



جامعة العربي التبسي - بسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر
□ خصص قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني للصيغ السكنية الموجهة للتملك في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:
هلال شعوة

إعداد الطالب:
فارس عبد الكريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
□ ونية بن طيبة	أستاذة محاضرة - أ -	رئيسا
هلال شعوة	أستاذ محاضر - □ -	مشرفا ومقررا
زمال □ الح	أستاذ مساعد - أ -	مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي

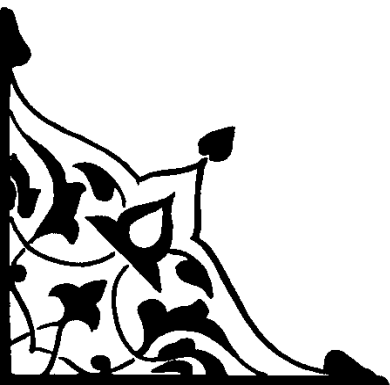
مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة

من آراء



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و عرفان

""اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا أخفقنا وذكرنا أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح، اللهم إذا أعطيتنا نجاحا فلا تأخذ تواضعنا وإذا أعطيتنا تواضعا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا، اللهم اختم بالسعادة أحلامنا، وحقق بالزيادة آمالنا ربنا وتقبل دعاءنا"".

نسجد لله سبحانه وتعالى شاكرين إياه على فضله وإحسانه وتوفيقه لإتمام هذا البحث، وأتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذنا هلال شعوة كان نعم المشرف والموجه طيلة العام الدراسي لم يبخل علي لا بوقته ولا بخبرته ومعاملته الطيبة لي.
كما لا ننسى أساتذتنا الكرام الذين كانوا لنا السند خلال مشوارنا الجامعي

و شكر إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد

إهداء

الحمد لله الذي عليه نتوكل و به نستعين
أشكر الله تعالى العلي القدير الذي وفقني لنيل مرادي و إتمام دراستي الجامعية
فالحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه الذي منّ علينا بفضله واهمني بالصبر
والمثابرة للحصول على شهادة الماجستير.
و اهدي ثمرة جهدي إلى عائلتي المحترمة بكامل أطرافها
و اهديه إلى أصدقائي عامة و خاصة
أتقدم بإهدائي كذلك إلى أمي العزيزة نبض قلبي التي أحبها و اقدرها واحترمها
كثيرا نور قلبي الذي ينير مشوار نجاحي
و إلى أبي الغالي الذي لم أصل إلى ما أنا عليه دونه
إلى إخوتي " يوسف " رفيق دربي الذي اشتقنا إليه كثيرا و أخي " نور الإسلام "
و زوجته و أخي " شوقي " و أخي " نبيل " و أبنائه " محمد فراس " و "
أنابيس " و " أليس " و زوجته العزيزة
إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة
إلى طاقم كلية الحقوق و العلوم السياسية من أساتذة و إداريين و طلبة
إلى كل من سهى قلمي عن ذكره

مقدمة

يعتبر الإسكان من المواضيع الحيوية والحاسمة في مجالات التنمية الاجتماعية والاقتصادية، كما يعتبر الحق في السكن من الحقوق المعترف بها، سواء على الصعيد الدولي؛ إذ يقر القانون الدولي إضافة إلى المواثيق الدولية الأساسية لحقوق الإنسان بالحق في السكن اللائق، حيث نصت المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على مايلي: " لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والسكن والعناية الطبية..."، ناهيك على مستوى الصعيد المحلي للدول، باعتبار أن معظم سائرها وتشريعاتها تتضمن نصوصا صريحة وضمنية لهذا الحق، بالنسبة للجزائر، اعتبرت سائير الدولة الجزائرية على مر المراحل الزمنية، بدءا بالميثاق الوطني لسنة 1964 وصولا إلى دستور 2020، أن حق السكن مضمون من قبل الدولة تجاه مواطنيها، كما اعتبرت أن مسألة تنميته قضية الجميع، تشترك فيه الدولة ومؤسساتها، بالإضافة إلى القطاع الخاص والمواطنين على حد سواء، وهو ما يستشف من الفقرة 04 من نص المادة 63 من دستور 2020، الصلح بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديل الدستوري، التي قضت بما يلي " تسهر الدولة على تمكين المواطن من الحصول على سكن لاسيما للفئات المحرومة"

إن مسألة السعي لاقتناء سكن في الجزائر، شملت شريحة كبيرة من المواطنين، الذين يجدون في كثير من الأحيان صعوبة في الحصول على هذا المطلب، نتيجة اتساع الفجوة بين العرض والطلب على السكن، التي أت إليها جملة من العوامل، منها ما تعلق بفشل السياسة السكنية والمنظومة التشريعية غير المدروسة للدولة في ظل حقبة زمنية سابقة، ومنها ما تعلق بتسارع وتيرة النمو الديمغرافي والهجرة الداخلية المرتفعة من القرى والأرياف إلى المراكز الحضرية، بالإضافة إلى تدني الأجور وارتفاع أسعار السكن على نحو يفوق القدرة الشرائية للأفراد، وغيرها من العوامل التي اشتركت وساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في خلق أزمة سكن، يمكن القول عنها بمزمنة.

وعلى هذا الأساس، قامت الدولة بالتفكير في حلول تمكنها من القضاء على أزمة السكن أو على الأقل التخفيف من حدتها، وجعل أمر حصول مواطنيها على سكن لائق بالممكن، فأعدت النظر في كل من المنظومة القانونية السارية والسياسة السكنية المنتهجة، بأن قامت باعتماد نشاط الترقية العقارية من خلال القانون رقم 04-11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، كآلية قانونية تضمن من خلالها تلبية الحاجة الملحة والمستمرة على السكن، كما أن من شأنها تخفيف العبء الذي كان ملقى على عاتقها طيلة سنوات عدة، كونها كانت تعتبر المحتكر الوحيد لعمليات انجاز السكن وتمويله، كما قامت تبعا لذلك باعتماد صيغ عروض سكن خاصة بالمدار الحضري، تنوعت بتنوع الطبقات الاجتماعية، وارتبطت بالآليات القانونية التي تتيح الاستقارة منها بمستوى دخل كل فرد، في إطار ما يسمى بالسكن الاجتماعي، تمثلت في صيغة البيع بالإيجار التي تجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وصيغة السكن الترقوي المدعم التي تجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، بالإضافة إلى صيغة السكن الترقوي العمومي التي تجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

أهمية الدراسة:

استناداً إلى الأهمية التي يحظى بها موضوع السكن في الجزائر، باعتبار أن العمل على ضمان الحق في السكن وتوفيره، يمثل الأداة الأساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي اللذين يعتبران عاملين أساسيين لدفع عجلة التنمية إلى الأمام، كما يعتبر في ذات الوقت همزة وصل بين الدولة والمواطن، يتوسم من خلالها هذا الأخير، مدى اهتمام الدولة بشؤونه ومدى حرصها على ضمان حقوقه وحماية مصالحه.

ولهذا، تكتسي هذه الدراسة قدراً من الأهمية على أصعدة مختلفة، حيث تتجلى أهمية الدراسة على الصعيد القانوني في البحث عن حلول واقعية وآليات فعالة، تعكس قدرة الدولة على تجسيد المبادئ الدستورية والأحكام القانونية، التي تسعى من خلالها إلى ضمان حقوق مواطنيها خاصة تلك المتعلقة بالسكن، وهو ما يجب أن تقوم على تحقيقه الترسانة القانونية الهائلة التي أصدرها المشرع وخص بها قطاع السكن بصفة عامة، وما تعلق منها بعملية انجاز السكن واقتنائه بصفة خاصة، إذ يتدخل في كل مرة ليصدر نصوصاً جديدة، أو ليعدل أو يلغي في أحكام قانونية قائمة، مما يستوجب التوصل إلى ضبط هذه النصوص بطريقة تكفل نجاعتها من حيث طرق وأساليب الاستقارة من السكنات، إذ يعمل المشرع تارة على تبني صيغة سكنية جديدة، وتارة أخرى يقوم على تطوير نمط سكني موجود، وهو ما يجب أن يخضع لمعايير موضوعية وواقعية تكون مدروسة بدقة، لتتناسب والظروف الاجتماعية للمواطن، وتتحرى مبدأ الشفافية في التوزيع.

أما عن أهمية الدراسة على الصعيد العملي، فتتجلى من حيث تصدر موضوع الحصول على سكن مواضيع الساعة، كون أن الدولة تعتبر مسألة توفيره، من المسؤوليات الرئيسية الملقاة على عاتقها تجاه مواطنيها، وخير دليل على ذلك ضخامة الغلاف المالي الذي تخصصه سنوياً لهذا القطاع، بالإضافة إلى تجنيد إمكانيات وتكريس جهود كل من القطاع العام والخاص على حد سواء لسد الثغرة بين العرض والطلب على السكن، وإحداث توازن في هذا الشأن، من حيث توفير أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية والتجهيزات الجماعية، التي تكون في مجموعها صيغاً سكنية مختلفة، تكون لها القدرة على تلبية الطلبات المتزايدة على السكن، وإتاحة فرص متكافئة لمختلف فئات المجتمع، بما يؤهل إلى إنعاش قطاع السكن ومن ثمة النهوض به.

دوافع اختيار الموضوع:

تباينت دوافع اختيار موضوع البحث، بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية تتمثل في:

- الدوافع الذاتية:

إن مهما فرّق في المجتمع معني بمشكلة السكن، وسيسعى إلى حلها في مرحلة ما إلى الحصول على سكن يضمن له الاستقرار، فقبل التفكير في الموضوع كبحث أكاديمي، لا محالة أنه سوف يسبقه أو يرافقه تفكير شخصي، وكان هذا من الأسباب الرئيسية التي كانت دافعا إلى اختيار موضوع الدراسة، كون أن الجميع يعيش حاجتها على أرض الواقع، وبالتالي كان من الجدير أن يكون محلا للبحث، بتحليل جميع جوانبه، وطرحه بالشكل اللائق.

- الدوافع الموضوعية:

- إن معظم الدراسات القانونية التي تعرضت لموضوع السكن لم تتناوله برمته، وإنما نجدها تتطرق إلى معالجة مسألة من مسائله بصفة منفصلة، ولهذا ارتأينا محاولة وضع دراسة شاملة لموضوع البحث.

- رغم الأموال الضخمة المرصودة لقطاع السكن، ورغم تعدد القائمين والمتدخلين في انجاز المشاريع السكنية، من مرقبين عقاريين تابعين للقطاع العام والخاص على حد سواء، ورغم تعدد الصيغ السكنية الموجهة للمواطنين، إلا أن جميع هذه الحلول بقيت قاصرة في أهدافها ونتائجها، الأمر الذي يجعل من دراسة هذه المشكلة ضرورة حتمية من الناحية القانونية، التي لا بد أن تكون منظومتها تعرف قصورا أو غموضا يستوجب إعلاء النظر فيها، بما يعكسه الواقع المعيش وبما يحمله من تناقضات ومعوقات.
- محاولة معرفة الأبعاد التي اتخذتها السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات التي مست المنظومة القانونية الحالية، من أجل تقييم مدى فعالية ونجاعة الأساليب والقواعد المعتمدة في توفير السكن من حيث معايير انجازه، وطرق تمويله، وصولا إلى كفاءات اقتنائه التي تتم إما عن طريق التآجير أو التملك، وتم التركيز على الأسلوب الثاني من خلال هذه الدراسة.

إشكالية الدراسة:

إن تفاقم أزمة السكن في الجزائر وبقاء العرض متفوقا عن الطلب، رغم الجهد المبذول من قبل الدولة من ناحية، وتدخل المشرع في كل مرة، مصدرا لترسانة من القوانين، محاولا تنظيم قطاع السكن في كل جوانبه من ناحية أخرى، يطرح الإشكالية التالية: ما هي الأطر القانونية التي تحكم الصيغ السكنية المعتمدة من قبل الدولة من أجل تمكين مواطنيها من الحصول على سكنات في إطار التملك؟

تنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية، مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما المقصود بصيغة سكنات البيع بالإيجار؟
- ما المقصود بصيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة السكن الترقوي العمومي؟

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة أساسا إلى:

- البحث في الصيغ السكنية الموجهة للتملك، وتسلط الضوء على أهم الإشكاليات التي يطرحها الموضوع، مع محاولة الإجابة عليها من ناحية، وتغطية النقص القانوني إن وجد من ناحية أخرى.
- محاولة ضبط المفاهيم الأولية للمصطلحات التي يمكن أن يقابلها الدارس لمثل هذا الموضوع.
- توضيح الإجراءات القانونية الواجب إتباعها من طرف المواطن، عندما يقرر هذا الأخير اقتناء سكن في إطار السكن الاجتماعي المدعم من قبل الدولة، مع تحديد الصيغة السكنية التي يستطيع تقديم طلب للاستفادة منها إذا ما توفرت فيه الشروط التي يستلزمها القانون.
- إثراء الدراسات القانونية بأفكار جديدة، وتدعيم المكتبة الحقوقية بمرجع يعالج هذا الموضوع، الذي لم تسبق راسته في جميع الجوانب المتعلقة به، ومرقا بما تضمنه من معلومات متواضعة لطلاب العلم والباحثين وكل المهتمين من قريب أو من بعيد.

المنهج المعتمد:

- لدراسة هذا الموضوع، والتوصل إلى وضع إجابة على الإشكاليات التي يطرحها، سوف نعتمد على مناهج علمية متكامل فيما بينها بهدف الإلمام بمختلف أبعادها:
- **المنهج الوصفي:** وذلك من خلال القيام بوصف شامل لواقع اقتناء عن طريق التملك في الجزائر، عن طريق تفكيك المعطيات الأساسية التي تحكمه وتنظمه.

- المنهج التحليلي: وذلك من خلال استعراض ومناقشة النصوص القانونية، المتعلقة بموضوع البحث، قصد استخلاص الأحكام التي تنظم مختلف جوانبه، والوقوف عند الثغرات القانونية إن وجدت ومحاولة تغطيتها.

الدراسات السابقة:

يبني العلم على تراكم الدراسات وتسلسل المعلومات التي خلص إليها الباحثين والدارسين في مجال ما، وعلاوة ما تكون النتائج المتوصل إليها، بداية لطرح إشكاليات جديدة والغوص في غمار بحوث أخرى، تبدأ من حيث انتهى هؤلاء، وعلى هذا الأساس تم الاعتما في بحث هذا الموضوع على دراسات سابقة تم راجها ضمن قائمة المراجع التي تحصلنا عليها، وكان لها الفضل في انجاز وبلورة هذا العمل المتواضع.

صعوبات الدراسة:

أما بالنسبة للصعوبات التي اعترضتني، بمناسبة انجاز هذا العمل، فتمثلت على وجه الخصوص، في صعوبة الحصول على الأحكام والاجتهات القضائية التي لها صلة بموضوع البحث وكذلك الإحصائيات من قبل هيئات رسمية كوزارة السكن والتجهيز، إلى جانب صعوبة التحصل على وثائق ومقررات وزارية وتعليمات، وجدناها جد مهمة في إثراء البحث، والتي للأسف امتنعت الإدارات عن تقديمها في كثير من الأحيان، أو إلزامنا فقط بالاطلاع عليها، في عين المكان ون الحصول على نسخ منها.

تقسيم الدراسة:

في إطار ضبط عناصر هذه الدراسة، فقد تم احترام التقسيم الثنائي المتوازن لفعاليتها في الحفاظ على وحدة الموضوع، حيث سنتم معالجة الإشكالية المطروحة وتوظيف المناهج المعتمدة في هذه المذكرة من خلال فصلين: يتضمن الفصل الأول صيغة البيع بالإيجار، الذي قسمناه إلى مبحثين، يعنى المبحث الأول مفهوم صيغة البيع بالإيجار، أما المبحث الثاني فخصصناه لإبالية القانونية لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، أما في فيما يخص الفصل الثاني، فهو يتضمن صيغة السكن الترقوي، وقسمته هو الآخر إلى مبحثين، المبحث الأول تناولت فيه صيغة السكن الترقوي المدعم، أما المبحث الثاني فتناولت فيه صيغة السكن الترقوي العمومي.

وأخيرا خاتمة، تتضمن أهم النتائج مع بعض المقترحات.

الفصل الأول

الفصل الأول

صيغة البيع بالإيجار

تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة، أضافها المشرع الجزائري إلى الصيغ السكنية الموجودة بهدف التخفيف من أزمة السكن، حيث نجد أن الدولة قد اعتمدت من خلال سياستها السكنية الخاصة بالمناطق الحضرية، خلال الفترة الممتدة من سنة 1973 إلى غاية سنة 2000، على صيغتين سكنيتين فقط ذات طابع اجتماعي⁽¹⁾، خصصت إحدهما للطبقة المعوزة، وتمثلت في صيغة السكن الإيجاري العمومي ذات الطابع غير القابل للتنازل كمبدأ عام، أما الصيغة السكنية الأخرى، فقد تم توجيهها للطبقة المتوسطة، وتمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، المعروفة حالياً بصيغة السكن الترقوي المدعم.

ونظراً لكون الطبقة المتوسطة تشكل تقريباً الطبقة الغالبة على المجتمع، قامت الدولة بإعادة التفكير في استحداث صيغة سكنية أخرى تطلقها إلى جانب الصيغة الموجودة، تتماشى والقدرات المالية لهذه الطبقة من ناحية، وحتى تعطي فرصة للمواطن متوسط الدخل لاختيار ما يناسبه من ناحية أخرى، وعلى هذا الأساس، تم اعتماد صيغة سكنية جديدة، تمثلت في صيغة البيع بالإيجار، التي أطلق عليها صيغة كل الآمال، نظراً للخصائص والإيجابيات التي تنطوي عليها، والتي تجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم صيغة البيع بالإيجار (المبحث الأول)، ثم إلى الآلية القانونية التي يتم من خلالها اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة (المبحث الثاني).

(1) بالاطلاع على السياسة السكنية التي انتهجتها الدولة الجزائرية فيما يخص قطاع السكن وتحديد المنطقة الحضرية، نجد أنه:

- بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1973 : قامت الدولة بإتمام إنجاز السكنات التي تركتها السلطات الفرنسية قيد التنفيذ ومثالها سكنات من نوع هياكل و السكنات ذات الإيجار المتوسط HLM.

- ابتداء من سنة 1973 تبنت الدولة الجزائرية لصيغة السكن الاجتماعي الإيجاري كصيغة سكنية ميزت المنطقة الحضرية إلى جانب السكن الترقوي الموجه إلى الطبقة الميسورة الحال.

في سنة 1994، وبصدور المرسوم رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات بغية الحصول على ملكية سكن نجد أن الدولة ضمنت المنطقة الحضرية بصيغة سكنية اجتماعية جديدة عرفت بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي جاء ضمن استراتيجية 1995-2000. راجع في ذلك: إبتساماوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتين تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر3، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2011-2012، ص 71، 115.

المبحث الأول:

مفهوم صيغة البيع بالإيجار

لقد تبنت الدولة صيغة البيع بالإيجار، في إطار سياستها السكنية المنتهجة بعد الإصلاحات الاقتصادية الجديدة التي باشرتها (1) ضمن استراتيجية التي وضعتها سنة 2001-2004، ولقد درج الكثير على تسميتها بصيغة سكنات "عدل"، ارتباطا بالجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل هذه الصيغة.

إن لهذه الصيغة السكنية ذات التركيبة العقدية المزدوجة - عقد الإيجار وعقد البيع- العديد من الميزات، كونها تمكن كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن ودفع ثمنه مرة واحدة، من الحصول على هذا المبتغى مع إمكانية تسديد ثمنه على دفعات، خلال فترة محددة من الإيجار، بحيث إذا وفى المستفيد بجميع الأقساط التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل الصيغة خلال مدة الإيجار المتفق عليها، تنتقل إليه ملكية هذا الأخير ويصبح مالكا له.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المبحث، إلى تعريف صيغة البيع بالإيجار وبيان خصائصها (المطلب الأول) ثم دراسة الجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل هذه الصيغة (المطلب الثاني) ثم التعرّيج على شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار (المطلب الثالث).

(1) نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ السكنية المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 02، جوان 2017، ص 633.

المطلب الأول:

تعريف صيغة البيع بالإيجار وبيان خصائصها

سنحاول من خلال هذا المطلب، التطرق إلى تعريف صيغة البيع بالإيجار (الفرع الأول)، ثم سنحاول تحديد الخصائص التي تميزها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف صيغة البيع بالإيجار

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار⁽¹⁾، المعدل والمتمم، صيغة البيع بالإيجار على أنها: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

نلاحظ من خلال التعريف أعلاه، أن المشرع عندما اكتفى باستعمال كلمة "صيغة"، يكون بذلك قد أضفى غموضاً على هذا التعريف من ناحية، كما يكون قد فتح المجال لتأويل المقصود من هذا المصطلح من ناحية أخرى، فقد يتباين تفسيره عند البعض، من حيث اعتبار البيع بالإيجار صيغة سكنية جديدة تمت إضافتها إلى مجموع الصيغ الموجودة، أم صيغة عقدية يتم بموجبها الحصول على سكن، خاصة وأن الآلية القانونية التي يتم بموجبها اقتناء السكنات محل هذه الصيغة السكنية، تأخذ نفس تسمية الصيغة، وتتمثل في عقد البيع بالإيجار.

كما يتبين من هذا التعريف، اشتمال صيغة البيع بالإيجار على مرحلتين، مرحلة من الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد.

إلا أن المشرع قام بعد ذلك بتدارك الوضع، وقام بتوضيح ما سبق بيانه، حيث صرح وأكد في نفس الوقت، على أن السكنات بعنوان البيع بالإيجار، عبارة على صيغة سكنية جديدة، حدد إطارها القانوني بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، وذلك من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06⁽²⁾ المعدلة للمادة 02 من المرسوم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة على أنه: "السكن الموجه للبيع بالإيجار هو سكن جديد ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم".

لقد استعمل المشرع مصطلح البيع بالإيجار لأول مرة سنة 1997 ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35⁽³⁾، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ومن هنا قد يطرح التساؤل حول الفرق بين البيع بالإيجار الذي جاء ضمن المرسوم السالف الذكر والبيع بالإيجار الذي تناوله المشرع ضمن المرسوم 01-105 المعدل والمتمم.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أبريل 2001، الجريدة الرسمية رقم 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المؤرخ في 20 جانفي 2018، الجريدة الرسمية رقم 02، الصادرة بتاريخ 21 جانفي 2018.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997.

تجدر الإشارة في هذا الصدد، إلى أن البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم يعتبر صيغة سكنية كما تم توضيحه، أما بالنسبة للبيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 فما هو إلا صيغة عقدية جاءت ضمن صيغ عقدية أخرى، حيث تدخل في إطار التنازل عن أملاك الدولة، كونها تمكن كل شاغل لمسكن عن طريق عقد إيجار تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري من اختيار هذه الصيغة العقدية عن طريق تقديم طلب بذلك، فإذا تم قبول الطلب، يلغى عقد الإيجار ويتم استبداله بعقد بيع بالإيجار، تبعا للتنظيم المعمول به، وهو ما سيتم بيانه لاحقا عند التطرق لتمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عن عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35.

الفرع الثاني: خصائص صيغة البيع بالإيجار

يمكن حصر أهم الخصائص المميزة لصيغة البيع بالإيجار في الآتي:

1- صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة.

تعتبر صيغة البيع بالإيجار كما سبقت الإشارة صيغة سكنية مستحدثة، تجد إطارها القانوني ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والمراسيم التنفيذية المعدلة له، إلا أن الفكرة التي تقوم عليها هذه الصيغة ليست بحدثة؛ حيث أننا نجد لها جذورا تاريخية في نصوص قانونية سابقة، والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة، من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية⁽¹⁾، الذي حملت نصوصه تقريبا نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار، واصطلاح على تسمية التصرف القانوني الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم بالإيجار المملك⁽²⁾.

كما أن عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاء بها القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981⁽³⁾ 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، اعتمدت تقريبا على نفس الفكرة؛ إذ سمحت لمستأجري الأملاك السابقة الذكر بتملك محلاتهم السكنية المستأجرة وفق صيغة التنازل؛ حيث تم التنازل على عدد كبير من الأملاك، خاصة ما تعلق منها بالأماكن المعدة للسكن، والمبنية في شكل عمارات، ومن هنا نجد أن هذه العملية مكنت كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره⁽⁴⁾.

2- صيغة البيع بالإيجار ذات تركيبة عقدية مزدوجة.

تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية ذات تركيبة عقدية مزدوجة، وهو ما نلاحظه من خلال تسميتها، حيث تم الجمع فيها بين عقدين مختلفين، من حيث الطبيعة والأحكام، ألا وهما عقد البيع الناقل للملكية، وعقد الإيجار الذي يرد على الانتفاع بالشيء، وهذا إن دل على شيء، فإنه يدل على الحاجة إلى مثل هذه المعاملة المركبة، التي كونت في مجملها صيغة سكنية، قصدت من خلالها الدولة التخفيف من عبء أزمة السكن.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المؤرخ في 05 جوان 1973 الجريدة الرسمية رقم 47، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1973.

(2) طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 02.

(3) القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، الجريدة الرسمية رقم 06، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1981.

(4) عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 10 و11 جوان 2008، ص 15.

3- صيغة البيع بالإيجار تمكن المستفيد من التملك على المدى الطويل.

يتم انتقال ملكية السكن محل البيع إلى المستفيد، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، التي يفترض أن يقوم المستفيد خلالها، بسداد جميع الأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن الذي يشغله، ولقد تم تحديد مدة الإيجار بـ25 سنة وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279(1)، المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث قضت المادة بأنه: " في جميع الحالات يجب دفع المستفيد ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز 25 سنة"

4- صيغة البيع بالإيجار تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة.

لقد نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار(2)، على أنه: " يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والمحددة بـ700.000 دج لفائدة كل مستفيد من السكن".

وهو ما نصت عليه كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، حيث قضت بأنه: " لتطبيق أحكام هذا المرسوم يقصد بالسكن الجماعي أو الفردي المنجز في شكل مجمع السكنات الآتية: ..."

- السكن الموجه للبيع بالإيجار...".

5- صيغة البيع بالإيجار ذات مصادر تمويل متنوعة.

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105، كانت السكنات التي تنجز في إطار البيع بالإيجار، يتم تمويلها عن طريق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وهو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، قام المشرع بتوسيع نطاق مصادر تمويل إنجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار، بعد أن كانت محصورة في ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، لتصبح عملية تمويلها تتم عن طريق مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، وهو ما نصت عليه المادة 05(3) من المرسوم التنفيذي رقم 03-35(4)، المعدلة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ولقد ساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عمليات تمويل إنجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار(5)، خاصة برنامج سكنات عدل لسنة 2002.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 06 نوفمبر 2016.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.

(3) تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 على أنه: " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"

(4) المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13 جانفي، 2003 الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 22 جانفي 2003.

(5) ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005، ص365-366.

المطلب الثاني:

الجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل صيغة البيع بالإيجار

تتمثل الجهة القائمة على عملية انجاز وتسيير السكنات محل صيغة البيع بالإيجار، في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وعليه سنقوم بالتعريف بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (الفرع الأول) ثم نتعرض إلى تحديد مهامها (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تقوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على انجاز المحلات السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار، المعروفة بوكالة "عدل"، لذلك درج على تسمية السكنات محل هذه الصيغة بسكنات "عدل" وهذا نسبة إلى مختصر تسمية الوكالة باللغة الفرنسية⁽¹⁾. وتعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو ما قضت به المادة الأولى⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره⁽³⁾، كما تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: المهام المنوطة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

باستقراء نص المادة 02 من المرسوم رقم 91-148 التي تقضي بأنه: "يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
 - تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.
 - القضاء على السكن غير الصحي.
 - تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
 - تغيير البنية الحضرية.
 - إنشاء مدن جديدة.
 - إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
 - تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز، مسيري العمارات والجمعيات..."
- وبإسقاط مضمون نص المادة 02 أعلاه، على نصوص المواد 15، 14، 16 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عبارة على مؤسسة عمومية تنشط في مجال الترقية العقارية⁽⁵⁾ في صورة مرقي عقاري عمومي، وهو ما وضحه المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001 الصادر عن وزارة

(1) AADL : agence de l'amélioration et du développement du logement.

(2) تنص المادة الأولى من المرسوم أعلاه على أنه: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره و تدعى في صلب النص "الوكالة" تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"

(3) المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

(4) تنص المادة 05 فقرة 01 من المرسوم أعلاه على أنه: "تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير"

(5) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 33-34.

السكن، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كمرقي عقاري مكلف بإنجاز واقتناء برامج المساكن في إطار البيع بالإيجار⁽¹⁾.

وعليه تتولى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عملية إنجاز سكنات محل صيغة البيع بالإيجار، ودراسة ومتابعة أشغال الإنجاز، وكذا تلقي طلبات الاستفادة ودراستها، وإبرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة⁽²⁾.

المطلب الثالث:

شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

لقد تم تحديد شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم والتي يمكن تقسيمها إلى شروط شخصية (الفرع الأول) وشروط موضوعية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الشروط الشخصية

أولا: قدرة المستفيد على تسديد الدفعة الأولى من ثمن المسكن

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328⁽³⁾، على أنه: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن...".

نفهم من نص المادة أعلاه، أن كل من يرغب في تقديم طلب للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، يجب أن يكون مستعدا لدفع نسبة 25% من ثمن المسكن، كما نصت المادة أعلاه على الكيفيات الخاصة بتسديد هذه الدفعة⁽⁴⁾.

ثانيا : سن المستفيد

لقد تناولت هذا الشرط المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340⁽⁵⁾، حيث نصت على انه: " يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه".

ونصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 على انه: " في جميع الحالات يجب أن يدفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسا وعشرين سنة".

باستقراء نصي المادتين أعلاه، نستنتج أن المشرع أراد بطريقة غير مباشرة تحديد حد أقصى لسن الاستفادة، وهو عدم تجاوز سن المستفيد يوم قبول طلبه خمسة وأربعين (45) سنة، وما دام أنه سيدفع الأقساط المتبقية على فترة زمنية قدرها 25 سنة، فإنه يوم تسديده لأخر قسط يكون قد بلغ حتما سن السبعين سنة⁽⁶⁾.

ثالثا : دخل المستفيد

(1)المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001 الصادر عن وزارة السكن، غير منشور بالجريدة الرسمية.

(2) طاووس زنوش، المرجع السابق، ص 60-61.

(3)المرسوم التنفيذي رقم 15-328، المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية رقم 68، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

(4) نصت المادة 07 أعلاه في فقرتها الثانية على أنه: "...ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

- 05% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن.

- 05% من ثمن المسكن عند التخصيص.

- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن".

(5)المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أبريل 2001، الجريدة الرسمية رقم 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.

(6)إن المشرع وهو بصدد صياغة المادة أعلاه أخذ بعين الاعتبار أمرين، يتمثل الأول في فكرة الأمل في الحياة والمحصورة في الجزائر بسبعين سنة والأمر الثاني هو التوقف عن الكسب والإحالة على التقاعد.

لقد ربط المشرع أمر الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، بمعيار مالي يرتبط أساسا بمستوى مداخل الشخص، حيث نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المعدلة المذكورة آنفا، على أنه: " يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار ويساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون..."

بالاطلاع على المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 11-407، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾، نجد أنه قد تم تحديده بمبلغ 18000 دج، وعلى هذا الأساس نستنتج أن المشرع قد حدد الحد الأقصى لراتب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار على أن لا يتعدى مبلغ 72000 دج.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية

أولا: عدم تملك سكن أو الحصول على مساعدة من الدولة

لقد نصت على هذا الشرط صراحة المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432⁽²⁾، حيث يكون من حق كل شخص لم يملك أو لا يملك سكنا، ولم يتلق مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، أن يتقدم بطلب للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار.

كما نصت المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي، على إمكانية حصول الشخص الذي يشغل سكنا في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي، ذي الطابع غير القابل للتنازل، على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار متى توافرت فيه الشروط المحددة قانونا، شريطة أن يلتزم بإعادة السكن ذو الإيجار العمومي إلى الهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، بمجرد استلامه للسكن محل البيع بالإيجار.

ثانيا: عدم الاستفادة من الصيغة مرتين

لقد نصت على هذا الشرط الفقرة 02 من المادة 06 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، حيث نصت على ما يلي: "...لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

وعليه فإن فرصة الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار، تتاح مرة واحدة فقط لذات الشخص، وهو ما يدل على نية المشرع في تحقيق العدالة الاجتماعية، بتوسيع نطاق الاستفادة من السكنات محل هذه الصيغة، إذا ما توفرت في الشخص المعني الشروط القانونية لإمكانية الاستفادة.

(1) المرسوم الرئاسي رقم 11-407، المؤرخ في 29 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 04

ديسمبر 2011.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 12-432، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية رقم 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر

2012.

المبحث الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار

لقد تعددت الصيغ السكنية التي سعى من خلالها المشرع إلى تذليل العقبات أمام المواطنين للحصول على مساكن تظلمهم، محاولة منه الحد من أزمة السكن المتفاقمة في البلاد، وتعتبر صيغة البيع بالإيجار أحدها، فإذا توافر الشخص على الشروط القانونية التي تسمح له بالحصول على سكن في إطار هذه الصيغة، وتم قبول طلبه للاستفادة، يتم إبرام عقد البيع بالإيجار، الذي يمكن المستفيد من تملك المسكن بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد.

ويعتبر عقد البيع بالإيجار، الآلية القانونية التي يتم من خلالها الحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، وهو عقد مستحدث أنشأه المشرع، وجعله من العقود المسماة، كما قام بتنظيم أحكامه في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم.

وعليه سيتم من خلال هذا المبحث التعرض إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار (المطلب الأول) ثم إلى تكوين عقد البيع بالإيجار (المطلب الثاني)، ثم إلى الآثار التي يترتبها هذا العقد في ذمة طرفيه سواء ما تعلق منها بمرحلة الإيجار أو بمرحلة البيع (المطلب الثالث)

المطلب الأول:

مفهوم عقد البيع بالإيجار

إن تسمية صيغة البيع بالإيجار نسبت في حد ذاتها، إلى تسمية العقد المركب موضوع الصيغة⁽¹⁾، الذي يمزج بين أحكام عقدين مختلفين من حيث الطبيعة والأحكام، فمن المعروف أن عقد الإيجار⁽²⁾ يعتبر من أهم العقود التي تقع على الانتفاع بالشيء، وهذا بخلاف عقد البيع⁽³⁾ الذي ينصب على ملكية الشيء، ويعتبر هذان العقدان من أهم العقود المسماة، وأيضا من أهم العقود الشائعة في التعامل بين الأفراد، لذلك لا يكاد يخلو تشريع في العصر الحديث من تنظيم لهذه العقود، ورغم أن الأصل هو انفصال هذان العقدان عن بعضهما البعض؛ إذ لكل منهما أحكامه وآثاره، إلا أن حاجة الناس للتعامل جعلت من عملية الدمج بينهما أمرا ممكنا.

وستنطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد البيع بالإيجار و تحديد خصوصيته (الفرع الأول) ، ثم إلى تمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عن عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف عقد البيع بالإيجار وتحديد خصوصيته

أولا- تعريف عقد البيع بالإيجار:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

ونصت المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه: " يحزر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه، لدى مكتب موثق".

أما المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي فقد نصت على أنه: " يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية وبين المستفيد".

نستنتج من النصوص أعلاه، أن المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، قام بتعريف صيغة البيع بالإيجار، واعتبرها أسلوب للحصول على سكن، وهو ما يكشف اللبس عن الطرح الذي تم تقديمه في الفرع الأول من المطلب الأول من هذا المبحث، في حين أنه لم يتم بوضع تعريف للعقد الذي بموجبه يتم اقتناء هذا النوع من السكن، رغم تحديد أطرافه كما ورد في نص المادة 11 أعلاه، على عكس ما فعل بشأن عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السالف الذكر، حيث قام بتعريف العقد وحدد أطرافه في نص المادة 07 منه.

(1) العقد المركب كما يعرفه الفقهاء، هو ما كان مزيجا من عقود متعددة اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا، فالعقد المركب هو ما تضمن عدة عمليات أو أداءات قانونية مختلفة، اندمجت مع بعضها لتحقيق غرض واحد، بعكس العقد البسيط الذي يتضمن نوعا واحدا من الروابط القانونية، أنظر أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثالثة، المكتب القانوني، [د.م. ن]، 2000، ص23.

(2) لقد تناول المشرع عقد الإيجار في القانون المدني في الفصل الأول من الباب الثامن المتعلق بالعقود التي تقع على الانتفاع بالشيء، وذلك من المادة 467 إلى غاية نص المادة 537.

(3) تناول المشرع عقد البيع في القانون المدني في الفصل الأول من الباب السابع تحت عنوان العقود المتعلقة بالملكية وذلك من المادة 351 إلى غاية المادة 412.

بما أن مهمة تعريف النظم القانونية ليست من صميم أعمال المشرع، فيمكن وضع تعريف لعقد البيع بالإيجار، على أنه العقد الذي يلتزم بموجبه المتعهد بالترقية العقارية، بنقل ملكية عقار ذي استعمال سكني إلى المستأجر المستفيد، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، التي يلتزم خلالها هذا الأخير بالوفاء بكامل الأقساط الشهرية، التي تكون في مجموعها ثمن المسكن محل العقد.

ثانيا- خصوصية عقد البيع بالإيجار:

لقد تباينت آراء الفقهاء حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، فثمة من يعتبره إيجار مقترن بوعده بالبيع، وهو ما ذهب إليه كل من الفقيهين (1) Baudry و(2) George Vermelle، و ثمة من يرى بأنه عبارة على إيجار معلق على شرط فاسخ و بيع معلق على شرط واقف، وهو وفاء المشتري بأقساط الثمن في مواعيدها(3).

أما بالنسبة للأستاذين (Laurent Aynes) و(Philippe Malaurie)، فقد وضعوا معيارا لتكييف عقد البيع بالإيجار، يتمثل في انتقال الملكية، بحيث إذا اتفق الطرفان على انتقال ملكية الشيء في العقد، نكون في هذه الحالة أمام عقد بيع حقيقي، ويختلف الأمر إذا لم يكن في العقد ما يدل على انتقال الملكية فيه، ففي هذه الحالة نكون بصدد إيجار مقترن بوعده بالبيع(4).

يتضح أن عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، يجمع بين رأي الأستاذين Philippe Malaurie و Laurent Aynes، بالإضافة إلى ما جاء به الفقيه Thwiller، حيث لا يمكن اعتبار هذا العقد، إلا بيعة من نوع خاص، وتتجلى هذه الخصوصية في المسائل التالية:

1- من حيث اعتبار الإيجار آلية للتملك: إن الغرض الأساسي من مدة الإيجار، كما عبر عنها المشرع في نص المادة 02 من المرسوم 01-105، في عقد البيع بالإيجار، هو تمكين المستفيد من السكن محل العقد من تملكه خلال هذه المدة، حيث يتم خلالها تسديد كامل ثمن المسكن.

وما يلاحظ، أن هذه المدة، لا تعتبر الزمن عنصرا من عناصر المحل في عقد البيع بالإيجار، كما هو الحال عليه في عقد الإيجار؛ إذ نجد أن المشرع قد أعطى الخيار للمستفيد من السكن في تسديد ثمن المسكن على مدى 25 سنة، أو حتى قبل ذلك، بل يمكنه الوفاء به دفعة واحدة إذ كان باستطاعته فعل ذلك، وهو ما يستتف من أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ومن هنا نستنتج، أن الإيجار في هذا العقد لا يعدو أن يكون أداة أو وسيلة للتملك، وهو ما تتجه إليه أصلا وحقيقة إرادة طرفيه.

2- من حيث طبيعة الأقساط الشهرية: إن القسط الذي يلتزم المستأجر المستفيد بتسديده كل شهر، يعتبر في آن واحد، بدل للإيجار و جزءا من الثمن؛ إذ أن هذه الأقساط الشهرية تكون في مجموعها ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار.

3- من حيث الشروط التي يتضمنها العقد: لقد قام المشرع بتضمين عقد البيع بالإيجار شروطا خاصة، منها ما يتعلق بالمسكن محل العقد، ومنها ما يرتبط بالأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار، حيث تحقق في مجموعها وظيفة انتمانية لمصلحة المتعهد بالترقية العقارية، وتتمثل هذه الشروط في:

- شرط الاحتفاظ بالملكية: يعرف شرط الاحتفاظ بالملكية، على أنه اتفاق بمقتضاه يحتفظ البائع بملكية الشيء المبوع ولو تم تسليمه، إلى أن يستوفي كامل الثمن.

إن عقد البيع بالإيجار، يعد عقدا ناقلا للملكية، يدفع الثمن فيه في شكل أقساط على مدى زمني محدد بـ25 سنة، وعليه قام المشرع بتضمين العقد بشرط الاحتفاظ بالملكية حتى يضمن حق المتعهد بالترقية العقارية في الحصول على كامل الثمن، خلال مدة الإيجار المتفق عليها، وهو ما نصت عليه المادة 19 من

(1) ورد في : حمدي أحمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، [د.ط.] دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص71-72.

(2) George Vermelle, droit civil, les contrats spéciaux, 2eme édition, Dalloz, 1998, p124-125.

(3) سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة(عقد البيع)، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، 1980، ص82.

(4) Philippe Malaurie, Laurent Aynes, cours de droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, tom08, 10eme édition, Cujas, Paris, 1996,p 451-453.

المرسوم التنفيذي رقم 105-01، التي قضت بأنه: " تنقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".⁽¹⁾

يفهم كذلك من نص المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 التي تنص على أنه: " يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد"، وعليه تتحدد سلطة المستأجر المستفيد في حقه في استعمال المسكن محل عقد البيع بالإيجار، دون أن يكون له الحق في الاستغلال أو التصرف.⁽²⁾

- **الشرط المانع من التصرف:** يعرف الشرط المانع من التصرف، على أنه ذلك الشرط الذي يمنع بمقتضاه المتصرف، المتصرف له، بعدم التصرف في الشيء لمدة زمنية معقولة، لباعث مشروع⁽³⁾، والأصل أن الشرط المانع من التصرف لا يصح تضمينه في عقد ما، إلا إذا كان القصد منه حماية مصلحة جدية مشروعة⁽⁴⁾.

لقد ضمن المشرع عقد البيع بالإيجار شرطاً مانعاً من التصرف، وهو ما يستفاد من نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم التي نصت على أنه: " لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، ونلاحظ أن المشرع عندما أقر الشرط المانع من التصرف، كان قد قصد ضمان استيفاء المتعهد بالترقية كامل الثمن.

تجدر الإشارة إلى أن الشرط المانع من التصرف، قد أقره المشرع على السكن محل عقد البيع بالإيجار، حتى بعد قيام المستأجر المستفيد بتسديد جميع الأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن، حيث نصت المادة 57 من القانون رقم 12-07⁽⁵⁾، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية⁽⁶⁾ لسنة 2019، على أن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة، والمتنازل عنها لشاغليها طبقاً للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة لا يجب أن تقل عن سنتين، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة⁽⁷⁾.

إن الهدف من إقرار المنع من التصرف على السكن محل البيع بالإيجار، بمنع التنازل عن ملكيته لشخص آخر، هو إغلاق باب التحايل على الأشخاص المستفيدين من دعم الدولة، بالمتاجرة في المساكن والمضاربة على فروق الأسعار، باعتبار أن ثمن السكن يكون مرتفعاً في السوق الحرة، مقارنة بالثمن الذي تحصل بموجبه على السكن، الذي لا يعكس قيمته الحقيقية بسبب الدعم المالي المقدم من طرف الدولة، وفي هذا الشأن نجد أن نفس المادة قد أوردت في فقرتها الخامسة استثناء، تمثل في إمكانية المستفيد التنازل عن السكن قبل انقضاء مدة السنتين، شريطة أن يقوم بإرجاع مبلغ الإعانة الممنوحة من قبل الدولة، بعنوان حساب التخصيص رقم 302-050، الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن".

(1) حمزة شرابين، الملكية كوسيلة لدعم الانتماء، [د.ط.]، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 104.

(2) سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، دار المكتبات الفنية، الإسكندرية، 2001، ص 107.

(3) محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، [د.ط.]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 96.

(4) إبراهيم سيد احمد، الشرط المانع من التصرف فقها وقضاء، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 57. راجع كذلك: غازي مبارك الذنبيات، الشرط المانع من التصرف في القانون الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، السنة الجامعية 1994، ص 56.

(5) الجريدة الرسمية رقم 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

(6) الجريدة الرسمية رقم 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

(7) جمال بوشناق، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، حوليات جامعة بشار، العدد 11، 2011، ص 134-135.

- **الشرط الجزائي:** يقصد بالشرط الجزائي، اتفاق المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه⁽¹⁾.

يستفاد من نص المادة 12 المعدلة من المرسوم التنفيذي 105-01، التي تنص على أنه: " يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري"، وما قضت به أيضا المادة 07 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، أن المشرع وظف الشرط الجزائي كشرط في عقد البيع بالإيجار، حيث يوقع على المستأجر المستفيد، في حالة تأخره عن تسديد الأقساط في ميعادها المتفق عليه.

- **الشرط الفاسخ الصريح:** إن الشرط الفاسخ الصريح للعقد، يكون باتفاق طرفيه بصيغة صريحة على وجوب الفسخ في حالة عدم وفاء أيهما بالتزاماته، دون حاجة لرفع دعوى الفسخ، ويجب على القاضي أعمال أثره متى تحققت المخالفة الموجبة له، ويكون حكمه كاشفاً للفسخ وليس منشأ له⁽²⁾.

لقد تم أعمال الشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار، وهو ما يستشف من أحكام المادة 12 فقرة 02، المعدلة من المرسوم التنفيذي 105-01، المعدل والمتمم، التي قضت بأنه: "...و في حالة عدم تسديدا ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه..."، وكذا المادة 09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على أنه: " يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده...".

4- **من حيث الالتزامات التي تقع على المستأجر المستفيد:** إن عقد البيع بالإيجار يلقي على عاتق المستأجر المستفيد، مجموعة من الالتزامات تقع من حيث الأصل على عاتق المؤجر، وهذا إن دل على شيء، فإنه يدل على نية المشرع في تملك السكن للمستفيد منه، وليس تأجيريه، ومثالنا على ذلك ما نصت عليه المادة 13 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، التي تقضي بأنه: " يقوم المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه".

5- **من حيث أساس شهر العقد:** يرى البعض⁽³⁾ أن شهر عقد البيع بالإيجار، يتم على أساس ما نصت عليه المادة 17 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي تنص على ما يلي: " إن الإيجارات التي تتجاوز مدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

ونرى أن شهر العقد يتم وفقا لما تقضي به المادة 793 من القانون المدني، التي تنص على أنه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

والدليل على ذلك، ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 بأنه: " تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، وما نصت عليه المادة 17 فقرة 02 من نفس المرسوم: " يجب أن يحدد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها".

(1) فايز محمد حسين، الشروط المقترنة بعقد البيع، [د.ط.]، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2010، ص 122.
(2) عبد الكريم بلعور، نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري والمقارن، [د.ط.]، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 2001، ص 91.

(3) نوارة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد 05، جامعة ورقلة، جوان 2007، ص 179.

نستنتج مما سبق بيانه، أن شهر عقد البيع بالإيجار يتم أساساً، على اعتباره عقداً ناقلاً للملكية، التي تبقى موقوفة على سداد كامل الثمن، حيث يكون انتقال الملكية في هذه الحالة بأثر رجعي، أي من يوم إبرام العقد وشهره لدى المحافظة العقارية، وليس من يوم تسديد آخر قسط من الثمن.

الفرع الثاني:

تمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 105-01 عن عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 35-97

لم ينص المشرع صراحة على البيع بالإيجار، ولم يجعل منه عقداً مسمى إلا في سنة 1997، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 35-97⁽¹⁾، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة، أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 حيث ظهر البيع بالإيجار في صورة صيغة عقدية إلى جانب كل من الإيجار والبيع، ثم جاء المشرع سنة 2001، ليقوم بتنظيم أحكام البيع بالإيجار بصفة مستقلة، ضمن صيغة سكنية تم رصدها للطبقة الاجتماعية المتوسطة، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المعدل والمتمم.

إن البيع بالإيجار الوارد ضمن المرسومين التنفيذيين أعلاه، يقوم على نفس الفكرة، التي تتمثل في وجود عقد مركب من إيجار سابق وبيع لاحق، وهذا ما يظهر جلياً من خلال المادة 07⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي 35-97، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 105-01، المعدل والمتمم، بحيث يتمكن المستأجر من تملك المسكن الذي يشغله بعد مدة من الإيجار التي تنتهي بسداده لآخر قسط من ثمن المسكن محل العقد. أما الفرق بين البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 35-97، والبيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105-01، فيتمثل في أهم النقاط الآتية⁽³⁾:

أولاً- من حيث أطراف العقد:

يتمثل طرفي عقد البيع بالإيجار الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 35-97، في ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر، والمستأجر المشتري الذي يكون قد اختار صيغة البيع بالإيجار، بعد أن كان مستأجراً ولكن بموجب عقد إيجار عادي⁽⁴⁾، أما عقد البيع بالإيجار المسير بالمرسوم التنفيذي 105-01، المعدل والمتمم، فيتمثل طرفيه في المتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره باعتباره المؤجر، والمستأجر المستفيد، وهو كل شخص قد تم قبول طلبه المتمثل في الحصول على مسكن في إطار هذا العقد، إذا ما توافرت فيه الشروط المحددة ضمن المرسوم.

ثانياً- من حيث المدة المقررة في العقد:

تختلف المدة المقررة في عقد البيع بالإيجار، تبعاً لمدة الإيجار التي يتم تحديدها في العقد، فبالنسبة لعقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 105-01، فقد تم تحديد مدة الإيجار صراحة بـ 25

(1) المرسوم التنفيذي رقم 35-97، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997.

(2) نصت المادة 07 أعلاه على أنه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكاً عقارياً ذا استعمال سكني لأي مشترٍ إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما. وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة"

(3) حسيبة زغلامي، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2016، ص 55-57.

(4) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 35-97.

سنة، وهو ما نصت عليه المادة 08 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، أما فيما يخص عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35، فقد حددت مدة الإيجار فيه بين 05 سنوات و15 سنة كحد أقصى.

ثالثا- من حيث إمكانية تحول العقد:

يتضح الفرق بين البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 97-35، والرسوم التنفيذية رقم 01-105، في أن البيع بالإيجار في الحالة الأولى، يبدأ أساسا كعقد إيجار ثم يتحول إلى عقد بيع بالإيجار في حالة اختيار المستأجر لهذه الصيغة العقدية⁽¹⁾، أما الحالة الثانية، فإنها أساسا عقد بيع بالإيجار، فهي تبدأ بذلك و تنتهي على ذلك.

كما أنه في الحالة الأولى، وفي حالة عدم قيام المستأجرين الشاغلين للمساكن بتسديد أقساط البيع بالإيجار لمدة 06 أشهر، فإن عقد البيع بالإيجار يلغى، ويرجع المستفيد مستأجرا كما كان في بادئ الأمر⁽²⁾، أما في الحالة الثانية، فيكون المستفيدون من سكن البيع بالإيجار لمساكن جديدة غير حائزين للمسكن من قبل، بالإضافة إلى أنه وفقا لنص المادة 12 المعدلة⁽³⁾ من المرسوم التنفيذي المذكور، فإنه إذا لم يتم التسديد بثلاثة أقساط شهرية متتالية، فإنه سيتعرض للطرد حتما من المسكن.

المطلب الثاني:

تكوين عقد البيع بالإيجار

يتم اقتناء سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار عن طريق عقد البيع بالإيجار، الذي يتم إبرامه بين المستفيد من السكن، والمتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، إلا أن هذه المرحلة التعاقدية تسبقها مرحلة أخرى إجرائية، يستوجب خلالها على كل طالب للاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة، والذي تتوافر فيه الشروط القانونية اللازمة، تقديم طلبه في شكل نموذج مطبوع إلى المتعهد بالترقية العقارية، خلال آجال يحددها هذا الأخير عن طريق إعلانات إخبارية، فإذا تم قبول الطلب يحرر عقد البيع بالإيجار.

وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب، التطرق إلى المرحلة الإجرائية (الفرع الأول)، ثم إلى المرحلة التعاقدية (الفرع الثاني).

(1) تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه: "إذا اختار المستأجر خلال فترة الإيجار كما هي محددة أعلاه، البيع بالإيجار يتعين عليه أن يرسل طلب بذلك إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري برسالة مضمونة مع وصل بالاستلام..."

(2) تنص المادة 11 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه: "... في حالة عدم دفع 06 استحقاقات شهرية متتالية وبعد إنذارين يعتبر عقد البيع بالإيجار ملغى، وتعتبر المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة..."

(3) تنص المادة 06 فقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدلة للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه: "وفي حالة عدم تسديد 03 أقساط شهرية متتالية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

يياشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقا للأحكام التشريعية".

الفرع الأول:

المرحلة الإجرائية

تتميز المرحلة الإجرائية هي الأخرى بوجود ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

أولاً- مرحلة تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار:

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم، في فقرتها الأولى على أنه: "يقدم طلب شراء مساكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن...".

كما تنص المادة 02 من القرار (1) المؤرخ في 23 جويلية 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، وكيفيات ذلك على أنه: "يقدم طلب الشراء المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي تدعى في صلب النص "وكالة" بعد تحريره على مطبوع يلحق نموذج بهذا القرار.

يسلم هذا الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض

يرفق الطلب بالوثائق المذكورة في الطلب النموذجي

يقدم الطلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار وفق الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال".

يستفاد من نص المادتين أعلاه، أنه ينبغي على كل من يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يتقدم بطلب إلى المتعهد بالترقية العقارية، المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وفقا لما ينص عليه المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001 السابق الذكر، بحيث يقدم هذا الطلب الذي يتولى الوزير المكلف بالسكن تحديد شكله، لدى الهياكل التي تعينها هذه الأخيرة، وذلك بتسليمه لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض، خلال الأجل التي تحددها هذه الأخيرة في إعلانات إشهارية.

يكون طلب الاستفادة في شكل نموذج مطبوع، يتضمن مجموعة من البيانات(2)، ويجب أن يرفق بتصريح شرفي يؤكد فيه طالب السكن، أن المعلومات التي أدلى بها تتطابق تماما مع ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، السابق الإشارة إليها، ثم يوقع ويصادق عليه لدى مصالح البلدية التي يقع فيها محل إقامته، بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق الأخرى المتمثلة، في نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية، مستخرج من شهادة الميلاد، شهادة الإقامة أو الإيواء، كشف الراتب أو شهادة المداخيل، أو التصريح بالمداخيل فيما يتعلق بأصحاب المهن الحرة.

(1)القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ في 16 سبتمبر 2001.

(2) تتمثل هذه البيانات في:

- معلومات عامة تتعلق بهوية طالب الاستفادة كالإسم واللقب والعنوان.
- معلومات خاصة تتعلق بالشروط المنصوص عليه في المادة 06 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي سبق التعرض لها بالتفصيل.

= معلومات تخص الحالة العائلية لطالب الاستفادة بشأن ما إذا كان متزوجا أو أعزب وهل هو متول كفالة عائلة أم لا.
- معلومات تخص كيفيات الدفع، وهنا يقوم طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بتوضيح طريقة الدفع سواء ما تعلق منها بالدفعة الأولى المقدرة بـ25% أو بباقي الثمن الذي سيسدد في شكل أقساط خلال المدة الزمنية المحددة بـ25 سنة.
-معلومات تخص تحديد نوع السكن الذي يريد طالب السكن اقتناؤه، وذلك بتحديد نمط المسكن الذي قد يكون متكونا من غرفتين أو ثلاث أو أربع غرف.

يجب على طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، احترام كيفية وإجراءات تقديم الطلب المنصوص عليها في نص المادة 02 أعلاه، حتى يضمن قبول ملفه من الناحية الشكلية، وهو ما نصت عليه المادة 03⁽¹⁾ من القرار المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، لأن الطلب الذي تنقصه معلومات أو يفتقر إلى وثائق، يعاد إلى أصحابه خلال ثمانية أيام التي استلامه، وهو ما قضت به المادة 04⁽²⁾ فقرة 3 من القرار السالف الذكر.

تسجل طلبات الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار فور استلامها، وفق ترتيب زمني في سجل مرقم وموقع من طرف المدير العام للوكالة أو ممثله، ثم تحال على لجنة تتولى عملية معالجتها من الناحية الموضوعية.

ثانيا- مرحلة معالجة طلبات الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار:

تتولى عملية معالجة طلبات الاستفادة من سكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، لجنة أنشأت لهذا الغرض، تحت مسمى لجنة معالجة الطلبات، تتشكل من الأعضاء التالية⁽³⁾ :

- المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا رئيسا.
- مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية برنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار (عضوا).
- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن (عضوا).

تقوم اللجنة أعلاه، بفحص ودراسة طلبات الاستفادة المقدمة والتأكد من مشتملات الملف، بالإضافة إلى التحقق من مدى توافر أصحاب الطلبات على الشروط القانونية التي تم تحديدها في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم كما سبق بيانها.

ثالثا- مرحلة صدور قرار القبول للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار:

تتوج أعمال لجنة معالجة الطلبات بمحضر يوقع فيه جميع أعضائها، يتضمن أسماء وألقاب الأشخاص الذين تم قبول طلباتهم، وتبين فيه المسائل التالية⁽⁴⁾:

- تاريخ التسجيل عند قبول الطلب.
- قيمة المساهمة الأولية المقترحة.
- أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن السكن.
- نوعية المسكن المخصص وموقعه في العمارة.

ترسل نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن، وتتولى مصالح الوكالة مهمة تبليغ المستفيدين بقرار قبولهم عن طريق رسالة موسى عليها⁽⁵⁾، ودعوتهم إلى دفع نسبة 10% من ثمن المسكن التي تدخل في تكوين مبلغ المساهمة الأولية المقدرة بـ25%.

(1) تنص المادة 03 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، على أنه: " يجب أن يقدم الطلب وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه، حتى يكتسب صفة القابلية"

(2) تنص المادة 04 فقرة 03 من نفس القرار على أنه: "...تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 08 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها".

(3) أنظر المادة 05 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

(4) أنظر المادة 07 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار لسنة 2001.

(5) أنظر المادة 09 من نفس القرار المعدلة بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 14 مايو 2002، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 41، الصادرة بتاريخ 12 يونيو 2002.

قد يحدث أن يفوق عدد الطلبات المقبولة من طرف اللجنة، عدد المساكن المقرر انجازها ضمن برنامج البيع بالإيجار، ففي هذه الحالة يتم تبليغ أصحاب الطلبات الفائزة بالأمر كتابيا، ودعوتهم إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار، وذلك بتأكيد طلبهم الأول على هذه البرامج المستقبلية، عن طريق رسالة موصى عليها، طبقا لما نصت عليه المادة 06 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

إن ما يعاب على نص المادة (1)06، هو استعمال المشرع لعبارة "المرشحون غير المقبولين"، في حين أن هؤلاء قد تم قبول طلباتهم للاستفادة، إلا أنهم لم يحالفهم الحظ إن صح التعبير للحصول على سكنات ضمن البرنامج الحالي، لذلك يتم تضمينهم للبرامج المستقبلية، إن هم قبلوا بذلك.

تجدر الإشارة في هذا الصدد، إلى أن قرار البيع بالإيجار، الصادر عن لجنة معالجة الطلبات، يمكن الطعن فيه أمام لجنة أخرى، تدعى اللجنة الخاصة المنشأة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن(2).

الفرع الثاني:

المرحلة التعاقدية

يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي اصطلح على تسميتها في نموذج العقد(3) "المتعهد بالترقية العقارية"، والمستفيد من السكن الذي يسمى في النموذج المذكور "المستأجر المستفيد"، بعد مبادرة هذا الأخير بدفع مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ25% من ثمن المسكن(4)، حيث يترتب على قيام المستفيد بتسديد قيمة 05% الأخيرة من مبلغ الدفعة الأولية، وإبداء التزامه بشروط تسديد القيمة المتبقية من الثمن(5) كما هي محددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، تحرير عقد البيع بالإيجار لدى موثق(6).

ويعرف العقد على أنه توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين(7)، وعليه حتى ينشأ العقد صحيحا مرتبا لأثاره، لا بد من توفره على الأركان الأساسية لقيامه، وتتمثل أركان عقد البيع بالإيجار في الآتي:

- (1) تنص المادة 06 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار لسنة 2001 على أنه: "في حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه، عدد مساكن البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار..."
- (2) أنظر نص المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 جويلية سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، السالف الذكر.
- (3) أنظر القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.
- (4) أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 المعدلة للمادة 07 من الرسوم التنفيذية رقم 01-105.
- (5) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 أبريل 2004، المعدلة لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.
- (6) تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في نص المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق"
- (7) مصطفى جمال، رمضان أبو السعود، نبيل إبراهيم سعد، مصادر وأحكام الالتزام، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص 39.

أولا- التراضي:

إن الرضا في عقد البيع بالإيجار، يقتضي وجود إرادتين، يتم التعبير عنها، كما يجب أن تتطابق هاتين الإرادتين⁽¹⁾ بقصد إحداث نفس الأثر القانوني، ويكون ذلك في شكل إيجاب وقبول.

يقوم المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار في بادئ الأمر، بتوجيه دعوة للتعاقد إلى الجمهور، كمرحلة تمهيدية لإبرام العقد، وهو ما يستفاد من نص المادة 04 فقرة 02 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، التي نصت على أنه: "...يقدم الطلب بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار...".

يصدر الإيجاب في عقد البيع بالإيجار، عن المترشح الذي يتقدم بطلب للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، عن طريق مطبوع نموذجي يودع على مستوى شبابيك الوكالة، كما سبق البيان، الذي إذا ما توفر على الشروط القانونية المنصوص عليها آنفا، لاقى قبولا من طرف المتعهد بالترقية العقارية.

إلا أنه لا يكفي فقط وجود الرضا في عقد البيع بالإيجار، بل يجب أن يكون هذا الرضا صحيحا، ولا يكون كذلك، إلا إذا كان صادرا عن شخص ذي أهلية وخاليا من العيوب التي قد تشوبه⁽²⁾.

ثانيا- المحل:

يمثل المحل الركن الثاني الذي تقوم عليه كل العقود، ويترتب على تخلفه أو تخلف شرط من شروطه وقوع العقد باطلا بطلانا مطلقا⁽³⁾.

بما أن عقد البيع بالإيجار عقدا ملزما للجانبين، فهو بالتأكيد سيرتب آثارا في ذمة كل من طرفيه، مما سيجعل المحل فيه مزدوجا، يتمثل أساسا في السكن الذي يشكل محل التزام المتعهد بالترقية العقارية، والأقساط التي تشكل محل التزام المستأجر المستفيد.

1- **المسكن كمحل التزام المتعهد بالترقية العقارية:** يجب أن يتوفر المسكن الذي يمثل محل التزام

المتعهد بالترقية العقارية على شروط المحل المنصوص عليها في القواعد العامة، كما يلي:

- أن يكون المسكن موجودا أو قابلا للوجود: طبقا للقواعد العامة، فإن المحل يجب أن يكون موجودا أو قابلا للوجود شرط أن يكون الوجود المستقبلي محققا⁽⁴⁾، وعليه فإن محل التزام المتعهد بالترقية العقارية يتمثل في المساكن التي سيتم انجازها في إطار البرنامج المعلن عنه، الذي سيتم تجسيده مستقبلا، حيث يتسلم المستفيدون مساكنهم بمجرد تسديدهم للدفعة الأولى المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن.

- أن يكون المسكن معينا أو قابلا للتعين: تقتضي القواعد العامة أن يكون محل الالتزام، معينا، حتى يرد عليه الاتفاق⁽⁵⁾، لأن عدم التعيين يستحيل معه الاتفاق، وبالتالي يقع العقد باطلا بطلانا مطلقا، إلا إذا كان قابلا للتعين وفقا لأسس معينة.

(1) حورية سي يوسف زاهية، الوجيز في عقد البيع، [د.ط.]، دار الأمل للطباعة، تيزي وزو، الجزائر، [د.س.ن.]، ص 30.

(2) مجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، دار الثقافة، الأردن، 2006، ص 92.

(3) العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 140.

(4) تنص المادة 92 من القانون المدني على أنه: "تجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا".

(5) علي فيلال، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، [د.ط.]، وفر للنشر، الجزائر، 2001، ص 176.

إن مسألة التعيين لا تطرح أدنى إشكال بشأن المسكن محل عقد البيع بالإيجار، لأنه يتم تعيين هذا الأخير في العقد الذي يحرره موثق ضمن البند الخاص بتعيين الملك⁽¹⁾، حيث يذكر فيه بالتحديد أوصاف المسكن وموقعه ومشتملاته (نوع المسكن، رقمه، موقعه من العمارة، المساحة، بيان الأجزاء المشتركة).

- أن يكون المسكن قابلاً للتعامل فيه: ترجع عدم قابلية المحل للتعامل فيه، إما إلى طبيعته أو الغرض الذي خصص له، أو إلى عدم مشروعيته لمخالفته لنص خاص في القانون أو النظام العام أو الآداب العامة⁽²⁾.

من الواضح أن السكن محل عقد البيع بالإيجار، يخرج عن دائرة ما لا يمكن التعامل فيه، سواء من حيث طبيعته أو من حيث الغرض الذي خصص له، أو من حيث مشروعيته، فالغرض من الحصول على هذه السكنات المنجزة عن طريق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، أو عن طريق مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، هو الإسكان لا غير⁽³⁾.

يتعين على المستأجر المستفيد، أن يستعمل المسكن وفقاً للغرض الذي خصص له، وهو الإسكان، ولا يستعمله لأغراض غير مشروعة ومخالفة للنظام العام أو الآداب العامة، وإلا وقع العقد باطلاً بطلانا مطلقاً.

2- **الثمن كمحل التزام المستأجر المستفيد:** إن الثمن الذي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعه إلى المتعهد بالترقية العقارية، مقابل انتقال ملكية المسكن إليه، يتمثل في مبلغ نقدي⁽⁴⁾، بحيث يتميز الثمن في عقد البيع بالإيجار بأنه:

- ثمن يدفع على أقساط، بحيث يقوم المستأجر المستفيد بتسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن، أما الباقي منه، فيسدد في شكل أقساط، يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بها شهرياً، خلال مدة زمنية تقدر بـ 25 سنة.
- تمثل الأقساط التي يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بها إلى المتعهد بالترقية العقارية، بدل إيجار عن مدة الانتفاع بالمسكن، وفي نفس الوقت أجزاء من الثمن، لأنه عند تقدير الأقساط يجب أن يتم الأخذ بعين الاعتبار مدة الإيجار والثمن الإجمالي للمسكن⁽⁵⁾.
- يحدد الثمن في عقد البيع بالإيجار، على أساس الكلفة النهائية المستعملة لحساب ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أساس كلفة الإنجاز، بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض، وكذا التكاليف المالية، وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، وبعد خصم مبلغ الإعانات الممنوحة من قبل الدولة، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

و تحدد كلفة انجاز المسكن الموجه للبيع بالإيجار انطلاقاً من الأسس التالية:

- 50.000 دج للمتر المربع من المسكن.

- 589.00 دج لكل مسكن بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة وهو ما نصت عليه المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

(1) أنظر القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وذلك المادة 07 فقرة 03 من القرار المؤرخ في 23 جوان 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

(2) غنية قري، نظرية الالتزام، الطبعة الأولى، دار قرطبة للنشر، الجزائر، 2007، ص 75.

(3) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35.

(4) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، [د.ط]، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، [د.س.ن]، ص 156.

(5) حمدي أحمد سعد أحمد، مرجع سابق، ص 76.

ثالثا- السبب:

يقصد بالسبب الغرض أو الغاية المباشرة التي تنصرف إليها الإرادة بحيث لا يمكن أن نتصور أن الإرادة قد تتحرك دون وجود سبب، ولذلك يعتبر السبب ركنا في العقد أو في الالتزام العقدي بصفة عامة(1).

إن سبب التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية السكن إلى المستأجر المستفيد، هو حصوله على الثمن، وسبب التزام المستأجر المستفيد بدفع الثمن إلى المتعهد بالترقية العقارية، هو انتقال ملكية المسكن إليه بعد مدة الانتفاع المسبق.

رابعا- الشكلية:

مادام محل عقد البيع بالإيجار يتمثل في عقار معد للاستعمال السكني، فمن البديهي أن يتم إخضاع التصرف لكافة الإجراءات الملزمة، الخاصة بالعقارات وفقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني، و ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث يتم عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004 السالف الذكر.

يعفى عقد البيع بالإيجار من رسوم التسجيل، وفقا لما تنص عليه الفقرة 07 من المادة 258 من الأمر رقم 105-76، المؤرخ في 09 سبتمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل(2)، التي أضافها القانون رقم 04-21(3)، المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

كما يعفى عقد البيع بالإيجار من رسوم الشهر العقاري، وفقا لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005، التي أضافت جديدا إلى نص المادة 353 من الأمر رقم 105-76، المتضمن قانون التسجيل، مفاده إعفاء العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص، لأراض موجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، بالإضافة إلى العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة، أنجزها المتعهدون بالترقية العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، من رسوم الشهر العقاري، وهو ما ينطبق على عقد البيع بالإيجار.

المطلب الثالث

آثار عقد البيع بالإيجار

بما أن عقد البيع بالإيجار عقد ملزم للجانبين، فسيرتب التزامات في ذمة كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد، كما أن طبيعته المركبة تفرض نشوء آثار، منها ما هو متعلق بمرحلة الإيجار، ومنها ما هو متعلق بمرحلة البيع وانتقال الملكية إلى المستأجر المستفيد.

سنتعرض من خلال هذا المطلب، إلى أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية من ناحية (الفرع الأول)، وتلك التي تقع على عاتق المستأجر المستفيد من ناحية أخرى (الفرع الثاني).

(1) رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، [د.ط.]، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، [د.س.ن.]، ص 153.

(2) الجريدة الرسمية رقم 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

(3) الجريدة الرسمية رقم 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

الفرع الأول:

التزامات المتعهد بالترقية العقارية

تتمثل أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية، في عقد البيع بالإيجار في الآتي:

أولاً- التزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن إلى المستأجر المستفيد:

يقصد بالتسليم، وضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد وتمكينه من الانتفاع به دون عائق⁽¹⁾، بحيث يستوجب على المتعهد بالترقية العقارية تسليم ذات المسكن وبنفس المواصفات التي تم الاتفاق عليها من موقع ومساحة وصنف وتبعات⁽²⁾.

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية تسليم المسكن محل البيع بالإيجار، وكذا ملحقاته إلى المستأجر المستفيد في حالة حسنة، لائقة ومطابقة لما تم الاتفاق عليه في العقد⁽³⁾، ويتم ذلك بناء على محضر يذكر فيه كل مشتملات ومحتويات المسكن مع بيان حالته وقت التسليم، وهو ما نصت عليه المادة 11 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

ثانياً- التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد:

من المعروف أن انتقال الملكية في البيوع العقارية، يتم بمجرد اتخاذ الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، إلا أن الأمر يختلف في عقد البيع بالإيجار، المثقل بشرط الاحتفاظ بالملكية، فلا يرتب أثره الناقل للملكية، إلا بعد قيام المستأجر المستفيد بتسديد كامل الأقساط التي تمثل ثمن المسكن، وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي تقضي بأنه: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".

ثالثاً- التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان العيوب الخفية للمسكن:

يقصد بالعيوب الخفية، الأفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء⁽⁴⁾، وعليه يتعين على المتعهد بالترقية العقارية، ضمان العيوب الخفية التي قد تطرأ على المسكن، إذ تعد عيباً رطوبة المسكن الزائدة عن المألوف، أو أساسه الواهي، أو عدم صلاحيته للسكن من الوجهة الصحية⁽⁵⁾.

رابعاً- التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان التعرض:

يلتزم المتعهد بالترقية تجاه المستأجر المستفيد بضمان الانتفاع الهادئ بالمسكن، حيث يجب أن يتمتع عن أي عمل أو تصرف يمكن أن يعيق أو يحد من الانتفاع به على الوجه المقصود⁽⁶⁾، وإلا عد تعرضاً، وعليه وجب على المتعهد بالترقية العقارية، ضمان جميع أنواع التعرض سواء كان مادياً أو قانونياً، وسواء كان صادراً منه أو من أتباعه⁽⁷⁾.

(1) محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون اللبناني والمصري، [د.ط.]، دار الجامعة، [د.م.ن.]، 1999، ص 232.

(2) أنظر القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 وتحديد البند المتعلق بتعيين الملك.

(3) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2006، ص 290.

(4) أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار البركة، عمان، الأردن، 2006، ص 198.

(5) جريدة خواص، الضمان القانوني للعيوب الخفية وتخلف الصفة في عقد البيع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1986، ص 39.

(6) عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007، ص 110.

(7) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المجلد الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص 241.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

تتمثل أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في الآتي:

أولاً- التزام المستأجر المستفيد بالوفاء بالأقساط الشهرية:

يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بالأقساط المتفق عليها في مواعيدها، حيث تمثل هذه الأقساط بدل إيجار للانتفاع بالمسكن من ناحية، وأجزاء من ثمن المسكن من ناحية أخرى، إذ إنه بمجرد الوفاء بها خلال مدة الإيجار المحددة بـ25 سنة، تنتقل ملكية السكن إلى المستأجر المستفيد.

في حالة وفاة المستأجر المستفيد، ينتقل الالتزام بالوفاء بالأقساط إلى ورثته في مقابل حق الانتفاع الذي يثبت لهم، وفقاً لما نصت عليه المادة 20⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وعليه يبقى الورثة ملتزمون في مواجهة المتعهد بالترقية العقارية بكامل الالتزامات التي كانت على مورثهم، كما يتمتعون بكل الحقوق التي كانت لهذا الأخير، على العقار محل العقد إلى غاية تملكهم له.

أما عن كيفية الوفاء بهذه الأقساط، فيتم ذلك عن طريق إيداعها بصفة دورية ومنتظمة، خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من كل شهر، حسب الرزنامة المتفق عليها، في حساب المتعهد بالترقية العقارية الذي يفتحه لدى البنوك بواسطة أمر بالدفع، وهو ما نصت عليه المادتين 07 و08 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004.

إذا كان الأصل، أن المدة المحددة للمستأجر المستفيد لتسديد جميع أقساط ثمن المسكن هي 25 سنة، إلا أن هذا لا يمنع التعجيل في دفع الأقساط قبل موعد استحقاقها، أو الوفاء بها مرة واحدة بعد سداد مبلغ الدفعة الأولية، وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث نصت على أنه: "يمكن للمستأجر المستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى"، وما قضت به المادة 06 من القرار المتضمن لنموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004.

ثانياً- التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن واستعماله وفقاً للغرض الذي أعد إليه:

إن الغرض من استعمال المسكن محل عقد البيع بالإيجار تم تحديده في العقد، ويتمثل أساساً في السكن، وهو ما يفهم من نص المادة 06 فقرة 01 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والمادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، وعليه يجب على المستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن للغرض السكني لا غير، فليس له أن يجعله محلاً للتجارة، أو مكاناً يمارس فيه حرفة معينة.

بالإضافة إلى التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن وفقاً للغرض الذي خصص له، يجب عليه أيضاً الالتزام بالمحافظة عليه، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد⁽²⁾.

يرتب التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن محل البيع بالإيجار مجموعة من الالتزامات الفرعية تتمثل في الآتي:

1- التزام المستأجر المستفيد بعدم إحداث تغييرات في المسكن محل البيع بالإيجار: لقد نصت المادة 14 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، على عدم جواز إحداث تغييرات

(1) تنص المادة 20 أعلاه على أنه: "في حالة وفاة المستأجر المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار".

(2) عباس العبودي، شرح العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009، ص298.

في المسكن خاصة تلك التي ترتبط بالمظهر الخارجي له، كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

أما بالنسبة للتعديلات الداخلية للمسكن، فلقد جاء ضمن الباب الثاني الخاص، بقواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، وتحديدا في البند المتعلق باستعمال الأجزاء الخاصة في الفقرة الخاصة بالتعديلات، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽¹⁾، على أن الشريك في الملك يمكنه التعديل كما يبدو له تحت مسؤوليته، وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها، غير أنه يجب عليه، في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، ويجب أن يتخذ كل التدابير لعدم الإضرار بمتانة البناية.

يكون الشريك في الملك مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال، من حالات انسياخ أو تدهور في البناية، ويجب ألا ينجر عن هذه التعديلات مطلقا، أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقتهم.

2- التزام المستأجر المستفيد بعدم ترك المسكن دون استعمال: تنص المادة 13 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك على أنه: "يمكن أن يترتب عن عدم شغل المسكن لمدة تفوق ثلاثة أشهر بعد تسليم المفاتيح، مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد".

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن على المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار متى تسلم المسكن، الالتزام بعدم تركه وهجره لمدة تفوق 03 أشهر، لأنه إن كان في غنى عنه، فثمة من هو في أمس الحاجة إليه، بالإضافة إلى أن هجر المسكن لمدة طويلة سيؤدي إلى الإضرار به.

ثالثا- التزام المستأجر المستفيد بصيانة وإصلاح المسكن محل عقد البيع بالإيجار:

تنص المادة 13 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 على أنه: "يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه".

يستفاد من نص المادة أعلاه، أن المستأجر المستفيد يتحمل كافة الأعباء والنفقات الخاصة بالإصلاحات والترميمات التي تحصل داخل مسكنه، بمعنى أنه إلى جانب الترميمات التأجيرية⁽²⁾ التي تقع عادة على عاتق المستأجر، فإنه يتحمل أيضا الترميمات الضرورية⁽³⁾ التي تعد من صميم التزامات المؤجر، باعتبار أن الملكية ستؤول إلى المستأجر المستفيد في آخر المطاف، وما الإيجار المقرر فيه إلا آلية للتملك.

رابعا- التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن خضوعه لنظام الملكية المشتركة:

إن أزمة السكن الناجمة عن تزايد عدد السكان في الجزائر، ومحدودية دخل الطبقة المتوسطة من المواطنين؛ بحيث لا يستطيع كل واحد من هؤلاء تملك مسكنبصفة منفردة، نظرا للأسعار الخيالية لمواد البناء أو للمباني القائمة، هذا كله أفرز نوع من الحلول السريعة، وذلك بإقامة أحياء من العمارات ربحا

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 04 مارس 2014، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014.

⁽²⁾ يقصد بالترميمات التأجيرية، الأعمال البسيطة التي تقتضي إصلاح ما يحدث في العين المؤجرة وملحقاتها من تلف بسبب الاستعمال العادي، ولقد جرى العرف على أن يقوم بها المستأجر. راجع في ذلك: محمد منجي، حقوق المالك على العين المؤجرة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989، ص 124.

⁽³⁾ تقع الترميمات الضرورية من حيث الأصل، على عاتق المصلحة المؤجرة طيلة مدة الإيجار وحتى نهايته، بغرض تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا على الوجه المقصود من العقد، راجع في ذلك: لامية سليمان، صيانة العين المؤجرة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002-2003، ص 37-39.

لوقت ولمساحات الأرض، ولقد تطور السكن الجماعي بصورة مذهلة، و نتج عنه ظهور نوع جديد من الملكية، يتمشى وطبيعة البناية الجماعية، ألا وهي الملكية المشتركة(1).

لقد أولى المشرع الجزائري الكثير من العناية بنظام الملكية المشتركة، عن طريق تنظيم مختلف الأمور المتعلقة بها، وذلك بسن العديد من الأحكام قصد تنوير الأفراد وتمكينهم من فهم ما يحول بينهم من جهة(2)، وضمان فعالية التعايش الجماعي من جهة أخرى(3)، وتعتبر صيغة بيع السكنات بالإيجار مصدرا لنظام الملكية المشتركة ونطاقا لتطبيق أحكامها(4).

لقد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على انه: " يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

انطلاقا من نص المادة 13 أعلاه، يمكن إجمال التزامات المستأجر المستفيد المترتبة على خضوعه لنظام الملكية المشتركة في مايلي:

- 1- **التزامات المستأجر المستفيد التي تتعلق بالأجزاء المشتركة:** يجب أن يكون استعمال المستأجر المستفيد للأجزاء المشتركة في سبيل الانتفاع بالجزء الخاص، الذي يشغله في المبنى، كما يجب عليه ألا يتعسف في هذا الاستعمال، فلا يجوز له مثلا نشر الثياب على السلم، أو الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل الملاك أو الشاغلين الآخرين(5).
- 2- **التزامات المستأجر المستفيد تجاه الشركاء الآخرين:** تقوم الملكية المشتركة على وجود جماعة من الأشخاص، يتشاركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة وضوابط، يجب أن يتبعوها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية(6)، وبالتالي يجب أن يكون استعمال المستأجر المستفيد، للأجزاء المشتركة على وجه لا يعيق حقوق باقي الشركاء الآخرين، لذلك اعتبر الفقهاء أن مسؤولية المالك في نطاق الملكية المشتركة، مسؤولية يملئها التضامن الاجتماعي بين الملاك المتجاورين(7).
- 3- **التزامات المستأجر المستفيد تجاه المتعهد بالترقية العقارية في مجال الملكية المشتركة:** تنص المادة 10 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004، على انه: "يتعين على المستأجر المستفيد، في إطار الملكية المشتركة، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة".

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن المشرع حمل المستأجر المستفيد بأعباء صيانة الأجزاء المشتركة، سواء الأعباء من الصنف الأول، المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، أو تلك

(1) لقد عرف المشرع الملكية المشتركة في نص المادة 743 من القانون المدني على أنه: " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

(2) فضيلة بوليلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007، ص 03.

(3) محمد قريدة، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة قسنطينة، جوان 2014، ص 211.

(4) لقد عرفت المباني التي تنجز في إطار البيع بالإيجار في الجزائر، لاسيما في المدن الكبرى نقلة نوعية من حيث الطوابق، التي حددت من 09 إلى 20 طابقا، وكذا من حيث نوعية البناء واستعمال التجهيزات وعلى رأسها المصاعد، التي يجب المحافظة عليها وصيانتها من قبل الشاغلين، باعتبار أن أعباء صيانتها وإصلاحها مكلفة جدا. أنظر: ليلى بورنان، التسيير العقاري داخل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري، جامعة الجزائر، يومي 10 و 11 جوان 2008، ص 10.

(5) عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، [د.ط.]، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977، ص 63.

(6) محمد قريدة، المرجع نفسه، ص 214.

(7) عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، [د.ط.]، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 80.

الأعباء من الصنف الثاني، المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها و أمن الشركاء في الملك أو الشاغلين، وهو ما نصت عليه المادة 750 من القانون المدني، والمادة 47 من المرسوم رقم 83-666 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁽¹⁾، بالإضافة إلى ما جاء ضمن الباب الأول من الجزء الثالث المتعلق بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر.

⁽¹⁾المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الجريدة الرسمية رقم 47، الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983.

خلاصة الفصل الأول:

تعتبر صيغة البيع بالإيجار كما سبقت الإشارة صيغة سكنية مستحدثة خصصتها الدولة في إطار سياستها السكنية للطبقة الاجتماعية المتوسطة، تجد إطارها القانوني ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والمراسيم التنفيذية المعدلة له، حيث يتم انتقال ملكية السكن محل الصيغة إلى المستفيد بموجب عقد البيع بالإيجار الذي يحمل نفس تسمية الصيغة وذلك بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، التي يفترض أن يقوم المستفيد خلالها، بسداد جميع الأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن الذي يشغله، ولقد تم تحديد مدة الإيجار بـ25 سنة وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث يعتبر هذا العقد، عقد بيع من نوع خاص وما الإيجار فيه إلا آلية للتملك.

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

صيغة السكن الترقوي

ظهرت تسمية السكن الترقوي، تزامنا مع صدور المرسوم رقم 07-86،، المتعلق بالترقية العقارية، حيث يتميز هذا النوع من السكنات، بارتفاع أسعارها نتيجة لارتفاع تكاليف انجازها، باعتبار أن هذا النمط السكني ذو طابع غير اجتماعي ولا يستفيد من دعم الدولة، وإنما يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة، وهو ما جعل المشرع يضيف عبارة "المدعم" بالنسبة للصيغة السكنية الحالية- صيغة السكن الترقوي المدعم- وعبارة " العمومي" بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي حتى يفهم الجمهور، أن هذه الصيغ السكنية ذات طابع اجتماعي وتستفيد من دعم الدولة سواء المباشر أو غير المباشر كما سيتم بيانه في هذا الفصل.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا الفصل إلى صيغة السكن الترقوي المدعم في (المبحث الأول)، وصيغة السكن الترقوي العمومي في (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

صيغة السكن الترقوي المدعم

إلى جانب صيغة البيع بالإيجار، قام المشرع باستحداث صيغة سكنية أخرى، تم توجيهها بدورها إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة⁽¹⁾، أطلق عليها صيغة السكن الترقوي المدعم، التي ظهرت سنة 2010، وتحديدًا ضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم.

لقد أقر المشرع في المرسوم التنفيذي أعلاه، أن صيغة السكن الترقوي المدعم تستفيد من الدعم المالي للدولة، شأنها في ذلك شأن صيغة البيع بالإيجار، وتختلف هذه الإعانة حسب الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 10-235²، باختلاف قيمة دخل المستفيد، ويتولى منحها صندوق مخصص لهذا الغرض، المتمثل في الصندوق الوطني للسكن.

إن صيغة السكن الترقوي المدعم ليست في حقيقة الأمر بمستحدثة، وإنما كانت موجودة من قبل، لكن تحت مسمى صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، التي تبنتها الدولة في إطار سياستها السكنية ضمن إستراتيجية 1995-2000، بيد أن كل من الصيغتين تقومان على نفس المبدأ، وتقريبًا على نفس الأحكام، وهو ما سنحاول توضيحه من خلال هذا المبحث.

وعليه سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم (المطلب الأول)، ثم إلى الآلية القانونية التي يتم من خلالها اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة (المطلب الثاني).

(1) جمال جعيل، سياسة تنويع الصيغ السكنية، هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 07، جامعة باتنة 01، ديسمبر 2014، ص 97.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010.

المطلب الأول:

مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم

ظهرت تسمية السكن الترقوي، تزامنا مع صدور المرسوم رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، حيث يتميز هذا النوع من السكنات، بارتفاع أسعارها نتيجة لارتفاع تكاليف إنجازها، باعتبار أن هذا النمط السكني ذو طابع غير اجتماعي ولا يستفيد من دعم الدولة، وإنما يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة، كما يوجه هذا السكن عادة إلى الطبقة الاجتماعية الميسورة ماديا⁽¹⁾، وهو ما جعل المشرع يضيف عبارة "المدعم" بالنسبة للصيغة السكنية الحالية- صيغة السكن الترقوي المدعم-حتى يفهم الجمهور، أن هذه الصيغة ذات طابع اجتماعي وتستفيد من دعم الدولة.

وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم وبيان خصائصها ضمن (الفرع الأول) ثم إلى التمييز بين صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار باعتبار أن كل منهما موجه للطبقة الاجتماعية المتوسطة الدخل ضمن (الفرع الثاني) ثم إلى شروط الاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة ضمن (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم وبيان خصائصها

إن الحديث عن السكن الترقوي المدعم، يجعل البعض يعتقد أننا نتحدث عن مجموع الصيغ السكنية التي تستفيد من دعم الدولة، التي يصب مجموعها في مفهوم واحد وهو السكن الاجتماعي بصفة عامة، لذا وجب إزالة هذا الغموض، ومحاولة إعطاء تعريف لهذا النمط السكني، على أساس أنه يمثل صيغة سكنية مستقلة بذاتها، كما أن لها خصائص تميزها عن بقية الصيغ السكنية الأخرى.

أولا-تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم:

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم، في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 أعلاه، حيث نصت على أنه: " السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة، التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم. لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

يخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن. تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن"

و بالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، التي تنص على أنه: " يمكن الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم، والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك و مؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010..."

من هنا يتضح أن السكن الترقوي المدعم، هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي، يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن، بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

(1) إبتسام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 03، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2011-2012، ص 89-90.

ثانيا- خصائص صيغة السكن الترقوي المدعم

تتمثل أهم الخصائص المميزة لصيغة السكن الترقوي المدعم في مايلي:

1- صيغة السكن الترقوي المدعم امتداد لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

لقد اتجهت السياسة السكنية للدولة بعد الإصلاحات الاقتصادية، وتحديدًا ضمن إستراتيجية 1995-2000⁽¹⁾ إلى تبني صيغة سكنية ذات طابع اجتماعي تملكي، تم توجيهها إلى الفئة الاجتماعية متوسطة الدخل، سميت بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

ظهرت صيغة السكن التساهمي التي تجمع بين إمكانية تملك مسكن بمشاركة من القطاع الخاص فيما يخص عملية التشييد⁽²⁾، موازاة مع انسحاب الدولة التدريجي من عملية انجاز السكن، وذلك بعد فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، التي تجسدت فعليًا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث نصت المادة 07 منه على أنه: "يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف انجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو الإيجار".

لقد سمي السكن محل هذه الصيغة بالسكن التساهمي، نظرا لمساهمة ثلاثة أطراف في تمويل عملية انجازه⁽³⁾، حيث يساهم المستفيد بدفع مبلغ مالي يمثل نسبة 20% أو 30% من قيمة المسكن، وتساهم الدولة بتقديم مساعدة مالية للمستفيد، لا يكون ملزما بإرجاعها من أجل اقتناء هذا النوع من السكن وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، بالإضافة إلى مساهمة البنوك بمنح قرض عقاري للمستفيد، لتكملة ما تبقى من ثمن المسكن، في حالة عدم توفره على الإمكانيات المادية.

قام المشرع باستبدال تسمية السكن الاجتماعي التساهمي، بتسمية السكن الترقوي المدعم سنة 2010، بصور المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، ولعل المشرع أطلق هذه التسمية على أساس أن هذا النمط السكني يقوم على انجازه مرقي عقاري، بالإضافة إلى استفادته من الدعم المالي للدولة.

2- صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة للطبقة الاجتماعية المتوسطة:

بالرجوع إلى نص المادة 02⁽⁴⁾ والمادة 04⁽⁵⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن الإيجاري العمومي، وبالرجوع إلى نص المادة 03 المعدلة⁽⁶⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، نستنتج أن المشرع قد اعتمد على قيمة دخل الفرد، وجعله كمعيار للتمييز بين ما إذا الشخص ينتمي إلى الطبقة المعوزة أو الطبقة المتوسطة من المجتمع أو إلى تلك الميسورة.

وعليه يصنف الفرد ضمن الطبقة المعوزة إذا كان دخله لا يتجاوز 24000 دج، ويصنف ضمن الطبقة المتوسطة إذا كان دخله الشهري أكثر من 24000 دج وأقل أو يساوي 108000 دج، وما زاد على ذلك فهو يصنف ضمن الطبقة الميسورة، وعليه نجد أن صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة للأفراد من الطبقة الاجتماعية المتوسطة.

(1) حوشين ابتسام، مرجع سابق، ص 94-95.

(2) لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2005-2006، ص 08.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 1994.

(4) تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أنه: "يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة أو المحرومة..."

(5) تنص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه: "لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم إلا الشخص الذي يقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي 24000 دج"

(6) أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم.

3- صيغة السكن الترقوي المدعم تستفيد من الدعم المالي للدولة:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، على أنه: " تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد إلى مداخيل الطالبين كما يأتي:

- بالنسبة للسكن الترقوي المدعم

700000 دج إذا كان الدخل أقل 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها
400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها..."

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن قيمة المساعدة المالية تختلف باختلاف دخل الفرد، حيث تقدر قيمة المساعدة بـ700000 دج، في حالة ما إذا كان دخل الفرد أقل أو يساوي 72000 دج، أما إذا كان دخله يفوق قيمة 72000 دج أو يساوي 108000 دج، ففي هذه الحالة يقدر مبلغ المساهمة المالية بـ400000 دج⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

تميز صيغة السكن الترقوي المدعم عن صيغة البيع بالإيجار

من خلال هذا الفرع سنحاول تحديد أهم نقاط التشابه ونقاط الاختلاف بين صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار.

أولا- أوجه التشابه بين الصيغتين:

تلتقي صيغة السكن الترقوي المدعم مع صيغة البيع بالإيجار في نقطتين هما:

1- من حيث الفئة الاجتماعية التي تضطلع بها الصيغتين: لقد تم توجيه صيغة السكن الترقوي المدعم كما سبق البيان إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة⁽²⁾ وفقا لما نصت عليه المادة 03 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم، وهو نفس الشيء بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار وهو ما يفهم من حكم المادة 06 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم التي نصت على أنه: " يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله ما بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون".

بإسقاط نص المادة 06 أعلاه على ما تم توضيحه في الفرع الأول، نجد أن صيغة البيع بالإيجار خصصت للأفراد من الطبقة الاجتماعية المتوسطة، التي يتراوح دخلها ما بين مبلغ 24000 دج و108000 دج.

2- من حيث الاستفادة من المساعدة المالية التي تمنحها الدولة: تستفيد كل من صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار، من المساعدة المباشرة التي تقدمها الدولة للمستفيدين من هذه الصيغ التي ينكفل بصرفها الصندوق الوطني للسكن⁽³⁾، وهو ما نستشفه من نص المادة 03 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم.

(1) نبيل دريس، المرجع السابق، ص 631.

(2) سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، ديسمبر 2017، ص 465-466.

(3) إيمان بوستة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 384.

ثانيا- أوجه الاختلاف بين الصيغتين:

تتمثل نقاط الاختلاف بين السكن الترقوي المدعم والسكن في إطار البيع بالإيجار فيما يلي:

1- من حيث قيمة المساعدة المالية: إن كل من صيغة السكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار تستفيد من الإعانة المالية التي تمنحها الدولة كما سبق أن وضحنا، ولكن الاختلاف يكمن في قيمة هذه المساعدة، حيث أنه:

أ- بالنسبة لصيغة البيع بالإيجار، حسب ما جاء في نص المادة 03 المعدلة⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، قدرت قيمة الإعانة التي تمنحها الدولة للمستفيد من سكن في إطار هذه الصيغة بـ700000 دج، بالنسبة للفرد الذي يتجاوز دخله 24000 دج، ويقل أو يساوي 108000 دج.

ب- بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فقد ميز المشرع بين فئتين⁽²⁾:

- الفئة التي يكون دخلها أقل من 04 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، تستفيد من إعانة مالية قدرها 700000 دج.

- الفئة التي يتجاوز دخلها 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، تستفيد من إعانة مالية قدرها 400000 دج.

ونرى لو أن المشرع قد فعل العكس تماما، إذ يمنح المستفيد من السكن الترقوي المدعم مساعدة مالية قدرها 700000 دج في كل الحالات، و دون تمييز بين الفئات ومستوى دخلها، باعتبار أن المستفيد في إطار هذه الصيغة، يكون تحت ضغط توفير مبلغ المساهمة الشخصية، إلى جانب المبلغ المتبقي من الثمن، الذي قد يلجأ إلى اقتراضه من مؤسسة مالية مع تحمل قيمة الفائدة المترتبة عن هذا القرض، زد على ذلك فهو ملزم بأن يكون قد سدد ثمن المسكن كاملا عند الانتهاء من الأشغال، وبالتالي فبالإبقاء على قيمة 700000 دج، يكون المشرع قد ساهم في التخفيف من الضغط النفسي، والعبء المالي الملقى على المستفيد في إطار هذه الصيغة.

أما بالنسبة للمستفيد في إطار البيع بالإيجار، فيقع عليه فقط تسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ25% من ثمن المسكن، أما الباقي من الثمن، فيسدد بكل أريحية خلال مدة الإيجار المقدرة بـ25 سنة، وعلى هذا الأساس، نرى أن المشرع قد خالف الصواب عندما قام بسن أحكام نص المادة 03 أعلاه.

2- من حيث طريقة تسديد ثمن المسكن: يكون تسديد الثمن في كل من صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم، في شكل أقساط، حيث تدفع هذه الأقساط على مدى 25 سنة⁽³⁾ في صورة بدل إيجار عن مدة الانتفاع بالمسكن فيما يتعلق بالصيغة الأولى، أما فيما يتعلق بصيغة السكن الترقوي المدعم فتدفع الأقساط موازاة مع تقدم الأشغال⁽⁴⁾.

3- من حيث الجهة القائمة على الإنجاز: يقوم على إنجاز سكنات البيع بالإيجار، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره دون سواها، باعتبارها مؤسسة عمومية مكلفة بانجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية⁽⁵⁾، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فالنص في هذا الشأن جاء عاما، لم يحدد جهة معينة بذاتها

(1) تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 على أنه: "يحدد مبلغ المساهمة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين كما يأتي:

- بالنسبة للسكن الموجه للبيع بالإيجار:

700000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 24000 دج و أقل من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها"

(2) أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المؤرخ في 20 جانفي 2018، المعدلة لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

(3) زكرياء شيخ محمد، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة مستغانم، جوان 2015، ص 109.

(4) أنظر المادة 28 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر.

(5) Adja Djillali, droit de l'urbanisme, édition Berti, Algérie, 2007, p69.

تسند إليها هذه المهمة، ولكن اكتفى بالقول أن هذا النمط من السكن يتولى انجازه مرق عقار (1) مستوف للشروط المنصوص عليها في القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر، أي أن النص لم يشترط أن يكون هذا المرققي العقاري من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص، وإنما نلاحظ أنه في ظل هذه الصيغة بالذات فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، على عكس ما فعل بالنسبة للصيغ السكنية الأخرى.

4- من حيث الكيفية القانونية للاقتناء: يتم اقتناء السكن في إطار البيع بالإيجار، عن طريق عقد البيع بالإيجار الذي يتم إبرامه بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستفيد من السكن، أما بالنسبة للكيفية القانونية للحصول على سكن ترقوي مدعم فتتمثل في صيغة عقدية جاءت ضمن تفتيات الترقية العقارية تسمى بعقد البيع على التصاميم (2)، يتم إبرامه بين المرققي العقاري سواء كان عاما أو خاصا والمستفيد الذي تتوفر فيه الشروط التي تؤهله للاقتناء.

الفرع الثالث:

إجراءات تجسيد السكن الترقوي المدعم

مادامت صيغة السكن الترقوي المدعم تعتبر من بين الصيغ السكنية الاجتماعية، التي تعتمد الدولة من أجل توفير سكن لائق للمواطن متوسط الدخل، فلا شك أنها ستقوم حتما- الدولة- على الوقوف على عملية انجاز وتسيير المشاريع السكنية في هذا الإطار، على هذا الأساس نجدها تعهد إلى مصالحها اللامركزية، ممثلة في الولايات بالإشراف على هذه المهمة في حدود الإعانات المالية المتوفرة، وحسب وفرة الأوعية العقارية، وقدرات انجاز المرققين العقاريين، حيث نلمس من النصوص القانونية المنظمة لهذه الصيغة السكنية، مشاركة قوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرققي العقاري الذي سيباشر العملية من ناحية، بالإضافة إلى دراسة طلبات المواطنين وإعداد قوائم المستفيدين من السكنات التي تندرج ضمن هذه الصيغة من ناحية أخرى، وهو ما سيتم توضيحه في الآتي:

أولا- الإجراءات المتعلقة بالمرققي العقاري

يقوم على انجاز السكن الترقوي المدعم مرققي عقاري سواء كان عاما أو خاصا (3)، في إطار دعوة للمشاركة، يطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن، لفائدة المرققين العقاريين المهتمين بانجاز المشروع السكني الخاص بصيغة السكن الترقوي المدعم، على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة، التي سيتم التنازل عنها لفائدة المشروع، وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع.

بعد اختيار المرققي العقاري الذي سيتم التنازل له عن الوعاء العقاري، الموجه لاستقبال مشروع السكن الترقوي المدعم، كما سبق البيان، فيما يخص التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لنشاطات الترقية العقارية المدعمة من طرفها، يشرع هذا الأخير في تنفيذ المشروع السكني.

حيث يتعهد المرققي العقاري بالانطلاق في أشغال انجاز المشروع الخاص بصيغة السكن الترقوي المدعم، خلال شهر واحد كحد أقصى بعد الحصول على رخصة البناء (4)، حيث تنطلق الأشغال بموجب محضر

(1) أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية رقم 23، الصادرة بتاريخ 22 افريل 2018، وما يستشف من أحكام القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

(2) أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، السالف الذكر.

(3) زكرياء زيتوني، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 07، جامعة البليدة 02، جوان 2015، ص 325.

(4) أنظر الملحق الثاني من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

عن افتتاح الورشة، يعده ممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن بطلب من المرقي العقاري، و يلزم هذا الأخير بانجاز سكن نموذجي، أو كما يطلق عليه المشرع في القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، في المادة 84 من الملحق الأول "بالسكن العينة"، الذي يتحقق بمجرد الانتهاء من انجاز هيكل البناية الأولى بالنسبة للسكن الجماعي، أما في حالة البنايات الفردية فيكون فور الانتهاء من إنجاز هيكل أول مسكن، ويتعين على المرقي العقاري في هذه الحالة الحصول على موافقة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن أو ممثله في صورة محضر حضوري يوقع عليه كل من المرقي العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن أو ممثله(1).

تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن، برصد تقدم الأشغال للوقوف على مدى تقدم نسبة الأشغال، ومدى مطابقتها مع رخصة البناء، لتتوج في صورة محضر يسلم إلى المرقي العقاري في 04 نسخ، خلال الأسبوع الذي يلي زيارة الموقع، وذلك لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن، حيث يقوم هذا الأخير بإبرام اتفاقية مع المرقي العقاري المعني، تتضمن شروط وكيفيات التمويل ومتابعة انجاز المشروع (2).

لقد حدد المشرع في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الملغى(3)، مراحل دفع مبلغ الإعانة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن، والتي تكون على أربع دفعات كلما تقدمت الأشغال حسب الكيفيات التالية(4):

- 31% عند إقامة الأسس والأشغال السفلية.
- 50% عند انجاز الأشغال الكبرى.
- 10% عند انجاز الأشغال الثانوية والطرق والشبكات المختلفة.
- 05% عند استلام المقتنين سكناتهم.

في حين لم يحدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعما لساري المفعول حاليا هذه المسألة، وإنما نجدها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها(5).

ثانيا: الإجراءات المتعلقة بإعداد قوائم المستفيدين

يمكن لكل شخص تتوفر فيه الشروط أسفله(6) تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث يعتبر الإعلان عن التقدم للاكتتاب، عبارة على دعوة للتعاقد موجهة للمواطنين(7)، ويجب:

- 1- ألا يكون طالب الاستفادة من سكن في إطار صيغة الترقوي المدعم أو زوجه، مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو متحصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

(1) أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 المرفقة بالدليل المنهجي المتعلقين بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقوية المدعمة.

(2) أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

(3) الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

(4) أنظر المادة 74 من الملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم (الملغى).

(5) المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

(6) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 السالف الذكر.

(7) زكرياء شرايس، علاقة المستفيد من السكن بالمؤسسة العقارية قبل العقد التوثيقي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 02، جامعة بجاية، 2015، ص 356.

- 2- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه، قد استفادا من أحد الصيغ السكنية الأخرى، سواء تلك الموجهة للتملك كصيغة البيع بالإيجار وصيغة الترقوي العمومي، أو تلك الموجهة للإيجار كصيغة السكن الإيجاري العمومي، إلا أنه فيما يخص الحالة الأخيرة، يمكن لشاغل هذا النوع من السكن بوصفه مستأجرا، الاستفادة من سكن ترقوي مدعم، شريطة إرجاع السكن الذي يشغله خاليا إلى الهيئة المؤجرة.
- 3- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه قد سبق لهما اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة، كأن يكون هو أو زوجه قد استفادا من السكن الاجتماعي التساهمي سابقا.
- 4- ألا تتعدى مداخيل طالب الاستفادة وحده، أو هو وزوجه، ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾.

أما عن إجراءات معالجة طلبات الاقتناء، وإعداد القوائم النهائية للمستفيدين فتتم بطريقتين:

- 1- **الطريقة الأولى (الأصل العام):** يتم إيداع طلبات الاستفادة من سكن ترقوي مدعم، على مستوى مصالح البلدية لمكان إقامة طالب السكن، لتتولى بعد ذلك لجنة خاصة، تنشأ على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا، بعملية دراسة ومعالجة الطلبات⁽²⁾.

تأخذ اللجنة بعين الاعتبار، بالإضافة إلى المعايير السابق ذكرها، الوضعية العائلية والظروف الاجتماعية لطالب السكن، ومدى قدرته على تسديد الأقساط، لتقوم في الأخير بإعداد قائمة بأسماء الأشخاص المؤهلين للاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة، وتبلغ إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، لترسل بعد ذلك من طرف المدير المحلي المكلف بالسكن إلى المرقى العقاري المعني بإنجاز المشروع، بعد التحقق من شروط الأهلية من طرف الصندوق الوطني للسكن⁽³⁾.

- 2- **الطريقة الثانية (الاستثناء):** إن هذه الطريقة جاءت ضمن أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الملغى، حيث أنه في حالة عدم قيام الإدارة المحلية، بموافاة المرقى العقاري المعني بإنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم بقائمة المستفيدين خلال 03 أشهر كحد أقصى من انطلاق الأشغال⁽⁴⁾، أو في حالة عجزها عن القيام بهذه المهمة، يكون للمرقى العقاري في هذه الحالة، أن يقوم باختيار الأشخاص الذين يتوفرون على الشروط التي تؤهلهم للاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة، حيث يعد قائمة بأسمائهم ليحيلها بعد ذلك على السلطات المختصة- الوالي المختص إقليميا- للمصادقة عليها⁽⁵⁾.

إن قصد المشرع بإلغائه أحكام هذه المادة، ربما ينصرف إلى تجنب المحاباة والمحسوبية التي قد يمارسها المرقى العقاري عند اختياره للمقتنين، وبالتالي سعى إلى إضفاء شفافية أكثر فيما يخص الاستفادة من السكنات، بفتح المجال أمام الأشخاص الذين هم فعلا بحاجة ماسة إلى السكن ومن دعم الدولة في هذا المجال.

(1) جمال جعيل، المرجع السابق، ص 97.

(2) أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 السالفة الذكر.

(3) أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، السالف الذكر، والملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم من القرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

(4) أنظر المادة 72 فقرة 01 من الملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية وشروط تنفيذ المشروع فيما يخص السكنات الترقوية المدعمة.

(5) أنظر المادة 72 فقرة 02 من نفس الملحق المشار إليه أعلاه.

المطلب الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء السكن الترقوي المدعم

لقد أجاز المشرع للمرقي العقاري، بيع السكنات قبل انجازها أو في طور الانجاز، على أن يتخذ هذا التصرف إحدى الصيغتين، إما صيغة عقد حفظ الحق، وإما صيغة عقد البيع على التصاميم.

إن السكن الترقوي المدعم يعتبر تطبيقاً من تطبيقات بيع العقار في مرحلة التشييد، بل وهو في مرحلة المشروع⁽¹⁾، ومن هنا وجب معرفة أي من الصيغ العقدية الواردة أعلاه، يتم بموجبها اقتناء هذا النمط السكني.

بالرجوع إلى نص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي، نجد أن المشرع قد حدد الآلية القانونية التي يتم عن طريقها اقتناء سكن في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، والمتمثلة في عقد البيع على التصاميم.

وعلى هذا الأساس سنتناول من خلال هذا المطلب مفهوم عقد البيع على التصاميم (الفرع الأول)، وتكوين عقد البيع على التصاميم (الفرع الثاني)، ثم الآثار المترتبة عن قيام هذا العقد (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

مفهوم عقد البيع على التصاميم

إلى جانب عقد البيع التام لعقار منجز، الذي يبقى الأصل في نقل الملكية العقارية⁽²⁾، استحدث المشرع نمطا جديدا للبيع في مجال الترقية العقارية، المتمثل في عقد بيع عقار سكني مقرر بناؤه أو في طور البناء، وهو ما جاءت به المادة 25 من القانون رقم 04-11، التي نصت على أنه: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني، أو بناية، أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".

أولا- تعريف عقد البيع على التصاميم:

يعتبر عقد البيع على التصاميم، الصيغة العقدية الأولى التي اعتمدها التشريع الجزائري في إطار بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، باعتباره أسلوبا جديدا من أساليب إنتاج السكن وطريقة فعالة من أجل تعبئة الوعاء العقاري العمومي لإنعاش السكن الاجتماعي⁽³⁾، حيث أشار إليه ضمن نصوص القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية. واعتمده صراحة ونظم أحكامه ضمن المرسوم التشريعي رقم 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث كان يعتبر خلال فترة سريان هذا الأخير، الطريقة الوحيدة لبيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وقد كانت تسميته عقد البيع بناء على التصاميم، أما القانون رقم 04-11، فقد غير تسميته واعتمد تسمية عقد البيع على التصاميم⁽⁴⁾، وهي ترجمة حرفية للتسمية باللغة الفرنسية: Vente sur plans.

(1) السيد محمد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2015، ص 05.

(2) علي سنوسي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 02، جامعة تيارت، جوان 2019، ص 92.

(3) عبد الحفيظ مشماش، بيع العقار في طور الانجاز، على ضوء القانون المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، المغرب، 2012، ص 11.

(4) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 325.

لقد عرف المشرع عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على عكس ما فعل (1) في القانون رقم 86-07، والمرسوم التشريعي رقم 93-03، حيث عرفه في نص المادة 28 منه بأنه: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

إذن، فهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري ببناء العقار المتفق عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم أن ينقل حقوقه على الأرض، وكذا ملكية البناء المقام على الأرض، التي تكون غير موجودة وقت التعاقد، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام أول بأول إلى المقتني بمجرد الانتهاء منها، مقابل التزام المكتتب بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء (2).

نلاحظ من التعريف أعلاه، أن عقد البيع على التصاميم يحقق مصلحة طرفيه، حيث يمكن المكتتب من الحصول على وحدة سكنية في المستقبل دون إرهاقه ماديا بما يدفع من مقابل، كما يحقق مصلحة المرقي العقاري بما يحصل عليه من الدفعات التي يقدمها المكتتبين، فتساعده على إتمام مشروعه، لأنه غالبا لا يستطيع تمويل المشروع السكني كاملا من موارده الخاصة (3).

ثانيا- خصوصية عقد البيع على التصاميم:

من خلال قراءتنا للقواعد المنظمة لعقد البيع على التصاميم، نجد أنه عبارة على عقد بيع من نوع خاص، ويمكن حصر أهم النقاط التي تبين ذلك في الآتي:

1- الخصوصية من حيث نطاق العقد: يعتبر عقد البيع على التصاميم صيغة عقدية، تدخل ضمن نشاطات الترقية العقارية، وما يجعله أكثر خصوصية عن غيره من العقود المسماة الأخرى، هو طبيعة الشخص الذي يحق له القيام ببيع عقار مقرر انجازه أو في طور الانجاز، والمتمثل فقط في المرقي العقاري، وفقا لما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 11-04: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 04 فقرة 02 و 18، 19، 20، 21 من هذا القانون"، حيث نلاحظ أن المشرع أعطى للبايع في عقد البيع على التصاميم تسمية خاصة عن البائعين في العقود المسماة الأخرى، وحصر شخصه في مرقي العقاري.

2- الخصوصية من حيث محل العقد: إن أبرز خصوصيات عقد بيع العقار على التصاميم تكمن في محله، كونه يتمثل في عقار لم ينجز بعد، ولا يوجد منه وقت التعاقد إلا رسم على ورق، ولكنه محقق الوجود في المستقبل (4).

3- الخصوصية من حيث القواعد المنظمة للعقد: إن المتمتعن في مجموع القواعد القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم، يجد أن جميعها تقريبا قواعد أمرت تتعلق بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ولا يقتصر أثر مخالفتها على البطلان، بل قد يمتد إلى عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية خاصة فيما يتعلق بالمرقي العقاري، باعتباره الطرف القوي في العقد (5).

(1) شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب-، العدد 48، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، ديسمبر 2017، ص 160.

(2) شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 18.

(3) السيد محمد عمران، المرجع السابق، ص 05.

(4) سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 572.

(5) عز الدين زوبة، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 46-47.

4- **الخصوصية من حيث ضمانات العقد:** إن هذه الصيغة الجديدة للبيع، تعالج اقتصاديا حاجة ذوي الدخل المحدودة للسكن، إلا أنها تنطوي في ذات الوقت على مخاطر تهدد نجاعتها كحلول قانونية لأزمة السكن، خاصة بالنسبة للمشتري الذي يتعرض لأخطار عدة، كفشل المشروع أو عدم جديته، أو انجازها بمواصفات رديئة تختلف عن تلك التي تم الاتفاق عليها، والواقع العملي يشهد على ذلك⁽¹⁾، بيد أن الكثير من المرقين العقاريين من يرون في هذه العملية، إلا وسيلة لاستثمار الأموال وتحقيق الأرباح، ولو كان ذلك على حساب المواطنين. وعلى هذا الأساس أحاط المشرع هذا التصرف بالعديد من الضمانات، التي تصب كلها في مصلحة المقتني، سواء ما تعلق منها بنقل الملكية وتقدير الثمن، أو ما تعلق بالإنجاز في حد ذاته أو بحسن هذا الإنجاز⁽²⁾.

ثانيا: مدى إمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لإبرام عقد البيع على التصاميم

إن تناولنا لهذه النقطة، ما هو إلا لرفع اللبس وتجنب الخلط الذي يقع فيه الباحثون، إذ أن الكثير منهم⁽³⁾ يرون أن عقد حفظ الحق عبارة على عقد تمهيدي لعقد البيع على التصاميم، إذ يمكن-على حد تعبيرهم- المرقى العقاري من جس نبض السوق، باتخاذ- عقد حفظ الحق- كوسيلة لاختبار مدى نجاح مشروعه من الناحية التجارية⁽⁴⁾، أو الحصول على الإمكانيات المادية اللازمة لتمويل هذا المشروع، وهذا الطرح غير صحيح، لاعتبارات قررها المشرع في القانون رقم 04-11، كما أنه لا يوجد نص صريح في هذا القانون يقضي بإمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم، بل استعمل المشرع عبارة العقد النهائي، للتعبير عن العقد الذي يلي إبرام عقد حفظ الحق.

وما يدعم رأبي، هو أن في عقد البيع على التصاميم، تنتقل ملكية العقار ذو الطابع السكني إلى المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، مقابل قيام هذا الأخير بتسديد الثمن كلما تقدم الانجاز، ولا يحتاج إلى إبرام عقد ابتدائي يمهد له، كما أنه لا يلزم المكتتب بدفع أي تسبيق يخول له حجز حقه في العقار الذي سيتم انجازه، وهو ما يستلزمه عقد حفظ الحق. بل بالعكس، فالمرقى العقاري في إطار البيع على التصاميم، لا يجوز له تلقي أي تسبيق أو دفعات من المكتتب، ويتم عقد البيع على التصاميم بموجب محضر يعد أمام نفس مكتب التوثيق الذي تم لديه إبرام عقد البيع على التصاميم، وذلك بحضور طرفا العقد، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتتب، وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري، طبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد، وهو ما قضت به المادة 34 فقرة 02 من القانون رقم 04-11.

يمكن للمرقى العقاري في عقد حفظ الحق، أن يلجأ إلى القروض من أجل تمويل مشروعه السكني⁽⁵⁾، والسبب في سماح المشرع بذلك، يرجع إلى أن التسبيقات المدفوعة من قبل أصحاب حفظ الحق، تودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بحيث لا يجوز للمرقى العقاري التصرف فيها أو حتى استعمالها من أجل تمويل مشروعه العقاري، بينما يمنع على المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم هذا الأمر، وهو ما قضت به المادة 36 من القانون رقم 04-11 بقولها: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء"، وسبب ذلك هو أن المرقى يستعمل الدفعات التي يلتزم بها المكتتبون في تمويل مشروعه

(1) عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص 41.

(2) سامية بلجراف، المرجع السابق، ص 573، 580.

(3) يرى الأستاذ عز الدين زوبة في مقاله الموسوم بخصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، وتحديدًا في المحور الخاص بتكوين وإبرام عقد البيع على التصاميم أن عقد حفظ الحق يمكن أن يكون عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم، راجع: عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص 54-55. راجع في ذلك أيضا: محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 03، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدينة، جوان 2017، ص 07. راجع في ذلك: شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 88 وما يليها.

(4) كنزة مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 5، العدد 50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018، ص 425.

(5) علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2015-2016، ص 34.

العقاري، وعلى هذا الأساس تم منعه من الحصول على قروض في إطار عقد البيع على التصاميم، ولعله أكبر دليل على عدم إمكانية اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا لعقد البيع على التصاميم.

كما أننا قمنا بزيارة العديد من مكاتب التوثيق، الذين أكدوا أن العمل بعقد حفظ الحق في إطار الترقية العقارية نادرا جدا، بل ثمة من الموثقين ما لم يقدّم أبدا بتحرير هذا العقد، نظرا لعدم وجود ميول لدى المرقين العقاريين لإبرامه، بعكس عقد البيع على التصاميم، الذي يلجأ إليه معظم المرقين العقاريين.

وبخصوص هذه النقطة المتعلقة بالحصول على القروض العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم، أردنا توضيح فكرة، من الممكن أن تكون محلا للتأويل لدى البعض، فبالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018¹، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم على أنه: "يكلف الصندوق الوطني للسكن بجمع على مستواه، زيادة على إعانات الدولة، مجمل الموارد المالية لمشاريع انجاز السكن الترقوي المدعم المكونة من مساهمات المستفيدين وقروض عقارية محتملة أو موارد مالية أخرى".

بالتعمن في نصي المادتين أعلاه، نرى تصادم ظاهر بين أحكامهما، فالسؤال الذي يطرح نفسه هنا: ما المقصود بالقروض العقارية المحتملة؟ فهل يقصد بها قروض عقارية يلجأ إليها المرقى العقاري لتمويل مشروعه السكني، وهو ما يتعارض تعارضا تاما مع ما تقضي به المادة 36 من القانون رقم 04-11، أم يقصد بها القروض العقارية التي يحصل عليها المكتتب، في إطار تكملة الوفاء بثمن المسكن في حالة عدم توفره على الموارد المالية اللازمة لذلك، وهو ما لا يمنعه القانون في هذه الحالة.

نجد الإجابة على هذا التساؤل، ضمن أحكام المادتين 04 و05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 أعلاه، حيث تحدد كيفيات رصد القروض العقارية، على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، وتودع جميع الموارد المالية المشار إليها سابقا، بما فيها هذه القروض العقارية على مستوى الصندوق الوطني للسكن، ضمن حسابات بنكية منفصلة تخص حتما المستفيدين من السكن، والتي يتم صرفها لفائدة المرقى العقاري، على أساس أوامر بالدفع تحقيقا للغاية التي خصصت لها، والمتمثلة أساسا في تمويل المشروع باعتبار أنه يمنع عليه الحصول على قروض عقارية، ومن هنا نفهم أن هذه القروض يستفيد منها المقتنين وليس المرقى العقاري.

الفرع الثاني: تكوين عقد البيع على التصاميم

تنص المادة 07² من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، على أنه: "يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

كما نصت المادة 34 فقرة 01 من نفس القانون رقم 04-11 على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار...".

ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه: "يجب أن يتضمن...عقد البيع على التصاميم...أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة و كذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

وتنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ

(1) أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018

(2) أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018

عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، على أنه: " يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الأجل المحددة". باستقراء نصوص المواد أعلاه، نستنتج أنه لقيام عقد البيع على التصاميم يجب أن يتوفر على الأركان العامة لقيام العقود، من تراض ومحل وسبب، بالإضافة إلى الشكلية التي تستوجب إفراغ إرادة الطرفين في قالب رسمي، كما يجب أن يتوفر على شروط أخرى خاصة، نتناولها جميعها في الآتي:

أولا- الأركان العامة لقيام عقد البيع على التصاميم:

تتمثل أساسا في:

1- التراضي: يقتضي انعقاد عقد البيع على التصاميم وجود التراضي، أي اقتران إرادة الموجب مع إرادة القابل وتطابقهما تطابقا تاما، كما يستوي أن يكون هذا الإيجاب صادرا من البائع بالبيع، أو من المشتري بالشراء، لأن المهم في ذلك، هو اقتران هذا الإيجاب بقبول الطرف الآخر، بئنا كان أم مشتريا⁽¹⁾.

في هذا الصدد، ينص البند الثاني في فقرته الخامسة، المتعلقة بالتنازل عن السكنات، من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم⁽²⁾ على أنه: " يتعهد المرقى العقاري ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع، فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام المرسوم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 وترسل قائمة المستفيدين من السكنات إلى المرقى العقاري من طرف المدير المحلي المكلف بالسكن بعد التحقق من شروط الأهلية من طرف الصندوق الوطني للسكن".

يتبين من نص البند أعلاه، أن أطراف عقد البيع على التصاميم، يتمثلان في المرقى العقاري باعتباره بائعا، والمقتني أو كما يعبر عنه كذلك بالمكاتب بوصفه مشتريا، ولكن التساؤل يثور حول: من منهما يصدر عنه الإيجاب، ومن منهما يصدر منه القبول؟

2- المحل: نصت المادة 26 فقرة 02 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر على أنه: "...زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني...".

إن محل عقد البيع على التصاميم محلا مزدوجا، يتمثل حسب ما قضت به المادة أعلاه، في الشيء المبيع، المتمثل في عقار سكني مقرر بناؤه، كمحل التزام المرقى العقاري، بالإضافة إلى الثمن كمحل التزام المقتني أو المكاتب.

أ- العقار المقرر بناؤه: إن من شروط المحل حسب ما تقتضيه القواعد العامة، أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، كما يجب أن يكون مشروعاً، ونلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع قد أضاف شرطا آخر فيما يخص البيوع التي تتم في إطار نشاط الترقية العقارية، وهو أن يستجيب العقار تحت طائلة البطلان للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن، وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني.

(1) نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصميم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009، ص 38.

(2) أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

- أن يكون العقار موجودا أو قابلا للوجود: لقد أجاز المشرع التعامل في الأشياء المستقبلية، شرط أن يكون وجودها محققا⁽¹⁾، وبما أن المحل في عقد البيع على التصاميم يتمثل في عقار غير موجود وقت التعاقد، وما يوجد منه إلا تصاميم على ورق. على هذا الأساس، حرص المشرع على أن يتضمن عقد البيع على التصاميم، مجموعة من الوثائق والبيانات⁽²⁾، تعتبر قرائن على نية المرقى العقاري في مباشرة إنجاز العقار محل العقد.

- أن يكون العقار معينا أو قابلا للتعين: يجب أن يكون العقار السكني المقرر بناؤه معينا تعيينا كافيا نافيا للجهالة، وكون العقار في عقد البيع على التصاميم غير موجود وقت التعاقد، جعل المشرع يحرص على وضع معايير لتعيين العقار وتحديد أوصافه تحديدا دقيقا⁽³⁾، وألزم المرقى العقاري باحترامها وإعلام المقتني بها، وهو ما يستشف من الأحكام الواردة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد الخصائص التقنية، والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، المتمثلة في:

- أن يستجيب العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال السكن وتهينة المحلات ذات الاستعمال السكني: تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 على أنه: "ينبغي أن يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم وفقا لما يأتي:

للخصائص التقنية العامة المحددة في الملحق الأول بهذا القرار والمتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم

والخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني بهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع سكن ترقوي مدعم".

تعتبر المواصفات التقنية العامة، مؤشرات مرجعية يستعملها المرقى العقاري، لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به، وتمثل هذه المراجع أدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري⁽⁴⁾.

وتعتمد هذه المواصفات على مايلي⁽⁵⁾:

- **نمط ومساحة السكن⁽⁶⁾**: حيث ينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات جماعية حسب نموذج سكن ذي غرفتين أو ثلاث غرف أو أربع غرف أو خمس غرف، في جميع البلديات التابعة

(1) ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 73.

(2) أنظر المادة 30 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(3) حورية سي يوسف زاهية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 25.

(4) أنظر المادة 03 من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

(5) أنظر المادة 04 من نفس القرار.

(6) أنظر المادة 02 من القرار المؤرخ في 27 جانفي 2019 المتمم للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية رقم 40، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2019.

لولايات الجنوب، التي ينجز السكن الترقوي المدعم فيها في شكل بنايات فردية مجمعة، مغلقة ومغطاة.

تحدد مساحة السكن الجماعي أو الشبه الجماعي بـ50 متر مربع على الأقل، قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي غرفتين، و70 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي ثلاث غرف، و85 متر مربع قابلا للسكن بالنسبة للسكن ذي أربع غرف و105 أمتار مربعة قابلة للسكن، بالنسبة للسكن ذي خمسة غرف.

- **تصميم المسكن وترتيباته الفضائية(1):** حيث يجب أن يتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للمسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي.

- **التهيئة الخارجية للمسكن(2):** حيث يجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات، أثاث ملائم ومساحات خضراء، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

إن الخصائص التقنية الخاصة، نجدها ضمن الملف التقني للمشروع الذي قدمه المرقى العقاري في إطار الدعوة للمشاركة، مقترنة بموافقة اللجنة التقنية الولائية، حيث يتعهد بموجبه باحترام الخصائص والموصفات التقنية للسكنات، ومجمل الأجزاء المشتركة والتجهيزات، كما هي مبينة في الملف، وفقا لما يأتي(3):

- الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المعدة، وفقا للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناء.

- البطاقة التقنية الخاصة بالمشروع الشاملة لكافة المعلومات، المتعلقة بأرضية الموقع، وعدد السكنات المدعمة ونوعيتها ومساحتها، وكذا تحديد القسط وفق طبيعة التخصيص حسب عددها، والمساحة الموجهة للمحلات الموجهة للتسويق الحر، ومواقف السيارات والطوابق تحت الأرض.

ويجب أن يفصل وصف العناصر المكونة للسكن الترقوي المدعم، حسب بطاقة وصفية ترفق بالملحق، ويلحق هذا النموذج بعد ملئه إجباريا بعقد البيع على التصاميم.

أما بالنسبة للتنظيم الوظيفي للمسكن، فقد استلزم فيه المشرع، أن تكون الفضاءات الوظيفية مستقلة تماما، ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع، كما يجب أن يستعمل التصميم استعمالا أمثل للاماكن، عن طريق الترتيب الحكيم، بتعزيز الفضاءات المشتركة وتقليل مساحات الحركة، وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال، كما يجب عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة الخاصة للعائلة، وهو ما نصت عليه المادة 37 من الملحق الأول، المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد المواصفات التقنية العامة، المطبقة على انجاز برامج السكن الترقوي.

ب- الثمن: إن الثمن وفقا للأحكام العامة، هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان، ويشترط فيالثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا غير تافه، كما يجب أن يكون حقيقيا غير

(1) أنظر المادة 08 فقرة 01 من القرار المؤرخ في 27 جانفي 2019 المتمم للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية رقم 40، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2019.

(2) أنظر المادة 08 فقرة 02 من القرار المؤرخ في 27 جانفي 2019 المتمم للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

(3) أنظر الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم من القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

صوري، فإذا توفرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به، في الزمان والمكان المحددين في العقد⁽¹⁾.

تنص المادة 37 من القانون رقم 04-11 على أنه: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه تحديد كفيات ذلك".

وتنص المادة 38 من نفس القانون على أنه: "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كفيات المراجعة. يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر المتفق في البداية...".

نستنتج من نصوص المواد أعلاه، انه يجب أن يتم تحديد مجموعة من المسائل المتعلقة بالثمن في عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان كما يلي:

✓ **تحديد ثمن المسكن:** يجب أن يتم تحديد ثمن المسكن محل عقد البيع على التصاميم باحتساب كل الرسوم والتكاليف، وفقاً لجملة من المعايير تتمثل أساساً في⁽²⁾:

- قيمة الخدمات.
- قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة.
- قيمة الدراسات والانجازات.
- قيمة انجاز الطرق والشبكات المختلفة.

يجب ألا تتعدى أثمان السكن الترقوي المدعم محل عقد البيع على التصاميم، مع احتساب جميع الرسوم والتكاليف، ماعدا تكلفة الأرضية، حسب كل منطقة ونمط المسكن وفقاً لما نصت عليه المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ، في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكفيات المالية، وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، المعدلة بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك⁽³⁾ المؤرخ في 25 فيفري 2019 ما يلي:

- **بالنسبة للسكن المكون من غرفتين:**
 - البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد ثمن المسكن بـ 2500.000 دج
 - البلديات التابعة للضباب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2200.000 دج.
 - بلديات تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2600.000 دج.
 - باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 2300.000 دج.
- **بالنسبة للسكن المكون من 3 غرف:**
 - البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد الثمن بـ 3500.000 دج.
 - البلديات التابعة للضباب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 3100.000 دج.

(1) رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 370.

(2) أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

(3) الجريدة الرسمية رقم 39، الصادرة بتاريخ 16 جوان 2019.

- بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2600.000 دج.
- باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 3300.000 دج.
- بالنسبة للسكن المكون من 4 غرف:

- البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد الثمن بـ 4400.000 دج.
- البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 3900.000 دج.
- بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 2600.000 دج.
- باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 4100.000 دج.

- بالنسبة للسكن المكون من 5 غرف:

- البلديات التابعة لولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة: تم تحديد الثمن بـ 5400.000 دج.
- البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 4800.000 دج.
- بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب: تم تحديد الثمن بـ 3500.000 دج.
- باقي بلديات التراب الوطني: تم تحديد الثمن بـ 5100.000 دج.

✓ **تحديد كفيات الدفع:** إن الطبيعة الخاصة للعقار محل عقد البيع على التصاميم، تجعل الثمن غير مستحق الدفع مرة واحدة، وإنما يتم دفعه على دفعات حسب تقدم مراحل الإنجاز، فمن غير المعقول إلزام المكنتب "المقتني"، أن يفي بكامل التزامه بدفع الثمن، في حين أن المرقي العقاري "البائع"، لم يشرع في تنفيذ التزامه المقابل بإنجاز العقار وتسليمه(1).

- **تحديد ما إذا كان الثمن قابلاً للمراجعة:** يجب أن يبين في العقد ما إذا كان الثمن ثابتاً أم قابلاً للمراجعة(2)، فإذا كان كذلك، فقد نصت المادة 38 فقرة 03 من القانون 04-11، على حالتين يمكن فيهما مراجعة الثمن:

الحالة الأولى: مراجعة الثمن تبعا لتغير سعر التكلفة الذي يعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد، العتاد واليد العاملة.

الحالة الثانية: مراجعة الثمن نتيجة للظروف الطارئة الاستثنائية، التي تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع.

بالرجوع إلى نص المادة 107 فقرة 03 من القانون المدني، في شرحها لنظرية الظروف الطارئة نجد أنها تنص على انه: "غير انه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وان لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

إن السؤال الذي يطرح في هذا الصدد، ألا يصب مضمون الحالة الأولى ضمن الحالة الثانية التي تعتبر الأصل، و ما الحالة الأولى إلا تطبيقا من تطبيقاتها؟ ولماذا يا ترى فصل المشرع بين الحالتين؟

نحن نرى لو أن المشرع، كان قد صاغ النص بهذه الطريقة: "ويمكن في حالة الظروف الطارئة الاستثنائية التي لا يمكن تجنبها والتي تؤدي إلى ارتفاع سعر التكلفة الذي يعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة مراجعة الثمن في حدود 20% من قيمة الثمن المتفق عليه في البداية"

باعتبار أن الظروف الطارئة في هذه الحالة، سترتبط حتما بارتفاع سعر التكلفة، الذي سيؤدي إليه ارتفاع أسعار المواد والعتاد واليد العاملة دون سواها، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى حتى لا يفهم من نص المادة 38 فقرة 03، أن سعر المراجعة محدد بـ 20% في الحالة الأولى فقط، ومطلق بالنسبة للحالة

(1) سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص 41.

(2) أنظر البند المتعلق بسعر البيع وكفيات مراجعته، من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفيات دفعها.

الثانية، وهو ما سيعطي الفرصة للممارسات التعسفية للمرقين العقاريين، تجاه المقتنين بحجة الظروف الطارئة.

انطلاقاً مما سبق بيانه، نلاحظ أن الثمن في عقد البيع على التصاميم، تتوفر فيه جميع الشروط التي تتطلبها القواعد العامة، من وجوب تحديد الثمن وتعيينه، بالإضافة إلى شرط جدية الثمن.

3-السبب: لا يختلف السبب في عقد البيع على التصاميم عن مفهوم السبب في الأحكام والقواعد العامة، فهو الغاية التي يقصد ملتزم الحصول عليها من وراء تعاقد، فبسبب التزام المرقي العقاري تجاه المكتتب، يتمثل في حصوله على ثمن المسكن، وسبب التزام المكتتب في دفع الثمن، هو الحصول على سكن يأويه، وهو سبب مشروع لا يخالف النظام العام ولا الآداب العامة.

4- الشكلية: مادام عقد البيع على التصاميم محله ينصب على عقار، فإنه يجب أن تفرغ إرادة طرفيه في قالب رسمي، تحت طائلة البطلان، وفقاً لما نصت عليه المادة 234 مكرر 1 من القانون المدني، وما أكدته المادة 34 فقرة 01 من القانون رقم 04-11.

كما يجب تحت طائلة عدم النفاذ، شهر العقد لدى المحافظة العقارية، وفقاً لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار"، وهو ما أكدته كذلك المادة 34 فقرة 01 السالفة الذكر.

يعفى عقد البيع على التصاميم من رسوم التسجيل وفقاً لما نصت عليه المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 93-18، المتضمن قانون المالية⁽¹⁾ لسنة 1994، المعدلة لنص 285 من قانون التسجيل، في فقرتها الخامسة: "تعفى بالإضافة إلى ذلك، من رسم نقل الملكية بمقابل مالي بنسبة 08% العقود التي تتضمن بيع البناءات أو أجزاء البناءات ذات الاستعمال السكني أساساً، المنجزة بعنوان الترقية العقارية وفق الشروط المحددة في المادة 242 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة...".

يعفى أيضاً، عقد البيع على التصاميم من رسوم الشهر العقاري، وفقاً لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005، المتممة لنص المادة 353 في فقرتها الخامسة، من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، حيث تعفى العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة، أنجزها المتعهدون بالترقية العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن، المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.

ثانياً- الشروط الخاصة بإبرام عقد البيع على التصاميم:

إلى جانب الأركان العامة لإبرام عقد البيع على التصاميم، توجد شروط أخرى خاصة، تجد أساسها القانوني ضمن أحكام المادة 30 من القانون رقم 04-11، بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر، التي تقتضي تضمين عقد البيع على التصاميم بالشرط الجزائي في حالة تأخر المرقي عن تسليم العقار، وهو ما سوف نتعرض له في الآتي:

1- الوثائق والبيانات المرجعية: إن نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، يجب أن يحترم النظام العام العمراني، فضلاً عن النظام العام الجمالي الذي يعتبر من أبعاده الحديثة⁽²⁾، حيث يجب أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقاً للمواصفات المحددة، في مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير، وكذا مخططات شغل الأراضي، حتى يتم تحقيق تناسق وانسجام بين الطابع العمراني والطابع الجمالي في أن

(1) المرسوم التشريعي رقم 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية

رقم 88، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

(2) خير الدين بن مشرن، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، [د.ط]، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 22.

واحد(1)، وعلى هذا الأساس، وجب تضمين العقد بمرجعيات بعض الرخص والشهادات، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق القائم على تحرير العقد، حيث تدون البيانات المرجعية الخاصة بكل وثيقة على حدة، وتشتمل هذه البيانات على مايلي:

أ- عقد ملكية الوعاء العقاري المعد باسم المرقى العقاري، تاريخ إبرامه، تاريخ شهره لدى المحافظة العقارية المعنية، بالإضافة إلى الحجم والفهرس، حيث يجب أن يكون المرقى العقاري مالكا للأرضية التي سيقام عليها البناء، وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية أو متقلة برهن(2)، كما يجب أن تكون صالحة لأن يقام عليها المشروع السكني المزمع انجازه(3)، إلا أنه في إطار السكن الترقوي المدعم، فإن الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع، كان قد تنازلت عليه الدولة لصالح المرقى العقاري الذي يكون قد التزم بما ورد في دفتر الشروط في إطار الدعوة للمشاركة.

ب- رقم رخصة التجزئة والتصاميم الملحقة بها، تاريخ صدورهما، الجهة القائمة على تسليمها، باعتبار أن الموثق لا يستطيع شهر عقد البيع على التصاميم دون استصدار المرقى العقاري لهذه الرخصة، حيث تسمح هذه الرخصة بتجزئة الأرض التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع ككل، وليس للبناء الفردية في حد ذاتها، وذلك وفقا لما يقتضيه مخطط التهيئة والتعمير(4).

ج- رقم رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها، تاريخ صدورهما، والجهة القائمة على تسليمها، حيث يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها، دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا(5)، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته، وليس بعد إقامته(6)، ويتعهد المرقى العقاري بالانطلاق في أشغال انجاز المشروع السكني الخاص بالسكن الترقوي المدعم، خلال شهر كحد أقصى من تاريخ حصوله على رخصة البناء.

د- شهادة التهيئة والشبكات: إن هذه الشهادة لم يتضمنها نموذج عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-341، وإنما استلزمها نص المادة 30 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما أن المشرع لم يقم بوضع تعريف لهذه الشهادة، وأما المقصود بالتهيئة، فتتمثل في أشغال معالجة سطح الأراضي، وتدعيم المنحدرات.

2- الشرط الجزائي: إن الغاية من إبرام عقد البيع على التصاميم شأنه في ذلك شأن العقود الأخرى، وهو تنفيذ الالتزامات المتقابلة المترتبة عنه، إلا أن مرور الوقت قد يغير المواقف، فقد يتعاضد أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته، بالتأخر عن التنفيذ أو عدم التنفيذ أصلا، وعلى هذا الأساس قرر المشرع وجوب تضمين عقد البيع على التصاميم بالشرط الجزائي، حماية للطرفين، ويطبق هذا الشرط على المرقى العقاري كما يطبق على المقتني على حد سواء.

(1) مريم حلوا، عمر بن شعاعة، عقد بيع الشقة، نموذج السكن الترقوي التساهمي في الجزائر، مجلة آفاق للعلوم، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة الجلفة، جانفي 2016، ص 80.

(2) خيرة لعبيدي، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة ادرار، جوان 2016، ص 256.

(3) محمد بعجي، وجوب التزام المرقى العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبنانية على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد السابع، جامعة المسيلة، سبتمبر 2017، ص 707.

(4) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 257.

(5) أنظر المادة 52 من المرسوم رقم 90-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 52، بتاريخ 1990، والمادة 05 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وتام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

(6) عابدة مصطفى، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2013، ص 115.

أ- الشرط الجزائي المطبق على المرقي العقاري: نصت عليه صراحة المادة 43 من القانون رقم 04-11، وأكدت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها: " يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم على صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة".

إن المقصود بعقوبة التأخير المنصوص عليها في نصوص المواد أعلاه، لا يخرج عن مفهوم الشرط الجزائي، كونه بند عقدي يدرجه المتعاقدان في العقد المبرم بينها، أو في اتفاق لاحق، لضمان احترام العقد وكفالة تنفيذه، بحيث إذا أخل المتعاقد بالتزامه، أدى مبلغا معيناً للمتعاقد الآخر، إذن يعتبر في الحقيقة تقديرا اتفاقيا للتعويض⁽¹⁾.

يتم حساب مبلغ الشرط الجزائي، حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها، ليتم اقتطاعه من ثمن البيع عند دفع الرصيد المتبقي، وفي كل الحالات لا يمكن أن يتجاوز قيمة 10% من ثمن البيع المتفق عليه⁽²⁾.

ب- الشرط الجزائي المطبق على المقتني: تمت الإشارة إليه في نموذج عقد البيع على التصاميم، ضمن البند المتعلق بكيفيات الدفع، الذي جاء فيه أن البائع يحتفظ بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق، والمحدد طبقاً للقانون رقم 04-11.

بالعودة إلى القانون رقم 04-11، وبالتحديد إلى نص المادة 53 فقرة 01 نجد ما تنص على أنه: " يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق".

يلاحظ على نص المادة أعلاه، أن المشرع لم يحدد قيمة الشرط الجزائي في حالة التأخر عن الدفع، كما فعل بالنسبة للمرقي العقاري في حالة التأخر عن التسليم، وكان من الجدير تحديد نسبته، حماية للمقتني من تعسف المرقي العقاري في هذا الشأن.

3- الشرط الفاسخ الصريح: إن الشرط الفاسخ، هو الشرط الذي يتوقف على تحققه زوال الالتزام، وحتى يتم فسخ الرابطة العقدية بناء على هذا الشرط، وجب على المتعاقدين أن يضمنوا العقد بندا صريحا يجيز لأحدهما التحلل من العلاقة العقدية، إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ ما عليه من التزامات⁽³⁾ دون حاجة إلى اللجوء القضاء، حيث يعتبر العقد في هذه الحالة مفسوخا بقوة القانون⁽⁴⁾.

بالإطلاع على نموذج عقد البيع على التصاميم، وتحديد البند المتعلق بفسخ العقد، نجد أنه تم النص على هذا الشرط، بالإحالة على نص المادة 53 من القانون رقم 04-11، التي تقضي في فقرتها الثانية على اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون، إذا تخلف المقتني عن تسديد دفعتين متتاليتين، بعد أن يقوم المرقي العقاري بتوجيه إعدارين، مدة كل واحد منهما 15 يوما، عن طريق محضر قضائي يتولى عملية تبليغهما إلى المقتني، وبقي هذا الأخير ممتنعا عن تنفيذ التزامه، دون المبادرة ببيان الأسباب التي حالت دون قيامه بالوفاء.

(1) محمد شتا أبو سعد، التعويض القضائي والشرط الجزائي والفوائد القانونية، [د.ط]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001، ص 64.

(2) أنظر المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

(3) توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، نظرية العقد، الجزء الثاني، الدار الجامعية، بيروت، 1993، ص 50.

(4) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 107.

الفرع الثالث:

آثار عقد البيع على التصاميم

كل عقد ملزم لجانبيين تترتب عليه التزامات متبادلة بين الطرفين، وهو ما ينطبق على عقد البيع على التصاميم، فالمركي العقاري ملزم بنقل الملكية والتسليم والضمان، سواء ما تعلق منها بضمانات البائع تجاه المشتري، التي نجدها ضمن أحكام القواعد العامة لعقد البيع، أو ضمانات خاصة تتعلق بهذا العقد على وجه الخصوص، أما بالنسبة للمقتني، فالالتزامات تنحصر في دفع الأقساط كاملة موزعة على مراحل الإنجاز، والالتزام بالتسليم، واحترام التكاليف التي يفرضها هذا العقد.

أولاً-التزامات المرقى العقاري:

تقع على المرقى العقاري مجموعة من الالتزامات تتمثل أساساً في:

1- الالتزام بنقل الملكية مع مواصلة الإنجاز ومطابقته: بمجرد انعقاد عقد البيع على التصاميم واتخاذ إجراءات شهره لدى المحافظة العقارية، ينشأ التزام المرقى العقاري بنقل ملكية السكن إلى المقتني، وبما أن عقد البيع على التصاميم كما سبق الإشارة إليه وارد على عقار لم ينجز بعد، فإن المرقى العقاري يلتزم بمواصلة إنجازهم ومطابقته وفقاً لما هو متفق عليه⁽¹⁾، وهو ما سيتم توضيحه.

أ-الالتزام بنقل الملكية: إن الالتزام بنقل الملكية عموماً، يستند إلى ما جاء في نص المادة 361 من القانون المدني، حيث نصت على أنه: "يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً".

بإسقاط أحكام المادة أعلاه، على الالتزام بنقل ملكية السكن في عقد البيع على التصاميم، فإننا نجده يرتبط ارتباطاً وثيقاً بتنفيذ التزام آخر، والمتمثل في إنجاز البناء، باعتباره الالتزام الجوهرى في هذا العقد، وبدون تحققه يصبح تنفيذ الالتزام بنقل الملكية مستحيلاً، وذلك يرجع إلى خصوصية المحل في عقد البيع على التصاميم.

إن محل السكن في عقد البيع على التصاميم يتمثل في عقار لم ينجز بعد، ومن ثمة فإن انتقال الملكية فيه لا يتم دفعة واحدة⁽²⁾، وإنما تبعاً لمرحلتين⁽³⁾:

- المرحلة الأولى: مرحلة التوقيع على العقد، حيث تنتقل في هذه الحالة ملكية الرقبة فقط، التي تشمل حقوق الأرض والبناء المزمع تشييده.
- المرحلة الثانية: مرحلة ما بعد إتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من الثمن، وتحرير محضر التسليم النهائي، الذي يكون الهدف منه إثبات الحيازة المادية والفعالية للعقار محل العقد، التي تخول للمقتني باقي الحقوق وأبرزها حق الانتفاع.

أما بالنسبة لحق التصرف، فقد ورد بشأنه تحفظاً بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، على أن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة، والمتنازل عنها لشاغلها طبقاً للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة لا يجب أن تقل عن سنتين، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

(1) خليل أحمد حسن قنادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 47.

(2) أنظر المادة 28 من القانون رقم 11-04.

(3) محمد أمين ديار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 07، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، ديسمبر 2016، ص 377.

كما نصت المادة أعلاه، في فقرتها الخامسة على استثناء، تمثل في إمكانية الاستفادة التنازل عن السكن قبل انقضاء مدة السنتين، شريطة أن يقوم بإرجاع مبلغ الإعانة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة، بعنوان حساب التخصيص رقم 050-302، الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن".

ب- الالتزام بمواصلة الإنجاز والمطابقة: كما سبق البيان، فإن إنجاز البناء محل عقد البيع على التصاميم يمثل الالتزام الجوهرية، ففي حالة عدم تنفيذه، يجعل الحديث عن الالتزامات الأخرى أمرا مستحيلا، باعتبار أن الوفاء بها لا يثار إلا في حالة وجود العقار السكني محل العقد.

يقصد بالالتزام بمواصلة الإنجاز، إنهاء وتنفيذ جميع أشغال البناء، وتشبيد كل الأجزاء، وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالح للغرض الذي أنجز من أجله⁽¹⁾، وعليه فإن الالتزام بالتشييد، يبدأ مصاحبا للعقد منذ إبرامه إلى حين انتهاء الإنجاز، الذي لا بد من تقييده بأجل يتفق عليه الطرفين في العقد.

إن التوقف عن الإنجاز، يترتب عليه سحب الاعتماد من المرقي العقاري، ويحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتنين من أجل متابعة عمليات الإنجاز، باعتبار أن القانون يخول له ذلك، عن طريق إلزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي العقاري الأصلي، في حدود الأموال المدفوعة، ويمنع في هذا الإطار على كل مقتن، المبادرة بمواصلة إتمام الإنجاز، بدلا من المرقي العقاري الأصلي موضوع سحب الاعتماد⁽²⁾.

لا يقتصر التزام المرقي العقاري على إنهاء الإنجاز فقط، بل لا بد أن يطابق هذا الإنجاز ما تم الاتفاق عليه، حيث يثبت إنهاء الإنجاز بوثيقة قانونية تمنحها هيئة تقنية مختصة في مجال البناء، يمكن للمرقي العقاري أن يثبت من خلالها، جاهزية البناء للاستعمال وفقا للغرض الذي أعد له⁽³⁾، وتتمثل هذه الوثيقة في شهادة المطابقة، وهي عبارة على وثيقة رسمية، تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وتثبت انتهاء الأشغال والبناء، اعتمادا على التصاميم والمقاييس التي قدّمها المرقي العقاري عند طلبه لرخصة البناء، إذ أن الهدف منها هو التأكد من مدى مطابقة الإنجاز لرخصة البناء، وهذا طبقا لما قضت به المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وما نصت عليه المادة 09 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء، وإتمام إنجازها.

2- الالتزام بالتسليم: لم يحدّد القانون رقم 11-04، ولا المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالفي الذكر المقصود بالالتزام بالتسليم، وكيفية في عقد البيع على التصاميم، وعليه يتطلب الرجوع إلى ما تقضي به القواعد العامة لتوضيح ذلك.

نصت المادة 364 من القانون المدني على أنه: "يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع".

ونصت المادة 367 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع أخبره بأنه مستعد لتسليمه ذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

من هنا يتضح أن الالتزام بالتسليم، هو التزام بتحقيق نتيجة، ولا يتحقق ذلك، إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، أو في الحالة المتفق عليها وقتها⁽⁴⁾.

(1) عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2012، ص 73.

(2) عبد القادر ازوا، خيرة لعبيدي، تدخل المقتني في إتمام إنجاز السكن الترقوي بصيغة البيع على التصاميم وإشكالاته القانونية، مجلة الحقيقة، المجلد 16، العدد 41، جامعة ادرار، مارس 2017، ص 389.

(3) خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 261.

(4) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 105.

مادام محل عقد البيع على التصاميم غير موجود وقت التعاقد، وإنما إيجاده سيكون مستقبلاً، ففي هذه الحالة يكون المرقى العقاري قد وفى بالتزامه بالتسليم، عندما يقوم بوضع السكن تحت حيازة المقتني⁽¹⁾، حتى يتمكن من الانتفاع به دون عائق، كما يجب أن يكون هذا المسكن، مطابقاً تماماً للتصاميم والمواصفات المحددة في العقد.

أ- شروط التسليم في عقد البيع على التصاميم: يشترط لتسليم البناية في عقد البيع على التصاميم مايلي:

- إتمام الإنجاز خلال الأجل المحدد في العقد؛
- مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة؛
- وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المعماري والمرقى العقاري؛
- إثبات التسليم بحضور محرر لدى نفس الموثق الذي اكتب العقد.

في حالة عدم التزام المرقى العقاري بتسليم البناء ضمن الأجل المحددة في العقد المبرم بينه وبين المكتتب، فإنه سيتعرض إلى عقوبة التأخير المنصوص عليها في المادة 43 من القانون 11-04، المشار إليها سابقاً، تحت عنوان الشرط الجزائي.

3- الالتزام بالضمان: يضاف إلى التزام المرقى العقاري بإتمام الإنجاز، التزامه بالضمان، شأنه في ذلك شأن أي بائع، والتزام المرقى العقاري بالضمان يختلف ويتنوع بين الضمانات العامة، التي يفرضها عقد البيع العادي أو أي عقد ناقل للملكية، والمتمثلة في ضمان التعرض والاستحقاق، إلى جانب ضمان العيب الخفي، هذا، بالإضافة إلى الضمانات الخاصة التي يتميز بها تحديداً عقد البيع على التصاميم.

أ- الضمانات العامة:

- ضمان التعرض والاستحقاق: إن ضمان التعرض في عقد البيع نوعان ، ضمان التعرض الشخصي وضمان تعرض الغير، وقد جمعهما المشرع في المادة 371 من القانون المدني: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير...".

عملاً بقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، يكون المرقى العقاري باعتباره بائعاً، ملزماً بالامتناع عن التعرض الشخصي للمقتني أثناء حيازته للملك، ويكون هذا الامتناع بعدم قيامه بأي عمل مادي أو قانوني، من شأنه تعطيل انتفاع المقتني بالمسكن محل العقد⁽²⁾.

كما يلتزم المرقى العقاري بضمان عدم التعرض القانوني الصادر عن الغير، سواء كان هذا التعرض ناشئاً بثبوت حق الغير وقت البيع، أو انتقل إليه بعده من البائع شخصياً، ونشير إلى أن هذا الالتزام يلقي على عاتق البائع التزامين آخرين، يتمثل الأول في ضمانه دفع التعرض، والثاني التزامه بتعويض المشتري عما لحقه من ضرر⁽³⁾.

- ضمان العيب الخفي: يقصد به العيب الذي لا يعرف بمشاهدة ظاهر المبيع، أو لا يتبينه الشخص العادي، أو لا يكتشفه غير الخبير أو لا يظهر إلا بالتجربة⁽⁴⁾، ولقد ألزم المشرع البائع بضمان أي

(1) محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة بسكرة، أفريل 2009، ص 63.

(2) حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، [د.ط.]، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1990، ص 292.

(3) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 139.

(4) وليد محمد بخيت الوازن، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، السنة الجامعية 2011، ص 15.

عيب خفي ينقص من قيمة الشيء المبيع أو من منفعته⁽¹⁾ وفقا لما نصت عليه المادة 379 من القانون المدني.

في هذا الإطار يلتزم المرقى العقاري تجاه المقتني، بضمان العيب الخفي الذي قد يظهر في المسكن محل عقد البيع على التصاميم، طبقا لما تقضي به القواعد العامة، ويجب التمييز في هذا الصدد بين ضمان العيب الخفي والضمان العشري، كون أن الأول أوسع وأشمل من الثاني، باعتبار أن الضمان العشري ينحصر فقط في العيوب الخفية، التي تؤدي إلى تهدم البناء كليا أو جزئيا، وكذا العيوب التي تهدد سلامة البناء⁽²⁾.

ب- الضمانات الخاصة: إن المرقى العقاري بصفته بائع العقار، تقع عليه مجموعة من الضمانات الخاصة لا بد عليه من احترامها وهي:

- **ضمان الإتمام الكامل للأشغال: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:** يلقي ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، أساسه القانوني في المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 04-11، حيث يعتبر من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، ويطلق عليه أيضا ضمان حسن الإنجاز⁽³⁾، أو ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل⁽⁴⁾، وتم تقرير هذا الضمان لتغطية العيب الظاهر في البناء، الذي يعتبر بدوره ضمانا آخرًا يجد نطاقه في بيع العقار تحت الإنشاء⁽⁵⁾، حيث يلتزم المقاول بإصلاح كافة العيوب، التي كانت محلا للتحفظات المشار إليها عند الاستلام المؤقت للمشروع، الذي يتم بينه وبين المرقى العقاري، أو عن طريق إخطار لاحق عند تسلم المقتني للسكن، حيث يلتزم المرقى العقاري بهذا الضمان لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

- **الضمان العشري:** يكمن الفرق بين ضمان الإنهاء الكامل للأشغال والضمان العشري، في أن الأول يهدف إلى إصلاح العيوب الظاهرة التي لا تشكل عيبا يهدد سلامة البناء أو متانته، الذي يعتبر من صميم نطاق الضمان العشري.

إن الضمان العشري يشمل الأضرار الحاصلة بعد مرحلة الإنجاز والتسليم النهائي للمشروع، نتيجة حدوث تهدم كلي أو جزئي للمشروع السكني، ويغطي أيضا كل ضرر يلحق بصلاية أو بمتانة عناصر وأجزاء المنشأة السكنية بسبب وجود عيب في الأرض ذاتها⁽⁶⁾، وهي في مجملها عيوب خفية حصلت في مرحلة الإنجاز والتشييد، وتأخر ظهورها بعد التسليم النهائي.

- **ضمان حسن سير عناصر التجهيز:** لقد تمت الإشارة إلى هذا الضمان في نص المادة 44 من القانون رقم 04-11، وضمن البند الخاص بحسن التنفيذ من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، إلا أن المشرع لم ينص صراحة على اعتباره ضمان من بين الضمانات الأخرى، كما لم يفصل فيه، وإنما اكتفى بالنص على آجال تنفيذ الأشغال المتعلقة بحسن تسيير العناصر التجهيزية.

(1) حنين زروقي، التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية للمبيع، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2017-2018، ص 32.

(2) لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2013، ص 187-188.

(3) حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة وهران 02، ديسمبر 2017، ص 121.

(4) خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 267.

(5) Frédérique Cohet-Cordey, Betty Laborrier, Jacques Lafond, vente d'immeubles, 2eme édition, Litec, Paris, 2008, p17.

(6) منصور مجاجي، الضمان المعماري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، المجلد 08، العدد 01، جامعة الوادي، جانفي 2011، ص 115.

يجب التمييز بين العناصر التكوينية والعناصر التجهيزية، حيث تتمثل الأولى، في مجموع المواد الخام التي تدخل في تشييد العقار⁽¹⁾، مثل الرمل والاسمنت، ومجالها الضمان العشري، أما بالنسبة للعناصر التجهيزية فيقصد بها العناصر الموجودة بالبناء⁽²⁾، والتي تدخل في تهيئته مثل الأنابيب والقنوات المختصة بالتزويد والصرف مندمجة كانت أو غير مندمجة، التركيبات الميكانيكية مثل المصاعد، وأجهزة التسخين المركزية والتدفئة والتهوية... الخ.

وبالرجوع إلى نص المادة 181 من قانون التأمينات، التي نصت على أنه: "يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلّة بصلاصة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية".

يعتبر جزءا لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون تلف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز".

وتنص المادة 178 من نفس القانون على أنه: "يجب على المهندسين المعماريين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني...".

نستشف من نص المادة أعلاه، أن العناصر التجهيزية تختلف باختلاف ارتباطها بالبناء، وعلى هذا الأساس، يمكن تحديد الإطار القانوني لضماتها، حيث يمكن تقسيمها حسب ما قضت به المادة إلى نوعين: النوع الأول: العناصر التجهيزية التي لا تكون قابلة للفك والفصل عن البناية دون تلف، أي تشكل جزءا لا يتجزأ من منجزات البناء، وهذه تخضع للضمان العشري وفقا لنص المادة 181 من قانون التأمينات أعلاه. النوع الثاني: العناصر التجهيزية التي تكون قابلة للفك والفصل عن البناية دون تلف، وهذه الأخيرة هي التي تدخل في إطار ضمان حسن تسيير عناصر التجهيز، بالمفهوم المخالف لنص المادة 181 السالفة الذكر.

✓ ضمان إدارة الأملاك المنجزة وتنظيم تحويلها إلى المقتني العقاري: يعتبر نظام الملكية

المشتركة من الحقوق الخاصة الملحقة بملكية العقار المنجز، والمرتبطة به ارتباطا وثيقا، حيث يجب على المتعاقدين تحديدها بدقة، حفاظا على حقوق مالك العقار المنجز⁽³⁾، حتى أن المشرع أراد من خلاله تشجيع المبادرات الرامية إلى تنفيذ نظام الملكية المشتركة، من أجل حسن تسيير وإدارة العمارات الجماعية، نتيجة الفوضى التي شهدتها الأحياء السكنية⁽⁴⁾.

يقع على المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، كما يجب عليه تحديد الأعباء التي يتعين على المقتنين الالتزام بها في إطار عقد البيع على التصاميم⁽⁵⁾ طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99، الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري، بموجب عقد موثق وبموافقة المنتخب أو المعين من طرف المقتنين⁽⁶⁾.

لقد استحدث قانون الترقية العقارية رقم 11-04، ضمنا يتعلق بنظام الملكية المشتركة، وأطلق عليه ضمان إدارة الأملاك المشتركة، الذي يجد أساسه القانوني في نص المادة 62 منه: "يلتزم المرقي

(1) عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، مصر، 1987، ص 888-889.

(2) عائشة طيب، المرجع السابق، ص 175.

(3) نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الانجاز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2015، ص 185.

(4) زهرة عبد القادر، محمد رضا التميمي، دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد التاسع، جامعة أم البواقي، جوان 2018، ص 178.

(5) أنظر المادة 61 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(6) عبد القادر أزوا، خيرة لعديدي، المرجع السابق، ص 387.

العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

ويعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم"

كما أكد على هذا الضمان نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، حيث قضت بأنه: "يتولى المرقى العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة...".

انطلاقاً من نصوص المواد أعلاه، نلاحظ أن هذا الضمان في حد ذاته ينطوي على التزامين متتاليين:

- التزام المرقى العقاري بإدارة وتسيير الأملك المشتركة بصفة مؤقتة⁽¹⁾، خلال سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، حيث يقع على عاتق المرقى العقاري أو من يقوم مقامه، باعتبار أن المشرع أجاز له الاستعانة بشخص آخر يتعاقد معه لضمان الأملك طيلة المدة المذكورة⁽²⁾، بتسيير كل ما له علاقة بالأجزاء المشتركة، والأجزاء الخاصة المرتبطة قانوناً بالبناية المنجزة، حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد، كما يتحمل المصاريف والنفقات الخاصة بصيانة الأملك والمنشآت العقارية، حتى تبقى صالحة للاستعمال، وتؤدي الوظيفة التي رصدت لها خلال هذه المدة.
- التزام المرقى العقاري بتحويل إدارة وتسيير الملكية المشتركة، إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين أو المعنية من طرفهم بعد مرور سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويترتب على ذلك انتقال أعباء ونفقات الصيانة من المرقى العقاري إلى هيئة الملاك.

ثانياً: التزامات مقتني السكن:

تتمثل التزامات المكتتب أو المقتني في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن والتسلم، وهي من حيث المبدأ، لا تختلف بدورها عن التزامات المشتري في عقد البيع العادي، إلا أن لها بعض الخصوصيات عندما يتعلق الأمر بالمكتتب في عقد البيع على التصاميم⁽³⁾ نبيها فيما يلي:

1-الالتزام بدفع الثمن: يعتبر الثمن محل التزام المشتري في عقد البيع بصفة عامة، وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة، وعليه وجب تنفيذه وفقاً لما تم الاتفاق عليه، حيث نصت المادة 53 من القانون رقم 04-11 التي جاء فيها ما يلي: "يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها...". كما نصت المادة 37 منه على: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع، وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال...". كما نصت المادة 38 منه على: "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز...".

(1) نجوى الهواري، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث، جامعة الجزائر 1، سبتمبر 2018، ص 217.

(2) حنان مازة، المرجع السابق، ص 125.

(3) عواطف زرارة، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقاً للقانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 90.

لقد بين المشرع كيفيات دفع الثمن وأجالها، تبعا لتقدم الأشغال كما يلي(1):

- 02% من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع.
- 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.
- 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية.
- 25% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة، بالإضافة إلى التهيئات الخارجية.
- 05% المتبقية من سعر البيع المتفق عليه عند إعداد محضر الحيازة.

2- الالتزام بالتسليم: يقابل التزام المرقي العقاري بتسليم المسكن، التزام المشتري بتسلمه، وإذا تم اعتبار أن البائع يكون قد نفذ التزامه، بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، فإن تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسليم يكون باستحواذه على المبيع استحوادا فعليا(2). يفرض التسليم، بقيام المقتني بحيازة المسكن محل عقد البيع على التصاميم، توفر شروطا موضوعية وأخرى شكلية:

أ- الشروط الموضوعية: وتقتضي توفر عنصرين، يتمثل الأول في الانتهاء من انجاز السكن محل التعاقد، ويتمثل الثاني في مطابقة هذا الانجاز، للمواصفات المتفق عليها في العقد(3)، ووفقا لما تقتضي به القوانين كما سبق البيان.

ب- الشروط الشكلية: تتمثل في اشتراط المشرع الصيغة الرسمية لمحضر معاينة التسليم والاستلام للسكن المبيع، على أن يتم تحريره أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر به عقد البيع بناء على التصاميم(4)، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب، حيث أن عدم تحرير هذا المحضر، لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع بناء على التصاميم، وإنما هو مجرد وسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع فقط.

يترتب على التزام المقتني بالتسليم مجموعة من النتائج المتمثلة في استحقاق المرقي العقاري القسط الأخير المتبقي من الثمن والمقدر بـ 05% من الثمن المتفق عليه، إلى جانب انتقال تبعة الهلاك إلى المقتني إذا تخلف عن التسليم رغم إنذاره من طرف البائع قانونا(5)، بالإضافة إلى انطلاق حساب المواعيد.

2- الالتزام بتحمل الأعباء الناجمة عن خضوعه لنظام الملكية المشتركة: إن تحويل إدارة وتسيير الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين أو المعينة من طرفهم، بعد مرور سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية من طرف المرقي العقاري، يترتب عليه انتقال إدارة وتسيير الأملاك، وكذا تحمل النفقات والمصاريف المترتبة عن الخضوع لنظام الملكية المشتركة، إلى هيئة الملاك، التي يلتزم المقتني بتنفيذها واحترامها، وفقا لما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 04-11.

(1) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نمونجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها.

(2) حورية سي يوسف زاهية، الوجيز في عقد البيع، المرجع السابق، ص 205.

(3) فتحي وبس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدة، السنة الجامعية 2000، ص 99.

(4) أنظر المادة 34 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر.

(5) وذلك وفقا للأحكام العامة في القانون المدني المتعلقة بتسليم المبيع.

المبحث الثاني:

صيغة السكن الترقوي العمومي

لقد قامت الدولة من خلال سياستها المنتهجة في مجال السكن، استحداث العديد من الصيغ السكنية التي تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية تبعاً لمداخلها، في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، حيث خصصت السكن الإيجاري العمومي لذوي المداخل الضعيفة، وخصت ذوي المداخل المتوسطة بكل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، كما حاولت عدم استثناء الطبقة الاجتماعية من ذوي المداخل المرتفعة نوعاً ما، من حقهم في الحصول على سكن وفقاً لصيغة التملك، وقامت باستحداث نمط سكني آخر سنة 2014، تحت عنوان السكن الترقوي العمومي، لتضمه إلى الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، باعتبار أن هذا النمط السكني مرحلة سابقة كان يخرج عن نطاق السكن الاجتماعي المدعم من طرف الدولة، نظراً لارتفاع أسعاره المرتبطة بارتفاع تكاليف إنجازه، حيث كان يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله، عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة.

ورغم عدم استفادة صيغة السكن الترقوي العمومي من الدعم المالي المباشر للدولة كما سوف نرى، إلا أنه يستفيد من آليات الدعم غير المباشر، وعلى هذا الأساس سنطرق من خلال هذا المبحث إلى دراسة هذه الصيغة السكنية بمختلف جوانبها، بحيث نتناول مفهومها (المطلب الأول)، والآلية القانونية لاقتنائها (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

مفهوم صيغة السكن الترقوي العمومي

تم استحداث صيغة السكن الترقوي العمومي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي⁽¹⁾، المعدل والمتمم⁽²⁾، وتعتبر هذه الصيغة السكنية من أحدث الصيغ المعتمدة من قبل الدولة، كما أن أكثر ما يميز هذا الشكل الجديد من السكن، انه موجه للمواطنين المتواجدين في الجزائر، وكذا الجالية الجزائرية المتواجدة في الخارج، حيث يمكن لهؤلاء أيضا الاستفادة منه.

وعليه سيتم التعرض من خلال هذا المطلب إلى تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي وتحديد الجهة القائمة على انجازها (الفرع الأول)، ثم إلى خصائص صيغة السكن الترقوي العمومي ضمن (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف السكن الترقوي العمومي وتحديد الجهة القائمة على انجازه

نتعرض من خلال هذا الفرع إلى التعريف بصيغة السكن الترقوي العمومي، ثم إلى تحديد الجهة القائمة على انجازه في الآتي:

أولا-تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على انه: " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه.

وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل"

نلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على نه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة، ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية، ونفهم من ذلك أن السكن الترقوي العمومي، هو عبارة على صيغة سكنية تدخل ضمن الصيغ ذات الطابع الاجتماعي التي تعتمد عليها الدولة، وهو ما أكد عليه المشرع عندما صرح من استفادة هذا السكن من إعانة الدولة.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.

(2) تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-113، المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018.

ثانيا- الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي العمومي:

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي، بمقتضى المرسوم رقم 84-177، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه⁽¹⁾، تم استحداث مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF خلفا له، في إطار تطبيق المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط تأسيس وتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية المحلية، وعلى هذا الأساس اعتبرت مؤسسة ترقية السكن العائلي مؤسسة محلية تنشأ على مستوى الولاية⁽²⁾ في صورة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽³⁾، وكلفت بانجاز سكنات توجه للحصول على الملكية في ظل الأمر رقم 86-07، باعتبارها مرفق عقاري عمومي.

ثم جاء بعد ذلك قانون المالية لسنة 1993⁽⁴⁾ في مادته 108 فقرة 01 التي نصت على انه: "تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى اثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية كما هو معرف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية..."، وعلى هذا الأساس تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة، وأصبحت عبارة على مؤسسات عمومية اقتصادية، تابعة لصناديق المساهمة المحلية⁽⁵⁾.

تختص هذه المؤسسة بـ(6):

- 1- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية بناء، من شأنها المساهمة في تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- 2- اقتناء أراضي الوعاء، بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، وتخصيص قطع للبيع، إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وهيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية، وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.
- 3- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة، سواء لصالحها أو لصالح الغير.

تم بعد ذلك حل مؤسسة ترقية السكن العائلي، بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها، لتحل محلها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، التي أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، حيث أصبحت تأخذ على عاتقها، عمليات انجاز السكن للفئات الاجتماعية التي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الصيغ السكنية الأخرى الموجهة للتملك، والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم.

(1) المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.
(2) نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006، ص24.

(3) أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 84-177.

(4) الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.

(5) نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص25.

(6) حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2015، ص40.

الفرع الثاني:

خصائص صيغة السكن الترقوي العمومي

انطلاقاً من التعريف الوارد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السالفة الذكر، يمكن استنتاج أهم الخصائص التي تميز صيغة السكن الترقوي العمومي:

أولاً: من حيث الاستفادة من إعانة الدولة

لقد صرحت المادة 02 أعلاه على أن هذا النمط السكني، يستفيد بدوره من إعانة الدولة، وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجد أنها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة في هذا الشأن، حيث تشمل هذه الإعانة ثلاث مسائل:

- 1- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة، على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي، ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا⁽¹⁾، على أنه، يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي، عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بـ 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.
- 2- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

3- تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

انطلاقاً مما سبق بيانه، نلاحظ أن السكن الترقوي العمومي يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة، على عكس سكنات البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم كما سبقت الإشارة، فهذه الصيغة السكنية تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، المتعلق بالمساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، باعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع الميسورة نوعاً ما.

ثانياً: من حيث الجهة المخول لها عملية إنجازه

هذا النوع من السكن تقوم على عملية إنجازه الدولة بنفسها، ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية، أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن، المرقي العقاري المكلف بإنجازه، وهو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم.

ثالثاً: من حيث الفئات التي يمكنها الاستفادة من السكن محل الصيغة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم، الفئات التي يمكنها الاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم كالآتي:

- 1- الطالبون الجزائريون المقيمون في الجزائر: حيث ميز بين فئتين:
 - أ- الطالبون الذين يفوق دخلهم 06 مرات ويقل عن 30 مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه⁽²⁾.
 - ب- الطالبون الذين تقل مداخيلهم عن 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، شرط أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى، و إن تعذر الأمر، فمن الدرجة الثانية أو الثالثة⁽³⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

(2) أنظر المادة 08 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113.

(3) أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-203.

2- الطالبون الجزائريون المقيمون بالخارج، المسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، الذين تفوق مداخيلهم 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون(1).

الفرع الثالث:

التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي والصيغ السكنية التملكية الأخرى

نتعرض في هذا الصدد، إلى التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي، وكل من صيغتي البيع بالإيجار والترقوي المدعم.

أولاً: من حيث طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة

يستفيد مقتني السكن في إطار صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، من الإعانة المباشرة للدولة التي تتمثل في المساعدات المالية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم، والتي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني للسكن.

في حين لا يستفيد مقتني السكن الترقوي العمومي من الإعانة المباشرة للدولة، وإنما تتمثل مظاهر الإعانة الممنوحة من قبل الدولة، المخصصة لهذه الصيغة، في تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة، بالإضافة إلى تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة، كما تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة الأولية والثانوية(2).

ثانياً: من حيث الفئات التي تستفيد من الصيغ السكنية في إطار التملك

يوجه السكن الترقوي المدعم وكذا سكن البيع بالإيجار للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، والتي لا يفوق دخلها 108000 دج، بينما يوجه السكن الترقوي العمومي للفئات الاجتماعية الميسورة، والتي يفوق دخلها 108000 دج ويقبل عن 540000 دج، مع إمكانية تدخل الأقارب من الدرجة الأولى أو الثانية أو حتى الثالثة، لكفالة طالب السكن في إطار هذه الصيغة، إذا قل دخله عن 108000 دج.

كما أن كل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، تقتصر على المواطنين الجزائريين المقيمين في الجزائر، على عكس صيغة السكن الترقوي العمومي، التي تشمل كل من المواطنين المقيمين داخل الوطن أو خارجه.

ثالثاً: من حيث المرفق العقاري القائم بالإنجاز

يتكفل بإنجاز المشاريع السكنية في إطار البيع بالإيجار، الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، بينما يقوم على إنجاز السكن الترقوي المدعم، مرفق عقاريين عموميين أو خواص. أما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي، فيتمثل المرفق العقاري القائم على إنجازها، في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

رابعاً: من حيث الآلية القانونية لاقتناء السكنات في إطار صيغ التملك

يتم اقتناء السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، عن طريق عقد البيع بالإيجار المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والمستفيد المتوفر على الشروط المحددة قانوناً، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فيتم اقتناء السكن فيه، عن طريق عقد البيع على التصاميم، الذي يبرم بين المرفق العقاري المعني سواء كان عمومياً أو خاصاً، وبين المكتتب المتوفر على الشروط المحددة قانوناً.

(1) أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113.

(2) أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

أما بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي، فتمثل الآلية القانونية لاقتنائه، في عقود البيوع المحددة وفق القانون رقم 04-11، وذلك بعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي رقم 14-203، وهو ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل في المطلب الثاني.

المطلب الثاني:

الآلية القانونية لاقتناء السكن الترقوي العمومي

سندرس من خلال هذا المطلب، المرحلة الإجرائية التي تسبق مرحلة إبرام العقد الذي يتم بموجبه اقتناء السكن محل الصيغة، بالتعرض الى الشروط القانونية الواجب توافرها في الشخص حتى يستطيع التقدم بطلب الاستفادة من سكن ترقوي عمومي، الى جانب إجراءات تقديم هذا الطلب وكيفية معالجته (الفرع الأول) ، ثم ندرس المرحلة التعاقدية، والتي يتم من خلالها تحديد الآلية القانونية لاقتناء السكن محل الدراسة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المرحلة الإجرائية

نستهل هذا الفرع بالتعرض إلى أهم الشروط القانونية الواجب توافرها في المترشح للحصول على السكن الترقوي العمومي، سواء كان مقيما بالجزائر، أو من الجالية الجزائرية المتواجدة في الخارج، ثم نخرج على مختلف الإجراءات التي يجب إتباعها، من أجل الوصول إلى مرحلة إبرام العقد، الذي يمكن من اقتناء السكن محل الدراسة.

أولاً: الشروط الواجب توافرها في المترشح لاقتناء سكن ترقوي عمومي

يشترك الأشخاص من المواطنين الجزائريين المتواجدين في الجزائر، وهؤلاء المقيمين في الجزائر في الشرطين التاليين (1):

- 1- ألا يملكوا، أو لم يسبق لهم أن تملكوا هم، أو أزواجهم، ملكية تامة لعقار سكني، أو قطعة ارض صالحة للبناء.
- 2- ألا يكونوا قد استفادوا هم، أو أزواجهم، من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

يمكن لمستأجر السكن الإيجاري العمومي، أن يتقدم بطلب للحصول على سكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي، شرط تعهده بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة، وفسخ عقد الإيجار المبرم معها في حالة قبول طلبه، وذلك قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي (2).

أما الشروط المختلف فيها، فترتبط بالمدخيل الخاصة بالفئتين:

- 1- المواطنون المقيمون بالجزائر: يجب أن تفوق مدخيل الشخص 108000 دج، وتقل عن 540000 دج، بالنسبة للأشخاص غير المكفولين ماليا، أما بالنسبة للأشخاص المكفولين ماليا، فيمكن أن تقل مدخيلهم عن 108000 دج.
- 2- المواطنون المقيمون بالخارج: بالنسبة لهؤلاء، يجب أن تفوق مدخيلهم 540000 دج.

(1) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم.

(2) وهو ما يستشف من نص المادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

ثانيا: مكونات ملف الاككتاب و جهات الإيداع: يختلف تكوين ملف طلب الاككتاب في إطار الحصول على سكن ترقوي عمومي، بين المواطنين المقيمين بالجزائر، وهؤلاء المقيمين بالخارج، كما تختلف طرق إيداع الملفات ووجهتها كالتالي:

1- ملف الاككتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالجزائر: يتكون الملف من الوثائق التالية:

- أ- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه، يسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ب- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- ج- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
- د- شهادة عائلية.
- ه- شهادة الإقامة.
- و- شهادة العمل بالنسبة للأجراء، أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.
- ز- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، أو التصريح بالدخل C20 بالنسبة لغير الأجراء، يحدد نمودجه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ح- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه المترشح انه لم يستفد هو أو زوجه من سكن عمومي، أو قطعة أرض، أو مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن، أو للبناء الذاتي.

تودع ملفات الاككتاب من طرف المترشحين، لدى الهياكل الجهوية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، أو لدى الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، عندما تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة، أو على مستوى المديرية الولائية للسكن، في الولايات التي تكون فيها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وكذا الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه غير ممثلة كذلك⁽¹⁾.

2- ملف الاككتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالخارج⁽²⁾: حيث يتكون من مجموعة الوثائق التالية:

- أ- طلب شراء السكن الترقوي مصادق عليه تسلمه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ب- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- ج- شهادة إقامة بالخارج تسلم من طرف المصالح القنصلية.
- د- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف المصالح القنصلية، يقر فيه المترشح للشراء بعدم استفادته هو أو زوجه، من سكن عمومي، أو من قطعة أرض أو من مساعدة مالية من الدولة في إطار اقتناء سكن، أو في إطار البناء الذاتي، وفقا للنموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

يتم التسجيل الأولي الكترونيا، ويسلم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل، حسب الترتيب الزمني للإيداع، وكلمة المرور لمتابعة نتيجة طلب المكتب.

ثالثا: إجراءات معالجة طلبات الحصول على سكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي

وتتم عبر مراحل موزعة كالتالي:

1- مرحلة إيداع طلبات الاستفادة من سكن ترقوي عمومي: يتم إيداع طلب الشراء⁽³⁾، بعد فتح الاككتاب لدى المرقي العقاري المعني، وذلك على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المرقي

(1) أنظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=55> بتاريخ 03 أبريل 2021.

(2) أنظر المذكرة الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، بتاريخ ديسمبر 2017، على مستوى موقع وزارة السكن والعمران والمدينة.

(3) أنظر القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، الذي يحدد نمودجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، الجريدة الرسمية رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

العقاري المعني، مرفقا بالوثائق التي سبق الإشارة إليها⁽¹⁾، ويتم رفض كل طلب تنقصه معلومات، أو غير متوفر على الوثائق المطلوبة⁽²⁾، حيث تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها، في سجل ممضي ومرقم لدى المرققي العقاري المعني⁽³⁾.

2- مرحلة معالجة طلبات الاستفادة: تتم معالجة طلبات الشراء من طرف لجنة تعد لهذا الغرض، يترأسها ممثل المرققي العقاري المعني الموكل قانونا، وتتكون هذه اللجنة من⁽⁴⁾:

- مسؤول الإدارة العامة أو من يعادله.
- مسؤول القضايا القانونية أو من يعادله.

كما يمكن أن تشتمل اللجنة على أشخاص إضافية متخصصة، في هياكل إدارة المرققي العقاري عند الضرورة.

3- مرحلة صدور القرار بقبول الطلب للاستفادة أو رفضه: ونميز في هذه المرحلة بين فئتين:

أ- الأشخاص المقبول طلبهم للاستفادة: تعلم مصالح المرققي العقاري المعني، المستفيدين الذين وافقت اللجنة على طلباتهم، عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم⁽⁵⁾، وفي هذه الحالة يقوم المرققي العقاري المعني، بتسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه⁽⁶⁾.

ب- الأشخاص المرفوض طلبهم للاستفادة: يتم إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم، عن طريق رسالة موصى عليها مع تبرير رفض الطلب، وعلى هؤلاء تقديم طعن يشتمل على معلومات أو مبررات للمرققي العقاري، من شأنها أن تغير رأي اللجنة خلال 30 يوما من استلام مقرر الرفض، حيث يتم دراستها من جديد من طرف اللجنة، بعد إعادة النظر في الطعن المقدم من قبلهم وإصدار قرارها خلال 60 يوما⁽⁷⁾.

(1) أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفية ذلك.

(2) أنظر المادة 03 من نفس القرار الوزاري.

(3) أنظر المادة 04 من نفس القرار الوزاري.

(4) أنظر المادة 05 من نفس القرار الوزاري.

(5) أنظر المادة 07 من نفس القرار الوزاري.

(6) أنظر المادة 06 من نفس القرار الوزاري.

(7) أنظر المادة 08 من نفس القرار الوزاري.

الفرع الثاني:

المرحلة التعاقدية

لقد نصت المادة 02 فقرة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، قبل إلغاء هذه الفقرة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، على أنه: "لا يخضع السكن الترقوي العمومي لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و28 من القانون رقم 11-04" نستنتج من نص المادة أعلاه، أن السكن الترقوي العمومي، لا يتم بيعه عن طريق عقد البيع على التصاميم أو عن طريق عقد حفظ الحق، أي بمعنى آخر، لا يتم البيع وفقا لصيغة بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء⁽¹⁾، وإنما يتم بيعه وفقا لكيفية بيع عقار مبني، بموجب عقد بيع تام، وفقا لما تنص عليه القواعد العامة في عقد البيع المقررة في القانون المدني، ووفقا لما تتطلبه عقود البيع الترقوية كما سبق بيانها.

أما بعد التعديل الذي أدخل على المرسوم التنفيذي رقم 14-203، وتحديدًا على نص المادة 12 منه، التي أضيفت لها فقرة ثانية، عن طريق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، فقد نصت على أنه: "...غير أنه يمكن يتم منح السكنات الترقوية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم، على أساس عقد البيع الذي يجب إعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11-04...".

وبالرجوع إلى نص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجدها تنص على أنه: "يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به...".

نستنتج من نصوص المواد أعلاه، أن السكن الترقوي العمومي يتم اقتناؤه، إما عن طريق بيع عقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 11-04، أو عن طريق كيفية بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وتحديدًا وفقا لصيغة عقد حفظ الحق المنصوص عليه في المادة 27 من نفس القانون، باعتبار أن في كل منهما يتم إبرام العقد النهائي، عند إتمام انجاز المشروع السكني، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم فيخرج عن دائرة اقتناء السكن الترقوي العمومي، باعتبار أن العقد فيه، يتم إبرامه قبل البدء في أشغال البناء أو عند البدء فيها، وتنتقل الملكية فيه تزامنا مع تقدم أشغال الانجاز، وهو ما يتعارض مع ما قضت به المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

وعليه نرى أن المشرع قد أعطى للمركبي العقاري، في إطار بيع السكن الترقوي العمومي، مجالا واسعا للتعاقد، سواء بمقتضى عقد بيع عقار مبني أو بموجب عقد بيع عقار مقرر بناؤه عن طريق عقد حفظ الحق.

أولاً: اقتناء سكن ترقوي عمومي في إطار عقد بيع عقار مبني

إن عقد بيع عقار مبني، المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 11-04، هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية، أن ينقل ملكية عقار منجز مخصص للسكن إلى المقتني مقابل دفع هذا الأخير للثمن المحدد لقيمة هذا العقار.

وعليه وجب أن يتوفر على جميع الأركان الرئيسية لقيام عقد البيع العقاري، من تراض ومحل وسبب وشكلية، ناهيك عن ترتيب نفس الآثار التي يترتبها عقد البيع العادي، إلى جانب الضمانات الخاصة المتعلقة بالبيع الترقوي، التي سبق بيانها، والتي نصت عليها المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04.

ثانياً: اقتناء السكن الترقوي العمومي في إطار البيع عن طريق حفظ الحق

سننتقل إلى مراحل اقتناء المستفيد لسكن ترقوي عمومي، في إطار البيع عن طريق حفظ الحق، باعتبار أن هذا البيع ينطوي على مرحلتين، مرحلة إبرام عقد حفظ الحق، ومرحلة إبرام العقد النهائي.

(1) أنظر المادة 25 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

يعتبر عقد حفظ الحق، آلية جديدة من آليات التعاقد التي جاء بها المشرع من خلال القانون رقم 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث يهدف من خلاله إلى تنظيم العلاقة بين المرقى العقاري ومقتني السكن في إطار الترقية العقارية، إلى غاية الانتهاء من أشغال البناء، وإبرام العقد النهائي⁽¹⁾.

لقد سبق تعريف عقد حفظ الحق، على أنه العقد الذي يلتزم فيه المرقى العقاري، بحجز العقار المزمع انجازه أو في طور الانجاز على ذمة صاحب حفظ الحق، إلى غاية تسليمه إياه عند الانتهاء من بنائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير إلى المرقى العقاري، مقابل حفظ حقه في اقتناء العقار، فهو عبارة على عقد ابتدائي يمهّد لإبرام عقد نهائي، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار، ويكون ذلك بعد الانتهاء من أشغال البناء.

1- مرحلة إبرام العقد الابتدائي والآثار المترتبة عنه:

أ- **تكوين عقد حفظ الحق:** يتم إبرام عقد حفظ الحق، بتوفر الأركان الموضوعية لقيام العقود، من تراض ومحل وسبب، بالإضافة إلى الأركان الشكلية، باعتباره عقدا يرد على عقار.

✓ الأركان الموضوعية لقيام عقد حفظ الحق:

- **التراضي:** يتم إبرام عقد حفظ الحق، بتطابق إرادتي طرفيه، وهما المرقى العقاري المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وصاحب حفظ الحق المتمثل في المستفيد، وذلك بعد دراسة طلب الاستفادة من قبل اللجنة، وصدور قرار يقضي بقبول الطلب لتوفر المستفيد على الشروط المنصوص عليها قانوناً، كما سبقت الإشارة.
- **المحل:** يتمثل محل عقد حفظ الحق المبرم في إطار السكن الترقوي العمومي، في التسبيق الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه إلى المرقى العقاري، بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁽²⁾، وحجز العقار على ذمة المستفيد من طرف المرقى العقاري، المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ويجب أن يتم تحديد العقار المحفوظ تعييناً كافياً نافياً للجهالة⁽³⁾، من حيث العناصر الخاصة والمساحات، بتحديد المساحة القابلة للسكن، والمساحات الصافية خارج الأشغال، بالإضافة إلى تحديد المواصفات التقنية والمساحية للبناء، بتحديد مكونات السكن. هذا إلى جانب تحديد الأجزاء المشتركة من حيث العناصر المكونة لها، والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة، والحصص النسبية للأجزاء المشتركة⁽⁴⁾.

✓ الأركان الشكلية لقيام عقد حفظ الحق:

نصت المادة 25 من القانون رقم 04-11، على وجوب إفراغ عقد بيع العقارات المبنية أو العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء في القالب الرسمي، وعليه وجب أن يتم تحرير عقد حفظ الحق أمام موثق، كما تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، رغم أنه لا يتضمن نقل ملكية العقار المحفوظ، كما لم يخضعه المشرع إلى إجراءات الشهر العقاري⁽⁵⁾.

ومن هنا يثور التساؤل، حول الطبيعة القانونية للشكلية المقصودة في عقد حفظ الحق، هل هي شكلية للانعقاد أم هي شكلية للإثبات فقط؟

(1) وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الجلفة، جانفي 2018، ص 754.

(2) أنظر المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 04-11.

(3) أنظر القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.

(4) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

(5) إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 377.

بالرجوع إلى نص المادة 25 من القانون رقم 04-11، نجد أنها نصت على وجوب إفراغ عقود البيع التي تتم بين المرقي العقاري والمقتني، في إطار عقار مبني أو مقرر بناؤه أو في طور البناء، في الشكل الرسمي حسب ما يقضي به القانون بالنسبة للعقود الناقلة للملكية.

أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فهو ليس بعقد ناقل للملكية، قياساً على ما تقضي به المادة 324 مكرر 1، من القانون المدني، ومن هنا نعتقد أن الكتابة المطلوبة في عقد حفظ الحق، ليست بكتابة للانعقاد، وإنما كتابة للإثبات، نظراً للنزاعات التي كانت قائمة في وقت مضى بين المرقي العقاري الخاص والمقتنين، حيث يتم إلزامهم بدفع أقساط، دون القيام بتوثيق هذا التصرف، ودون حصول هؤلاء على سندات أو عقود تثبت حجزهم لعقاراتهم السكنية(1).

يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق مجموعة من البيانات المتمثلة في(2):

- أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري.
- مرجعيات رخصة التجزئة.
- شهادة التهيئة والشبكات.
- رقم وتاريخ رخصة البناء.

ب- آثار عقد حفظ الحق: يترتب على إبرام عقد حفظ الحق، ترتيب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، سنوضحها في ما يلي:

✓ **التزامات صاحب حفظ الحق:** يقع على صاحب حفظ الحق دفع مبلغ التسبيق، الذي لا

يمكن أن يتجاوز قيمة 20% من قيمة العقار المحفوظ، حيث يتم دفعه بناء على أمر بالدفع، معد من قبل المرقي العقاري المعني، على أن يسلم لصاحب حفظ الحق، وصل من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة(3)، يثبت فيه تنفيذه لالتزامه، حيث يتم إيداع مبلغ التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة ضمان الترقية العقارية(4)، وعلى هذا الأساس لا يجوز للمرقي العقاري التصرف فيه(5)، أو اعتماد هذه التسبيقات في تمويل مشروعه العقاري، ولهذا السبب سمح له المشرع طلب الحصول على قروض عقارية من أجل تمويل مشروعه السكني.

وفي حالة فسخ عقد حفظ الحق بطلب من صاحب حفظ الحق، يستفيد في هذه الحالة المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع(6).

✓ **التزامات المرقي العقاري:** تتمثل أهم التزامات المرقي العقاري المترتبة عن إبرام عقد حفظ الحق في مايلي:

- التزام المرقي العقاري بتخصيص العقار لصاحب حفظ الحق: يلتزم المرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق، مقابل التسبيق الذي يدفعه صاحب حفظ الحق، بإكساب هذا الأخير حق حجز العقار لفائدته(7)، إلى غاية استكمال عملية البناء، إلا أن الملاحظ أن المشرع لم ينص على جزاء إخلال المرقي العقاري بهذا الالتزام، فقد نص فقط على الجزاءات المترتبة على إخلال صاحب حفظ

(1) الشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 2، مارس 2017، ص 43.

(2) أنظر المادة 30 من القانون رقم 04-11.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

(4) أنظر المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 04-11.

(5) سامية خواترة، التزامات المكنتب وصاحب حفظ الحق في القانون رقم 04-11، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة تيارت، جوان 2018، ص 104.

(6) أنظر المادة 32 من القانون رقم 04-11.

(7) كمال فتحي دريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019، ص 570.

الحق لالتزاماته، بينما لم يتم بتحديد ذلك بالنسبة للمرقي العقاري، باعتباره الطرف القوي في الرابطة التعاقدية، وهذه مسألة يجب تداركها من قبله.

- التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام أشغال البناء: إن الهدف الأساسي من إبرام عقد حفظ الحق، هو حجز حق صاحب حفظ الحق على السكن المراد اقتناؤه، وعلى هذا الأساس، يقع على المرقي العقاري، التزام إبرام العقد النهائي الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن إلى صاحب حفظ الحق، ليتحول مركزه القانوني من صاحب حفظ حق إلى مقتني ومالك للعقار السكني المنجز.

2- مرحلة إبرام العقد النهائي والآثار المترتبة عنه: بعد اكتمال أشغال الانجاز، يصبح السكن المحفوظ محل عقد حفظ الحق جاهزا، لتنتقل ملكيته إلى المقتني، ويتم ذلك عن طريق عقد نهائي، يبرم بين المرقي العقاري الممثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، والمقتني، حيث نصت المادة 33 من القانون رقم 04-11، على أنه: " يتعين على المرقي العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق "

إن العقد النهائي الذي يتم إبرامه بين المرقي العقاري والمقتني، ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 فقرة 01 من القانون رقم 04-11، إلا أن الاختلاف الوحيد، يكمن في الثمن المجزأ بين مبلغ التسبيق الذي سبق للمقتني دفعه عند إبرام عقد حفظ الحق، وما يتبقى من الثمن الذي يلتزم بدفعه عند إبرام عقد البيع النهائي، مقابل انتقال ملكية السكن إليه⁽¹⁾.

أ- تكوين عقد البيع النهائي: يخضع عقد البيع النهائي المبرم بين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ومقتني السكن الترقوي العمومي إلى القواعد العامة في مجال إبرام العقود، وبحيث يجب أن تتوفر فيه الأركان التالية:

- ✓ التراضي: ويتمثل في اتجاه إرادة المتعاقدين وتطابقها إلى إبرام العقد النهائي، بعد إتمام أشغال الإنجاز والبناء.
- ✓ المحل: إن محل عقد البيع النهائي، يتمثل في العقار السكني الذي أصبح موجودا وقت التعاقد، على عكس ما كان عليه وقت إبرام عقد حفظ الحق، والجزء المتبقي من الثمن المتفق عليه مسبقا في عقد حفظ الحق.
- ✓ الشكلية: إن العقد النهائي يعتبر عقدا ناقلا للملكية، على عكس عقد حفظ الحق، وعلى هذا الأساس وجب إفراغه في الشكل الرسمي أمام موثق، وفقا لما نصت عليه المادة 33 أعلاه والمادة 26 فقرة 01 من نفس القانون، بالإضافة إلى اتخاذ إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية حتى يرتب العقد أثره العيني الناقل لملكية العقار السكني.

ب- الآثار المترتبة عن إبرام عقد البيع النهائي: يرتب عقد البيع النهائي التزامات متقابلة، في ذمة كل من المرقي العقاري- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ومقتني السكن، وهي نفسها الالتزامات التي يرتبها عقد البيع العادي، إلى جانب الضمانات المقررة بشأن بيع السكن الترقوي كما سبق البيان.

✓ التزامات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

- التزام المرقي العقاري بمطابقة أشغال البناء وفقا لما تم الاتفاق عليه: يتعين على المرقي العقاري المتحصل على رخصة البناء، الالتزام بأحكام الرخصة الممنوحة له، بغرض الحفاظ على أرواح القاطنين بالسكن، أو الجيران أو البنايات المجاورة، لذا وجب عليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية، والرسومات التي منح على أساسها الترخيص⁽²⁾، وقد نصت

(1) أنظر المادة 31 من القانون رقم 04-11.

(2) آسيا ارواغ، مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة تيارت، مارس 2019، ص 37-38.

المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"، كما نصت المادة 65 من نفس المرسوم التنفيذي على أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن، إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية.

- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي: إن نقل ملكية العقار السكني محل صيغة السكن الترقوي العمومي، يعد الالتزام الجوهرى الذي يقع على المرقى العقارى، حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: " يرتبط تحويل ملكية السكن الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي بتسديد الثمن بكامله"، وفي حالة وفاة المستفيد، يحل محله الورثة بشأن إجراءات انتقال الملكية وفقا للقواعد المحددة في القانون(1).
- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بتسليم السكن إلى المقتنى: حيث يتزامن تسليم السكن الترقوي العمومي مع تسديد الثمن الكامل، الذي يتم أمام الموثق، وعلى هذا الأساس يلتزم المرقى العقارى بتمكين المقتنى من حيازة السكن والانتفاع به، على الوجه الذي يقرره القانون، ويتم ذلك خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى بعد الاستلام المؤقت للمشروع، الذي يتم بين المرقى العقارى والمقاول بعد الإنتهاء من الأشغال(2).

أما بالنسبة للضمانات الخاصة التي قررتها نص المادة 26 فقرة 03، من القانون رقم 11-04، المتعلقة بضمان الإنهاء الكامل للأشغال وضمان المسؤولية العشرية، فلا حاجة لإعادتها لأننا تعرضنا لها سابقا.

✓ التزامات مقتنى السكن: تتمثل إلتزمات هذا الأخير في مايلي:

- التزام المقتنى بدفع الجزء المتبقى من ثمن السكن: إن تسليم السكن الترقوي العمومي وانتقال الملكية فيه إلى المقتنى، موقوفة على التزام هذا الأخير بدفع ما تبقى من قيمة الثمن، بعد خصم قيمة التسبيق، التي تكون في مجملها الثمن الكلي المتفق عليه للعقار السكني، حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفاءات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي(3)، على أنه: " يتم حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب المؤشرات المرجعية الآتية:

تكلفة انجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسات التصميم ومتابعة الأشغال وخدمات المراقبة التقنية والمخبرية ودراسة التربة وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث، وكذا التهيئات الخارجية.

تكلفة الأرض بعد التخفيضات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

المصاريف المالية المترتبة عن تمويل المشروع".

بالإضافة إلى هامش الربح الخاص بالمرقى العقارى الذي يظل متغيرا، بحيث لا يمكن أن يتجاوز 05% من سعر تكلفة السكن(4).

- التزام المقتنى بقواعد الملكية المشتركة: نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: " يخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

ونصت المادة 62 من القانون رقم 11-04 على أنه: " يلتزم المرقى العقارى بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

(1) أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014 .

(2) أنظر المادة 03 فقرة 15 من القانون رقم 11-04.

(3) الجريدة الرسمية رقم 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.

(4) أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفاءات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي.

ويعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".

وعليه، يلتزم مقتني السكن الترقوي العمومي، بعد تحويل الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين، أو الأشخاص المعينين من طرفهم، بأعباء صيانة الأجزاء المشتركة، سواء تلك الأعباء من الصنف الأول، المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، أو تلك الأعباء من الصنف الثاني، المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين، وفقا لما جاء ضمن الباب الأول من الجزء الثالث، المتعلق بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر.

- التزام المقتني بعدم التنازل عن السكن وفقا للقواعد المحددة قانونا: نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: " لا يمكن للمستفيد من السكن الترقوي العمومي تحت طائلة البطلان التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"

ونصت المادة 13 من نفس المرسوم على أنه: " يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما لاسيما تلك المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12..."

وبالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 07-12، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 السالف الذكر، نجدها تنص على أنه: " تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ إعداد العقود التي تخصصها، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف السكنات المذكورة أدناه الممولة من طرف الدولة او التي استفادت من إعانات الدولة لاكتساب الملكية:

- السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة، وأيضا السكنات التي استفادت من دعم الدولة..."

نستنتج من نصوص المواد أعلاه أن مقتني السكن الترقوي العمومي، لا يجوز له التنازل عن سكنه خلال سنتين من تاريخ انتقال الملكية، بمعنى أن المشرع ضمن هذا العقد بالشرط المانع من التصرف وحدد مدته بسنتين، وعلى هذا الأساس يجب على مقتني السكن الالتزام بهذا الشرط، وعدم مخالفته تحت طائلة بطلان العقد¹.

(1) أنظر المادة 03 من نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016.

خلاصة الفصل الثاني

إلى جانب صيغة البيع بالإيجار، قام المشرع باستحداث صيغة سكنية أخرى، تم توجيهها بدورها إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة، أطلق عليها صيغة السكن الترقوي المدعم، التي ظهرت سنة 2010، وتحديدًا ضمن المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، حيث يتم الحصول على سكن في إطار هذه الصيغة عن طريق عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر عقدا من عقود الترقية العقارية

و في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، قام المشرع باستحداث صيغة سكنية أخرى تم توجيهها إلى الطبقة الميسورة نسبيًا، أطلق عليها صيغة السكن الترقوي العمومي التي لا تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، ولكن تستفيد من إعانات غير مباشرة، كالتخفيض في قيمة الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع، وتكفل الدولة بأشغال الطرقات والشبكات، ناهيك عن تمكين المواطن من الحصول على قرض عقاري مخفض القيمة.

الختامة

نستخلص من كل ما سبق، أن الدولة بذلت جهدا كبيرا من أجل ضمان حصول مواطنيها على سكنات لائقة وإيجاد الحلول المثلى للحد من أزمة السكن التي أصبحت مزمنة، حيث سعت من خلال سلطتها التشريعية إلى تنظيم قطاع السكن عن طريق وضع منظومة قانونية متكاملة في جميع جوانبها، بغية الوصول إلى تحقيق سياسة سكنية ناجحة وناجعة تتمكن من خلالها، من تخطي الإشكال الذي يواجهه المجتمع في الحصول على سكن.

حيث قامت الدولة باعتماد العديد من الصيغ السكنية في إطار ما يسمى بالسكن الاجتماعي، الذي يحظى بدعم الدولة المباشر أو غير المباشر، في إطار الصيغ السكنية الموجهة، فقد تبنت الدولة ثلاثة صيغ، تمثلت في صيغة البيع بالإيجار، صيغة السكن الترقوي المدعم التي تعتبر امتدادا لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي، صيغة السكن الترقوي العمومي.

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والاقتراحات تتمثل في:

أولاً: النتائج

- لقد قامت الدولة من أجل القضاء على أزمة السكن التي تعيشها المناطق الحضرية باعتماد سياسة سكنية تسعى إلى ضمان حصول كل مواطن على سكن لائق، وتجسد ذلك في السكن الاجتماعي الذي يقوم على دعم الدولة المباشر وغير المباشر، حيث تمخض عن تكريس الدولة لسياسة السكن الاجتماعي، تبنيتها لصيغ سكنية متنوعة، استندت في وضعها للعديد من المعايير، منها:
 - ✓ معيار الحالة المادية للطبقة الاجتماعية: حيث نجد أن المشرع قد خص كل طبقة اجتماعية بنمط معين من السكن في حدود مداخيل أفرادها، فمنها ما هو موجه للطبقة المعوزة، ومنها ما هو موجه للطبقة المتوسطة ومنها ما رصد للطبقة الميسورة نسبياً.
 - ✓ معيار الآلية القانونية للاقتناء: تباينت الآليات القانونية لاقتناء صيغ عروض السكن الموجهة للتملك بين عقد البيع بالإيجار بالنسبة لصيغة البيع بالإيجار، وعقد البيع على التصاميم بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم، وعقد بيع عقار منجز أو عقد حفظ الحق بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي.
- تخصص الدولة بمبالغ مالية ضخمة لقطاع السكن، خاصة ما يمنح للمواطن في شكل إعانات مالية غير قابلة للاسترجاع من قبل الدولة من أجل مساعدة الأفراد في الحصول على سكن، وترتبط هذه الإعانات ارتباطاً مباشراً بنوع الصيغة السكنية المراد اقتنائها وقيمة دخل الفرد، يتم تقديمها من طرف كل من الصندوق الوطني للسكن، بالنسبة لصيغة لكل من صيغتي البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم، بينما لا يستفيد السكن الترقوي العمومي من الإعانة المالية المباشرة للدولة، وإنما يستفيد من الدعم غير المباشر كما سبق البيان.

ثانياً: الاقتراحات

1- إن تركيز الدولة على مبدأ تملك الوحدات السكنية ليس بالحل الأمثل، إذ أنها بهذه الطريقة تبقى تدور في حلقة مفرغة، حتى وإن اعتمدت صيغ سكنية أخرى في إطار التملك، إذ يجب على الدولة التركيز على توفير السكنات عن طريق تأجيرها، وتجنيب كل من القطاع العام والخاص للقيام بانجاز مشاريع سكنية تخصص للتأجير فقط، وعليه يصبح بإمكان المواطن الحصول على سكن ببدل إيجار معقول، لأن العمل على تفعيل سوق الإيجار سوف يؤدي حتماً إلى انخفاض بدلات الإيجار لدى القطاع الخاص من ناحية، كما يمكن الدولة من تخصيص الإعانات التي تقوم بإنفاقها على الحصول على الملكية في تحسين معيشة مواطنيها بتوجيهها إلى رفع الأجر من ناحية أخرى.

2- فيما يخص قيمة المساعدة المالية المباشرة التي تمنحها الدولة في إطار صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم، حيث تقدر بالنسبة للصيغة الأولى بـ 700000 دج، بينما تتباين قيمتها بالنسبة للصيغة الثانية ما بين 400000 دج و700000 دج، حيث نرى لو أن المشرع قد فعل العكس تماماً، إذ يمنح المستفيد من السكن الترقوي المدعم مساعدة مالية قدرها 700000 دج في كل الحالات، ودون تمييز بين الفئات ومستوى دخلها، باعتبار أن المستفيد في إطار هذه الصيغة يكون تحت ضغط توفير مبلغ المساهمة الشخصية، إلى جانب المبلغ المتبقي من الثمن، الذي قد يلجأ إلى اقتراضه من مؤسسة مالية مع تحمل قيمة الفائدة المترتبة عن هذا القرض، زد على ذلك فهو ملزم بأن يكون قد سدد ثمن المسكن كاملاً عند الانتهاء من الأشغال، وبالتالي فبالإبقاء على قيمة 700000 دج، يكون المشرع قد ساهم في التخفيف من الضغط النفسي، والعبء المالي الملقى على المستفيد في إطار هذه الصيغة، أما بالنسبة للمستفيد في إطار البيع بالإيجار، فيقع عليه فقط تسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن، أما الباقي من الثمن، فيسدد بكل أريحية خلال مدة الإيجار المقدرة بـ 25 سنة.

قائمة

المراجع

قائمة المصادر والمراجع

I - المصادر والمراجع باللغة العربية:

أولاً: النصوص القانونية

أ/ القوانين والأوامر:

✓ القوانين:

1. القانون رقم 81-01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، 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، الجريدة الرسمية رقم 06، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1981.
2. القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986.
3. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
4. القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية رقم 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.
5. القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية رقم 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007.
6. القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية رقم 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
7. القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
8. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

✓ الأوامر:

1. الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09 سبتمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية رقم 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

ج/المراسيم:

✓ المراسيم الرئاسية:

1. المرسوم الرئاسي رقم 11-407، المؤرخ في 29 نوفمبر 2011، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 2011.

✓ المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة في 03 مارس 1993.
2. المرسوم التشريعي رقم 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية رقم 88، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1993.

✓ المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم رقم 73-82، المؤرخ في 05 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية رقم 47، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1973.
2. المرسوم رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية رقم 47، الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983.

قائمة المصادر والمراجع

3. المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.
5. المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 1994.
6. المرسوم التنفيذي رقم 97-35، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997.
7. المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2001. المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، الجريدة الرسمية رقم 69، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 أفريل 2004، الجريدة الرسمية رقم 27، الصادرة بتاريخ 28 أفريل 2004.
8. المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13 جانفي 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 22 جانفي 2003.
9. المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 24، الصادرة 11 ماي 2008.
10. المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010.
11. المرسوم التنفيذي رقم 12-432، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.
12. المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.
13. المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
14. المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 04 مارس 2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014.

قائمة المصادر والمراجع

15. المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.
16. المرسوم التنفيذي رقم 15-328، المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 أبريل 2001، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 68، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2015.
17. المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 13 افريل 2001، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 06 نوفمبر 2016.
18. المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المؤرخ في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، و كذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم 02، الصادرة بتاريخ 21 جانفي 2018.

د/القرارات الوزارية:

1. القرار المؤرخ في 23 جويلية سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 52، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2001.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.
3. القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، الجريدة الرسمية رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.
4. القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.
5. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2017، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.
7. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 فيفري 2019، المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية رقم 39، الصادرة بتاريخ 16 جوان 2019

ه/المقررات:

1. المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 جوان 2001 الصادر عن وزارة السكن، غير منشور بالجريدة الرسمية

و/ التعليمات الوزارية:

1. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 06 فيفري 2018، المرفقة بالدليل المنهجي المتعلقين بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة.

ثانيا: المؤلفات العامة والمتخصصة

1. إبراهيم سيد أحمد، الشرط المانع من التصرف فقها وقضاء، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004.
2. أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار البركة، عمان، الأردن، 2006.
3. إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، [د.ط.]، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
4. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، [د.ط.]، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1990.
5. حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، [د.ط.]، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، [د.ط.]، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2004.
7. حمزة شرابن، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، [د.ط.]، دار هومة، الجزائر، 2001.
8. حورية سي يوسف زاهية، الوجيز في عقد البيع، [د.ط.]، دار الأمل للطباعة، تيزي وزو، الجزائر، [د.س.ن.].
9. خليل أحمد حسن قفادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
10. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء، الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، [د.ط.]، دار هومة، الجزائر، 2014.
11. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
12. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة (عقد البيع)، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، 1980.
13. سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، 2015.
14. سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، دار المكتبات الفنية، الإسكندرية، 2001.
15. سييل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014.
16. عباس العبودي، شرح العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009.
17. عبد الحفيظ مشماش، بيع العقار في طور الانجاز، على ضوء القانون المغربي والمقارن، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، المغرب، 2012.
18. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، المجلد الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
19. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل المقاول، الوكالة، الوديعة والحراسة، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.

قائمة المصادر والمراجع

20. عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، مصر 1987.
21. عبد الكريم بلعبور، نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري والمقارن، [د.ط.]، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 2001.
22. عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، [د.ط.]، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977.
23. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
24. علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، [د.ط.]، وفر للنشر، الجزائر، 2001.
25. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، 2009.
26. عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، [د.ط.]، دار هومة، الجزائر، 2009.
27. غنية قري، نظرية الالتزام، الطبعة الأولى، دار قرطبة للنشر، الجزائر، 2007.
28. فايز محمد حسين، الشروط المقترنة بعقد البيع، [د.ط.]، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 2010.
29. مجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، دار الثقافة، الأردن، 2006.
30. محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون اللبناني والمصري، [د.ط.]، الدار الجامعية، [د.م.ن.]، 1999.
31. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
32. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، [د.ط.]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
33. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، [د.ط.]، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، [د.س.ن.].
34. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2006.
35. مصطفى جمال، رمضان أبو السعود، نبيل إبراهيم سعد، مصادر وأحكام الالتزام، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات العلمية

أ/ أطروحات الدكتوراه:

1. إبتسام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 03، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2011-2012.
2. إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017.
3. حنان مازة، التعاقد من الباطن في عقد مقاول البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران 02، السنة الجامعية 2015-2016.
4. حنين زروقي، التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية للمبيع، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2017-2018.
5. عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2012.
6. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005.

قائمة المصادر والمراجع

7. نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الانجاز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2015-2016.
8. شعبان عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
9. عابدة مصطفى، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2013.

ب/ مذكرات الماجستير:

1. ابتسام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر واقع وآفاق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2002-2003.
2. أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.
3. جويذة خواص، الضمان القانوني للعيب الخفي وتكلف الصفة في عقد البيع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 1986.
4. حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2011-2012.
5. حياة أمجد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2015.
6. سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012-2013.
7. طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.
8. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.
9. علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2015-2016.
10. عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007.
11. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2000.
12. فضيلة بوليلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007.
13. لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2013.
14. لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2005-2006.
15. نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009.
16. نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006.
17. وليد محمد بخيت الوازن، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، السنة الجامعية 2011.

رابعاً: المقالات العلمية

1. إبتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، جامعة البيض، جوان 2015.
2. إبتسام مناع، نظام القروض العقارية، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 07، العدد 01، جامعة قسنطينة، جوان 2015.
3. أحلام نواري، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، سبتمبر 2013.
4. أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة تمنراست، 2019.
5. أحمد سمير ياسين، التنظيم القانوني للشرط المانع في عقد الإيجار، دراسة قانونية مقارنة، مجلة تكريت للحقوق، المجلد 01، العدد 01، الجزء 01، جامعة تكريت، سبتمبر 2016.
6. أسامة حداد، مفهوم التامين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 02، جامعة المدية، جوان 2015.
7. آسيا ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة تيارت، مارس 2019.
8. آسيا دوة، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد الثالث عشر، المجلد 07، العدد 01، جامعة البليدة 02، ماي 2018.
9. إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2014.
10. إيمان نعيمة، السكن الإيجاري العمومي، ترقية عقارية لمدن مستدامة، مجلة صوت القانون، المجلد السادس، العدد 02، جلعة خميس مليانة، نوفمبر 2019.
11. جمال جعيل، سياسة تنويع الصيغ السكنية، هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 07، جامعة باتنة 01، ديسمبر 2014.
12. حسبية زغلامي، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، العدد الثالث، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2016.
13. حورية سي يوسف زاهية، إنشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
14. خيرة لعديدي، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة ادرار، جوان 2016.
15. ربيعة صبايحي، خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، 2013..
16. زكرياء زيتوني، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 07، جامعة البليدة 02، جوان 2015.
17. زكرياء شرايس، علاقة المستفيد من السكن بالمؤسسة العقارية قبل العقد التوثيقي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 02، جامعة بجاية، 2015.
18. زكرياء شيخ محمد، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة مستغانم، جوان 2015.
19. زهرة عبد القادر، محمد رضا التميمي، دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد التاسع، جامعة أم البواقي، جوان 2018.
20. سامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

قائمة المصادر والمراجع

21. سامية خواثره، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون رقم 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة تيارت، جوان 2018.
22. سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، ديسمبر 2017.
23. السيد محمد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2015.
24. شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب-، العدد 48، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، ديسمبر 2017.
25. عائشة طيب، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 48، العدد 04، جامعة الجزائر، ديسمبر 2011.
26. عبد القادر أزوا، خيرة لعيدي، تدخل المقتني في إتمام انجاز السكن الترقوي بصيغة البيع على التصاميم وإشكالاته القانونية، مجلة الحقيقة، المجلد 16، العدد 41، جامعة ادرار، مارس 2017.
27. عز الدين زوبه، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
28. علي سنوسي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 02، جامعة تيارت، جوان 2019.
29. كمال فتحي دريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019.
30. كنزة مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 50، جامعة قسنطينة 01، ديسمبر 2018.
31. محمد أمين دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 07، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، ديسمبر 2016.
32. محمد قريده، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة قسنطينة، جوان 2014.
33. محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، العدد السادس، جامعة بسكرة، أبريل 2009.
34. مريم حلوا، عمر بن شعاعة، عقد بيع الشقة، نموذج السكن الترقوي التساهمي في الجزائر، مجلة آفاق للعلوم، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة الجلفة، جانفي 2016.
35. منصور مجاجي، الضمان المعماري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، المجلد 08، العدد 01، جامعة الوادي، جانفي 2011.
36. نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ السكنية المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 02، جوان 2017.
37. نجوى الهواري، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 32، الجزء الثالث، جامعة الجزائر 01، سبتمبر 2018.
38. وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الجلفة، جانفي 2018.

□ امسا: المدونات العلمية

1. أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري، الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة، الغرفة الوطنية للتوثيق، يومي 16 و17 أفريل، الجزائر.
2. آسيا دوة، عقد حفظ الحق، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.
3. ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.
4. عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 10 و11 جوان 2008.

□ امسا: المواقع الكترونية

1. موقع وزارة السكن والعمران والمدينة www.mhuv.gov.dz

II - المراجع باللغة الأجنبية:

✓ Ouvrages :

1. Frédérique Cohet-Cordey, Betty Laborrier, Jacques Lafond, vente d'immeubles, 2eme édition, Litec, Paris, 2008
2. George Vermelle, droit civil, les contrats spéciaux, 2eme édition, Dalloz, 1998.
3. Philippe Malaurie, Laurent Aynes, cours de droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, tom08, 10eme édition, Cujas, Paris, 1996.

المُلخَص

ملخص:

تتمثل الصيغ السكنية في إطار التملك في سكن البيع بالإيجار، الذي يجعل الفرد يملك مسكنه بعد مدة من الإيجار، مقابل دفع أقساط شهرية، تكون في مجموعها ثمن المسكن، وتتمثل الآلية القانونية لاقتنائه في عقد البيع بالإيجار، وتوجه هذه الصيغة السكنية إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة، شأنها في ذلك شأن صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث يتم اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة عن طريق عقد البيع على بالتصاميم دون سواه، أما بالنسبة للطبقة الميسورة نوعا ما، فقد خصها المشرع هي الأخرى في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، بصيغة سكنية، لا تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، ولكن تستفيد من إعانات غير مباشرة، كالتخفيض في قيمة الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع، وتكفل الدولة بأشغال الطرقات والشبكات، ناهيك عن تمكين المواطن من الحصول على قرض عقاري مخفض القيمة.

Abstract

Residential formulas within the framework of ownership are represented in Sale by Lease housing, which makes the individual own her home after a period of rent, in return for paying monthly installments. The total of which is the price of the house. The legal mechanism for its acquisition is the lease-sale contract, and this housing formula is directed to the middle social class, just like the subsidized promotional housing formula. Thence, a housing is acquired within the framework of this formula through a sales contract based on designs only. As for the somewhat affluent class, the legislator also singled it out, in the context of achieving social justice, with a housing formula that does not benefit from the direct subsidy granted by the state. Rather, it benefits from cross-subsidies, such as a reduction in the value of the real estate container on which the project will be built, routes and networking projects guaranteed by the state, not to mention enabling the citizen to obtain a low-value real estate loan.

الفهرس

الصفحة	المحتويات
أ	مقدمة
الفصل الأول : صيغة البيع بالإيجار	
02	المبحث الأول : مفهوم صيغة البيع بالإيجار
03	المطلب الأول : تعريف صيغة البيع بالإيجار و بيان خصائصها
03	الفرع الأول : تعريف صيغة البيع بالإيجار
04	الفرع الثاني : خصائص صيغة البيع بالإيجار
06	المطلب الثاني : الجهة القائمة على إنجاز و تسيير السكنات محل صيغة البيع بالإيجار
06	الفرع الأول : مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
06	الفرع الثاني : المهام المنوطة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
07	المطلب الثالث : شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار
07	الفرع الأول : الشروط الشخصية
08	الفرع الثاني : الشروط الموضوعية
09	المبحث الثاني : الآلية القانونية لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار
10	المطلب الأول : مفهوم عقد البيع بالإيجار
10	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار و تحديد خصوصياته
14	الفرع الثاني : تمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عن عقد البيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35
15	المطلب الثاني : تكوين عقد البيع بالإيجار
16	الفرع الأول : المرحلة الإجرائية
18	الفرع الثاني : المرحلة التعاقدية
21	المطلب الثالث : آثار عقد البيع بالإيجار
22	الفرع الأول : التزامات المتعهد بالترقية العقارية
23	الفرع الثاني : التزامات المستأجر المستفيد
27	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني : صيغة السكن الترقوي	
30	المبحث الأول : صيغة السكن الترقوي المدعم
31	المطلب الأول : مفهوم صيغة السكن الترقوي المدعم
31	الفرع الأول : تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم و بيان خصائصها
33	الفرع الثاني : تمييز صيغة السكن الترقوي المدعم عن صيغة البيع بالإيجار
35	الفرع الثالث : إجراءات تجسيد السكن الترقوي المدعم
38	المطلب الثاني : الآلية القانونية لاقتناء السكن الترقوي المدعم
38	الفرع الأول : مفهوم عقد البيع على التصاميم
41	الفرع الثاني : تكوين عقد البيع على التصاميم
50	الفرع الثالث: آثار عقد البيع على التصاميم
57	المبحث الثاني : صيغة السكن الترقوي العمومي
58	المطلب الأول : مفهوم صيغة السكن الترقوي العمومي
58	الفرع الأول : تعريف السكن الترقوي العمومي و تحديد الجهة القائمة على إنجازه
60	الفرع الثاني : خصائص صيغة السكن الترقوي العمومي

61	الفرع الثالث : التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي و الصيغ السكنية التملكية الأخرى
62	المطلب الثاني : الآلية القانونية لاقتناء السكن الترقوي العمومي
63	الفرع الأول : المرحلة الإجرائية
65	الفرع الثاني : المرحلة التعاقدية
71	خلاصة الفصل الثاني
73	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الملخص