	5 - تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع
421	6 - سعر البيع: كفاءات مراجعته ودفعه
422	7 - آجال التسليم وعقوبات التأخير
422	8 - الضمانات القانونية المطلوبة
424	ب - الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع على التصاميم
425	1 - الوصف الدقيق للبناية أو لجزء من البناية التي تم بيعها
426	2 - نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة
426	1-2 - نظام الملكية المشتركة
428	2-2 - الكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة
431	2-3 - ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية

441	2-4- البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار
442	ت- كتابة، تسجيل وشهر عقد البيع على التصاميم
444	المطلب الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم
445	الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري
445	أولاً: الالتزام بنقل الملكية
446	أ- ضرورة تحرير عقد البيع على التصاميم وفقاً للنموذج المحدد عن طريق التنظيم
446	ب- عقد البيع على التصاميم يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري
447	ت- نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم بالتوازي وتقدم الأشغال
448	ثانياً: الالتزام بالتشييد والمطابقة
448	أ- التزام المرقى العقاري بالتشييد والإنهاء
451	ب- التزام المرقى العقاري بالمطابقة
453	ثالثاً: الالتزام بالتسليم
456	رابعاً: الالتزام بالضمان
457	أ- الضمانات المقررة بعنوان القواعد العامة
457	ب- الضمانات المقررة بعنوان القواعد الخاصة
458	1- الضمانات الاتفاقية
458	2- الضمانات القانونية
458	2-1- الالتزام بضمان حسن التنفيذ
461	2-2- الالتزام بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناءة
461	2-2-1- نطاقه الموضوعي
462	2-2-2- نطاقه الشخصي
462	2-2-3- تفعيل الضمان
463	2-3- الالتزام بالضمان العشري
464	2-3-1- نطاق الضمان العشري
464	2-3-1-1- الملزمون بالضمان العشري
469	2-3-1-2- المستفيدون من الضمان العشري
472	2-3-2- تفعيل الضمان العشري

473	2-3-2-1- ضرورة وجود عقد مقابلة لتطبيق أحكام الضمان العشري
479	2-3-2-2- ضرورة تحقق أضرار تدعو للضمان العشري
486	الفرع الثاني: التزامات المكتب
487	أولاً: الالتزام بدفع الثمن
487	أ- تقدير الثمن ومراجعته عند الاقتضاء
489	ب- كيفية دفع الثمن
492	ثانياً: الالتزام بالتسليم
498	الفصل الثاني: عقود الترقية العقارية الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 105-01
500	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار وتكوينه
500	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
500	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار
500	أولاً: التعريف التشريعي
503	ثانياً: التعريف الفقهي
504	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار
504	أولاً: البيع بالإيجار عقد مسمى
505	ثانياً: البيع بالإيجار عقد مركب
506	ثالثاً: عقد معاوضة ملزم للجانبين
507	رابعاً: عقد البيع بالإيجار عقد شكلي
508	خامساً: البيع بالإيجار عقد فوري- زمني
509	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
509	أولاً: البيع بالإيجار عقد بيع
511	ثانياً: البيع بالإيجار عقد إيجار
512	ثالثاً: البيع بالإيجار عقد ذو طبيعة خاصة
514	الفرع الرابع: تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من العقود
514	أولاً: تمييز البيع بالإيجار عن البيع العادي

515	ثانيا: تمييز البيع بالإيجار عن الوعد بالبيع
515	ثالثا: تمييز البيع بالإيجار عن عقد الإيجار
516	رابعا: تمييز البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري
518	المطلب الثاني: تكوين عقد البيع بالإيجار
518	الفرع الأول: شروط عقد البيع بالإيجار
518	أولا: الشروط المتعلقة بالمستأجر المستفيد
521	ثانيا: الشروط المتعلقة بالمؤجر البائع
524	ثالثا: الشروط المتعلقة بالمسكن
525	أ- بخصوص طبيعتها
525	ب- بخصوص تمويلها
526	ت- بخصوص مواصفاتها التقنية
528	الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار
528	أولا: مرحلة تقديم الطلب ومعالجته
528	أ- تقديم الطلب
529	ب- معالجة الطلب
531	ثانيا: مرحلة تحرير عقد البيع بالإيجار
536	المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار
536	المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية (المؤجر البائع)
536	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم
537	أولا: زمن التسليم
537	ثانيا: مكان التسليم
538	ثالثا: الحالة التي يسلم عليها المسكن
538	رابعا: مضمون التسليم
538	خامسا: طريقة تسليم المسكن
539	الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية
539	أولا: وقت انتقال الملكية
540	ثانيا: العقد الناقل للملكية

542	ثالثاً: حرية المستأجر المستفيد في التصرف في المسكن
543	المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد
543	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم والاستعمال
545	الفرع الثاني: الالتزام بالمحافظة على المسكن
547	الفرع الثالث: الالتزام بأداء أقساط الثمن
549	الفرع الرابع: الالتزام بقواعد الملكية المشتركة
553	خلاصة الباب الثاني
565	الخاتمة
604	قائمة المصادر و المراجع
647	الفهرس

العنوان : "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر- دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي "

الملخص:

كلمات مفتاحية: نشاط الترقية العقارية، المرقى العقاري، المؤسسات المالية، عقود الترقية العقارية.

وصولا لتلبية الطلب الاجتماعي والاقتصادي على العقار الحضري بمختلف أنواعه، ولاسيما منه السكني، جاءت أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بإصلاحات عميقة مسّت في آن واحد الأطراف الرئيسية المتدخلة على مستوى سوق الترقية العقارية؛ وهي كل من المرقى العقاري باعتباره صاحب المبادرة والعناية الرئيسية بمشاريع الترقية العقارية، والمؤسسات المالية باعتبارها الممول والمرافق الرئيس للنشاط، ومن جهة ثانية العقود المؤطرة لنشاط الترقية العقارية؛ من خلال إرساء جملة من الضمانات التي ترمي لإعادة التوازن في معادلة السوق بين المقتني كمستهلك و المرقى العقاري كمهني.

Title «The legal regime of real estate development in Algeria, comparative study in Algerian and French law »

Abstract:

The provisions of law 11-04 setting the rules governing the property development activity, and with the objective of relaunching and boosting the property development activity, brought major reforms that affected both the main stakeholders in the real estate development market, in this case the real estate developer being the only person authorized to initiate and take care of real estate development projects, and financial institutions being providers of funds for the benefit of the activity, as well as contracts governing the activity, by establishing a battery of safeguards capable of restoring to some extent, the balance in the market equation between the purchaser-consumer and the promoter-professional.

keywords: property development activity, property developer, financial institutions, property development contracts.

Intitulé « Le régime juridique de la promotion immobilière en Algérie, Étude comparée en droit Algérien et français »

Résumé :

Les dispositions de la loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, et dans l'objectif de relancer et booster l'activité de la promotion immobilière, ont apporté des réformes de taille qui ont touché à la fois les principaux intervenants sur le marché de la promotion immobilière, en l'occurrence le promoteur immobilier étant la seule personne habilitée à initier et prendre soin des projets de promotion immobilière, et les établissements financiers étant pourvoyeurs de fonds aux profit de l'activité, ainsi que les contrats encadrant l'activité, en instaurant une batterie de garde-fous à même de rétablir, un tant soi peu, l'équilibre dans l'équation du marché entre l'acquéreur-consommateur et le promoteur-professionnel.

Mots-clés : activité de promotion immobilière, promoteur immobilier, établissements financiers, contrats de promotion immobilière.