



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله  
معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المرجع : ...../2016

قسم : علوم التسيير  
الميدان : علوم اقتصادية , التسيير و علوم تجارية  
الشعبة: علوم التسيير  
التخصص : إدارة مالية

مذكرة بعنوان:

دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في ترقية قطاع السكن  
دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله -OPGI-

مذكرة مكتملة لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير (ل.م.د.)  
تخصص : " إدارة مالية "

إشراف الأستاذ:

- كافي فريدة

إعداد الطلبة:

- بوحشيشة مريم

- دحماني وفاء

السنة الجامعية: 2015/2016



## دعاء

يا رب إذا أعطيتني نجاحا لا تفقدني تواضعي ، وإذا أعطيتني تواضعا لا تفقدني اعتزازي بكرامتي فإذا أسأت يا رب إلى الناس فامنحني شجاعة العفو ولا تجعلني إصاب بالغرور ، إذا نجحت وباليلس إذا إخفقت ، بل ذكرني دائما إن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح

## الملخص:

إن موضوع السكن هو من بين أهم المواضيع، التي سطرت لها الدولة برنامجاً سياسياً هاماً، تجسد في خلق العديد من المؤسسات التي تعمل على توفير السكن ومن بينها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي تعد من أهم المؤسسات التي تعمل على ترقية قطاع السكن، وتتأكد هذه النظرة أكثر من خلال تدخل المشرع بوضع أحكام خاصة، تطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، بالرغم من أن الأحكام الواردة في القانون المدني يطبق جزء منها على العلاقة الايجارية بين ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة والمستأجر. كما أن المشرع سن إجراءات خاصة لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بوضعه لشروط الحصول على السكن الإيجاري الإجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

وقد توصلت الدراسة، إلى أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة، كان له دور فعال في النهوض بقطاع السكن من خلال البرامج السكنية التابعة له وكيفية توزيعها للتخفيف من حدة أزمة السكن.

**الكلمات المفتاحية:** السكن، الترقية العقارية، ديوان الترقية والتسيير العقاري.

## إهداء:

لكل شيء بداية ، وبداية العمل التحدي والامل ، ولكل شيء مرارة ومرارة الدنيا اليلس والكسل ولكل شيء نهاية ، ونهاية مذكرتي احدى من العسل ، ثمرة جهدي وعملي اهديتها إلى :  
رمز التضحية والعطاء إلى ملاكي في الحياة ، إلى معنى الحب والحنان إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى القلب الناصع بالبياض ، إليك يا لغلى شيء في الوجود ، إسميت عبارات الشكر والتقدير ، حفظك الله ورعاك وإطال عمرك وإدامك لنا لامي الغالية "وريدة".  
إلى الذي كد واجتهد في عتيق الليل ، ووقدة النهار ، والوقار ، إلى من إحمل اسمه بكل افتخار ، إليك لبي الغالي "عبد الحق" رحمك الله.  
إلى الذي ذاقوا طعم الحياة حلوها ومرها ، إلى من علموني الصبر والكفاح وقادوني إلى النجاح ، إلى من ساعدوني طوال دربي وكانوا قدرة لي في مشوار حياتي إلى الذين كانوا لي نعم الاخوة: عماد ، فاتح ، عادل ، صابر ، رمزي ، إبراهيم.  
إلى زوجاتهم الذين ساعدوني وقدموا لي الكثير في مشواري هذا: نسيمه ، رشيدة ، وداد ، سعاد.

إلى لولادهم نور حياتي وخاصة الكتكوت "ساجد" والكتكوتة "ليان".  
إلى كل الاصدقاء الذين عشت معهم لإجمل حياة عمري: "لمينة ، مريم ، زينب ، لمينة ، بشرى ، نورة ، ريحانة ، ريان ، سعسد ، زكي ، فاتح ، زكي ، عبد الحق".  
وإلى زميلتي في العمل: "مريم بوحشيشة".  
إلى كل من ذكرهم قلبي ونسيهم قلبي.  
إليكم اهدى بذرة عملي وثمره جهدي

## وفاء

# إهداء

إلى من امن بالأبوة فرباني، وامن بالعلم فعلمي، وامن بالعمل فساعدني، وصبر علي وطاوعني، اليك يا اعز غال، فان غلوت فليس لغلائك ثمن،إليك أنت وحدك...إليك يا روح قلبي أبي الحبيب" توفيق".

إلى من علمتني معنى الكفاح، وكيف أكون مدرسة الصلاح، وساعدتني لأذوق طعم النجاح، الى يمامة الأمان، إلى من تحت قدميها الجنان، مداد القلب لن يكفي لو كتبت لإرضائك وخقق الروح لن يجزي عبيرا فاح بعطائك ، ماما يا بحري..وشمسي..وبياقة زهوري احتاجك دوما..احبك للأبد..ماما "تادية".

إلى من أحس بالسعادة بينهم ولا معنى لحياتي بدونهم.. إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي إخوتي : " أية ، ناريمان، وأخي عماد " .

إلى رمز التضحية والعطاء جدتي "تجمة" رحمها الله .

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت ، وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير أصدقائي : "ترجس ، وفاء ،نسرين ، حسنة ، سيف ، عماد ، شعيب ، شبيلة"

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات.. إلى من سأفتقدهم ... وأتمنى أن يفتقدوني.. إلى من جعلهم الله أخوتي بالله .. ومن أحببتهم بالله "طلاب قسم السنة الثالثة إدارة مالية".

إلى كل عائلة " بوحشيشة" كبيرا أو صغيرا .

إلى أستاذتي المشرفة "كافي فريدة" أعانها الله في كل درب سلكت ،ويسر الله طريقها، بشراك قول رسول الله صلى الله عليه وسلم " إن الحوت في البحر ، والطير في السماء ، ليصلون على معلم الناس الخير"

إلى من سقطت أسماءهم سهوا على صفحة هذا البحث ويحملون لي في قلوبهم شعورا نبيلًا

مريم

## تقدير

حمدتك باللسان والجنان.....وحمدك عزة النعم والحسان

الحمد لله القائل في كتابه: "واشكروني...."

فلك اللهم الشكر على إتمام هذا البحث الذي كان بتوفيق منك والحمد لله وبعد:

ومعاني الشكر في خلدي ، لم أجد لفظا يترجمها بنعم ، أتقدم بوافر الشكر وعظيم

التقدير إلى الاستاذة المشرفة "كافي فريدة" التي كانت نعم الموجهة والقدوة من خلال

ملاحظاتها القيمة التي شكلت مفتاحا لكل ما استغلت في رحلة البحث.

إليك إصدق معاني العرفان بالجميل ، نويت لك بكل حرف وكلمة وبكل فكرة ،

وبكل نجاح ، جزاك الله خير جزاء ، الصحة والنعمة في الدنيا وجنة الرضوان في الآخرة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل الاساتذة بقسم العلوم الاقتصادية ، وكل من كان

له يد في انجاز هذا البحث.

وكل الشكر والتقدير إلى الإحبة والإصدقاء وإليهم أهدي ثمرة جهدي هذا.

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
59	الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة	1-3
65	أعمدة بيانية لتوزيع السكن الاجتماعي من 2005 إلى 2014	2-3

## قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
64	توزيع السكنات التساهمية من 2005 إلى 2009	1-3
65	توزيع السكنات الاجتماعية من 2005 إلى 2014	2-3
66	إعادة الاعتبار للحظيرة السكنية بين 2005 و 2009	3-3
67	إعادة الاعتبار للحظيرة السكنية بين 2010 و 2012	4-3
68	الأحياء المبرمجة كلياً	5-3
69	الأحياء المبرمجة جزئياً	6-3
69	البرنامج الإضافي الأول	7-3
70	البرنامج الإضافي الثاني	8-3

الصفحة	المحتويات
أ	الملخص
ب ت	الإهداء
ث	شكر وتقدير
ج	قائمة الأشكال
ح	قائمة الجداول
خ	فهرس المحتويات
1	المقدمة
4	<b>الفصل الأول: الإطار النظري للترقية العقارية</b>
5	<b>تمهيد</b>
6	المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية وطبيعتها العقارية
6	المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية
7	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية
9	المبحث الثاني: المرمي العقاري، أنواعه وحقوقه والتزاماته
10	المطلب الأول: مفهوم المرمي العقاري، شروط ممارسة مهنته
12	المطلب الثاني: أنواع المرمي العقاري
16	المطلب الثالث: حقوق والتزامات المرمي العقاري
19	المبحث الثالث: تمويل عمليات الترقية العقارية ووسائلها
19	المطلب الأول: وسائل تمويل الترقية العقارية
22	المطلب الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية
27	<b>خلاصة الفصل</b>
28	<b>الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري</b>
29	<b>تمهيد</b>
30	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار وإجراءات إبرامه
30	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار
31	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار
33	المطلب الثالث: إجراءات إبرام عقد الإيجار
38	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إبرام عقد الإيجار

38	المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري
42	المطلب الثاني: التزامات المستأجر
46	المبحث الثالث: تقنيات البيع
46	المطلب الأول: عقد بيع عقار مبني
47	المطلب الثاني: عقد حفظ الحق
50	المطلب الثالث: البيع بناء على التصاميم
51	المطلب الرابع: البيع بالايجار
53	خلاصة الفصل
54	الفصل الثالث: دراسة حالة حول ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله
55	تمهيد
56	المبحث الاول: نبذة حول ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله
56	المطلب الاول: نشأة وتعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله
57	المطلب الثاني: مهام ودور ديوان الترقية والتسيير العقاري
58	المطلب الثالث: دراسة الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله
63	المبحث الثاني: تقرير خاص حول البرامج السكنية التابعة للديوان وانجازاته
63	المطلب الاول: البرامج السكنية التابعة للديوان
66	المطلب الثاني: الحضيرة السكنية واعادة اعتبارها على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله
71	خلاصة الفصل
72	الخاتمة
75	المراجع

يعتبر السكن أحد الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية على غرار الدول الأخرى، فأولت له اهتماما خاصا لغرض تمكين كل مواطن من سكن لائق، وقد كرسته كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات، على مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، فأصبح قطاع السكن يحتل مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية للبلد، ومازالت الدولة تولي اهتماما خاصا لهذا القطاع باعتباره مسألة جوهرية لعملية التنمية، ومعيار لتحقيق التوازن الاجتماعي.

ورغم جهود الدولة في هذا المجال، إلا أنها لم تتوصل إلى تلبية حاجات المواطنين في السكن، نتيجة محدودية مواردها المالية من جهة، وعدم الدقة في انجاز القرارات وسوء التسيير من جهة أخرى، وأمام زيادة الطلب على السكن وذلك تماشيا مع النمو الديمغرافي، وزيادة الوعي لدى المواطن ورغبته في امتلاك سكن لائق يضمن له الحياة الكريمة، بالإضافة إلى انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية أو السرعة في الانجاز دون احترام ومراعاة المقاييس والمواصفات المطلوبة، أثرت هذه العوامل مجتمعة سلبا على قطاع السكن، وهو ما خلف أزمة سكن حادة وأصبح العرض أقل بكثير من الطلب.

وفي سبيل الحد من هذه الأزمة أو التخفيف منها على الأقل، بات من الضروري إيجاد سياسة كفيلة للنهوض بقطاع السكن، لذلك لجأ المشرع الجزائري إلى الترقية العقارية كحل أمثل.

### أ- الإشكالية:

انطلاقا مما سبق سنحاول الإجابة عن الإشكالية التالية:

ما هو دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في ترقية قطاع السكن؟ وما واقع ذلك في ولاية ميله؟

لمعالجة هذه الإشكالية، تم تجزئتها إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالترقية العقارية؟ من هو المرفق العقاري؟ ومن هو المتعامل الذي يقوم بعمليات الترقية العقارية؟ وكيف تباشر عمليات الترقية العقارية؟

- ما هو نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري؟

- ما مدى مساهمة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله في ترقية قطاع السكن؟

### ب- الفرضيات :

- الترقية العقارية هدفها الجمع بين الطابع الاجتماعي والجانب الاقتصادي من أجل فتح مجال الاستثمار في المجال العقاري.

- يعد نظام الإيجار والبيع الإيجاري للمحلات السكنية من أهم المهام الموكلة لديوان الترقية والتسيير العقاري .

-ديوان الترقية والتسيير العقاري يساهم فعلا في ترقية قطاع السكن لولاية ميله.

### ت- أسباب اختيار الموضوع :

توجد عدة أسباب أدت إلى اختيار هذا الموضوع دون غيره، وتتلخص فيما يلي:

- قلة الدراسات والأبحاث في هذا الموضوع، حيث أن هناك تباين واضح في قلة من تناول مجال قطاع السكن في الجزائر .

- باعتبار أن قطاع السكن مسألة جوهرية لعملية التنمية، كما أنها معيار لتحقيق التوازن الاجتماعي.

- المساهمة في إثراء المكتبات الجامعية.

### ث- أهداف الدراسة :

إن دراستنا لهذا الموضوع تهدف في الحقيقة إلى ما يلي :

- إعطاء مفهوم واضح عن الترقية العقارية لتجنب الغموض الذي يشوبها والتعرف على المرفي العقاري باعتباره المتدخل الأساسي التي تقوم عليه الترقية العقارية،

- التعرف على كيفية تمويل نشاطات الترقية العقارية باعتبارها من الأعمال التجارية والتي تتطلب أموال خاصة للقيام بها،

- التعرف على نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

- التعرف على ديوان الترقية والتسيير العقاري، مهامه ونشاطاته ودوره في ترقية قطاع السكن من خلال التطرق لإحصائيات قطاع السكن لديوان الترقية والتسيير العقاري من سنة 2000 إلى 2014 بولاية ميله.

### ج- أهمية الدراسة:

تتمثل أهمية موضوع هذه الدراسة في أن قطاع السكن يعد أحد المواضيع الهامة، حيث

أصبح يشكل أحد الانشغالات الرئيسية للدولة الجزائرية، وهو ما أولت له اهتماما كبيرا من خلال إشراك بدواوين الترقية والتسيير العقاري في ترقية هذا القطاع.

كما تتبع أهمية الدراسة من تسليط الضوء على ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية ميله ومدى

مساهمته في ترقية هذا القطاع.

**ح- حدود الدراسة :**

قد وقعت هذه الدراسة على ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية ميله من خلال معرفة دوره في ترقية قطاع السكن، وقد غطت هذه الدراسة الفترة من 2009 إلى 2014.

**خ- منهج الدراسة المتبع:**

لقد تم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الذي يلائم طبيعة الموضوع، من خلال التحليل البسيط لمختلف العناصر وكان هو المنهج الأكثر استعمالاً ، وكذلك تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي في بعض الجوانب من الموضوع.

**د- خطة وهيكل الدراسة :**

لمعالجة هذا الموضوع تم تجزئة مذكرتنا إلى ثلاثة فصول، حيث تناولنا في:

الفصل الأول: الإطار النظري للترقية العقارية، ويشمل هذا الفصل ثلاثة مباحث رئيسية، تناولنا في المطلب الأول مفهوم الترقية العقارية وطبيعتها القانونية، وفي المطلب الثاني المرفقي العقاري، أنواعه، حقوقه والتزاماته، أما في المطلب الثالث تمويل عمليات الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، ويشمل هذا الفصل على ثلاثة مباحث، تطرقنا في المطلب الأول مفهوم عقد الإيجار وإجراءات إبرامه ، وفي المطلب الثاني الآثار المترتبة عن إبرام عقد الإيجار، والثالث تقنيات البيع.

الفصل الثالث: دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله، ويشمل على الفصل على مبحثين، تناولنا في المطلب الأول نبذة عامة حول ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله، أما في المطلب الثاني والأخير فقد ركزنا فيه عن تقرير حول البرامج السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وانجازاته.

الفصل الأول:

الإطار النظري للترقية العقارية

**تمهيد:**

في ظل أزمة السكن التي عرفتھا الجزائر، لجأ المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل، ومن أجل ذلك سن القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، الذي ألغي فيما بعد بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الساري المفعول حاليا، وقد جاء هذا الأخير بمفهوم جديد للترقية العقارية، ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري الذي يعتبر تدخله مهما وأساسيا في الترقية العقارية، وفرض ضرورة مراجعة وتنويع مصادر تمويل الترقية العقارية وآلياتها، ونتيجة لهذا فقد ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث رئيسية كالتالي:

**المبحث الأول:** مفهوم الترقية العقارية وطبيعتها القانونية.

**المبحث الثاني:** المرقي العقاري.

**المبحث الثالث:** تمويل عمليات الترقية العقارية ووسائلها.

## المبحث الأول: مفهوم الترقية العقارية وطبيعتها العقارية

أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة، من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان، وتجسد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية، التي أصبحت ذات مدلول واسع تنسيقاً مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري الحديث.

### المطلب الأول: تعريف الترقية العقارية

هناك تعاريف كثيرة منها:

لقد عرفت المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 الترقية العقارية على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة..."<sup>1</sup>

ولكن ما يلاحظ على هذه المادة من حيث الصياغة أنها تختلف بين النص العربي والنص الفرنسي، ففي النص العربي نجده يتكلم عن النشاط العقاري، أما في النص الفرنسي فإنه يتكلم عن الترقية العقارية *Activité de la promotion immobilière* رغم ما يوجد بين المصطلحين من اختلاف جوهري بينهما "فالنشاط العقاري هو كل المعاملات، والتصرفات القانونية الواردة على العقار، أو المتعلقة به مثل بيع العقار وتأجير، وإعداد نظام الملكية المشتركة، وإدارة الشيوخ العقاري وقسمته..."<sup>2</sup>.

أما الترقية العقارية فما هي إلا جزء من النشاط العقاري، ولا تشكل إلا مظهراً من مظاهر هذا النشاط.

وبالرجوع إلى بقية نص المادة الثانية من هذا المرسوم وموقعها في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، نجد أن النص الفرنسي هو الأرجح والمعبر عن إرادة المشرع، فالمقصود إذن هو نشاط الترقية العقارية وليس النشاط العقاري، وبهذا يصبح نص المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 السابق الذكر

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، المادة 02، 1977، ص 05.  
<sup>2</sup> فتحي وبس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، غير منشورة، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، 1999، ص 23.

كما يلي: "يشمل نشاط الترقية العقارية على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة..."<sup>1</sup>.

ويتلخص من ذلك أن الترقية العقارية تتوقف على شرط الإنجاز أو التجديد للمباني الموجهة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، في وجود أشخاص مختصين في هذا المجال.

وبناء على هذا يمكن إعطاء تعريف شامل للترقية العقارية على أنها: عملية انجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لشمول المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

لقد عرفت الترقية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، بحيث اكتست في المراحل الأولى من تنظيمها الطابع المدني، وهذا في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع آنذاك إلى أحكام القانون المدني، وبانتهاج الجزائر بعد إصدار دستور 1989 نهجا سياسيا جديدا ترافق معه اصطلاحات في المنظومة العقارية فأصبح القانون رقم 07/86 لم يعد يواكب هذه الإصلاحات فتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup>، وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية، لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري.

### أولاً: الطابع المدني للترقية العقارية

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية، حيث كان انجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الموصوفين بأنهم تجار<sup>3</sup>، وهذا نتيجة السياسة المتبعة آنذاك والتي كانت تستهدف أساسا البناء من أجل القضاء على أزمة السكن، وليس البناء من أجل المضاربة أو الربح لرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات والضرائب، فكانت عملية انجاز العقارات تلعب دورا كبيرا في المجال الاجتماعي نتيجة الحاجة الملحة للسكن، ولهذا تم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني، واكتست الترقية العقارية الطابع المدني لكل العمليات المنجزة في

<sup>1</sup> philippe JESTAZ, philippe MALINVEAUD, droit de la promotion immobilière, Paris, DALLOZ, 1988, P175.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، المادة 02، 1977، ص05.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 10، المادة 13، 1986، ص352.

إطارها، ومن ثمة تكون الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية، وكذا المؤسسات والمقاولات تخضع بدورها إلى قواعد القانون المدني، "والطابع المدني لا يكون عقبة في وضع أملاك هيئات الترقية في حالة تصفية أو تسوية قضائية"<sup>1</sup>، كما نجد أيضا المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية، وهذا بخصوص الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>2</sup>، ويقصد بالمشاركين هنا هم الأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية غير المتعاملين العقاريين، والذين تنتم أعمالهم بالطابع المدني خاصة عند تدخلهم في انجاز وترميم البناءات من أجل الاحتفاظ بها لأنفسهم كما هو الحال للمتعامل العقاري الذي يبني لصالحه الخاص دون التوجه بها للبيع أو الإيجار للغير.

### ثانيا: الطابع التجاري للترقية العقارية

تبنى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، إطار قانوني جديد للترقية العقارية، وهذا بإضافة الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بها<sup>3</sup>، كما أصبح يعد كل شخص طبيعي كان أو معنوي القائم بعمليات الترقية العقارية تاجرا<sup>4</sup>، وهذا بحكم النشاطات التجارية التي تقوم بها والمتمثلة في أعمال الترقية العقارية، كما ينص هذا المرسوم على ممارسة نشاطات الترقية العقارية، يخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية<sup>5</sup>، وهذا ما سيكشف على أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية وبالتالي تخضع في تطبيقها إلى أحكام القانون التجاري.

وبالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم 03/93 نجد أنها تنص على أنه: "...ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا"، فمن خلال هذه المادة يرتئي لنا أن المتعامل يكتسب الصفة التجارية، بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا، وهذا يتبين لنا أن المشرع قد تبنى النظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري دون النظر إلى الشخص القائم به<sup>6</sup>، وما يجعلنا أيضا

<sup>1</sup> Roger SAINTALARG, droit de la construction, presses universitaire de France, 1977, pp 311–312.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 10، المادة 03، 1986.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 12، المادة 04، 1977.

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 12، المادة 02، 1977.

<sup>5</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 12، المادة 06، 1977.

<sup>6</sup> راجع أحمد محرز، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980، ص15.

ننسب إلى المشرع تبنيه النظرية الموضوعية هو صريح العبارة بنص المادة 4 من المرسوم 03/93<sup>1</sup>، والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري بتبنيه الطبيعة التجارية للترقية العقارية فكأنه يكيف ذلك على أساس شراء قطع أرضية ثم إعادة بيعها في شكل مباني، معناه هناك مضاربة مما يستند في خضوع العملية إلى الأحكام التجارية بحكم طابعها التجاري<sup>2</sup>.

كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية، تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها<sup>3</sup>، وهذا لوجود محل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار، وما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية، حيث تتم مراقبة أعمال الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمين بها بإمسائها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا<sup>4</sup>، وبما أن الأعمال التجارية تخضع إلى أحكام الإفلاس والتوبة القضائية وكيفية مزاوله النشاط والشروط الواجب توفرها فيها مباشرة واحتراف النشاط<sup>5</sup>، فإن عملية الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا هي الآخر فإنها تخضع بدورها إلى هذه الشروط والأحكام بنفسها.

### المبحث الثاني: المرقى العقاري، أنواعه، حقوقه والتزاماته

يعتبر المرقى من المشاركين الأساسيين في نشاط الترقية العقارية، إذ هو المتدخل الأساسي التي تقوم عليه الترقية العقارية، ويعتبر تدخل هذا الأخير في النشاط العقاري مهما وأساسيا، لذا تظهر أهمية دراسة النظام القانوني الذي يخضع له بتحديد حقوقه والتزاماته.

#### المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري شروط ممارسة مهنته

لقد عمل المشرع الجزائري لا سيما في القانون 11-4 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتعريف المرقى العقاري وبتحديد الشروط اللازمة للقيام بمهنة المرقى العقاري.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 12، المادة 06، 1977.

<sup>2</sup> Chaabane ben AKZOUH, la promotion immobilière privée, revue Algérienne des sciences juridique, économiques et politiques, revue publiée par l'institut des droits et des sciences administratives BENAKNOUN, N2, 1989, P 44.

<sup>3</sup> philippe JESTAZ, philippe MALINVEAUD, OP, CIP, P45.

<sup>4</sup> راجع أحمد محرز، المرجع سبق ذكره، ص 134.

<sup>5</sup> راجع أحمد محرز، المرجع نفسه، ص 116.

**أولاً: تعريف المرقى العقاري**

لقي المرقى العقاري عدة تعريفات من قبل الفقهاء وقد عرفه الأستاذين Phillipe Jestaz و Phillipe Malinvaud كما يلي:

"المرقى العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز بناء أو عدة بنايات كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذي يطلق عليهم متلقي الملكية"<sup>1</sup>.

كما عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين يس على انه "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 كافة التصرفات القانونية اللازمة".

"فالمتعامل في الترقية العقارية هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية أو بدون عقد في مقابل اجرا ولحسابه الخاص بأن يقوم بتشييد إما بنفسه أو بواسطة الغير والقيام بجمع الأعمال المادية والتصرفات القانونية، الإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى انجاز البناء"<sup>2</sup>.

كما حرص المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 4/11 على إعطاء تعريف للمرقى العقاري، بعد أن أشار إليه من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وكذا في قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

حيث عرفه في المادة الثالثة من قانون 04/11 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 إحدى هذه لتدخلات، أو بتهيئته، وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

في حين أطلق المشرع لفظ المتعامل في الترقية العقارية على المرقى العقاري في ظل المرسوم رقم 03/93 والتي نصت عليه المادة 03 على أنه "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة أعلاه في المادة 2 السابقة متعاملا عقاريا".

<sup>1</sup> Phillipe Jestaz, et Phillipe Malinvaud de la promotion immobilier, Paris, Dalloz, 1988, P 1.

<sup>2</sup> عبد الحليم مشري، فريد علوش: "التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية الجديد"، الملتقى الوطني للترقية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة ورقلة، يومي 17-28/2/2012، ص 109.

كما يلاحظ من خلال المادة 3 والمادة 14 من قانون 04/11 التي تعرف نشاط الترقية العقارية، ومن يمارس هذا النشاط مرقي عقاري، في حين هناك من يعتبر أن السكن الموجه للاستعمال الخاص من قبل المرقي العقاري لا يدخل ضمن الترقية العقارية، وبالتالي يفقد صفة المرقي العقاري لغياب عنصر الوسيطة، لأنه يفترض أن يكون المرقي العقاري وسيطا بين المشتري ورجال الفن حتى تتحقق العبرة المرجوة من عمليات الترقية العقارية<sup>1</sup>.

كما يلاحظ على التعريف المقدم للمرقي العقاري أن المشرع وسع في مهامه، فمن المعروف انه مهنة المتعامل في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كانت تتمثل أساسا في قيامه بإنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة، بينما أصبحت بموجب المواد من 3 إلى 15 من القانون 04-11، بالإضافة إلى قيامه بالمبادرة بعمليات بناء مشاريع عقارية جديدة، قيامه بترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات أحد هذه التدخلات.

ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع الخاص أو للقطاع العام، كما هو الشأن في ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري، وتعمل على ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن، لاسيما للفئة الاجتماعية غير القادرة على توفر السكن وتتولى هذه المؤسسة عملية البناء في مجال العقار من أجل البيع والإيجار.

### ثانيا: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد أضاف المشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 الصيغة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، وبذلك يعد كل متعامل في الترقية العقارية تاجرا، ما يستلزم ضرورة توافر الشروط المطلوبة قانونا لممارسة التجارة، كالأهلية التجارية التي تؤهله للممارسة العمل التجاري ويكون ذلك إذا بلغ سنة كاملة ومتمتعا بقواه العقلية ولم يحجز عليه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Phillipe Jestaz, et Phillipe Malinvaud, droit de la promotion immobilier, OP.CIT, P 2.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، العدد 78، المادة 40، 1975.

واستنادا يجوز للقاصر المرشد ذكرا كان أو أنثى البالغ من العمر 18 سنة كاملة أن يمارس التجارة من حصل على إذن بذلك إما من والده أو أمه على قرار مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة ويقدم هذا الإذن كتابيا دعما لطلب القيد في السجل التجاري<sup>1</sup>.

إضافة إلى القيد في السجل التجاري والأهلية التجارية، نص المشرع في القانون 11-04 على شروط خاصة يجب توافرها لممارسة المرقى العقاري وهي:

- الحصول على الاعتماد: مع التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفقا لما نص عليه القانون، إذ لا يمكن لأي كان يدعي صفة المرقى العقاري أن يمارس هذه المهنة إن لم يكن حاصلا على اعتماد وسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>2</sup>.

وبعد ذلك ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول على الترخيص<sup>3</sup>.

- امتلاك المهارات والخبرات: إضافة إلى القدرات المالية التي تمكنه من ممارسة هذه المهنة.

- الاستعانة بخدمات مقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا، حسب أهمية كل مشروع ويكون ذلك بموجب عقد يبرم بين الطرفين<sup>4</sup>، وذلك لغرض إنجاز هذا المشروع.

- أن لا يكون محل متابعة جزائية: يشترط في من يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري ألا يكون محل متابعة جزائية، إذ لا يمكن أن تمارس مهنة المرقى العقاري من قبل الأشخاص الذين توبعوا في جرائم مثل التزوير، السرقة، خيانة الأمانة، جريمة التفتيس بالتدليس، وكذلك جرائم النصب والاحتيال، كذا إجرام إصدار شيك بدون رصيد وغيرها.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: القانون التجاري الجزائري المعدل والمتمم، المادة 40.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون 11-04 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، العدد 14، فقرة 2 من المادة 4، 2011.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: القانون 11-04 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 23، 2011.

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية: القانون 11-04 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 16، 2011.

### المطلب الثاني: أنواع المرقى العقاري

طبقا للمادة 03 من القانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية، قد يكون المرقى العقاري شخصا معنويا عام أو خاص، لذلك فالمرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة ويسمى المرقى العقاري العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقى العقاري الخاص.

#### أولا: المرقى العقاري العام

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية، الولاية والبلدية، دواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة ترقية السكن العائلي.

- الجماعات المحلية: لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في ميدان الترقية والتسيير العقاري، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط والتي تحدد فيه تركيبة المشروع في جميع النواحي الفنية، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 السابق الذكر، وفي ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية، أدى إلى تراجع دور الجماعات المحلية في هذا المجال وذلك ببروز المهنيين في الميدان<sup>1</sup>.

ولكن بالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية، إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية، فبالبلديات مثلا تقوم بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية المساهمية دون السكنات الترقية.

- دواوين الترقية والتسيير العقاري: وهي مؤسسات وطنية تعتبر ذات طابع صناعي وتجاري، حيث تنص المادة 1-1 من المرسوم التنفيذي 147/91 على "تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بوسنتة إيمان: النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 60.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: مرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتعدد كفاءات تنظيمها وعملها، العدد 25، 1991.

تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتخضع لقواعد القانون التجاري، وهذا من حيث القيد بالسجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها<sup>1</sup>.

وقد عرف المرسوم التنفيذي رقم 147/91 تعديلا في بعض مواده بالمرسوم رقم 208/93.

تمارس دواوين الترقية والتسيير العقاري نشاطها على كامل التراب الوطني وهذا في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لاسيما للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، كما تتكفل أيضا على سبيل التبعية بترقية البناءات، والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار لها، كما تقوم بإيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمار المهني، التجاري والمركبي، إضافة إلى جرد العمارات المكونة للحظيرة الكائنة بهذه العمارات، وأيضا ضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق ومتابعة ومراقبة لعمليات انجاز السكنات.<sup>3</sup>

- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركات تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي التي تم حلها، وتأخذ على عاتقها طلب السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط اقل أو يساوي 80 ألف دينار، الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي، وتختص هذه المؤسسة في:

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل: عقارات للسكن الجماعي، الفردي، أو محلات ذات الاستعمار المهني والتجاري.
  - اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة.
  - تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير.
- لقد تم حل المؤسسة الوطنية لترقية السكن العائلي بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها، حيث كان دورها محتشما في البرنامج الرئاسي المقر بمليون سكن، الأمر الذي جعلها تتحل وتدمج في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة شهادة ماجستير منشورة، كلية العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2011، ص 29.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ بتاريخ 1993/1/2 المعدل والمنتم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91، العدد 2، 1993.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد: مرجع سبق ذكره، ص ص 30-31.

- الوكالة الوطنية لتحسين السكن أو تطويره: تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ثم إحداثها بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية<sup>1</sup> وتخضع في علاقاتها مع الغير لأحكام القانون التجاري طبقا للمادة 5 من هذا المرسوم. خول المشرع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 إنجاز عمليات الترقية العقارية، وهذا من خلال انجاز أو تجديد الأملاك العقارية، بالإضافة إلى مهام أخرى ومنها:

- ترويج وتطوير السوق العقارية في الجزائر وترقيتها.
- القضاء على السكن الغير صحي.
- تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها وتطويرها.

#### ثانيا: المرقى العقاري الخاص

ظهر المرقى العقاري الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76<sup>2</sup>، في 23 أكتوبر 1976، والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا في صورة تعاونيات عقارية، والتي هي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي<sup>3</sup>، وبصدور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وجب في ظلّه على المرقى العقاري، القيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية، سواء كان شخص طبيعى أو معنوي خاضع لقانون الخاص<sup>4</sup>.

أما في إطار المرسوم التشريعي 09/93 الملغى بموجب القانون 04/11 ظهر المرقى العقاري الخاص، واعتبره المشرع في ظل هذا القانون أنه شخص طبيعى كان أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/5/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، العدد 25، 1991.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد: المرجع سبق ذكره، ص 35.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، المادة 2، 1976.

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية: القانون 07/86 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس 1986، المتعلق بقانون الترقية العقارية، العدد 14، المادة 8، 1986.

جديدة أو إعادة تأهيل، أو تجديد، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات الموجهة للبيع أو الإيجار، وعلى المرقي الخاص أن يكون:

- شخص طبيعي أو معنوي يبادر بنشاطات الترقية العقارية المنصوص عليها في هذا القانون.
- الشخص المعنوي يخضع للقانون الخاص، كما هو الحال في التعاونيات العقارية، المنصوص عليها في الأمر 92/76 والقائمة بعمليات الترقية العقارية.

- أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص، الذي هو عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال نشاطات الترقية العقارية، ويكون المرقي العقاري على رأس هذه الشركة، التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع<sup>1</sup>، وشركة بيع وإنجاز طبقاً للقانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

فالمرقي العقاري المعنوي الخاص يكون إما في شكل واحد ذات الشخص الوحيد، أو في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أي في شكل أشخاص، أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة، وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقاً للمادة 324 مكرر 1، الفقرة الثانية من القانون المدني.

أما الأشخاص الطبيعيين فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة، بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني.

### المطلب الثالث: حقوق والتزامات المرقي العقاري

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت تحايلات المتدخلين في ممارسته، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المستفيدين من تحايلات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية، فجاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، والقانون الأساسي للمرقي العقاري أساساً، لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمقنتين، وذلك بتحديد التزامات وحقوق المرقي العقاري.

#### أولاً: التزامات المرقي العقاري

تتمثل هذه الالتزامات في:

<sup>1</sup> عربي باي يزيد: المرجع سبق ذكره، ص 37.

- الالتزام بضمان نقل الملكية: يلتزم البائع في عقد البيع الوارد على عقار بضمان نقل ملكية هذا العقار للمشتري، وبما أن الشيء المباع هو العقار، فإن ملكيته هذا العقار لا يمكن أن تنتقل إلا إذا رعت هذه الإجراءات المنصوص عليها في القانون. خاصة ما تعلق منها بإجراء الشهر العقاري<sup>1</sup>.
- ذلك أن العقود المنصبة على نقل ملكية عقار تحرر وجوبيا في الشكل الرسمي لذلك تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>.
- أما القانون 04-11 فقد ألزم المرقى العقاري قبل مطالبة المقتني بأي تسبيق إبرام عقدين، عقد بيع بناء على تصميم، وعقد حفظ الحق، وذلك لغرض ضمان نقل الملكية من المرقى إلى المقتني.
- وقد أخضع المشرع الجزائري عقد بيع بناء على تصاميم إلى إجراءات الشهر مثله مثل عقد بيع العقار، وبذلك يكون المشرع قد ضمن انتقال الملكية للمشتري بواسطة هذا العقد، وهذا ما هو واضح من نص المادة 34 من القانون رقم 04-11 التي نصت على أنه " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار...".
- غير أنه ونظرا لطبيعة عقد بيع بناء على التصاميم، الذي يبرم قبل انجاز البناء (العقار محل البيع) فإن ضمان نقل ملكية الشيء المبيع (العقار) مرتبط بضمان التزام المرقى بإنجاز البناء، وهو يشكل الالتزام الجوهري في هذا العقد، وبدون انجاز البناء يصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن.
- لذلك فقد ألزم المشرع الجزائري العقاري بإبرام عقد حفظ الحق، يلتزم بموجبه العقار المقرر بناؤه، وفي طور البناء لصاحب حفظ الحق فور انتهائه مقابل تسبيق بدفعته هذا الأخير<sup>3</sup>.
- الالتزام بتسليم العقار محل عقد البيع: يتم تسليم الشيء المباع بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق يحول دون ذلك، وفي مجال الترقية العقارية يتم تسليم العقار بعد إتمام إنجازها عند تاريخ التسديد النهائي لثمن العقار، وذلك بواسطة عقد يبرم بين الطرفين: المرقى العقاري والمستفيد، أمام موثق مع مراعاة جميع الإجراءات التي ينص عليها القانون خاصة القوانين المتعلقة بمصلحة الشهر العقاري، وذلك تحت طائلة البطلان.

<sup>1</sup> فائزة رحمانى: المرجع سبق ذكره، ص 65.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04-11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظر بنشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 25، 2011.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04-11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم بنشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 27، 2011.

- الالتزام بالضمان: إن تحويل المرقى العقاري بواسطة عقد بيع رسمي الملكية التامة والكاملة للمكاتب لا يضع حدا للالتزاماته، بل يجب زيادة رضا الطرفين بالشيء المباع وكذا سعره 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 أن حيازة المقتني للعقار وشهادة المطابقة لا تضع حدا للالتزامات المرقى العقاري، ولا تعفيه من المسؤولية التي يشاركه فيها كل مكاتب للدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بالمرقى<sup>1</sup>، وفي حالة التأخير في التسليم الفعلي للعقار موضوع البيع يتعرض المرقى لعقوبات وفقا للقانون<sup>2</sup>.

### ثانيا: حقوق المرقى العقاري

كون المرقى العقاري تاجرا فإن أهم حقوقه الحصول على المبلغ المنفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني أو المكاتب، بالتالي يجب على هذا الأخير أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها، كما يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع في حالة عدم احترام المقتني للالتزامات العقدية.

وتتمثل حقوقه فيما يلي:

- الحصول على المبلغ المنفق عليه: من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكاتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار، فينبغي في عقد حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري، لا يتجاوز 20% من السعر النقدي للعقار.

- إبطال العقد: يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، وفي حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق للالتزامات، وذلك بعد اعدارين مدة كل واحد منهما شهر ولم يرد عليهما ويبلغان عن طريق محضر قضائي.

أما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكاتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04/11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم بنشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 46، 2011.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04/11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم بنشاط الترقية العقارية، العدد 14، العدد 43، 2011.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اعدارين، مدة كل واحد منهما 15 عشر يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليها<sup>1</sup>.

### المبحث الثالث: تمويل عمليات الترقية العقارية ووسائلها

بحكم الطابع التجاري الذي أضفى على نشاطات الترقية العقارية، في ظل هذا المرسوم، وما تتطلبه العمليات التجارية من أموال خاصة للقيام بها، بات من الضروري أن تتدخل الدولة بإصلاحها في المحيط المالي لتدعيم هذه النشاطات وترقيتها، وتجلى هذا في اشتراك البنوك والمؤسسات المالية الأخرى في تمويل هذا القطاع، مع استحداث هيئات أخرى إلى جانبها تتدخل في عمليات التمويل وهذا بتقنيات وآليات حديثة تتماشى مع السياسية الحالية في سوق العقارات.

#### المطلب الأول: وسائل تمويل الترقية العقارية

إن نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية اقتراض الأموال لاستثمارها في المساكن<sup>2</sup>، ويكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن والمنشآت الخدمية، ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري<sup>3</sup>، مما تتطلب تدخل هيئات مؤهلة لتمويل مثل هذه العمليات المنجزة في قالب الترقية العقارية، والتي أصبح عددها ومجال تدخلها واسع ليتسع معه تمويل مشاريع السكن بمختلف أنواعه.

#### أولاً: البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية

لقد لعبت البنوك والمؤسسات المالية دوراً فعالاً في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية، ضماناً لحسن تنفيذ برامجها خاصة في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية، التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها، فكانت البنوك والمؤسسات المالية السابقة في تمويلها، ونجد على رأس هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة إلى تدخل بنوك عدة في هذا الميدان.

<sup>1</sup> سعيداني لونساي ججيقة، المركز القانوني للرقى العقاري في القانون الجزائري 11-4، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، <http://manifest.Univer. Ourgla.DZ>، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 17-2-2016.

<sup>2</sup> قعري عبد الفتاح الشماري، المرجع سبق ذكره، ص 12.

<sup>3</sup> محي الدين إسماعيل، علم الدين، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلام للنشر، مصر 2002، ص 264.

1- البنوك: لقد برمجت الدولة بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحيط المالي، مما أدى إلى هيكلة النظام البنكي، وتحديث نشاطه عن طريق إصدار القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض<sup>1</sup>، وأصبحت في ظله القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن، فوجد المتطلبات المالية للسكن سنويا تقدر ب 70% إلى 80% من إجمالي الإعدادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل والمتوسط، بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة<sup>2</sup>، وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات.

وتقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية عموما بتوفير 3 أنواع من الضمانات:

✓ التأمين.

✓ ضمانات عينية.

✓ ضمانات شخصية.

حيث يتعلق هذا التأمين بالشخص المقترض، أين يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقية حقوقه وفقا لاتفاق التمويل ضد مخاطر الوفاة أو العجز<sup>3</sup>، إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق<sup>4</sup>.

كما أن في حالة القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية، فإنه تؤمن البنائيات قيد الإنجاز من قبل المقاولين والمهندسين والمعماريين ليتحملوا المسؤولية العشرية<sup>5</sup>.

أما التأمينات العينية فتمكن في الرهن المنشئ على العقار محل التمويل والمنصوص عليه في القانون المدني.

ويمكن كذلك للبنك أن يطلب ضمانات إضافية أخرى المتمثلة في ضمانات شخصية (كفالة)<sup>6</sup>، وهذا من أجل تحقيق أكبر ضمان له ولأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل عمليات الترقية العقارية، فقد

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، العدد 16، المادة 110.

<sup>2</sup> فائزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 15.

<sup>3</sup> قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع سبق ذكره، ص 108.

<sup>4</sup> فائزة رحمان، المرجع نفسه، ص 19.

<sup>5</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 12، المادة 08، 1977.

<sup>6</sup> قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع سبق ذكره، ص 63.

أنشأت مؤسسات وشركات تضمن القروض العقارية الممنوحة من طرف هذه البنوك لتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد.

2- **الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:** يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup>، ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير<sup>2</sup>، وقد اهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية<sup>3</sup>، ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في حدود 80% من القيمة الحالية لمشروع الترقية العقارية، ويمكن أن يصل إلى 90% أيضا، كما يساهم هذا الصندوق أو البنك في تمويل شراء أراضي للترقية العقارية.

### ثانيا: المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية

#### 1- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

الدور الأساسي لصندوق الضمان مرتبط بكل ما يتعلق بالبيع بناء على التصاميم، حيث يتولى ضمان التسديدات المسبقة التي يدفعها المشترون إلى المتعاملين في الترقية العقارية، على أساس هذا البيع<sup>4</sup>، وهذا في حالة ثبوت العجز المالي للمتعامل أو إفلاسه أو وفاته أو احتياله، أو لأي أسباب عارضة أخرى<sup>5</sup>، فيحل صندوق الضمان محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية<sup>6</sup>.

إذن فالضمان المقدم من طرف الصندوق، هو عبارة عن تأمين إجباري يكتسبه المتعامل في

الترقية العقارية، لدى الصندوق، وأساسه هو المادة 11 من المرسوم 704/93.

#### 2- شركة ضمان القرض العقاري:

تمنح هذه الشركة للبنوك والمؤسسات المالية ضمنا بسيطا موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة

أو التأخير في التسديد مع الحق في الحلول في الحقوق الرهنية.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: القانون 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، العدد 26، المادة 1. 1964

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، العدد 26، المادة 2. 1964

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: القانون 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، العدد 26، المادة 8. 1997

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي رقم 406/97 للمؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 73، المادة 3.

<sup>5</sup> قري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع سبق ذكره، ص 115.

<sup>6</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي رقم 406/97 للمؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 73، المادة 6. 1997

<sup>7</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 12، المادة 11، 1977.

3- شركة إعادة التمويل الرهنى:

تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية، والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية<sup>1</sup>.

**ثالثاً: الصندوق الوطني للسكن**

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المادة الأولى، هو: "عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>2</sup> يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعتبر الصندوق تاجراً في علاقاته مع الغير<sup>3</sup>.

ولقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 11/94، المنشأ لنظام التأمين عن البطالة لفائدة الأجراء الذين قد يفقدون منصب عملهم بصفة لا إرادية مهام الصندوق كما يلي:<sup>4</sup>

✓ تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

✓ ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذا فإن الصندوق يعمل على تشجيع ودفع الترقية العقارية، عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات للفتة المعينة بها.

**المطلب الثاني: آليات تمويل الترقية العقارية**

<sup>1</sup> فائزة رحمانى، المرجع سبق ذكره، ص 55.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، العدد 25، المادة 1. 1991

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن العدد 25، المادة 1. 1991

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 11/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، العدد 32، المادة 03. 1994

تطبيقا لسياسة تمويل عقارية ناجحة، وجدت آليات لتنظيم هذه العملية باتخاذ أساليب وطرق خاصة في ميدان الترقية العقارية ومجال السكن بصفة عامة، كما اقترنت أساليب التمويل المتبعة من قبل المؤسسات المالية بالضمانات اللازمة لها.

وهكذا أصبحت عمليات التمويل مرتبطة بالضمانات ارتباطا وثيقا وأعطت هذه الآلية المنتهجة في نظام التمويل إلى دفع مشاريع وأعمال الترقية العقارية نحو تقدم أفضل، وقد تطرقنا في هذا المطلب لآليات التمويل الترقية العقارية من خلال التعرض إلى طرق تمويلها ثم التطرق إلى الضمانات المقيدة لها.

### أولاً: طرق تمويل الترقية العقارية:

إن الترقية العقارية تتطلب وجود رؤوس أموال كافية لقيامها ولتحقيق هدفها فالمركي يحتاج إلى أموال إضافية التي يتحصل عليها في شكل قروض أو في شكل دعم مالي من جهة، ومن جهة أخرى فإن الزبون يتحصل على قروض أو دعم مالي لشراء الأملاك العقارية مهما كانت طبيعتها المنجزة في إطار الترقية العقارية، ولهذا يستوجب شرح طريقتي تمويل الترقية العقارية المتمثلة في القروض العقارية والدعم المالي للترقية العقارية.

### أ- القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية

توجه القروض الخاصة بتمويل الترقية العقارية في الجزائر سواء إلى الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنويين، وتتم آلية القرض وفقا لمعايير تحددها المؤسسات المقرضة. حيث يمكن لكل شخص طبيعي الحصول على قروض ممنوحة من المؤسسات المصرفية والمالية لتغطية عجزه المالي، وهذا بعد حصوله على عقد البيع المنجز في إطار الترقية العقارية، كالبيع بناء على التصاميم أو البيع بالإيجار واثبات مشاركة شخصية مقدرة بـ 20% من الكلفة التقديرية للسكن<sup>1</sup>، وكذا إثبات مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها<sup>2</sup>، وهي نفس النسبة التي يساهم بها المشتري في فرنسا حتى يتحصل على مثل هذه القروض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: القانون 07/86 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس 1986 المتعلق بقانون الترقية العقارية، العدد 14، المادة 34، 1986.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، العدد 25، المادة 7، 2001.

<sup>3</sup> bernard duban, les promoteurs contru deurs, que sais je, puf, Paris, 1982, P 97.

وقد شرعت مؤخرا عدة بنوك في منح القروض من أجل شراء السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وعلى رأسها بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، وغيرها بحيث يمكن أن تصل نسبة هذه القروض 80% من ثمن شراء المسكن وهي قروض طويلة الأجل تتراوح بين 15 و 20 سنة وأكثر. ويكون تسديدها بأقساط شهرية ثابتة تتراوح بين 30 و 40% ونسبة الفائدة تتغير حسب الشروط البنكية السارية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للأشخاص المعنويين فإن القروض الممنوحة للمؤسسات التجارية تكون مختلفة عما هي عليه بالنسبة للشخص الطبيعي، وهذا من حيث القروض المرتفعة على حساب حجم المشروع وكذا مدتها التي لا تتجاوز 24 شهرا، وتحديد نسبة التمويل في غضون 80 إلى 90% من قيمة المشروع، ويجب أن لا يقل نسبة مشاركة المتعامل عن 10% من قيمة المشروع، أما بالنسبة للتعاونيات العقارية فقد نصت المادة 22 من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أن القروض الممنوحة لها من قبل المؤسسات المالية لا يمكن أن تتجاوز 50% من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية.

كما يجب على كل متعامل في الترقية العقارية يريد الاستفادة من هذه القروض أن يكون له سند ملكية مسجل وشهر لقطعة الأرض محل انجاز المشروع أو الأملاك العقارية محل التجديد وكذا شهادة السلبية للرهن لهذه الأملاك العقارية.

#### ب- الدعم المالي للترقية العقارية:

عرف القرار الوزاري المؤرخ في 15/11/2000 الدعم المالي على أنه "يتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة إقراض مالية من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي"<sup>2</sup>.

ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المتكفل بهذه المساعدات المالية الممنوحة لأصحاب الدخل الضعيف والمتوسط، كما يعمل في حالة القروض الممنوحة لهم بتمديد مدة إعادة تسديدها وتخفيض نسبة الفوائد المرجوة منها.

<sup>1</sup> le financement de l'immobilier, Revue Rafitat et construction, PP 20-21.التأكد من المرجع.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، العدد 16، المادة 2، 2001.

ثانياً: الضمانات الممنوحة في تمويل الترقية العقارية

إن الضمانات التي تمتاز بها البنوك والمؤسسات المالية في تمويلها لعمليات الترقية العقارية تتمثل عموماً في التأمينات العينية أو ما يعرف بالرهن خصوصاً، إضافة إلى التأمينات الشخصية.

أ- التأمينات العينية:

لاستفاد المؤسسات المالية لديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية فإنها تلجأ إلى هذا النوع من التأمين والمتمثل أساساً في رهن العقار أو البناءات محل التمويل وهناك 3 أنواع من الرهن:

- الرهن الحيازي: وهو عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو يخوله حيز الشيء إلى أن يستوفى الدين أن يتقدم الدائنين العاديين الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

ويستعمل الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية، بحيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها وهذا بعقد عرفي مسجل وفقاً للأحكام القانونية المطلقة في هذا المجال<sup>1</sup>.

- الرهن الاتفاقي: هو عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً، وهنا الدائن هي البنوك والمؤسسات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية، ويتم بموجبه الحصول على عقار كضمان لديون وقروض هذه المؤسسات من طرف شخص غير المدين الأصلي. وتجدر الإشارة على أن هذا الرهن هو الأكثر استعمالاً من قبل البنوك والمؤسسات المالية لضمان قروضها العقارية.

- الرهن القانوني: تنص المادة 179 من قانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض على أنه "ينشأ رهن قانوني على الأموال الغير منقولة العائدة للمبنى ويرجى لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضماناً لتحصيل الديون المترتبة لها والالتزامات المتخذة اتجاهها...".

هذا الرهن هو نفسه الرهن الرسمي الذي نص عليه القانون المدني والذي عرفه بأنه "عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه عن ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: قانون 10/90 المؤرخ في 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، العدد 16، المادة 177، 1990.

إلا أن الاختلاف يمكن في الطرف الدائن بين الرهنين، فالطرف الدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك والمؤسسات المالية، لذا فهذا الرهن مؤسس لصالحها وهي التي تتكفل بعقده دون تدخل الموثق، كما أن هذه إعفاءه من التجديد ثلاثين عاما، وعلى عكس تسجيلات الرهن بصفة عامة فهي تحتفظ لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيل قبل انقضاء الأجل<sup>1</sup>.

أما تسجيل هذا الرهن يتم وفقا للأحكام القانونية التي تطبق على السجل العقاري ويتم قيده بالمحافظة العقارية المختصة حتى تكون له الحقي اللازمة في مواجهة الغير<sup>2</sup>.

#### ب- التأمينات الشخصية:

هي ضمانات تتعلق بالشخص أو بعدة أشخاص بضمان القانون المدني في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية<sup>3</sup>، وتأخذ هذه التأمينات الشخصية غالبا شكل كفالة المنصوص عليها في القانون المدني، حيث تنص المادة 644 منه على أنها "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

ولقد أوجبت المؤسسات المالية عقود كفالة تضامنية غير قابلة للتقسيم بين الكفيل والمدني<sup>4</sup>، وهذا باشتراط التضامن بينهما حتى لا يتمكن الكفيل من طلب التجريد.

إضافة إلى هذا الضمان الشخصي، تشتترط البنوك والمؤسسات المالية ضمانات أخرى تتمثل في التأمين ضد مختلف المخاطر لصالحها مما يتعلق بخطر الوفاة، أو العجز، وكذا خطر الحريق<sup>5</sup>، كما يجدر الإشارة إلى أن كثرة الضمانات ليست في صالح المتعاملين أو المستفيدين من عمليات الترقية العقارية، لأنها تعرقل سيرورة التعامل والاستفادة من التمويل، الأمر الذي يتسبب في تخلف نجاح الترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة.

<sup>1</sup> خالد رامول: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية، 2001، ص 125.

<sup>2</sup> خالد رامول: المرجع سبق ذكره، ص 121.

<sup>3</sup> فائزة رحماني: تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 105.

<sup>4</sup> فائزة رحماني: المرجع نفسه، ص 107.

<sup>5</sup> محمد عبد الفتاح الشهاوي: موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 2005، ص 33.

## خلاصة الفصل:

لقد أعطى انتهاج الدولة لسياسة اقتصاد السوق فرصة للتعاون في المجال العقاري، فظهرت التشريعات التي تتماشى مع هذا النظام، كالقانون 07/86 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم صدور المرسوم 03/93 الذي شجع القطاع الخاص على الاستثمار في مجال البناء والتعمير، هذه العوامل جعلت موضوع الترقية العقارية يأخذ منحى آخر، وهو إدخال القطاع الخاص في هذا المجال، لتخفيف العبء على الدولة من ناحية، ولتوفير أكبر عدد ممكن للسكنات للمواطنين من ناحية أخرى، فشجعت الدولة على الاستثمار العقاري، وقيدت الجمعيات المحلية التي كانت لها صلاحيات واسعة في هذا المجال، كما أن المتعامل في الترقية العقارية يلعب دورا بارزا في ترقية قطاع السكن من حيث القيام بعملية التجديد والبناء والإصلاح والترميم وذلك لغرض البيع أو الإيجار، كما تلعب البنوك والمؤسسات المالية دورا بارزا في تمويل عمليات الترقية العقارية، حيث هناك بنوك متخصصة في مجال العقار من أهمها صندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

## الفصل الثاني:

نظام إيجار وبيع المحلات السكنية

التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

**تمهيد:**

لقد اختلفت اهتمامات دواوين الترقية والتسيير العقاري في مجال الإسكان حسب السياسة المتبعة من طرف الدولة، أين اتبع نظام الإيجار من تاريخ نشأة ديوان الترقية لغاية صدور القانون 01/81 الذي يتضمن التنازل عن أملاك الدولة في الجزائر، حيث بموجبه تم التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني لحساب المستأجر بين الشرعيتين المستوفين لالتزاماتهم الإيجارية، ثم تم بيع الأملاك المشرع في استغلالها بعد 1981/1/1 بموجب القانون 03/86 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وطبقا للمرسوم التنفيذي 35/97 أدخلت سياسية جديدة في مجال الإسكان، وأصبحت دواوين الترقية تهتم بترقية وتسيير الأملاك العقارية الموضوعة تحت تصرفها. ونتيجة لهذا فقد ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث رئيسية كالتالي:

**المبحث الأول:** مفهوم عقد الإيجار وإجراءات إبرامه.

**المبحث الثاني:** الآثار المترتبة عن إبرام عقد الإيجار.

**المبحث الثالث:** تقنيات البيع.

## المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار وإجراءات إبرامه

إن إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، من أهم العقود المطروحة أمام الجهات القضائية لتعلقها بأهم حاجيات المواطن وهو السكن.

### المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

لعقد الإيجار تعاريف كثيرة من بينها:

- عقد الإيجار، هو عقد من العقود المسماة، نظمه المشروع الجزائري في القانون المدني، وبموجب نصوص قانونية خاصة، منها المرسوم التنفيذي 147/76 الذي ينظم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد لسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، بحيث يتيح للمؤجر استغلال ملكه، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك<sup>1</sup>.
  - وعرفته الشريعة الإسلامية على أنه: «تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح الأجر».
  - وعرفه المشرع المصري في المادة 558 من القانون المدني المصري على أنه: «الإيجار عقد، يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم».
- مما سبق يتضح لنا أن الإيجار طبقا للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر وبالرجوع لإيجار المساكن التابعة لديوان الترقية، نجد أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة، نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات وما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تتميز عن غيرها من العقود الأخرى بمجموعة من الخصائص فرضها المشرع على طرفي العقد، وهذا راجع للهدف المسطر من قبل الدولة في

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، العدد 12، المادة 16، 1977.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/10/23، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، العدد 20، المادة 25، 1991.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

إنشاء مثل هذه السكنات، والذي يوحي بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع وهي العائلات والأفراد ذوي الدخل الضعيف، وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

### أولاً: اشتراط وجود عقد إيجار خاص

طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/76. «تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق»<sup>1</sup>، ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 35/97 وأخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم 69/94 بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992، فنصت المادة 03 من المرسوم السابق على ما يلي: «يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري، كل من يحوز مقرر استفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك المنصوص عليها على أساس عقد إيجار»<sup>2</sup>. وعليه كل من يستند إلى سند غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم 147/76 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري.

### ثانياً: منح حق التبادل

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية، بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسئولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه، فنصت المادة 15 من المرسوم 147/76 على ما يلي: «يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة، ان يتبادلوا المحال السكنية التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، العدد 12، المادة 2، 1977.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93، العدد 17، المادة 3، 1994.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

المذكورة، ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل، ملزماً اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغل قبل التبديل.<sup>1</sup>

**ثالثاً:** إن المشرع وضع قيوداً على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية، فاشتراط المشرع في الشخص الذي يريد الاستفادة من سكن اجتماعي أن تتوافر فيه جملة من الشروط نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 42/28 المؤرخ في 01/02/1998 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 24/10/2004 الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي.

رابعاً: إن العلاقة الإيجارية قد تقوم بقوة القانون في حالات جاء بها المرسوم التنفيذي 147/76 فيما يلي:

✓ حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر عن محل إقامته، فتؤول الاستفادة هذا المسكن لأعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر من ستة أشهر.

✓ حالة ترميم أو تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة، على هذه الأخيرة أن تعوض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن خلال فترة الأشغال<sup>2</sup>.

**خامساً:** أجاز المشرع نقل حق الإيجار، وفقاً لما جاء به المرسوم 43/98 على أن تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوافر فيهم شروط الحصول على سكن اجتماعي، وكذا الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم وفقاً لأحكام التشريعية المعمول بها.

**سادساً:** أن بدل الإيجار محدد بموجب مراسيم ولا يحق للمصلحة المؤجرة أن تحدده بنفسها.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، العدد 12، المادة 15، 1977.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، العدد 12، المادة 10، 1977.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

سابعاً: من خصوصيات هذا العقد هو حرمان المستأجر من العين المؤجرة في حالة عدم شغله لها بنفسه، أو بواسطة أفراد عائلته لا تقل عن 8 أشهر أثناء السنة الإيجارية باستثناء المستأجر إلى مدينة أخرى بحكم التزاماته المهنية<sup>1</sup>.

ثامناً: ممارسة حق الشفعة طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 203/93 .

### المطلب الثالث: إجراءات إبرام عقد الإيجار

إبرام عقد إيجار المساكن الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تستلزم إجراءين هامين هما: - مرحلة إعداد قائمة المستفيدين.

- مرحلة إبرام عقد الإيجار.

#### أولاً: إعداد قائمة المستفيدين

لإعداد قائمة المستفيدين لهذه السكنات يجب إتباع الإجراءات التالية:

#### 1- شروط التسجيل في القائمة:

كل شخص طبيعي مقيم منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع السكنات الاجتماعية المقرر توزيعها، له الحق في الاستفادة من السكنات موضوع المرسوم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 ولا يمكن لأي شخص أن يحصل على سكن إيجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان:

✓ مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضروريين.

✓ مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.

✓ مستفيد من سكن إيجاري عمومي، ذو طابع اجتماعي.

✓ مستفيد من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن<sup>3</sup>.

وعليه فكل شخص توفرت فيه شروط الاستفادة، يمكنه أن يحرر طلب السكن في مطبوعة يحدد

نموذجها الوزير المكلف بالسكن مرفقة بالوثائق المطلوبة منه، ثم يودع طلب السكن لدى الدائرة المعنية

مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1998/02/1، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، العدد 05، المادة 19، 1998.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 1993/03/1، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، المادة 23، 1993.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 2004/10/24، المعدل للمرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1998/02/1 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، العدد 12، المادة 20، 2004 .

2- دراسة الطلبات:

يقوم ديوان الترقية بإرسال كشف وذلك قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات بثلاثة أشهر إلى كل من الوالي والمدير المكلف بالسكن في الولاية يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها وخلال مدة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور أعلاه، يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة واختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها مع مراعاة أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1/02/1998.

ولغرض التحقق ميدانيا من صحة المعلومات الواردة في طلبات السكن يشكل رئيس الدائرة فرقة للتحقيق أو أكثر، ويعين الوالي بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض، بناء على اقتراح رئيس الدائرة المعين ويؤدي الأشخاص المفوضين لهذا الغرض، أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا اليمين.

وقبل التعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي 334/02 المؤرخ في 24/10/2004 كانت طلبات السكن تدرس من طرف لجنة البلدية لمنح السكنات<sup>1</sup>، في حين فإن المرسوم 334/04 جعل طلبات السكن تدرس من طرف لجنة البلدية لمنح السكنات والتي تتكون من:

✓ رئيس الدائرة،

✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعين،

✓ ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،

✓ ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،

✓ ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري،

✓ ممثل الصندوق الوطني للسكن.

ويعين أعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي المختص إقليميا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 42/98 في 1/02/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي، العدد 12، المادة 20، 1998.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 24/10/2004 المرسم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 24/10/2004 المعدل للمرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1/02/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الجماعي، العدد 12، المادة 6، سنة 2004.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

وبعد المداولة تحدد لجنة الدائرة المعنية، قائمة المستفيدين التي تشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم، وتعلق القائمة خلال 48 ساعة التي تلي تاريخ المداولة بمقرر المجلس الشعبي البلدي المعني، ويمنح فرصة للذين لم يستفيدوا من هذه السكنات من تسجيل الطعن<sup>1</sup> وهذا ما سنتطرق له فيما يلي.

### 3- الطعن في قائمة المستفيدين:

بعد نشر قائمة المستفيدين، يمكن لكل طالب سكن، يرى أنه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مقابل استلامه لوصل لدى اللجنة الولائية المختصة ويحدد الأجل المفتوح لهذا الغرض بثمانية أيام، وتتولى مصالح الولاية كتابة لجنة الطعن<sup>2</sup>.

### ثانيا: إبرام عقد الإيجار:

بعد انتهاء المرحلة الأولى من إعداد القائمة النهائية للمستفيدين، ترسل هذه الأخيرة لديوان الترقية والتسيير العقاري، من أجل إبرام عقد الإيجار مع المستفيدين، ولقد اشترط المشروع عند إبرام عقد الإيجار توافر:

#### 1- الشروط المتعلقة بأطراف العقد: أطراف العقد هما:

أ- **ولاية المؤجر:** هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، وباعتباره شخص معنوي فلقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 454/91 في القسم الرابع الذي جاء تحت عنوان التأجير: «... أما الأملاك العقارية الأخرى التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، والتي تسييرها المؤسسات والهيئات المكلفة بتسيير القطاع العقاري العمومي فتستأجرها الهيئات المعنية، طبقا للتشريع المعمول به في هذا المجال»<sup>3</sup>. من خلال هذا النص، يتضح لنا أن ديوان الترقية والتسيير العقاري، هو المؤجر للمحلات السكنية التابعة له، ولقد صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا تؤكد أن ولاية التأجير تعود لديوان الترقية والتسيير العقاري وليس لغيره.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 المرسم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 المعدل للمرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1998/2/1 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الجماعي، العدد 12، المادة 6، سنة 2004.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 2004/10/24، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، العدد 60، المادة 17، سنة 1991.

ب- أهلية المستأجر: المستأجر هو صاحب حق شخصي قبل المؤجر، وعند استئجار مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، يشترط في المستأجر أن تتوفر فيه أهلية الإدارة، باعتبار أن قصد المستأجر هو السكن لا القيام بعمل من أعمال التصرف، ويشترط في المستأجر كذلك تحديد هويته بالتدقيق، بالإضافة للشروط الواجب توافرها فيه والتي يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين، لأن السكنات الاجتماعية لا تؤجر إلا الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في أول فبراير 1998 والمتضمن الحصول على المساكن العمومية للإيجارات ذات الطابع الاجتماعي والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 334/04.

## 2- الشروط المتعلقة بموضوع العقد:

بالرجوع إلى نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 والمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، يمكن حصر الشروط الموضوعية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فيما يلي:

أ- السكن المؤجر:

يؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري، للمستأجر سكنا ويشترط في الشيء المؤجر طبقا للقواعد العامة أن يكون موجودا وقت إبرام العقد، أو ممكن الوجود، وأن يكون معينا بذاته أي تعيين الشيء المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر، كما يجب تحديد الانتفاع المقصود من الشيء المؤجر كبيان أن الشقة أجرة للسكن، بالإضافة إلى ما سبق يجب أن يكون الشيء المؤجر غير مخالف للنظام العام، كإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري من طرف المستأجر، كما يشترط في السكن المؤجر أن يكون سليما وصالحا للسكن<sup>1</sup>.

ويترتب على إبرام عقد الإيجار دون تحديد السكن محل الإيجار، إلى انعدام محل التزام المؤجر ومنه يقع عقد الإيجار باطلا طبقا لنص المادة 93 من القانون المدني، باعتبار المحلات المعدة للسكن تعد من الأشياء القيمة التي يجب تعيينها بالذات ليتم تمييزها عن غيرها، ولقد أكد المشرع في عقد الإيجار

<sup>1</sup> بن رقية يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الطبعة 02، مجلة اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، السنة 2000، ص25.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 147/76 على ضرورة تحديد الأمكنة المؤجرة بذكر طبيعة المكان وموقعه وعدد الغرف التي يتكون منها وملحقاته إن وجدت<sup>1</sup>.

### ب- مدة الإيجار:

من مقتضيات الإيجار أن يعقد لمدة محدودة، فالمؤجر إذ يخول المستأجر منفعة شيء فهو لا يمنحه هذه المنفعة على سبيل التأييد والدوام، ولكن إلى مدة محدودة يعود الشيء المؤجر بعد مضيها إلى المؤجر، أما بالنسبة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية فإن كان عقد غير محدد المدة يمكن اعتباره عقد شبه أبدى، إذا ما طبقنا عليه المرسوم التنفيذي 147/76 والذي طبق على الإيجارات المبرمة حتى شهر أكتوبر من سنة 1992، أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد شهر أكتوبر 1992 فإنها تخضع وطبقا للمرسوم التنفيذي 35/97 إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 والذي نصت المادة الثانية منه على ما يلي: «اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة... وتبتدئ هذه المدة من تاريخ... ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف».

ومنه نلخص أن عقد إيجار سكنات ديوان الترقية أصبحت محددة المدة، وباعتبار العقد هو من عقود الإدارة، فالمشروع أوجب ألا تتجاوز مدة إيجاره ثلاث سنوات، وهذا ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35/97 بالنص على ما يلي: «يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتحديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها».

### ت- تحديد مبلغ الإيجار:

الأجرة هي ركن من أركان عقد الإيجار، فلكي يقوم الإيجار يجب أن يتوافر رضا المتعاقدين على السكن الذي يجوز تأجيره، وان يقع الإيجار لمدة محدودة، وأن يكون لقاء أجرة معلومة، كما تعرف الأجرة على أنها المقابل الذي يلزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر في نظير انتفاعه بالمال المؤجر، وتعتبر الأجرة ركنا أساسيا لا ينعقد الإيجار بدونه، وإذا قصد المؤجر أن يخول المستأجر المنفعة دون أجرة فإن العقد يكون عاريا لا إيجارا<sup>2</sup> فالأجرة هي الركن الذي يميز الإيجار عن العارية، وعقد الإيجار هو من عقود المعاوضة يأخذ كل طرف مقابل لما يعطيه، والأصل أن يتفق المؤجر والمستأجر على تحديد الأجرة ولكن

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 02، 1977.  
<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء " الإيجار و لعارية"، المجلد الأول، دار النهضة العربية ، القاهرة، ص219.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

إيجار السكنات والمحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لم تترك لإدارة المتعاقدين، بل صدر بشأنها مراسيم تنظمها ابتداء من إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري، فمنذ 1971 إلى غاية 1981 طبق سعر خاص على إيجار هذه السكنات ثم صدر المرسوم 156/83 المؤرخ في 1983/04/09 الذي حدد طريقة حساب الإيجار في المرحلة ما بين 1981 إلى غاية 1995 ثم ارتفعت قيمة الإيجار في السكنات التي شرع في استغلالها ابتداء من 1998/01/01

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن إبرام عقد الإيجار

بعد إبرام عقد الإيجار تترتب عنه آثار هامة، تتمثل في الالتزامات المتبادلة بين الطرفين فاللتزام أحدهما يعتبر بمثابة حق بالنسبة للطرف الآخر، وحاولنا توضيح ذلك في المطلبين التاليين.

#### المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري

طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 1147/76 تلتزم المصلحة المؤجرة بما يلي: «يجب على المصلحة المؤجرة، أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن وان تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها، حتى تظل صالحة للسكن، فضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار والمقرضات في انتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبية أو الغير».

كما نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 69/94 ما يلي: « يلتزم المؤجر ب:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته، المتمثلة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال.
  - صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد، والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.
  - الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا.
  - جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق عليها الطرفان»<sup>2</sup>.
- من خلال النصين السابقين يمكن تقسيم الالتزامات المفروضة على مصلحة المؤجرة إلى 3 أقسام:
- أ/ الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 16، 1977.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 1994/3/19، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، العدد 17، المادة 07، السنة 1994.

ب/ الالتزام بالصيانة.

ت/ الالتزام بضمان التعرض.

**أ- الالتزام بتسليم العين المؤجرة:**

نص المشرع على ضرورة تسليم المصلحة المؤجرة للعين المؤجرة في المرسومين التنفيذيين 147/76 و 69/94 لكنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم.

ويمكن تسليم العين المؤجرة، بوضعها تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولي عليها استيلاء ماديا ما دام المؤجر اعلمه بذلك،<sup>1</sup> ويشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن ومحل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها التابعة لها وقت إبرام العقد ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك،<sup>2</sup> أما عن ملحقات العين المؤجرة فقد أحالت المادة 478 من القانون المدني على أحكام الالتزام بتسليم العين المتبقية دون أن تعطي مفهوما لملحقات الشيء، وعموما فإن ملحقات المحل المعد للسكن يشمل على سبيل المثال الحدائق، المستودع...

أما عن كيفية تسليم العين المؤجرة فالرجوع إلى نص المادة 367 من القانون المدني نستخلص منها: أن التسليم يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر أو بإخلائه من المستأجر السابق في حالة وجوده، أماكن وقت التسليم فديوان الترقية لا يسلم المسكن إلا بعد إبرام عقد الإيجار ويتم التسليم بإعطاء مفاتيح السكن للمستأجر، وقد أكدت المادة 16 من المرسوم 147/7 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة قابلة للسكنى، وفي حالة لا يكون السكن صالح للانتفاع فإن المصلحة المؤجرة مسؤولة عن إجراء الإصلاحات اللازمة، وفي حالة الإخلال بذلك يكون للمستأجر حق التعويض وذلك بإنقاص الأجر بما يقابل النقص في العين المؤجرة، وقد يكون التعويض أكثر من ذلك، إذا ما أصاب المستأجر ضرر أكثر بكثير من نسبة النقص، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيما.

**ب- الالتزام بصيانة العين المؤجرة:**

تشمل أعمال الصيانة القيام بالترميمات الضرورية وهي لازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا، وان لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك وهي في الوقت ذاته ليست من الترميمات

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع سبق ذكره ، ص 279.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 03، 1977.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

البسيطة التي جرى العرف بجعلها على المستأجر فتختلف بذلك عن الترميمات التأجيرية، وقد نصت المادة 18 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 147 /76<sup>1</sup> على أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة منها:

- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل بنايات وكذلك الواجهات.
- إصلاح أو تبديل أعمال التجارة الخارجية.
- تصريف مجاري المياه القذرة.
- إصلاح المصاعد.
- إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة.
- تخصيص الواجهات وتبييضها.
- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك التجارة الخارجية.
- كافة الترميمات التي يقع عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم.<sup>2</sup>

### ت- التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالضمان:

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا، سواء كان ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير،<sup>3</sup> وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة، تمتعا هادئا فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض بحيث تنص المادة 16 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي على ما يلي: «...يضمن المؤجر للمستأجر، جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير».

نصت المادة 07 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 69/94 على ما يلي: «... الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا».

مما سبق نستنتج إلى أن التعرض قد يكون من طرف المصلحة المؤجرة وهو التعرض الشخصي، وقد يكون من الغير وهو التعرض الصادر من الغير، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يتناول أحكام

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 18، 1977.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع سبق ذكره ، ص 300.

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

التعرض الخاصة عن تنظيمه للعلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، مما يتعين معه الرجوع إلى أحكام الضمان الوارد في القانون المدني وتعرض لها فيما يلي:

### 1- ضمان ديوان الترقية والتسيير العقاري لتعرض مندوبيه:

التعرض الشخصي هو كل تصرف قانوني أو عمل مادي من شأنه أن يعرقل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وحتى يضمن ديوان الترقية والتعرض الشخصي لابد من توافر الشروط التالية:

- وقوع التعرض فعلا.
- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار.
- أن تحول أعمال المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع.
- أن يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له.<sup>1</sup>

### 2- ضمان ديوان الترقية والتسيير العقاري للتعرض الصادر من الغير

الغير هو كل شخص تتعارض مصلحته مع حق المستأجر وقد ميز المشرع بين نوعين التعرض في هذه الحالة، ولا يتفق التعرض الصادر من الغير المبني على سند قانوني إلا بتوافر الشروط التالية:

- أن يكون التعرض صادرا من الغير.
- أن يكون ادعاء الغير بوجود حق له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.
- وقوع التعرض بالفعل.
- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار: ومن أمثلة التعرض القانوني الذي يطرح بكثرة في المحاكم هو حالة استفادة شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، والذي يشكل حالة تعدد المستأجرين وهذا بفعل سوء تصرف الإدارة وقد صدر قرار بهذا الشأن.<sup>2</sup>

### 2- التزام ديوان الترقية بضمان العيوب الخفية:

نصت المادة 488 من القانون المدني على شروط ضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وهي:

- أن يحول العيب دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا جسديا.
- يجب أن يكون العيب خفي.
- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر.

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع سبق ذكره، ص 301.

<sup>2</sup> علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، طبعة معدلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008، ص 35 .

## الفصل الثاني: نظام إيجار وبيع المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

وفي حالة تحقق هذه الشروط يكون للمستأجر الخيارين فسخ العقد أو إنقاص ثمن الأجرة وإصلاح العيب.

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر

ينشأ عند إبرام عقد الإيجار، التزامات على المستأجر فيلزم بدفع الأجر المتفق عليه مقابل انتفاعه بالسكن وبموجب عقد الإيجار، يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها، وعند انتهاء الأجل المتفق عليه في العقد يلزم بإخلاء الأماكن المؤجرة وردها للمصلحة المؤجرة وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

#### أ- التزام المستأجر بدفع الأجرة

تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيقع عليه التزام دفع مبلغ مالي شهريا وينقسم مبلغ الإيجار إلى قسمين:  
مبلغ الإيجار الرئيسي وتكاليف الصيانة، ويحدد مبلغ الإيجار الرئيسي على أساس العناصر التي يتكون منها التي تشمل:

1- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع والتي يتم تحديدها اعتمادا على قيمة التثبيبات المتساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج السكني زائد المساحة السكنية للبرنامج زائد قيمت تسديد القروض حسب جدول شهري<sup>1</sup>.

2- مساحة السكن القابلة للإيجار.

3- تكاليف التسيير التقني والإداري.

4- المنطقة والمنطقة الفرعية.

أما عن التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة، فهي تلك النفقات التي يتحملها المستأجر.

وعند تحديد المبلغ المستحق الدفع هناك فئات منحها المشرع تخفيض على أساس الأجر الرئيسي وهي فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين ويتراوح التخفيض بنسبة 20 إلى 40%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المرجع سبق ذكره، ص37.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 19/12/1997 المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، العدد 77، المادة 15-16، 1998.

وفي حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار عند مواعده ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 0.5% كل شهر من التأخير، وفي حالة استمرار عدم الدفع لمدة 6 أشهر وبعد تبليغ المستأجر بـ 3 إنذارات بالوفاء دون أن يستجيب فليدوان الترقية طلب فسخ العقد بقوة القانون، وله الحق في متابعة المستأجر قضائياً لتسديد المبالغ غير المدفوعة وطرد الفرد من المسكن<sup>1</sup>. ونظراً لكون غالبية الفئات المحرومة من السكن هي فئات ذات دخل محدود فإن المشرع أوجد نظام الإعانة على الكراء.

ب- التزام المستأجر باستعمال السكن حسب ما اتفق عليه والمحافظة عليه

يلتزم المستأجر عند شغله للمسكن أن يشغله بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم 147/76 ويترتب عن هذا الالتزام، التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب ما تم الاتفاق عليه، كما يترتب عن التغيير الشخصي للمحل السكني التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

1- استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه في العقد وهو أن يكون مخصص للسكن ولا يجوز للمستأجر تحويله محل تجاري أو مهني أو حرفي إلا بالموافقة الصريحة والكتابية من المصلحة المؤجرة، وهذا ما تنص عليه المادة 04 الفقرة 2 من المرسوم 147/76<sup>2</sup> وفي هذه الحالة تنظم العلاقات بين المستأجر وديوان الترقية بموجب الأحكام المتعلقة بإيجارات المحلات السكنية المعدة للاستعمال الجديد ولا يجب على المستأجر المطالبة بالتعويض عن التحسينات التي أدخلت بمعرفته على الأمكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه في المطالبة بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى إذا ما تمت دون ترخيص منه وهذا ما نصت عليه المادة 06/04 من نفس المرسوم، ومن أهم التغييرات التي قد يدخلها المستأجر هي: ضم الشرفة إلى الغرفة أو تحويل نافذة إلى باب بالنسبة للذين يشغلون الطابق الأرضي من العمارات.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 19/12/1997، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 04، 1977.

ويترتب على إخلال المستأجر بالتزاماته في نقل الأمانة بنفسه بأفراد عائلته حرمانه من البقاء بالأمانة، وقد منح المشرع للمستأجر حق التنازل عن حقه في الإيجار بنقل حق الإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي 143/98<sup>1</sup> أين نص في مادته الأولى على شروط نقل الإيجار. ونصت المادة 3 من نفس المرسوم على إجراءات نقل الإيجار. وهناك استناد آخر أضافه المشرع يتعلق بشاغلي السكنات دون سند قانوني، الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح ديوان الترقية قبل تاريخ نشر المرسوم 43/98 بأن يستفيد وبصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن. ورغم صدور النصوص القانونية المختلفة، إلا أن الواقع خلاف ذلك فمازالت سكنات ديوان الترقية تخضع للتنازل عن طريق بيع المفتاح.

## 2- المحافظة على العين المؤجرة:

التزام المستأجر هنا هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة فعليه إخطار المصلحة المؤجرة بكل أمر يستوجب إجراء تصليحات مفروضة على المؤجر وإلا كان مسئولاً شخصياً عنها، كما أن المستأجر ملزم بالقيام بالترميمات التأجيرية البسيطة التي تنشأ عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة. ويترتب عن خطأ المستأجر أو تابعيه، وقد نصت المادة 19 من عقد الإيجار النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 147/76: «يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمانة التي يشغلها وخاصة<sup>2</sup>:

- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.
- إصلاح رش المياه، داخل الأمانة المؤجرة.
- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.
- إصلاح أو تبديل الأقفال والمقابض ولمفصلات والمنابع.
- إجراء الدهانات الداخلية.
- تبديل البلاطة والخزف داخل الأمانة.
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية، والتنظيمية «

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: مرسوم تنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1998/2/1، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وكيفيات ذلك، العدد 05، المادة 1-3، 1998.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 19، 1977.

كما يدخل ضمن التزامات المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة ما يلي:

- السماح للمصلحة المؤجرة بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة... الخ.
- يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة المؤجرة.
- أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة... الخ وغيرها من الالتزامات التي نصت عليها المادة 20.

وكل مخالفة لهذه الالتزامات تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها<sup>1</sup>.

### 3- التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها:

ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، أما العقود المبرمة قبل صدوره فهي تخضع لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بحق البقاء. فالمستأجر عليه الالتزام بالتسليم بنفس الطريقة التي استلم بها المحل السكني ويتحقق ذلك بإرجاع مفاتيح المسكن للمؤجر ويتم التأكد من ذلك من خلال محضر المعاينة المحرر عند تسليم العين المؤجرة وعند إحداث نقص أو تلف فليدوان الترقية أن يخصم المصاريف الخاصة بالترميم والإصلاح المعتمدين من قيمة الكفالة. ويترتب على عدم قيام المستأجر برد العين المؤجرة أو التأخير في ردها أو ردها في حالة غير الحالة التي استلمها عليها، ترتيب الجزاء، برفع دعوى استعجاليه من قبل المؤجر لطرد المستأجر، حالة عدم قيام هذا الأخير برد العين المؤجرة، وحالة تأخره في الرد يلتزم بالتعويض وحالة رد العين المؤجرة في حالة غير صالحة، فللمؤجر إلزام المستأجر بالإصلاح على نفقته مع التعويض وتجدر الإشارة أن المشرع خول المستأجر ممارسة حق الشفعة، حيث تنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 "إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها إجراء، يستفيد الشاغر القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن عقد الإيجار النموذجي، العدد 12، المادة 20، 1977.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، المادة 23، 1993.

## المبحث الثالث: تقنيات البيع

بالرجوع إلى قانون 04/11 نجد أن تقنيات التعبير في الترقية العقارية تتمثل في: عقد بيع عقار مبني، عقد بيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق كما كرس المشرع تقنية البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 105/1 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

### المطلب الأول: عقد بيع عقار مبني

عرف المشرع عقد بيع عقار مبني في المادة 26 من قانون 4/11<sup>1</sup> والتي تنص على أنه "عقد عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة للعقار المبني موضوع الصفقة" ومن خلال هذا التعريف يتضح لنا عقد بيع عقار مبني هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتحويل ملكية محل العقد الذي يكون منجزا أثناء إبرام العقد، مقابل تسديد ملكية محل العقد المتفق عليه في العقد الذي يجب أن ينصب في قالب رسمي وإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر حتى يرتب آثاره، ونادرا ما يتم البيع وفق هذه التقنية نظرا لصعوبة التمويل في عملية البناء<sup>1</sup>.

ومن خلال تعريف المشرع لعقد بيع عقار مبني نلاحظ أن هذا العقد يتميز بالخصائص التالية:

- عقد ملزم للجانبين: يعتبر عقد بيع عقار مبني من العقود التبادلية فيقع على عاتق المرقى العقاري تحويل ملكية العقار المتفق عليها في عقد البيع، مقابل ثمن نقدي يلتزم به المشتري.
- عقد شكلي: خلاف لعقد البيع العادي الذي يوصف أنه رضائي، فإن عقد بيع عقار مبني عقد شكلي يستلزم الرسمية بتحرير العقد وتسجيله وشهره.
- عقد ينصب على محل موجود: خلافا لعقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق اللذان ينصبان على محل قابل للوجود، كما سنرى لاحقا فإن هذا العقد ينصب على محل موجود وقت التعاقد.
- عقد محدد: فهو يختلف عن العقود الاحتمالية (بحيث يعرف كل من المتعاقدين مقدار ما يقدمه)، فيطلع المشتري على العقار محل التعاقد، كما يتفق المتعاقدين ويحددان ثمن البيع.

<sup>1</sup> Olivier B Arret, Gestion de l'immeuble, Vente l'immeuble construit, DALLOZ Paris, 1997.P 1373

### المطلب الثاني: عقد حفظ الحق

نظم المشرع عقد حفظ الحق لأول مرة بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup> فقد نصت المادة 30 منه على وجوب تحرير عقد تمهيدي يسمى "عقد حفظ الحق" ولم يتعرض إليه المشرع من خلال المرسوم التشريعي 03/93، لكنه نظمه بعد ذلك بموجب قانون 04/11 في المادة 27 منه. عرف المشرع عقد حفظ الحق من خلال المادة 27 من قانون 04/11<sup>2</sup> كما يلي: «عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه، في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حسابا مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية...».

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه، أو في طور البناء المخصص لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إنجائه، بالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المتمثلة في صندوق الضمان والكفاءة المتبادلة في الترقية العقارية.

1- خصائص عقد حفظ الحق:

يتميز عقد حفظ الحق بخصوصية تميزه عن العقود الناقلة للملكية وفقا للقواعد العامة فهو:

أ- عقد ملزم للجانبين: إن عقد حفظ الحق من العقود التبادلية، يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين<sup>3</sup> فيلتزم المرقى العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل العقد إلى غاية إعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء محل عقد حفظ الحق.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/1/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، المادة 30، 1993.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04/11 المؤرخ في 04/11/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 27، 2011.

كما يلتزم المرقي العقاري طبقا للمادة 27 من قانون 04/11 بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق يمثل مبلغ ضمان يودعه باسمه الخاص لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، المقدر قانونا بـ 20% من السعر التقديري للعقار<sup>1</sup>.  
ب- عقد مكتوب: لم يشترط المشرع الجزائري في ظل قانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، بأن يكون عقد حفظ الحق في قالب رسمي، بل تكفي الكتابة العرفية مع احترام المنوال النموذجي، وتتص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 38/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، والذي ضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق على أنه «تسمى وثيقة "عقد حفظ الحق" أي بيع آجل، وتخضع إلى إجراء التسجيل»

ويجب أن يتضمن عقد حفظ الحق حسب نص المادة 30 من قانون 04/11 البيانات التالية:

- أصل ملكية الأرضية ورقم سند الأرضية حسب الاقتصاد.
- مرجعيات رخصة التجزئة.
- شهادة التهيئة والشبكات.
- تاريخ رقم رخصة البناء<sup>2</sup>.

يلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على أن الجزاء الذي يترتب عن عدم شمول العقد لهذه البيانات هو وقوعه تحت طائلة البطلان كما نصت على ذلك المادة 30 من قانون 07/86 .

## 2- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق:

إن حساسية موضوع الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في العقارات المقرر بناؤها أدى إلى الفقه

الفرنسي حوله وتعددت الآراء بشأنه، والتي سنحاول اختصارها في ما يلي:

أ- عقد حفظ الحق وعد بالتفضيل: ذهب جانب من الفقه الفرنسي إلى اعتباره وعد بالتفضيل، فإذا أراد الواعد البيع عليه أن يعرض على الموعد له بالشر، ويفضله على غيره عند عدم اختلاف الثمن

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04/11 المؤرخ في 04/11/2011، المؤرخ في فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 27، سنة 2011.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية: القانون 04/11 المؤرخ في 04/11/2011، المؤرخ في فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية، العدد 14، المادة 30، سنة 2011.

المعروض<sup>1</sup> غير أن هذا التكييف انتقده أغلب الفقه، فعقد حفظ الحق لا يتفق مع ذكره الوعد بالترخيص فتقدير الثمن في عقد حفظ الحق يتم دون الحاجة لتدخل الغير، أما الوعد بالترخيص فيقوم على أساس التسابق فهو يهدف إلى حسم التنافس وهذا ما لا نجده في عقد حفظ الحق.

ب- عقد حفظ الحق وعد انفرادي بالبيع: إذا ما اعتبرنا عقد حفظ الحق وعدا بارادات منفردة فإن معنى ذلك أن إبرام العقد يتوقف على إرادة المحجوز له دون تدخل إرادة الحاجز، ومالك المشروع الذي سبق وإن أعطى موافقته في العقد التمهيدي، وهذا غير صحيح إذ أنه لا يمكن أن نتجاهل بصفة مطلقة إرادة الحاجز مالك المشروع، وإرادة الحاجز مالك المشروع هنا مهمة<sup>2</sup>، فيتضح لنا من خلال ما سبق أن عقد حفظ الحق ليس وعد انفرادي بالبيع.

ت- عقد حفظ الحق وعد ذو طبيعة مزدوجة: يرى أصحاب هذا الرأي أنه ذو طبيعة مزدوجة تختلف من حالة لأخرى حسب ظروف وملابسات العقد، فحسب أنصار هذا الرأي فإدا ابرم العقد قبل البدء في تنفيذ مشروع البناء فإن دوره يقتصر على كونه اختبار لحالة السوق ووسيلة لدراسة المشروع، فهنا يكون على البائع أن يلتزم بعرضها على المشتري بالأفضلية، فهو هنا مجرد وعد بالترخيص<sup>3</sup>.

أما إذا ابرم العقد بعد البدء في تنفيذ مشروع البناء، فهنا يعتبر وسيلة للخروج من مفاوضات، وخاصة في حالة تقدم الأشغال فالعقد في هذه الحالة يتغير إلى وعد انفرادي بالبيع<sup>4</sup>.

ويرجعنا إلى قانون 04/11 وبالضبط إلى المادة 30 منه نجد أن المشرع قد اتخذ موقفا حول الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق واعتبره وعد بالبيع ملزم للجانبين، يلتزم بموجبه المرقى العقاري وهو الواعد بتسليم العقار المقرر بناءه، وفي طور البناء لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من إنجازها، وبالتالي فإن التزام المرقى العقاري من خلال هذه المادة هو التزام بالبيع، وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض الفرنسية، حيث اعتبرت في إحدى قراراتها العقد التمهيدي وعد ملزم للجانبين<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> احمد إبراهيم الحباري، "حماية المشتري في بيع تحت الإنشاء" دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، العدد الرابع، الجامعة الأردنية، ديسمبر 2009، ص 300.

<sup>2</sup> ياسر باسم ذنون، "العقد التمهيدي كأحد ضمانات البائع في عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة"، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 12، 2003، ص 137.

<sup>3</sup> ياسر باسم ذنون، المرجع نفسه، ص 93.

<sup>4</sup> عياشي شعبان، عقد بيع بناء على التصاميم -دراسة مقارنة بين القانون الجزائري الفرنسي- رسالة دكتوراه منشورة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012/2011، ص 91.

<sup>5</sup> Roger Saint Alary et Corrine Saint Alary -Houin, droit de la construction, 8<sup>ème</sup> edition, DALLOZ, Paris, 2006, P 97.

### المطلب الثالث: البيع بناء على التصاميم

طبق البيع بناء على التصاميم في سنوات التسعينات وبالضبط منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وقد أخذ هذا العقد تعريفات عدة، فمنهم من عرفه على أنه: " ذلك البيع الذي بموجبه يلتزم البائع بتشييد عقار خلال أجل معين في العقد"<sup>1</sup>.

ويعرف كذلك بأنه: " عقد بيع عقاري محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية وفقا للنماذج والتصاميم المطلوبة وذلك خلال الأجل المتفق عليه في العقد، وتسليمه للمشتري، وذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة، يدفعها هذا الأخير حسب تقدم الأشغال، وفي المدة بين إبرام العقد وتسليم العقار"<sup>2</sup>.

وعقد البيع بناء على التصاميم يتم وفق نموذج خاص به طبقا للمرسوم 03/93 بحيث يشتمل تحت طائلة البطلان على ما يلي:

- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- وصف البناية المبيعة أو جزء البناية المباع ومشمولات ذلك.
- آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال.
- السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتصر الأمر.
- شروط الدفع وكيفياته.
- طبيعة الضمانات القانونية وضمن حسن الانتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة المنصوص عليها في العقد، ودعم الالتزامات التعاقدية الأخرى، يمكن استكمال العقد النموذجي بأي بند آخر تراه الأطراف الأخرى ضروريا دون أن تقل الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي الخاص بعقد البيع بناء على التصاميم"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى، مصر، 1998، ص 19.

<sup>2</sup> عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير منشورة، فرع عقود ومسؤوليته، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 17.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/3/1، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، المادة 10، السنة 1993.

### المطلب الرابع: البيع بالإيجار

يمثل هذا النوع من العقد جزء جديدا من عرض السكن في إطار الترقية العقارية الذي تم تأسيسه تطبيقا للمادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.

ولقد أخذ هذا العقد تعريفات شتى من الناحية الفقهية، فعرف على أنه: "عقد يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيان 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 من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد.

كما يعرف البيع الإيجاري على أنه: "عقد يتفق بمقتضاه البائع على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط لا يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر"<sup>1</sup>. ومن التعاريف السابقة يمكن أن نلتزم مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد البيع بالإيجار

وهي:

#### أ- عقد محله عقار:

نصت المادة 4 من المرسوم 105/01 المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 35/03 والتي جاء فيها: "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"<sup>2</sup>. وهذه المادة تعبر بصريح العبارة عن محل هذا العقد الذي يكون دائما عبارة عن عقار المتمثل في المساكن خصوصا.

<sup>1</sup> نورة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، عدد5، 2007، ص 179.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية : المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، عدد4، المادة 7، 2003 .

ب - عقد ملزم لجانبين:

يلتزم فيه المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر لينتفع بها دون تعرضه له أو من غيره، في مقابل التزام المستأجر بدفع الأقساط الدورية المتفق عليه، وفي نهاية المطاف التزام بنقل الملكية من البائع للالتزام المشتري بإتمام واستيفاء الثمن الكامل للأقساط الدورية.

ت - عقد شكلي:

بما أن هذا العقد يرد على عقار فإنه يتطلب الرسمية لنقله كما هو منصوص عليه بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بحيث تنص على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...".

ث - عقد مركب:

قد يحدث وأن يتخذ العقد الواحد شكل عقدين أو أكثر فيصبح عندها عقدا مركبا كما هو الحال هنا بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في الوهلة الأولى له شكل إيجار يتم بأقساط دورية يلتزم بها المستأجر نحو المؤجر لينتهي البيع عند استيفاء المستأجر لكل الأقساط المتفق عليها فيصبح بمثابة مشتري يلتزم نحوه البائع بنقل الملكية إليه<sup>1</sup>، والملاحظ على المادة 2 من المرسوم رقم 105/01 أنها تجعل من صيغة وعقد البيع بالإيجار عقدا مركبا من إيجار وبيع، فعند انقضاء الأول يتحقق الثاني أي أن العقد يبدأ سريانه بالإيجار لينتهي بالبيع.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المعدل والمتمم الذي يحدد شروط وكيفيات إقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، العدد 24، المادة 02، 2001.

خلاصة الفصل:

إن موضوع السكن هو من بين أهم المواضيع، التي سطرت لها الدولة برنامجاً سياسياً هاماً تجسد في خلق العديد من المؤسسات التي تعمل على توفير السكن ومن بينها دواوين الترقية والتسيير العقاري، التي تعد من أهم المؤسسات التي تعمل على التخفيف من أزمة السكن، وتتأكد هذه النظرة أكثر من خلال تدخل المشرع بوضع أحكام خاصة، تطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بالرغم من أن الأحكام الواردة في القانون المدني؛ يطبق جزء منها على العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة والمستأجر، وقد أتى المشرع بإجراءات خاصة لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بوضعه لشروط الحصول على السكن الإيجاري الإجتماعي التابع لديوان الترقية، كما قام المشرع بتحديد بدل الإيجار بموجب مراسيم خاصة، لا يمكن للمتعاقدين التفاوض بشأنها، بالإضافة لذلك فإن المشرع وطبقاً لمرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 والمرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 قام بوضع نموذج لعقد الإيجار الذي يربط ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالمستأجر وجعله نموذج وطني موحد، لا يمكن الخروج عن أحكامه، كما أعطى المشرع ضمانات للمستأجر في ظل المرسوم 147/76 فيما يتعلق بحق البقاء بتوافر الشروط المنصوص عليها في المواد 11 و 12 و 13 منه ، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 35/97 نجده لم يبق على حق البقاء في السكنات المنجزة بعد شهر أكتوبر 1992 ، وقد حدد القانون 04/11 تقنيات البيع في الترقية العقارية المتمثلة في عقد بيع عقار مبني، عقد البيع بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق، كما كرس المشرع تقنية البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .

الفصل الثالث: دراسة حالة

ديوان الترقية والتسيير

العقاري لولاية ميلّة

**تمهيد:**

بعد دراستنا للجانب النظري للترقية العقارية وما هي التعاملات التي يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري لإيجار المساكن، ارتأينا إسقاط هذه الدراسة على مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله والتي تمثل إحدى الهياكل الاقتصادية بالولاية حيث تعتبر الممول الرئيسي لعدة مشاريع منها السكنات والمرافق العمومية.

ومن خلال هذا تطرقنا إلى تقديم ديوان الترقية والتسيير العقاري للولاية ودراسة هيكلها، وما هي البرامج السكنية التابعة لها وكيفية إعادة اعتبارها، لذلك قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين كالتالي:

**المبحث الأول:** نبذة حول ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله

**المبحث الثاني:** تقرير خاص حول البرامج السكنية التابعة للديوان وإنجازاته

**المبحث الأول: نبذة حول ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة**

يعد ديوان الترقية والتسيير العقاري إحدى أهم المؤسسات العمومية الاقتصادية في الجزائر ومن أهمها، فلها تاريخها ومكانتها على المستوى الوطني، ومن خلال هذا المبحث يتم التعرف على المؤسسة وعلى مهامها ونشاطها الاقتصادي.

**المطلب الأول: نشأة وتعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة****أولاً: نشأة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة**

أنشئ ديوان الترقية والتسيير العقاري لميلة بمقتضى المرسوم رقم 75/85 المؤرخ في 1985/04/13 المعدل والمكمل للمرسوم رقم 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات وذلك في أعقاب التقسيم الإداري الجديد.

تحول إلى مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي واستقلال مالي يتمتع بالشخصية المعنوية طبقاً لأحكام المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/15 المتضمن تحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات.

وبموجب المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتعلق بتغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل والمكمل للمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/1/2، تحول ديوان الترقية لميلة إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع من حيث الوصاية إلى وزارة السكن والعمران، يدير ديوان الترقية والتسيير العقاري لميلة مجلس إدارة، ويسيره مدير عام معين بمرسوم رئاسي بناء على اقتراح من وزير السكن والعمران.

**ثانياً: تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة**

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري خاصة بالسكن، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري.

المطلب الثاني: مهام ودور ديوان الترقية والتسيير العقاري

أولاً: مهام ديوان:

في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة يتولى الديوان ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن

لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، ويكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الترقية العقارية.
- ترميم وصيانة الأملاك العقارية.
- كما يخول للديوان فضلا عن هذا:
- تسيير الأملاك العقارية.
- تأجير المساكن والمحلات التجارية ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحويل الإيجار والأعباء المرتبطة عنه.

ثانيا: دور الديوان:

يتمثل دور مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري فيما يلي:

- تسيير وترقية العقار.
- تسيير العقارات السكنية الممولة من طرف الدولة (مساهمات تشخيصية)، ومن طرف البنوك والدولة وهي عدة أنواع:
- ✓ سكن اجتماعي إيجاري ممول بنسبة 10% من طرف الدولة.
- ✓ سكن اجتماعي تساهمي.
- ✓ السكن الترقوي من طرف الديوان.
- ✓ السكن الريفي.
- ✓ متابعة انجاز هذه السكنات من بدأ إنجازها إلى نهايته.
- ✓ تحصيل إيجار السكنات المنجزة.
- ✓ المساهمة في توفير السكن اللائق للمواطنين بصفة خاصة.

**المطلب 03: دراسة الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة**

أنشأ الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة بناء على القرار الوزاري رقم 101-SMP-1999م المؤرخ في جويلية 1999م، لتحديد الإطار القانوني للهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري.

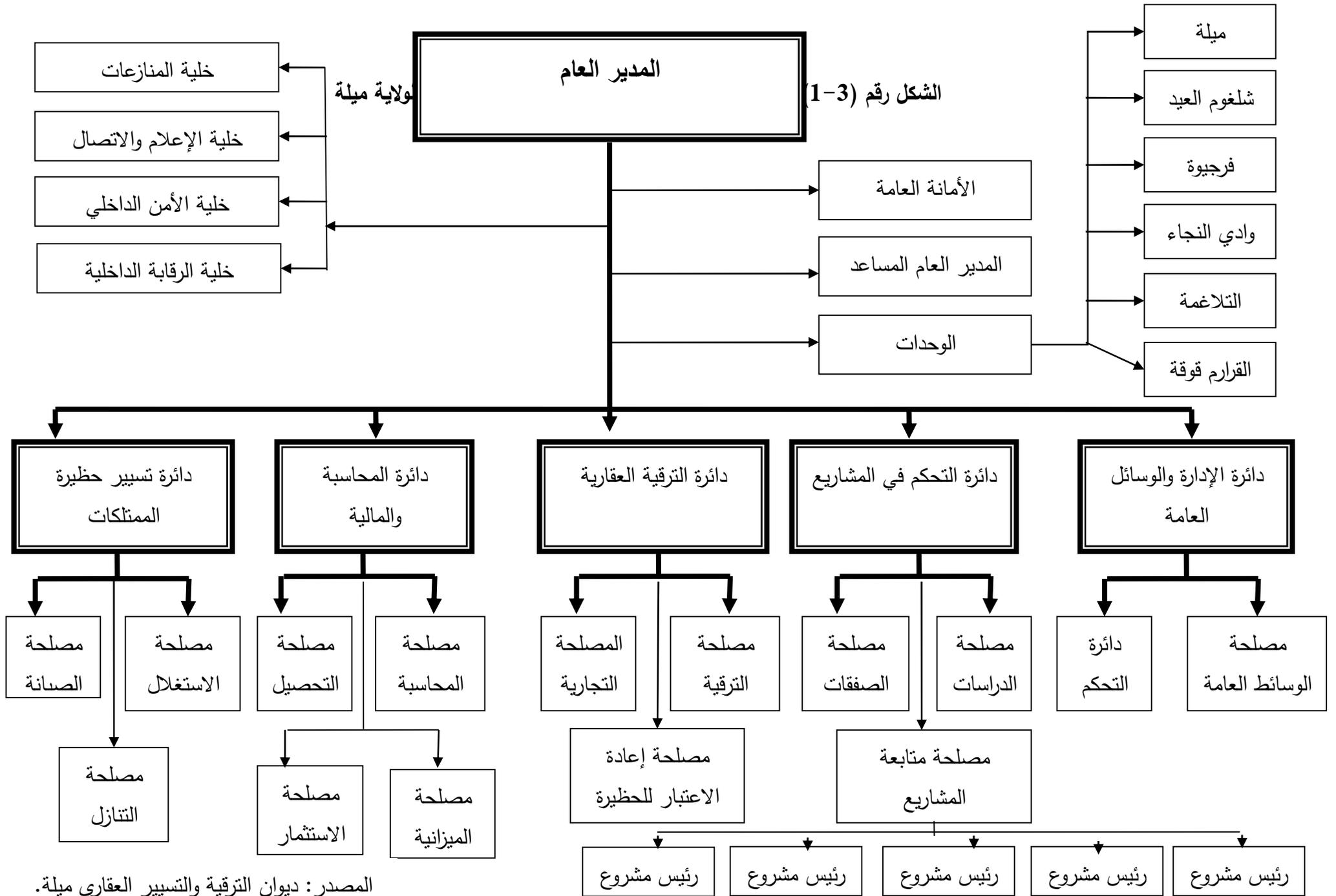
حيث يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري على تنظيم نشاطه وتوزيع مهامه وفقا للمخطط التالي الذي يتشكل من مجموعة من الدوائر الرئيسية وهي وفق الترتيب التالي:

- دائرة المديرية العامة.

- دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة.

- دائرة المحاسبة العامة.

- دائرة التحكم في انجاز المشاريع.



**وصف المهام الموكلة لكل مديرية**

• **المديرية العامة**

1- **المدير العام**

2- **مهام الأمانة العامة**

- تسجيل، إرسال، حجز معلومات على آلة الحاسوب لاستعماله.
- ترتيب البريد ومختلف الوثائق المرتبطة بالمديرية العامة.
- تنظيم معين المدير العام والرعاية اليومية لبرنامج عمل المدير العام.
- 3- **مهام المساعد المكلف بالشؤون القانونية والمنازعات:**
  - الدفاع عن مصالح الديوان أمام مختلف الجهات القضائية.
  - ضمان مراقبة جميع العمليات المتعلقة بتسوية مختلف النزاعات.
  - السهر على احترام قوانين أثناء إبرام العقود.
- 4- **مهام المساعد المكلف بالتنظيم وأنماط الإعلام والاتصال:**
  - وضع نظام خاص للإعلام أو الاتصال للديوان.
  - السهر على تسهيل عملية الاتصال والإعلام.
- 5- **مهام المساعد المكلف بالأمن الداخلي للمؤسسة**
  - ضمان أمن ديوان الترقية والتسيير العقاري وملحقاته.
  - السهر على حسن سير عملية المراقبة والأمن.
  - متابعة مراقبة نشاط أعوان الأمن.

• **دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة (دائرة الدارة والوسائل العامة)**

- 1- **مهام رئيس الموارد البشرية والوسائل العامة:**
  - يراقب، يتابع وينسق مختلف نشاطات مصلحتي الموارد البشرية والوسائل العامة.
  - يراقب تسيير الموارد البشرية والمادية للديوان.
  - إحصاء احتياجات جميع الدوائر ووحدات الديوان.
  - مراقبة تطبيق القرارات المتخذة في مجال تكوين وتحسين مستوى أعوان الديوان.
- 2- **مهام رئيس مصلحة الموارد البشرية:**

- مسؤول عن تسيير مجموع مستخدمي الديوان طبقا للقوانين المعمول بها.
- إحصاء احتياجات الديوان للمستخدمين لمختلف المصالح.
- إعداد أجور المستخدمين ومراقبة جميع العمليات المتعلقة بها.
- ضمان مراقبة الحياة المهنية للمستخدمين.
- 3 **مهام رئيس مصلحة الموارد العامة:**
- مسؤول عن توفير وتسيير الوسائل المادية اللازمة لسير الديوان
- التسيير الأمثل للمخزون والمحافظة عليه.
- مراقبة جميع عمليات الشراء.
- إعداد الوثائق اللازمة لعملية الجرد.
- **دائرة المالية والمحاسبة:**
- 1 **مهام رئيس دائرة المالية:**
- يراقب، ينسق ويتابع بين مختلف المصالح التابعة للدائرة.
- يراقب النشاطات المالية أو المحاسبية للديوان.
- 2 **مهام رئيس مصلحة المحاسبة والمالية**
- إعداد الميزانية ومراقبة مدى تطبيقها.
- مسك حسابات الديوان.
- 3 **مهام رئيس مصلحة الخزينة (مصلحة الخزينة)**
- مسؤول عن تحصيل الإيرادات وتسديد النفقات.
- تحصيل وقبض مختلف ديون الديوان.
- المسك الجدي والمحافظة على الوثائق المتعلقة بنشاطه.
- 4 **مهام رئيس مصلحة التحصيل**
- متابعة ومراقبة عملية تحصيل الإيجار التي يقوم بها الأعوان عبر مختلف صناديق الديوان.
- إعلام المصلحة المحاسبة والمالية على مجموع المداخل.
- **دائرة تسيير وصيانة حظيرة الممتلكات:**
- 1 **مهام رئيس دائرة تسيير وصيانة الحظيرة:**

- تسيير الحظيرة السكنية للديوان والسهر على صيانتها.
- ضمان إدارة جيدة لهذه الحظيرة.
- مراقبة جميع النشاطات المتعلقة بصيانة الحظيرة.
- التنسيق مع مختلف المصالح التابعة لدائرته.
- مراقبة استعمال الممتلكات في إطار الإيجار أو الملكية المشتركة والتنازلات.
- 2 مهام رئيس مصلحة الاستغلال:
- تنشيط العمليات المتعلقة بتوزيع السكنات ومسك الملفات.
- إعداد عقود واتفاقيات الإيجار.
- متابعة عملية تجديد العقود.
- مسؤول عن التسيير الإداري واستعمال الممتلكات في إطار الإيجار أو الملكية المشتركة.
- تنسيق ومراقبة النشاطات الخاضعة لسلطته.
- مراقبة بطاقات المستأجرين.
- مراقبة الدفتر الصحي لممتلكات الديوان.
- مراقبة عمليات المخالصات.
- دائرة التحكم في المشاريع:
- 1 مهام رئيس الدائرة:
- تحضير مشاريع الإنجاز أو الصيانة ومتابعة تنفيذ جميع مشاريع الدراسات والانجاز.
- إبرام الصفقات والاتفاقيات طبقا للقوانين، ومتابعتها ومراقبة تنفيذها.
- مراقبة الأشغال.
- التنسيق بين المصالح التابعة لإدارته.
- تقييم وتحليل الميزانيات والإدارية والمالية لكل مشروع.
- إجراء التحقيقات والخبرات للعمارات المعن عنها في إطار الوقاية والصيانة.
- 2 مهام رئيس مصلحة الصفقات:
- تقييم ومناقشة المناقصات والعروض المقدمة.
- إعادة تقييم المشاريع.

3- مهام مصلحة انجاز البرامج السكنية (مصلحة متابعة المشاريع):

- التحكم في أشغال البرامج الاجتماعية.
- الاستلام المؤقت والنهائي لمختلف المشاريع الاجتماعية وتسجيل كل احتراز مع تحديد مواعيد رفعها.
- مراقبة تنفيذ الأشغال طبقا للشروط التعاقدية واحترام الضوابط التقنية المعتمدة في هذا المجال.
- القيام بزيارات للورشات للتحقق من الكميات المنجزة ومدى مطابقتها للمخططات وبنود الصفقات.
- تنشيط الورشات.
- تقييم الأشغال المنجزة وتحديد الفروق مقارنة مع الكشف الأولي.
- إعداد البيانات للأشغال المنجزة لحد محاضر الورشات.
- مراقبة وضعيات الأشغال بما في ذلك وضعيات مراجعة أو تحديد الأسعار.

4- مهام رئيس مصلحة الدراسات والبرمجة:

- دراسة وبرمجة مختلف المشاريع.
- مراقبة ومتابعة مكتب الدراسات.
- مراقبة عقود الدراسات لعمليات انجاز البرامج السكنية.

**المبحث الثاني: تقرير خاص حول البرامج السكنية التابعة للديوان وإنجازاته**

**المطلب الأول: البرامج السكنية التابعة للديوان**

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري لميلة ببرنامجين يتمثلان في:

**البرنامج الأول: برنامج توزيع السكنات التساهمية: من 2005 إلى غاية 2009**

**جدول رقم (3-1): توزيع السكنات التساهمية من 2005 إلى 2009.**

السنوات	السكنات التساهمية المنجزة		السكنات التساهمية في طور الإنجاز			
	عدد السكنات	ملاحظة	عدد السكنات	منتهية	في طور الإنجاز	في طور الانطلاق
2005	350	تم استلامها وتوزيعها	181	-	86	95
2006	350	تم استلامها وتوزيعها	42	32	-	-
2007	96	تم استلامها وتوزيعها	86	-	86	-
2008	250	تم استلامها وتوزيعها	50	50	-	-

2009	75	تم استلامها وتوزيعها	98	98	-	-
المجموع	1106	/	457	180	172	95

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لميلة

نلاحظ من الجدول أعلاه أن توزيع السكنات التساهمية المنجزة عبر السنوات في ارتفاع وانخفاض، حيث نلاحظ في سنة 2005 و2006 عدد السكنات يفوق 300 وحدة سكنية، في حين قدر عدد السكنات في سنة 2007 ما يقارب 96 وحدة سكنية، ثم ارتفع إلى 250 وحدة سكنية سنة 2008 وانخفض في سنة 2009 إلى 75 وحدة سكنية، ثم ارتفع إلى 250 وحدة سكنية في سنة 2008 وانخفض في سنة 2009 إلى 75 وحدة، وهذا راجع إلى العراقيل والمشاكل التي تواجهها المؤسسة من نزاعات واختلافات، وبالتالي فقد قدر عدد السكنات التساهمية المنجزة الإجمالي من سنة 2005 إلى غاية 2009 لولاية ميله إلى 1106 وحدة سكنية.

كما نلاحظ من الجدول أن توزيع السكنات التساهمية في طور الإنجاز في سنة 2005 قدر بـ 181 وحدة سكنية في حين قدر سنة 2006 بـ 42 وحدة سكنية، فهذا الانخفاض راجع إلى المشاكل والعراقيل والمشاكل التي تواجهها المؤسسة، في حين بدأ يرتفع عدد توزيعها بين السنوات 2007 إلى 2009، حيث قدر في سنة 2009 بـ 98 وحدة سكنية، وبالتالي فقد قدر العدد الإجمالي لتوزيع السكنات التساهمية في طور الإنجاز خلال فترة 2005 إلى 2809 إلى 457 وحدة سكنية.

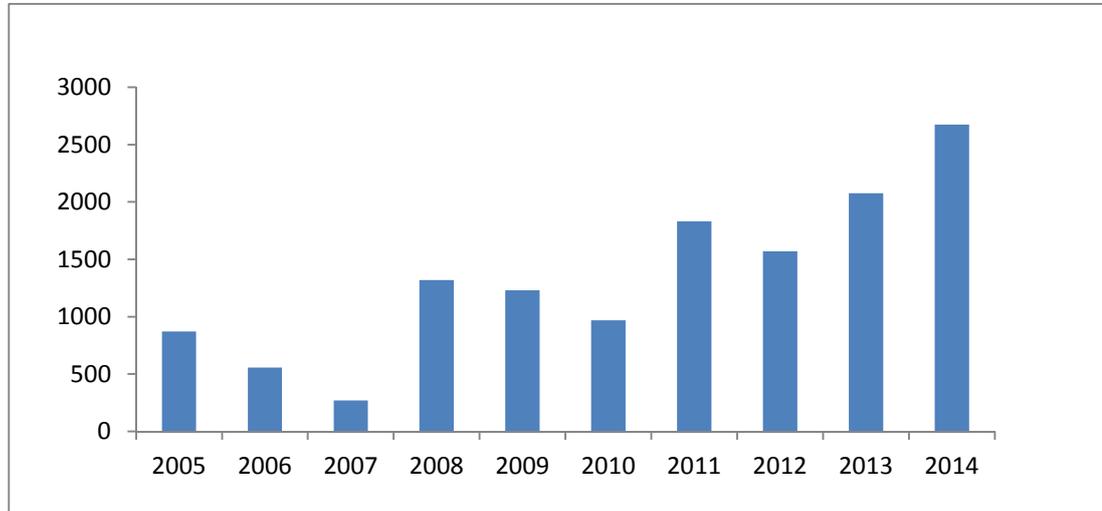
### البرنامج الثاني: برنامج توزيع السكن الاجتماعي عبر الولاية من 2005 إلى غاية 2014

جدول رقم (3-2): توزيع السكن الاجتماعي من 2005 إلى غاية 2014.

السنوات	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
عدد السكنات الموزعة	871	555	269	1318	1229	967	1830	1569	2076	2673

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة

شكل رقم (3-2): أعمدة بيانية توزيع السكن الاجتماعي من 2005 إلى غاية 2014.



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على إحصائيات ديوان الترقية والتسيير العقاري ميلة

نلاحظ من خلال الجدول والشكل أعلاه أن عدد السكنات الموزعة من سنة لأخرى غير مستقر حيث نلاحظ من سنة 2005 إلى 2007 توزيع السكن يتناقض، وذلك راجع إلى المشاكل والعراقيل التي قد تواجهها المؤسسة من بينها:

- وجود نزاعات عقارية حول بعض الأرضيات التي اختيرت لاحتضان بعض البرامج السكنية.
  - عدم صلاحية الوعاء العقاري المخصص لانجاز البعض الآخر.
  - وجود ارتفاعات تعيق عملية الانطلاق في بعض المشاريع مثل خطوط الكهرباء، وعدم وفاء بعض البلديات بتعهداتهم قصد تحويلها في الأجل المحددة.
  - عزوف معظم مقاولات الإنجازات ذات التأهيل العالي (الدرجة 03 فما فوق)، عن المشاركة في انجاز البرامج السكنية، مما جعل الديوان يلجأ إلى مقاولات ذات تأهيل بسيط وقدرات انجاز متواضعة الشيء الذي يتطلب مضاعفة الجهد قصد إسناد ومتابعة انجاز مختلف البرامج السكنية.
- لكن كل هذه المشاكل التي واجهتها المؤسسة لم تفشلها وجعلتها تدرس جميع المشاكل وتضع لها حلول حيث نلاحظ أنها من سنة 2008 إلى 2014 زادت نسبة توزيع السكنات بشكل جيد.

المطلب الثاني: الحظيرة السكنية وإعادة اعتبارها على مستوى ديوان الترقية والتسيير

العقاري لولاية ميلة

إعادة اعتبار الحظيرة السكنية لولاية ميلة وزع على ثلاث برامج خلال الفترة ما بين 2005 إلى

غاية 2013.

أولاً: برنامج 2009-2005

جدول رقم (3-3): إعادة الاعتبار للحظيرة السكنية بين 2009-2005.

الرقم	البلدية	الحي	عدد العمارات	عدد السكنات	طبيعة الأشغال
1	ميلة	300 مسكن بميلة-01	26	300	إعادة الدهن الخارجي للواجهات
		300 مسكن بميلة-02	30	300	
		156 مسكن	24	156	
		130 مسكن	13	130	
		300 مسكن ترقوي	30	300	
		20 مسكن	2	20	
		10 سكنات	1	10	
		160 مسكن ترقوي	16	160	
		10 سكنات القطاع الصحي	1	10	
		500 مسكن حي برج العربي	18	500	الفراغات الصحية
		48 مسكن بميلة	5	48	
2	فرجيوة	30 مسكن	3	30	إعادة الدهن الخارجي للواجهات
3	القرارم قوقة	32 مسكن	8	32	إعادة الدهن الخارجي للواجهات
		244 مسكن حي ميموني	37	244	المساكن، الفراغات الصحية، قفص السلام، الأعمدة الصاعدة

التطهير الداخلي والخارجي، الأعمدة الصاعدة للماء	100	10	100 مسكن	وادي العثمانية	4
	<b>2340</b>	<b>224</b>	<b>المجموع</b>		

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري ميلة.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن إعادة الاعتبار للحظيرة السكنية بين السنوات 2005 إلى غاية 2009 عبر الولاية كان في إعادة الدهن الخارجي للواجهات، المساكة، قفص السلام، التطهير الداخلي والخارجي، وإعادة الأعمدة الصاعدة للماء.

### ثانيا: برنامج 2010-2012

جدول رقم (3-4): إعادة الاعتبار للحظيرة السكنية بين 2010-2012.

الموقع	عدد العمارات	عدد السكنات	طبيعة الأشغال
حي بن أرجم العربي ميلة	83	300	المساكة، السلام، بعض الفراغات الصحية، الطلاء الخارجي والنجارة الحديدية
		200	
		48	
حي بوغواص ومحمد الطاهر فيلالي -بفرجيوة	28	566	المساكة، السلام، بعض الفراغات الصحية، الطلاء الخارجي والنجارة الحديدية
115	510		
	599		
حي عبد الله باشا بشلغوم العبد			
<b>المجموع:</b>	<b>226</b>	<b>2213</b>	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري ميلة.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن إعادة الاعتبار للحظيرة السكنية خلال السنوات 2010-2012 تمثل في إعادة السلام وبعض الفراغات الصحية وطلاء الخارجي والنجارة الحديدي.

### ثالثا: برنامج 2013

أ- الأحياء المبرمجة كليا:

جدول رقم ( 3-5): الأحياء المبرمجة كليا.

الرقم	البلدية	الموقع	عدد السكنات	مكتب الدراسات	طبيعة الأشغال
1		حي مسكن بالطوط	248	-	المساكة- الطلاء الخارجي

قفص السلام- الفراغات	-	80	حي 50+30 مسكن صناوة	ميلة	2
الصحية	-	20	20 مسكن		3
	بن التونسي مهدي	50	50 مسكن -المحطة		4
الأعمدة الصاعدة:	عاشور مختار	190	160+30 مسكن	فرجيوة	5
الكهرباء	-	100	100 مسكن واد النجاء	واد النجاء	6
الغاز	-	18	18 مسكن ق-التعليم		7
الماء	زغمار لخميسي	202	حي 202 مسكن	التلاغمة	8
	-	50	30+20 مسكن زارزة	مينار زارزة	9
قنوات الصرف الصحي	-	50	50 مسكن أحمد راشدي	أحمد راشدي	10
(حسب حالة العمارة)	-	40	حي 40 مسكن عمومي	بوحاتم	11
	-	202	حي 202 مسكن عمومي	تجناننت	12
		<b>1250</b>	<b>المجموع 1:</b>		

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن إعادة الاعتبار للأحياء المبرمجة كليا تمثل في إعادة المساكن، الطلاب الخارجي، قفص السلام، الأعمدة الصاعدة (الكهرباء، الغاز، الماء) وقنوات الصرف الصحي وذلك حسب كل عمارة.

ب- الأحياء المبرجة جزئياً:

جدول رقم ( 3-6): الأحياء المبرجة جزئياً.

الرقم	البلدية	الموقع	عدد السكنات	مكتب الدراسات	طبيعة الأشغال
1	تلاغمة	12 مسكن عمومي	12	-	المساكنة الطلاب الخارجيين
2	تجنات	08 سكنات عمومية	8	-	
3	ترعي باينان	06 سكنات عمومية	6	-	
4	ميلة	10 سكنات ميلة	10	-	
5	وادي النجاء	40 مسكن عمومي	40	-	
6	عين التين	14 مسكن عين التين	14	-	
7	بني قشة	12 مسكن عمومي	12	-	
8	سيدي مروان	10 سكنات	10	-	
9	سيدي خليفة	18 مسكن عمومي	18	-	
		المجموع 2:	130	-	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري لميلة.

1380

المجموع الكلي (2+1):

نلاحظ من الجدول أعلاه أن إعادة الاعتبار للأحياء المبرجة جزئياً تمثل في المساكنة والطلاب الخارجيين.

البرنامج الإضافي الأول:

جدول رقم ( 3-7): البرنامج الإضافي الأول.

البلدية	البرنامج	عدد السكنات
ميلة	2009	120
شلفوم العيد	2010	150
وادي العثمانية	2010-2014	130
وادي سقان	2010-2014	15

20	2014-2010	تاجنات
435	المجموع	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري ميلة.

### البرنامج الإضافي الثاني:

#### جدول رقم ( 3-8): البرنامج الإضافي الثاني

عدد السكنات	البرنامج	البلدية
10	2010	عين التين
40	2010	سيدي مروان
20	2007	
40	2010	القرارم قوقة
12	2008	حمالة
20	2008	منار زارزة
40	2010	وادي النجاء
10	2009	أحمد راشدي
40	2010	التلاغمة
15	2010	الرواشد
20	2010	تبرقنت
20	2010	دراحي بوصلح
287	المجموع	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري ميلة.

**خلاصة الفصل:**

بعد عرضنا لهذا الفصل وتحليلنا للبيانات التي تحصلنا عليها من ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميلة، استطعنا تقديم صورة عن هذا الديوان، كما تعرفنا على أهم البرامج السكنية التابعة وكيفية توزيعها وإعادة الاعتبار لها، وهكذا نستخلص أن لديوان الترقية والتسيير العقاري كان له دور فعال في ترقية قطاع السكن لولاية ميلة.

الخاصة

من خلال دراستنا لموضوع دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في ترقية قطاع السكن، اتضح لنا مدى اهتمام المشرع الجزائري بقطاع السكن ومحاولته للنهوض بهذا القطاع، وذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي، وسن نصوص قانونية لتنظيم نشاط الترقية العقارية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر منذ صدور دستور 1989.

فديوان الترقية والتسيير العقاري هو المهتم بالسكن الاجتماعي والتساهمي والترقوي، ومنذ ظهور المرسوم 91/174 المؤرخ في 12 ماي 1991 الخاص بالاطار التشريعي والقانوني الجديد لديوان الترقية والتسيير العقاري وبتحويلها إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي تجاري، منحت له صلاحية الاستثمار والترقية العقارية في إطار التوجه الجديد للبلاد لاقتصاد السوق، فديوان الترقية والتسيير العقاري له دور جد فعال في ميدان السكن، فهو المقاول الرئيسي لصالح الدولة في إطار المشاركة في تنفيذ سياسة الدولة بتعزيز الخدمة العامة في مجال الإسكان لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، كما يعمل على تطوير العقارات والأراضي، فديوان الترقية والتسيير العقاري هو المسؤول عن الترقية العقارية، تطوير الأراضي وكذا اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقديم الخدمات لضمان صيانة وترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وإعادة هيكلة القطاع العقاري.

ويعتبر القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية بمثابة الانفتاح على تنظيم الترقية العقارية، ويشكل اللبنة الأولى لأسسها إلا أنه لم يجسد الصورة الواقعية لهذه الترقية، بحيث حصر أعمالها في البناء من أجل البيع، وما تم بموجبه أيضا التركيز على انجاز المساكن فقط، إضافة إلى أنه أعطى الأولوية للقطاع العام للقيام بها. ولهذا فان المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري قد جاء على خلفية هذا القانون وأعاد فعلا تنظيم الترقية العقارية، وهذا من خلال توسع مجال تدخلها لتشمل عمليات البيع والإيجار، وكذا انجاز وتجديد المساكن والمحلات المعدة لغير السكن دون تمييز التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، إضافة إلى إضفاء الطابع التجاري على أعمالها.

### ➤ نتائج اختبار الفرضيات :

من خلال معالجة هذا البحث توصلنا إلى نتائج اختبار الفرضيات وهي كما يلي :

- بالنسبة للفرضية الأولى: "الترقية العقارية هدفها الجمع بين الطابع الاجتماعي والجانب الاقتصادي من أجل فتح مجال الاستثمار في المجال العقاري." فقد تحققت كليا، حيث ان الترقية العقارية تقوم بترميم وتجديد المباني الموجهة للبيع او الايجار وتلبية الحاجات الخاصة.

- بالنسبة للفرضية الثانية: "يعد نظام الإيجار والبيع الايجاري للمحلات السكنية من أهم المهام الموكلة لديوان الترقية والتسيير العقاري." فقد تحققت هذه الفرضية، حيث ان ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري من اهم العقود المطروحة امام الجهات القضائية لتعلقها بأهم حاجيات المواطن وهو السكن.

- بالنسبة للفرضية الثالثة: "ديوان الترقية والتسيير العقاري يساهم فعلا في ترقية قطاع السكن لولاية ميله." فقد تحققت الفرضية، حيث ان ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ميله يتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئات الاجتماعية الاكثر حرمانا، كما يعمل على ترقية البناءات وترميم وصيانة الاملاك العقارية.

### ➤ الإقتراحات:

- من اجل النهوض بقطاع السكن ارتأينا تقديم جملة من الاقتراحات كان أهمها:
- إعادة النظر في تعريف الترقية العقارية .
- إزالة اللبس عن مفهوم المتعامل العقاري وتبيان مهامه بشكل يكون أكثر دقة.
- تنظيم عمليات التمويل بشتى الوسائل من اجل تشجيع الاستثمار وتحفيزه في ميدان الترقية العقارية.
- اتخاذ إجراءات تكميلية تدعيا للإجراءات التي اتخذها المشرع مؤخرا؛ لمواجهة المشاكل التي تعترض توزيع السكنات الاجتماعية الايجارية وذلك بضرورة التنسيق بين عملية إنهاء انجاز المساكن الاجتماعية وبين عملية إرسال قائمة المستفيدين النهائية للمعنيين، حتى لا تبقى المساكن مغلقة وترتفع بذلك تكاليف المحافظة عليها.

المراجع

## أولاً: باللغة العربية

## أ- الكتب

- 1- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقالة، الوديعة، والحراسة، جزء سابع، دار إحياء التراث العربي ببيروت، لبنان، 1964.
- 2- الشهاوي قدري عبد الفتاح، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، السنة.
- 3- بوسبة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 4- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، 2001.
- 5- زهرة محمد المرسي، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى، مصر، 1998.
- 6- علم الدين محي الدين إسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلام للنشر، مصر، 2002.
- 7- فيلال علي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، طبعة معدلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008.
- 8- محرز راجح أحمد، القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980.

## ب- المذكرات والرسائل:

- 1- ذوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير منشورة، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2004.
- 2- رحمانى فايضة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير منشورة، إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- 3- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير منشورة، كلية العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2011.
- 4- عياشي شعبان: عقد بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري الفرنسي، رسالة دكتوراه منشورة، في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.
- 5- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير منشورة، في القانون العقاري، جامعة البلدية، 1999.

## ج- المقالات والمجلات:

- 1- الحيارى أحمد إبراهيم، حماية المشتري في بيع تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، الجامعة الأردنية، العدد 04، سنة 2003.

- 2- بن رقية يوسف، إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، العدد 2، 1999.
- 3- حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، العدد 5، 2007.
- ث- الجريدة الرسمية:**
- 1- الجريدة الرسمية: الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، العدد 78، 1995.
- 2- الجريدة الرسمية: الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم القانون العقاري، العدد 12، 1977.
- 3- الجريدة الرسمية: الأمر 11/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بصندوق الوطني للسكن، العدد 32، 1994.
- 4- الجريدة الرسمية: القانون 04/11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية، العدد 14، 1964.
- 5- الجريدة الرسمية: القانون 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، العدد 26، 1964.
- 6- الجريدة الرسمية: القانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 10، 1986.
- 7- الجريدة الرسمية: القانون 10/90 الصادر في 7 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، العدد 15، 1990.
- 8- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، العدد 4، 2001.
- 9- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، العدد 4، 2003.
- 10- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 24/10/2004 المعدل للمرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1/2/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الجماعي، العدد 12، 2004.
- 11- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر، لمحل معد للسكن لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، العدد 12، 1977.

- 12- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، العدد 25، 1991.
- 13- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، العدد 25، 1991.
- 14- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، العدد 25، 1991.
- 15- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 454/91 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك، العدد 60، 1991.
- 16- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 08/93 الصادر بتاريخ 2 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 147/91، العدد 2، 1993.
- 17- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار والمنصوص عليه في المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 والمتعلق بالنشاط العقاري، العدد 17، 1994.
- 18- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 3/11/1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، العدد 16، 1997.
- 19- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 29/12/1997، المحدد للقواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري، العدد 1، 1997.
- 20- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1/2/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، العدد 12، 1998.
- 21- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 43/98 المؤرخ في 1/2/1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي، العدد 12، 1998.
- 22- الجريدة الرسمية: المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 12/5/1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، العدد 25، 1991.
- 23- الجريدة الرسمية: المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1/3/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، العدد 14، 1993.

ثانيا: باللغة الفرنسية

- 1– Barret olivier, gestion de l'immeuble, vente d'immeuble construit DALLOZ paris, 1997.
- 2– Ben Akrouli chaabane, la promotion immobilière privée, revue algérienne des science juridique, économique et politiques, revue publiée par l'institut des droit et des sciences administratives BENAKNOUN, Alger, 1989.
- 3– JESTAZ philippe, Philippe MALINVEAUD, droit de la promotion immobiliere paris, dalloz, 1988.