



جامعة العربي التبسي-تبسة-
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
التخصص: قانون عقاري
بعنوان:

أحكام السكن الترقوي المدعم LPA في التشريع الجزائري

الأستاذة المشرفة:
د.بن طيبة صونية

من إعداد الطالبة:
شنتالية وفاء

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ مساعد - أ -	منصوري نورة
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر - أ -	بن طيبة صونية
ممتحنا	أستاذ محاضر - أ -	مبروك حدة

السنة الجامعية: 2019/2018



جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
التخصص: قانون عقاري
بعنوان:

أحكام السكن الترقوي المدعم LPA في التشريع الجزائري

الأستاذة المشرفة:
د. بن طيبة صونية

من إعداد الطالبة:
شنتلية وفاء

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ مساعد - أ -	منصوري نورة
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر - أ -	بن طيبة صونية
ممتحنا	أستاذ محاضر - أ -	مبروك حدة

"الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه
المذكرة من آراء"

شكر و عرفان

الشكر والحمد لله سبحانه وتعالى الذي هدانا لهذا طريق العلم وأحانا على إتمام هذا

البحث

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان وأسمى معاني التقدير والعرفان إلى الأستاذة المتفانية
"بن طيبة صوفية" التي سرفتنا بالتأطير، وأفادتنا بتوجيهاتها الحاذقة، ونصائحها القيمة،
على كل الجهد والوقت الذي منحنا إياه في متابعة هذا البحث من كل جوانبه وفي
كل مرامله رغم مسؤولياتها الكثيرة، حتى يخرج هذا العمل في صورته النهائية.

والشكر موصول للأعضاء لجنة المناقشة الأستاذة "منصوري نورة"

والأستاذة "سبروك حمدة" على الجهد المبذول في تصويب هذا العمل

وكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين استرناهم ولم يدخلوا علينا بعلمهم

ونخص بالذكر الأستاذة "رغلاي حميدة"

وفي الأخير نشكر كل من ساعدنا في إتمام هذا البحث سواء من قريب أو من بعيد

قائمة المختصرات

- LPA (Logement Promotionnel Aidé)**: السكن الترقوي المدعم
LPS (Logement Social Participatif): السكن الإجتماعي التساهمي
LPP (Logement Promotionnel Public): السكن الترقوي العمومي

ج ر: جريدة رسمية

ص: الصفحة

ق إ م إ ج: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

د ط: دون طبعة

المقـدمة العامة

إن تكريس الدولة للسكن كحق دستوري وحق من حقوق الإنسان يرجع أساسا لإعتباره أحد مقومات الحياة الكريمة ومساهمة في تحقيق الإستقرار الإجتماعي من جهة، وتؤثره في تنمية الإقتصاد الوطني لما يستقطبه من يد عاملة من جهة أخرى ، كما يساهم في تحريك عجلة التجارة والصناعة لما يستهلكه إنجاز المشاريع السكنية من مواد بناء، وقد حاولت الدولة الجزائرية منذ الإستقلال توفير السكن لكل من يحتاجه من خلال تسخير كل الوسائل المادية والبشرية اللازمة لذلك، حيث أخذت على عاتقها مسؤولية الإنجاز والتمويل والتوزيع.

لكن رغم المجهودات المبذولة في هذا الإطار إلا أن قطاع السكن في الجزائر يعاني من أزمة كبيرة، خاصة في ظل تزايد النمو الديمغرافي وانخفاض الدخل الوطني مما يصعب على الفرد الحصول على مسكن لائق بإمكانياته الخاصة، زيادة على الأزمة الإقتصادية التي أدت إلى عجز الدولة عن التكفل بتمويل وإنجاز المشاريع السكنية الموجهة للفئات الإجتماعية المتوسطة، وبالتالي كان من الضروري البحث عن حلول بديلة تمثلت في فتح المجال أمام القطاع الخاص من خلال تنازل الدولة عن مهمة الإنجاز لصالح المرفعي العقاري الخاص، وتفعيل دور الأفراد عن طريق مساهمتهم في تمويل مشاريعهم السكنية، بالإضافة إلى تبني المشرع لصيغ سكنية متنوعة موازاة مع تنوع فئات المجتمع، من بينها صيغة LPA التي تم استحداثها سنة 2010 كبديل لصيغة LSP طبقا للقانون 04/11 الذي حدد فيه المشرع قواعد ممارسة نشاط الترقية العقارية، حيث تم كريس ترسانة من المواد لتنظيم صيغة LPA وتضمن تجسيدها على أرض الواقع.

ولموضوع الدراسة أهمية تتمثل في النقاط الآتية:

- أن صيغة LPA تستهدف الفئة ذات الدخل المتوسط مما يجعلها الخيار الأول لأغلبية المجتمع الجزائري.

- أن تبني صيغة LPA يمثل تجسيد فعلي للسياسة السكنية في الجزائر التي تهدف لتحقيق الإستقرار الإجتماعي، مما ينعكس إيجابيا في تنمية الإقتصاد الوطني.

- أن صيغة LPA تمثل تفعيل لدور القطاع الخاص في إنجاز السكن مما يؤدي إلى وجود منافسة بين المتدخلين في النشاط العقاري الأمر الذي يحسن من نوعية السكنات المنجزة.

وتتمثل دوافع إختيارنا للموضوع في أسباب ذاتية تتمثل في الآتي:

- أن طبيعة التخصص العقاري أثار فضولنا للبحث في جزئيات هذا المجال ودراسة المواضيع التي يشملها.

- الرغبة في معرفة الحلول التي استحدثها المشرع لأزمة السكن ومدى نجاعتها على أرض الواقع.

أما عن الأسباب الموضوعية فتم تحديدها في جملة من النقاط هي كالاتي:

- أن صيغة LPA موجهة للفئة ذات الدخل المتوسط والتي تمثل نسبة كبيرة من المجتمع الجزائري وبالتالي وجب دراستها ورفع البس عن أحكامها القانونية.

- وجوب التعرف على النتائج التي حققتها صيغة LPA بعد مرور قرابة العشر سنوات من استحداثها.

- تحديد الإشكالات التي واجهت إنجاز مشاريع LPA ومحاولة إيجاد حلول يمكن إعتماؤها مستقبلا.

وللإمام بكافة جوانب موضوع الدراسة تم الإنطلاق من الإشكالية الآتية: ما مدى فعالية المنظومة القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لصيغة LPA في التخفيف من أزمة السكن؟

أما بالنسبة لأهداف الدراسة فقد تم تقسيمها إلى أهداف علمية تمثلت في الآتي:

- توضيح النظام القانوني لصيغة LPA ورفع اللبس عنه في ظل غياب دراسة معمقة للموضوع.

- الوقوف على مدى فعالية القوانين المكرسة لتنظيم هذه الصيغة، وتقديم نقد بناء من خلال تحديد الثغرات القانونية وكيفية معالجتها.

وأهداف عملية تمثلت في النقاط الآتية:

- محاولة تقديم حلول للإشكالات التي من شأنها تعطيل إنجاز مشاريع LPA.
- الوقوف على النتائج التي حققتها هذه الصيغة في إطار الحد من أزمة السكن.
- إيجاد آليات من شأنها تفعيل دور المتدخلين في إنجاز مشاريع LPA وتحسين نوعية السكنات المنجزة.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره يتناسب مع طبيعة الموضوع وهذا من خلال تحليل النصوص القانونية وكذا المعلومات المستخلصة من المراجع والمنكرات المعتمدة في الدراسة.

أما فيما يخص الدراسات السابقة فموضوع الدراسة تم تناوله من طرف العديد من الباحثين باختلاف أهداف الدراسة وحسب طبيعة التخصص سواء في المجال الإجتماعي أو التقني أو القانوني، ولعل أهم دراسة تعرضنا لها هي أطروحة الدكتوراه للباحثة بوسنة إيمان بعنوان "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، حيث قامت الباحثة في دراستها لموضوع الترقية الخاصة والأحكام المنظمة بالتطرق لكل جزئية تدرج تحت هذا المضمون من خلال تحليلها والتعمق فيها، وقد تضمنت أطروحتها الصيغ السكنية التي تبنتها الجزائر منذ الإستقلال ومن بينها صيغة LPA ما سهل لنا عملية البحث في الموضوع، فتم الإنطلاق من دراستها في هذه الجزئية مع التطرق لكل التعديلات التي أضافها المشرع منذ 2016/2017 تاريخ مناقشة هذه الأطروحة.

بالإضافة إلى رسالة الماجستير للباحث بن علي علي بعنوان "عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11" والذي وضح من خلال دراسته النظام القانوني لهذا العقد، وقد

تم الإنطلاق من رسالته لمقاربة أحكام عقد البيع على التصاميم مع صيغة LPA باعتباره الآلية الوحيدة للتصرف في السكنات المنجزة في إطارها.

ومن خلال دراستنا للموضوع تعرضنا لمجموعة من الصعوبات أهمها كثرة القوانين المنظمة لصيغة LPA وتناثرها في شكل مراسيم تنظيمية وقرارات وزارية، عدم تعاون الإدارات المعنية ورفضها منحنا الوثائق اللازمة لتدعيم الدراسة، زيادة على تشعب الموضوع بسبب تعدد المتدخلين في إنجاز مثل هذه المشاريع ما جعل إمكانية التعاطي معهم جميعا أمر صعب للغاية، بالإضافة إلى غياب المراجع المتخصصة.

وعليه فقد تمت دراسة الموضوع بالإعتماد على خطة ثنائية، حيث تم تخصيص الفصل الأول لتحديد الإطار المفاهيمي والإجرائي لـ LPA والذي تضمن مبحثين، الأول بعنوان ماهية LPA والمبحث الثاني تضمن الإجراءات المتبعة لإنجاز مشروع LPA.

أما الفصل الثاني فقد تم التطرق فيه لكيفية بيع السكنات المنجزة في إطار صيغة LPA والمنازعات المتعلقة بها، وتضمن مبحثين تم التعرض في المبحث الأول للإطار القانوني لعقد بيع LPA، وخصص المبحث الثاني للمنازعات المتعلقة به.

الفصل الأول:
الإطار المفاهيمي و الإجرائي
للسكن الترقوي المدعم

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

لقد عرف مجال الترقية العقارية في الجزائر تطورا ملحوظا لكن بشكل تدريجي في إطار التنمية التي شملت عدة قطاعات من بينها قطاع السكن وتجسد ذلك في القوانين التي كرسها المشرع لتنظيم هذا المجال بداية من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93، وصولا إلى القانون 04/11 والذي تم فيه ضبط المفاهيم و محاولة إيجاد حلول للإشكاليات التي طرحها القانونين السابقين، كما انه ضبط العلاقات بين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، حيث جاء بقواعد خاصة بالمركبي العقاري والمجالات التي يمكنه ممارستها ومن بينها إنجاز السكنات الترقية بمختلف الصيغ السكنية وكيفيات بيعها والتي من بينها السكن الترقوي المدعم باعتباره صيغة حديثة النشأة. وعليه تم التطرق في الفصل الأول للمفاهيم الخاصة بهذه الصيغة، وكذا الإجراءات القانونية التي كرسها المشرع في هذا الشأن، وذلك من خلال مبحثين الأول بعنوان ماهية السكن الترقوي المدعم وفي المبحث الثاني الإجراءات المتبعة في إنجازه.

المبحث الأول: مفاهيم LPA

إنّ الهدف الأساسي من تنوع الصيغ السكنية في الجزائر هو محاولة تلبية احتياجات الأفراد للسكن بمختلف فئاتهم الإجتماعية، وLPA هو احدى هذه الصيغ التي استحدثها المشرع في السنوات الأخيرة، وبالتالي كاغن الضروري التعرف عليها أكثر ودراسة قواعدها، وعليه سيتم التطرق لمفهوم هذه الصيغة في المطلب الأول، وتمييزها عن غيرها من الصيغ في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم LPA

الفرع الأول: تعريف LPA وخصائصه

أولاً- التعريف

هو كل سكن يتم إنشاءه من طرف المرقى العقارى، ويوجه لكل مستفيد من المساعدة المباشرة للدولة طبقاً لما يقتضيه القانون.

وهو صيغة سكنية جديدة استحدثت سنة 2010 لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي المعروف بتسمية LSP، لكن بخصائص تقنية و شروط مالية مختلفة⁽¹⁾، وهو ما نصت عليه المادة الأولى من قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن ووزير المالية بقولها "تطبيقاً لأحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق لـ 5 أكتوبر 2010 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز LPA⁽²⁾ .

يعتبر LPA ذلك السكن المحدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه"

(1) بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017 ص: 177.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثاني عام 1432 الموافق لـ 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من نص المادة الثانية من نفس المرسوم نجدتها تقضي بـ " لتطبيق أحكام هذا المرسوم، يقصد بـ "السكن الجماعي" أو "الفردى" المنجز في شكل مجمع، السكنات الآتية:

- سكن الجماعي أو السكن الفردى المنجز في شكل مجمع:

السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه مرق عقارى معتمد، جماعى أو فردى فى شكل مجمع، موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التى تمنح فى إطار أحكام هذا المرسوم⁽¹⁾

وبالتالى هو صيغة جدية من صيغ السكن الإجماعى الموجه للفئات المتوسطة والمحدودة الدخل، وذلك فى ظل الأزمات الإقتصادية التى يتعرض لها العالم، وقد اعتمده الدولة لمساعدة المواطنين فى الحصول على مسكن لائق بتقديم مساعدات مالية لدعم قطاع السكن، والملاحظ فى الفترة الأخيرة توجه الدولة إلى انتهاج سياسة سكنية تمكن الأفراد من الحصول على إعانات وقروض عقارية تسهل لهم امتلاك مسكن، بالإضافة إلى فتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص، لتعزيز الإستثمار وتحسين نوعية السكنات المنجزة.⁽²⁾

1- تعريف الدعم المالى:

لقد حاولت الدولة الإبقاء على مبدأ الإعانات المالية المقدمة للفئات المستحقة، رغم انسحابها من مجال إنجاز السكنات تدريجياً سواء كان ذلك فى الإنتاج أو التسيير أو

(1) المادة الثانية من المرسوم التنفيذى رقم 10-235 المؤرخ فى 26 شوال عام 1431 هـ الموافق لـ 5 أكتوبر 2010 المتضمن تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعى أو بناء سكن ريفى و مستويات دخل طالبى هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 58، الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2010 (المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذى رقم 13/325 المؤرخ فى 05/10/2013، ج ر عدد 48، الصادرة بتاريخ 29/09/2013 و الذى غير تسمية المرسوم التنفيذى رقم 10/235 بموجب المادة 2 منه لتصبح بعد التعديل كالتالى: الذى يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعى أو بناء سكن ريفى منجز فى شكل مجمع فى مناطق محددة فى الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبى هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة).

(2) موهوبى محفوظ، الترقية العقارية فى ظل أحكام قانون 11/04، مجلة الحقوق و الحريات، الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة (مخبر الحقوق و الحريات)، عدد تجريبى، سنة 2013، ص: 12.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

التمويل⁽¹⁾، وفتح المجال أكثر أمام الخواص وذلك بهدف الوصول إلى أحسن النتائج، من خلال الجمع بين الدعم المالي للدولة و الكفاءة المهنية للخواص و الذي يعتبر أحسن طريقة للتخفيف من أزمة السكن.

ويعرف الدعم لغة بأنه الإعانة والمساندة ونقل دعمت الحكومة السلعة أي تحملت جزءا من ثمنها، أما اصطلاحا فهو نظام يقوم على تقديم منحة تقتطع من الخزينة العامة لفائدة مجال معين كقطاع السكن وتحدد قيمتها حسب المستفيد⁽²⁾.

2- أنواع الدعم المالي:

قد يقدم الدعم في شكل صور مختلفة وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة الثانية للقرار الوزاري المشترك بقولها "يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة، إما للمستفيد مباشرة، أو ما عن طريق هيئة مالية للقرض"⁽³⁾

وبالتالي فالدعم المالي يكون في صورتين هما كالآتي:

أ- **إعانات مالية مباشرة:** هي تلك المبالغ المالية التي تقدمها الدولة مباشرة للمستفيد، لغرض البناء أو الحصول على سكن لكن بشروط، حيث أنها تساهم بنسبة في ثمن المسكن، والهيئة المعنية هي (CNL)*.

ب- **إعانات مالية غير مباشرة:** نقصد بها تلك المساعدات التي لا تمنح للفرد مباشرة، بل توجه للمؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات، وقد تكون في شكل تنازل مجاني عن الوعاء

(1) مناع إبتسام، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، عدد47، سنة2017، ص: 150

(2) بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، العدد11، السنة2014، ص: 386

(3) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر2008، يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 57، الصادرة بتاريخ5 أكتوبر2008، المعدل و المتمم.

*CNL (Caisse Nationale du Logement): يقصد به الصندوق الوطني للسكن وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم91-144 من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد للحصول على ملكية سكن.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

العقاري المعد للبناء، أو تخفيض في ضريبة النشاط السكني أو في وسائل البناء، منح قروض عقارية مع التخفيض في نسبة فوائد البنوك بالإضافة إلى تمديد مدة تسديد هذه القروض⁽¹⁾.

و الجدير بالذكر أن هذه الإعانات مخصصة للحصول على سكن سواء كان حضري أو ريفي، وتحدد قيمتها بموجب قرار وزاري.

ثانيا - خصائص LPA

باعتبار LPA صيغة سكنية جديدة، تم استحداثها في إطار سياسة الدولة للقضاء على أزمة السكن، أو على الأقل محاولة التخفيف منها كان من الضروري وضع خصائص أو مواصفات تميز هذه الصيغة عن غيرها، وهو ما كرّسه المشرع في قرار وزاري مشترك بقوله "ينجز السكن الترقوي المدعم حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق لـ 30 يناير سنة 2018 والمتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز LPA والمذكور أعلاه"⁽²⁾

وبالرجوع إلى القرار المؤرخ في 30 يناير 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز LPA⁽³⁾، نجدها قد قسمت هذه للخصائص إلى مواصفات تقنية عامة وأخرى خاصة تكون مرجع للمركبي العقاري عند البناء.

أ - المواصفات التقنية العامة:

نصت المادة الرابعة من القرار على أن هذه المواصفات تعتمد على نمط ومساحة وتصميم المسكن وترتيباته الفضائية، بالإضافة إلى التهيئة الخارجية وقد فصلت المادة

(1) بن يحيى محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، السنة الجامعية 2011/2012، ص: 50.

(2) المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 و الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية و كذا آليات تمويل إنجاز LPA، ج ر عدد 23، الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2018.

(3) القرار الوزاري المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 هـ، الموافق لـ 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز LPA، ج ر عدد 13 صادرة بتاريخ 28 فيفري سنة 2018.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

الخامسة منه في إنجاز هذه السكنات، والتي تكون في شكل بنايات جماعية حسب نموذج سكن ذي غرفتين أو ثلاثة أو أربعة غرف في جميع البلديات، باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب، غير أنه يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية في مناطق الهضاب وولايات الجنوب، كما يمكن إنجاز هذه في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى البلديات التابعة لولايات الجنوب⁽¹⁾، ويكون الحد الأدنى لمساحة المسكن الجماعي أو شبه الجماعي 50م² المتكون من غرفتين، و70م² للسكن ذو 3 غرف، و 85م² بالنسبة للسكن ذو 4 غرف⁽²⁾.

وقد ألحق بهذا القرار ملحقين يتضمن الأول دفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز LPA، ويتضمن الثاني تعهد من المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ المشروع.

أولاً - التركيب العمراني:

نص المشرع الجزائري على الشروط الواجب توفرها في مشروع LPA وهي كالاتي⁽³⁾:

✓ يجب أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقاً لمخططات التوجيه والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

✓ يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذين يحققان على الأفضل متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة.

✓ يجب أن تسمح البيئة الحضرية المنشأة لكل واحد بتعيين مكانه والانتماء إليه كمجال من مجالات الحياة.

✓ يجب على المرقى العقاري الإتصال مع المهندس المعماري أثناء تصميم المشروع لمراعاة الطابع الخاص والحضري للبيئة.

(1) الملحق الأول بالقرار المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز LPA، المتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز LPA، ج ر عدد 13، الصادرة في 28 فيفري 2018.

(2) المادة 13 من نفس القرار الوزاري المشترك.

(3) المواد من 4 إلى 11 من الملحق الأول لدفتر الشروط المتضمن المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز LPA.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

✓ يجب أن يتضمن المشروع محلات موجهة للتسويق الحر ومرافق حسب إحتياجات الأفراد.

ثانيا - نمط السكنات:

حدد المشرع في المادة الثالثة عشر من هذا الملحق حصص السكنات حسب نمطها وهي⁽¹⁾:

-20% على الأكثر بالنسبة للسكنات من غرفتين بمساحة 50م²

-50% على الأقل للسكنات من 3 غرف بمساحة 70م²

-30% على الأكثر بالنسبة للسكنات من 4 غرف بمساحة 85م²

مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3% بالنسبة للمساحات.

كما ينجز LPA في ولايات الجنوب في شكل فردي مجمع على حصص تقدر بـ250م² على الأقل، وفي هذه الحالة يمكن للمركبي أن يحصر تدخله في إنجاز سكنات مغلقة ومغطاة وإِنجاز الطرق والشبكات المختلفة.

كما يمكن للمركبي العقاري إنجاز محلات موجهة للتسويق الحر بنسبة من 20% إلى 25% من المساحة الإجمالية القابلة للسكن، وقد تطرق هذا الملحق إلى كل الجزئيات الخاصة بالمشروع حسب طبيعة للسكن من حيث التصميم المعماري والتجهيزات.⁽²⁾

ب- الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع:

لقد حاول المشرع ضبط عملية إنجاز LPA عن طريق وضع دفتر شروط، يتضمن تعهد يوقع عليه المركبي العقاري، والذي يلتزم من خلاله بتنفيذ المشروع طبقا للقواعد التقنية

(1) وهو ما أكده المشرع في الفقرة الثانية من نفس المادة بقوله "يجب تقدير التوزيع كل مشروع محليا، دون تجاوز النسب القصوى المحددة بـ20% للسكنات من غرفتين(2)، و 30% للسكنات من أربع (4) غرف."

(2) نصت المادة 15 من الملحق الأول لدفتر الشروط المتضمن المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز LPA ، المرجع السابق، على أنه "بالإضافة إلى مواقف السيارات تحت الأرض التي يمكن توفيرها، يمكن للمركبي العقاري أن ينجز في كل مشروع، محلات موجهة للتسويق الحر بنسبة تتراوح بين 20 إلى 25% من المساحة الإجمالية القابلة للسكن في السكنات الترقوية المدعمة".

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

الخاصة، وتتجسد هذه الأخيرة في القواعد التي يبدئها المرقى في الملف التقني للمشروع، والتي وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالسكن.

أولاً - المكونات المادية:

يقوم المرقى العقاري بملاً دفتر الشروط المتضمن الخصائص التقنية للمشروع ويوضح فيه المعلومات الآتية: (1)

✓ عدد السكنات المكونة للمشروع.

✓ المساحة المبنية.

✓ عدد المحلات الموجهة للتسويق الحر مع تحديد نسبة المخصصة لها من المساحة الإجمالية.

ثانياً - المواصفات التقنية:

يتعهد الوقي العقاري باحترام المواصفات و الخصائص التقنية للسكنات ومجمل الأجزاء المشتركة والتجهيزات، والتي ينها في الملف التقني للمشروع و وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية طبقاً للآتي: (2)

✓ الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المعدة وفقاً للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناءات.

✓ البطاقة التقنية للمشروع الشاملة لكافة المعلومات المتعلقة بأرضية الموقع، وعدد السكنات المدعمة، ونوعيتها ومساحتها.

✓ تحديد القسطوفق طبيعة التخصيص حسب العدد والمساحة الموجهة لذلك (المحلات الموجهة للتسويق الحر، مواقف للسيارات والطوابق تحت الأرض وغيرها).

(1) الملحق الثاني لدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع LPA، ج ر عدد 13 الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2018، ص: 01
(2) الملحق الثاني لدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع LPA، نفس المرجع، ص: 01.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وتوضح كل هذه العناصر في بطاقة وصفية ترفق بدفتر الشروط، كما يلزم المرقى العقاري بإرفاق هذا النموذج بعد ملئه بعقد البيع على التصاميم. إضافة إلى ذلك فقد كرس المشرع في الملحق الخاص بالخصائص التقنية الخاصة، شروط لتنفيذ المشروع زيادة في ضمانات المشتري من جهة، وضبط عملية الإنجاز من جهة أخرى وتتمثل في الآتي⁽¹⁾:

✓ يجب على المرقى العقاري أن يحدد مدة إنجاز المشروع، وأقصاها 18 شهر مع مدة تأخير لا تتجاوز 6 أشهر، وتتعلق الأشغال في أجل شهر كأقصى حد من تاريخ الحصول على رخصة البناء⁽²⁾، ويثبت ذلك بمحضر يحضره ممثل المديرية الولائية المكلفة بالسكن وهي من تتكفل بمراقبة تقدم الأشغال.

✓ يجب على المرقى العقاري استعمال مواد ومنتجات تلبى المعايير والشروط المحددة في الجداول الوطنية، وفي حالة المخالفة يمكن فسخ العقد إلا إذا توفرت موافقة مكتوبة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن وإعلام CNL.

✓ يتعهد الوقي العقاري بإبرام صفقة دراسة وأشغال ومتابعة ومراقبة تقنية للبناء مع شركاء مؤهلين، كما يقوم بتسليم تقرير كل 3 أشهر يؤكد إنجاز الأشغال وفق المعايير المضادة للزلازل إلى هيئة المراقبة التقنية للبناء، ونسخة إلى المدير الولائي المكلف بالسكن.

✓ كما يتعهد ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع فقط للمقتنين المؤهلين طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 وترسل قائمة المستفيدين من السكنات إلى المرقى من طرف المدير المحلي المكلف بالسكن بعد التحقق من شروط الإستفادة من طرف CNL.

⁽¹⁾ دفتتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا دفتتر شروط تنفيذ مشروع LPA، ج ر عدد 13 الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2018.

⁽²⁾ المادة 6 من القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 432 هـ الموافق ل 17 فيراير سنة 2011 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

✓ يتم التنازل عن LPA لصالح المستفيد وفقا للسعر المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم، ويحتسب فيه كل الرسوم دون تكلفة الأرضية و يجب أن لا يتعدى الأسقف الآتية:

الجدول رقم (1): أسعار التنازل عن السكن الترقوي المدعم

نمط سعر السكن بالدينار			المناطق
سكن من أربع غرف	سكن من ثلاث غرف	سكن من غرفتين	
سكن جماعي			1: البلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة
4.400.000	3.500.000	2.500.000	
سكن جماعي أو شبه جماعي			2: البلديات التابعة للهضاب العليا و مقر ولايات الجنوب
3.900.000	3.100.000	2.200.000	
سكن فردي مع ساحة و سطح سهل المنفذ، مغلق ومغطى			3: بلديات أخرى تابعة لولايات الجنوب
2.600.000			
سكن جماعي			4: باقي بلديات التراب الوطني
4.100.000	3.300.000	2.300.000	

المصدر: المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكيفيات المالية و كذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر عدد 23، الصادرة بتاريخ 2018/04/22. ونستنتج مما سبق ذكره أن LPA هو صيغة جديدة موجهة للفئات ذات الدخل المتوسط والمحدود، للحصول على سكن جماعي أو فردي سواء كان ريفي أو حضري، يمنح من خلاله للمستفيد مساعدة مباشرة تحدد حسب دخل الفرد ونمط السكن وتشرف على ذلك هيئات حددها القانون.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لـ LPA

إنّ السياسة السكنية التي انتهجتها الجزائر في السنوات الأخيرة، تعتمد أساسا على مبدأ الحق في الحصول في سكن بهدف تحقيق العدالة الإجتماعية والنهوض بهذا القطاع، وتجسدت فعلا من خلال الصيغ المختلفة التي تم استحداثها و التي تنوعت موازاة مع تنوع طبقات المجتمع⁽¹⁾، ومنها صيغة LPA وهي LSP سابقا ك محاولة لإستدراك فشل هذا الأخير في تلبية احتياج الأفراد للسكنات، من خلال التعديلات والإصلاحات في كل العناصر المساهمة في إنجاز هذا الصيغة وتكريسها في ترسانة من القوانين.

وكان أول ظهور لهذه الصيغة في المرسوم التنفيذي رقم 10-235^ص عليها المشرع بقوله "وتطبيقا لأحكام المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح المساعدة"⁽²⁾ و حددت المادة الثانية منه قيمة هذه المساعدات كالآتي:

❖ بالنسبة للسكن الجماعي:⁽³⁾

✓ تقدر قيمة المساعدة الممنوحة للمستفيد بـ 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور والمقدر بـ 18.000 دج، ويكون أقل أو يساوي أربعة مرات الحد الأدنى للدخل الوطني.

✓ تكون قيمة المساعدة الممنوحة 400.000 دج إذا تجاوز الدخل أربعة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، و أقل أو يساوي ست مرات الحد الأدنى للدخل الوطني، ويتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب يضاف إليه دخل زوجه.

(1) مناع ابتسام، المذكرة السابقة، ص: 142

(2) المادة الأولى من المرسوم رقم 10-235

(3) بوستة إيمان، المذكرة السابقة، ص: 198

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وقد نصت المادة السادسة من نفس المرسوم على إمكانية حصول المستفيد من LPA على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من الخزينة العمومية يساوي 1% فقط⁽¹⁾، لكن بشروط تتمثل في الآتي:

* إذا كان المستفيد يستوفي شروط السارية لدى البنوك و مؤسسات القروض.

* إذا كان دخله محصور ضمن ما حددته المادة الثالثة من المرسوم 10-235.

❖ بالنسبة للسكن الريفي:

✓ تقدر قيمة الدعم المالي بـ 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب (ثمنراست، أدرار، غرداية، إليزي، تندوف، ورقلة، الأغواط، الوادي، بشار وغرداية)، وتقدر بـ 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات، إذا كان دخل المستفيد أقل أو يساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁽²⁾.

وتتمثل شروط الحصول على الدعم المالي في هذا الإطار والتي يجب أن تتوفر في طالب الدعم وزوجه في الآتي:

* أن لا يمتلك طالب المساعدة عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة.

* أن لا يكون مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي⁽³⁾.

* أن لا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن في إطار البيع بالإيجار أو LSP أو أي إعانة عمومية في إطار شراء أو بناء أو تهيئة سكن.

و لا يستفيد طالب الدعم إذا كان مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، إلا بعد التخلي عنه لصالح الهيئة المؤجرة⁽⁴⁾.

(1) او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، السنة الجامعية 2014/2015، ص: 96

(2) موقع وزارة السكن و العمران و المدينة www.mhuv.gov.dz يوم 15 مارس 2019، السال: 14:22

(3) المادة 4 من المرسوم 235/10.

(4) الفقرة الثانية من المادة 4 من نفس المرسوم.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

بالإضافة إلى القانون 11-04 والعديد من المراسيم والأوامر التي ضبطت من خلالها المشرع إنجاز صيغة LPA والتي سيتم التطرق لها بالتفصيل في دراسة عناصر الموضوع.

المطلب الثاني: تمييز LPA عن الصيغ السكنية الأخرى

الفرع الأول: تمييز LPA عن LSP

إنّ التحول الإقتصادي الذي عرفته الجزائر في التسعينات أثر على العديد من القطاعات، من خلال رفع الدعم على عدة السلع ومواد بلهتلاكية، والذي أثار سلبا على القدرة الشرائية للمواطن وبالمقابل ارتفاع أسعار السلع وأهمها مواد البناء، وكذلك البناءات الجاهزة الأمر الذي جعل المواطن ذو الدخل الضعيف عاجزا على الحصول على سكن، سواء من خلال شراءه جاهزا أو إنجازهِ⁽¹⁾.

وعليه كان من الضروري استحداث صيغة سكنية تعالج هذا الوضع، وهي صيغة LSP والتي تستهدف شريحة معينة من المجتمع، وهي الفئات ذات الدخل المتوسط والضعيف، وترتكز هذه الصيغة على تركيبة مالية مشتركة تتكون من المساهمة الشخصية للمستفيد، وإعانة من الدولة وقرض بنكي بفوائد مخفضة⁽²⁾، كما يستفيد المتعامل الإقتصادي في هذه الصيغة من تخفيض 80% من التكلفة الإجمالية للوعاء العقاري التابع للأمالك الخاصة للدولة عن طريق التنازل، بالإضافة إلى تمتع المستفيدين من مساعدات مالية مباشرة من الدولة غير قابلة للتسديد تقدر بـ 700.000 دج⁽³⁾.

وبدراسة هذه الصيغة نجد أنها تتميز بخصوصيات مالية و تقنية تتمثل في:

✓ أن تكون مساحة السكن حوالي 70م² (من 50 إلى 70م²)

(1) بن يحي محمد، المذكرة السابقة، ص: 125

(2) لمياء بولجمر، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة (دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تخصص التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2005/2006، ص: 24

(3) المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 26، الصادرة بتاريخ 5 أكتوبر 2008.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي و الإجراءي للسكن الترقوي المدعم

✓ أن يتم إنجاز السكن في إطار برنامج سكن جماعي، نصف جماعي أو فردي.
✓ أن يكون الحد الأقصى لتكلفة السكن 2000.000 دج
وبمقارنة هذه الصيغة بـ LPA نجد أن للمشرع قد عدّل في بعض الخصوصيات و أصبحت كالاتي⁽¹⁾:

✓ مساحة السكن 70م² مع نسبة تحمل 3% بالزيادة أو النقصان.

✓ تيم إنجاز LPA في إطار سكن جماعي أو فردي.

✓ السعر المتوسط لـ LPA هو 2800.000 دج.

هذا بالنسبة لخصوصية كل صيغة، لكن بمقارنة الشروط نجد أنه تم مراجعتها مع ما يتلاءم والتطور الإقتصادي، وباستقراء المواد التي حددت شروط الحصول على الإعانة في الصيغتين نجد أنها لم تتغير كثيرا، فأبقى المشرع على شرط عدم الإستفادة مسبقا من سكن في إطار الحضيرة العقارية العمومية أو أي إعانة خاصة بالسكن، و بالتأكيد عدم إمتلاك مسكن خاص⁽²⁾، في حين تم تعديل الشروط الخاصة بالدخل فكانت في صيغة LSP كالاتي⁽³⁾:

* الدخل الشهري للمستفيد لا يتجاوز خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

* الحد الأقصى لتكلفة إنجاز السكن أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية.

و أصبحت هذه الشروط في صيغة LPA كالاتي:

* الدخل الشهري أقل أو يساوي أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

* تكلفة الإنجاز تساوي أربع مرات قيمة الإعانة المقدمة أي 2800.000 دج.

(1) واضح صليحة، الممارسات و التمثلات الحضرية للفئات المتوسطة في ضاحية الجزائر العاصمة. حالة برنامج البيع بالإيجار "عدل" (AADL)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة الجزائر 2، السنة الجامعية 2013/2014، ص: 139.

(2) بوسنة إيمان المذكرة السابقة، ص: 177

(3) التعليم رقم 278 الصادرة بتاريخ 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الإجتماعي الموجه للتملك.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وبمقارنة الإمتيازات الممنوحة في كل من طليغتين نجد أنها تتطابق نسبيا، و لا تخرج عن إطار إعانة مالية مباشرة، الحصول على قروض بنكية بفائدة أقل و تمديد في مدة الدفع، التخفيض في سعر الوعاء العقاري بالنسبة للمرقي العقاري⁽¹⁾.

ولقد حدد المشرع أنماط السكنات في LSP والذي كان يسمى سابقا السكن التطوري، وهي نفس الأنماط الموجودة في LPA إما سكن جماعي أو سكن فردي و يحدد طبقا لطلب المستفيد، ويتم إنجازها في شكل برامج خماسية.

وكنتيجة لما سبق ذكره لا يوجد اختلاف بين LSP و LPA باعتبار هذا الأخير امتداد للأول، إلا في جزئية وحيدة وهي أن المرقي العقاري في صيغة LSP يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها، أما في صيغة LPA تكون الأرضية معينة مسبقا من طرف مصالح أملاك الدولة⁽²⁾، وتبلغ للمرقين العقاريين الراغبين في إنجاز مثل هذه المشاريع.

الفرع الثاني: تمييز LPA عن LPP

استحدث المشرع صيغة السكن الترقوي العمومي سنة 2014، في ظل ظروف معينة ووجهها لفئة تتوفر فيها مجموعة من الشروط.

أولا- تعريف LPP:

نصّ المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 203/14 على تعريف هذه الصيغة بقولها "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذي حدد دخلهم في المادة الثامنة أدناه.

وتتكفل الدولة بإنجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل"⁽³⁾.

(1) شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015، ص: 124

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018 يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي سنة 2011 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد 58 الصادرة بتاريخ 2018/10/03.

(3) الفقرة الأولى من المادة الثانية للمرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/06/15 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن العمومي، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 2014/06/27.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وبالتالي فـLPP هو صيغة سكنية موجهة للفئة المتوسطة الدخل، وحددها المشرع على أساس أجر الزوجين، والذي يجب أن يكون ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾. وتتكفل الدولة بإنجازها ممثلة في الشركة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)، وتقدم الإعانة بطريقة غير مباشرة في شكل تخفيض لسعر الأرضية المقامة عليها السكنات، بالإضافة إلى تكفل الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة، زيادة على ذلك توفير التمويل في شكل قروض عقارية بنسبة فائدة منخفضة⁽²⁾.

يتّضح مما سبق أن الفرق بين LPA و LPP أن هذا الأخير يعتمد فقط على الإعانة المالية الغير مباشرة، في حين تعتمد صيغة LPA على الدعم المالي بصورتيه، أما بالنسبة لآلية البيع فهي في صيغة LPP عقد البيع التام، يحرر بعد إعلان إفتتاح الإكتتاب للإستفادة من سكن، حيث يتم إيداع الطلبات مع الوثائق المحددة لدى الجهات المعنية وبعد معالجتها والموافقة عليها، يسلم مقرر البيع في شكل قرار إداري يلتزم على أساسه المرقى العقاري العام بإتمام الإنجاز، والمستفيد بدفع المستحقات المالية⁽³⁾.

ثانيا- شروط الإستفادة من LPP:

كروّس المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الشروط الواجب توفرها للإستفادة من سكن في هذا الإطار وهي كالآتي⁽⁴⁾:

✓ عدم امتلاك صاحب الطلب أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.

✓ عدم إستفادة صاحب الطلب أو زوجه من مساعدة مالية لبناء سكن أو شراءه.

(1) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14.

(2) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص: 35.

(3) بوسنة إيمان، المذكرة السابقة، ص: 174.

(4) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

أن يكون دخل المستفيد وزوجه يتراوح بين ستة مرات وأقل أو يساوي اثنا عشرة مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

وكفل المشرع للمعني الذي تم رفض طلبه حق الطعن، وهو ما كرسته المادة التاسعة من القرار الوزاري⁽¹⁾ الصادر في 2015/09/26 بقولها "يمكن للطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه، أن يودع طعنا يركز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة"

و عند دراسة الشروط ومقارنتها بالفقرة الثانية من نفس المادة والتي تقضي بـ "يجب أن يتم فسخ عقد الإيجار والإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي" نجد أنها تتنافى مع شرط عدم الإستفادة مسبقا من الدعم، باعتبار المشرع مكن المستفيد من سكن البيع بالإيجار من الإستفادة مجددا من LPP بشرط التنازل عن السكن السابق والذي يعتبر مساس بمبدأ العدالة الإجتماعية.⁽²⁾

الفرع الثالث: تمييز LPA عن سكنات البيع بالإيجار

لقد استحدثت صيغة البيع بالإيجار في ظل السياسة السكنية وذلك بقتضى المرسوم التنفيذي⁽³⁾ رقم 01-105 وهي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة، وذلك بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في عقد البيع، والجدير بالذكر أنه في هذه الصيغة تم تفعيل دور المستفيد من خلال تقديمه مساهمة شخصية لتمويل هذا المشروع⁽⁴⁾، وتختلف حسب نمط السكن فتكون 140.000 دج للسكن المكون من 3 غرف بمساحة 70م² و170.000 دج للسكن ذو 4 غرف بمساحة 85م²، والهدف من استحداث البيع بالإيجار

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 2015/09/26، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، ج ر عدد 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

(2) بوسنة إيمان، المذكرة السابقة، ص: 175

(3) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001.

(4) واضح صليحة، المذكرة السابقة، ص: 144

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

هو تسهيل الإستفادة من سكنات في مدة قصيرة بين 18 شهر وسنتين كحد أقصى وبمبالغ معقولة.

يتوجه هذا النوع من الصيغ إلى لفئة الإجتماعية محدودة الدخل، وتتكون من الطبقات المتوسطة و الضعيفة وهم الذين لا يتجاوز دخلهم 5 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، أما عن الجهة المعنية باستقبال الطلبات فهي وكالة تحسين السكن وتطويره، ولكن في ظل التعديل الجديد أصبح يقدم إلى المتعهد بالترقية العقارية، وتقدم المساهمة الشخصية من طرف المستفيد على شكل دفعات وتقدر الدفعة الأولى ب10% من سعر السكن، ثم يتم تسديد دفعات سنوية لمدة ثلاثة سنوات قيمة كل واحدة 5%، ويدفع المبلغ المتبقي كأقساط شهرية لمدة أقصاها 20 سنة.

ومن خلال ما تم التطرق له نجد أن صيغتي LPA وسكنات البيع بالإيجار تختلفان في العديد من الجزئيات يمكن جمعها في النقاط الآتية:

✓ آلية بيع LPA هي عقد البيع على التصاميم أساسه البيع، في حين أن عقد البيع بالإيجار يعتمد أساسا على أحكام البيع والإيجار في آن واحد⁽¹⁾.

✓ بالنسبة لـLPA تنتقل ملكية البناء في حالة إنجاز ه من تاريخ تسجيل العقد الرسمي وشهره باعتباره نقل ملكية عقار في طور الإنجاز، وبالمقابل يؤجل إنتقال الملكية في البيع بالإيجار إلى حين الوفاء بكامل الثمن.

✓ تدفع الأقساط في صيغة LPA وتعتبر جزء من الثمن، وتعتبر في البيع بالإيجار أجرة عن الإنتفاع بالعين المباعة و التخلف عن سدادها يستوجب رد العقار المؤجر، ويعد المبلغ المدفوع مقابل للإنتفاع في المدة التي بقي فيها المبيع في حيازة المستفيد⁽²⁾.

(1) حمليل نوار، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، العدد 5، سنة 2007،

ص: 178

(2) فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في 23 أبريل

2001، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر- بن

يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2006/2007، ص: 07

الفرع الرابع: تمييز LPA عن السكن الإيجاري العمومي

لقد حاولت الدولة الجزائرية القضاء على أزمة السكن من خلال اعتماد سياسة سكنية تخدم المواطنين بمختلف فئاتهم، ولعل أهم نظام اتبعته هو نظام السكنات الإجتماعية وذلك لما يوفره من امتيازات للفئات محدودة الدخل، باعتبارها الشريحة الغالبة في المجتمع ما أدى إلى استحداث صيغة جديدة هي السكن الإيجاري العمومي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 08-142⁽¹⁾؛ وعرفها في الفقرة الأولى من المادة الثانية بقوله "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة".

وبالتالي فهذه الصيغة موجهة لفئة من المجتمع لا تسمح لهم مداخيلهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التمليك، تمول مشاريع هذه السكنات سواء كلياً من الخزينة العمومية⁽²⁾؛ وتتجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري على أراضي عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، وبمواصفات أقل درجة من بقية الصيغ. والجدير بالذكر في هذا الشأن أن الإستفادة من السكن الإيجاري العمومي تكون مؤقتة، باعتبار المدة من العناصر الجوهرية في هذا العقد، والأهم من ذلك أن هذه الصيغة لا تؤدي بأي حال من الأحوال إلى اكتساب ملكية العقار المؤجر، فهو عقد إدارة لا عقد تصرف⁽³⁾ بخلاف عقد بيع LPA الذي ينقل الملكية، ويعتبر عقد بيع السكنات الإيجارية العمومية من

(1) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008، المتضمن تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،

ج ر عدد 24، الصادرة بتاريخ 2008/05/11.

(2) ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018،

ص: 15

(3) ناجي يسمينة، نفس المذكرة، ص: 18

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

عقود الإذعان⁽¹⁾، فلا يمكن للمستفيد مناقشة بنوده، وفي المقابل نجد أن المساهمة الشخصية للمستفيد من LPA تضمن له الحق في مناقشة العقد و الرجوع بالمسؤولية في حالة المخالفة، وقد وضع المشرع لكلا العقدين نموذج يجب على الأطراف الإلتزام به.

وكخلاصة للمقارنة بين الصيغتين يمكن الخروج بهذه النتائج:

✓صيغة LPA تقوم على امتلاك المستفيد للعقار، بخلاف صيغة السكن الإيجاري العمومي التي تعتمد على الإيجار الذي لا يتحول إلى ملكية.

✓عقد بيع LPA هو عقد بيع تام يخضع لأحكام خاصة، في حين يكون العقد في السكن الإيجاري العمومي عقد إيجار من نوع خاص تكون فيه المدة عنصرا جوهريا⁽²⁾.

✓الأقساط المدفوعة في إطار LPA هي جزء من الثمن أما بالنسبة للمبالغ المدفوعة في السكن الإيجاري العمومي تعتبر أجرة الإنتفاع بالعقار.

✓يتكون التمويل في مشروع LPA من دعم مالي من الدولة، ومساهمة شخصية من المستفيد بينما تتجز السكنات الإيجارية العمومية على حساب الدولة فقط.

✓المتعهد له بإنجاز مشروع LPA قد يكون مرقى عقاري خاص أو عام، على عكس السكنات الإيجارية العمومية التي تنجزها دواوين الترقية و التسيير العقاري⁽³⁾.

(1) زواهرة عمر، إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002/2003، ص: 51

(2) زواهرة عمر، نفس المذكرة، ص: 32

(3) ناجي يسمينة، المذكرة السابقة، ص: 16

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة لإنجاز مشروع LPA

نظم المشرع عملية إنجاز مشروع LPA من خلال وضع إجراءات خاصة بكل طرف، وعليه تطرقنا في المطلب الأول للإجراءات المتعلقة بالمستفيد، وفي المطلب الثاني للإجراءات المتعلقة بالمرقي العقاري.

المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بالمستفيد

الفرع الأول: مفهوم المستفيد

أولاً- التعريف

هو كل شخص طبيعي جزائري تتوفر فيه الشروط التي نص عليها المشرع في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

ثانياً- الشروط

تطبق الشروط على المستفيد وزوجه و هي كالاتي: (1)

- ✓ عدم الإستفادة مسبقا من الحضيرة العقارية العمومية أو أي إعانة خاصة بالسكن.
- ✓ عدم امتلاك ملكية تامة لعقار ذو استخدام سكني، وبالتالي فالمالك على الشروع يمكنه الإستفادة في هذا الإطار.
- ✓ عدم امتلاك أرض موجهة للبناء وبمفهوم المخالفة كل مالك لأرض فلاحية يحق له الإستفادة.

✓ أن لا يتجاوز دخل الزوج والزوجة معا ستة أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و هو 18.000 دج. (2)

(1) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10
(2) بوسنة إيمان، المذكرة السابقة، ص: 178

الفرع الثاني: ملف الإستفادة من LPA

يقوم المترشح للإستفادة من الدعم المالي في إطار هذه الصيغة بتكوين ملف يتضمن الوثائق الآتية: (1)

✓ طلب الحصول على مساعدة مالية وهي استمارة (2) تسحب من CNL مصادق عليها (نسختين)

✓ صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

✓ شهادة ميلاد أصلية للمترشح (رقم 12)

✓ شهادة ميلاد الزوج

✓ شهادة عمل المترشح وزوجه مؤرخة بأقل من 6 أشهر أو صورة طبق الأصل للسجل

التجاري مصادق عليها بالنسبة للتجار

✓ شهادة عائلية أو بطاقة شخصية للأعزب

✓ بطاقة إقامة

✓ شهادة عدم الملكية العقارية للمترشح مستخرجة من المحافظة العقارية لمقر الإقامة

وكذلك من مكان الميلاد

✓ كشف الراتب السنوي (مع تحديد الفترة) للمترشح وزوجه أو كشف المداخيل السنوية

للتجار

وبالنسبة للزوج غير العامل عليه تقديم الوثائق الآتية:

✓ شهادة عدم العمل

✓ شهادة عدم الإنخراط مستخرجة من الصندوق الوطني لتأمين للأجراء

✓ شهادة عدم الإنخراط مستخرجة من الصندوق الوطني لتأمين غير الأجراء

(1) موقع وزارة السكن و العمران و المدينة www.mhuv.gov.dz يوم 2019/03/26، الساعة : 10:47

(2) أنظر الملحق رقم: 01

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وطبقا للدليل المنهجي⁽¹⁾ تودع الملفات لدى مصالح البلدية لمكان الإقامة، وتتم دراسة الطلبات من طرف لجنة خاصة تنشأ بناء على قرار الوالي المختص إقليميا، ويؤخذ بعين الإعتبار الوضعية العائلية للمستفيد والقدرة على تسديد الأقساط، والظروف الإجتماعية التي يتم لتأكد منها عبر تحقيق إجتماعي، وفي النهاية يتم إعداد قوائم يسلمها المدير الولائي المكلف بالسكن في أجل 15 يوم إلى CNL ويبدأ حساب هذه المدة من تاريخ توقيع الوالي على هذه القائمة مرفقة بملفات الطالبين وإلى المرقى العقاري المعني.⁽²⁾

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالمرقي العقاري

الفرع الأول: مفهوم المرقى العقاري

أولا- التعريف

اختلفت التعاريف الفقهية للمرقى العقاري وقد اخترنا منها التعريف الآتي على اعتبار انه شامل، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على اعتماد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، الذين يمتلكون مؤهلات أو قدرات مالية كافية للمبادرة بمشاريع عقارية بناء بنائية أو بنايات أو أجزاء من بنايات فردية أو جماعية، أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها قبل أو بعد الإنجاز و/أو إيجارها، كما أنه يتولى مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز والأعمال التي يتطلبها تنفيذ أشغال البناء، ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته، ويتحمل المسؤولية المدنية والجزائية على عملية إنجاز البناية، فهو عون اقتصادي مؤهل لممارسة كل الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية.⁽³⁾

(1) الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/2/6، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

(2) بوسته إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، صادرة عن كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 11، سنة 2014، ص: 388

(3) مسكر سهام، المذكرة السابقة، ص: 27

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

أما بالنسبة للتعريف القانوني فقد كان يسمى في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية بالمكاتب وأطلق عليه المشرع اسم المتعامل في الترقية العقارية في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط، واستقر أخيرا على مصطلح المرقى العقاري في القانون 04/11 وحسم الجدل بتعريفه في الفقرة 14 من المادة الثالثة بقوله "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها" وأضاف تعريفا آخر بقوله "يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء وأو للتجديد العمراني قصد بيعها"⁽¹⁾ ولم يكتفي بذلك بل عرفه أيضا في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12⁽²⁾ وهو كالاتي "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا و يمارس الترقية العقارية...".

وينقسم المرقى العقاري إلى نوعين الأول شخص معنوي تابع للدولة ويسمى بالمرقى العقاري العام، والثاني مرقى عقاري خاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص⁽³⁾ وهو المعني بالنسبة لمشروع LPA، وتتمثل مهامه الأساسية في الآتي⁽⁴⁾:

✓ توفير الأرضية اللازمة لتنفيذ المشروع العقاري

✓ إعداد الدراسة التقنية للمشروع بمساعدة المتدخلين في النشاط العقاري

✓ توفير الموارد المالية اللازمة لتمويل مشاريعه العقارية

ثانيا - معايير انتقاء المرقين العقاريين لإنجاز LPA

(1) المادة 18 من القانون 04/11

(2) المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، الصادرة بتاريخ 26/02/2012.

(3) بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية المرقى العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس-مستغانم، السنة الجامعية 2016/2017، ص: 21

(4) بن عيسى محمد، نفس المذكرة، ص: 20

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وضع المشرع معايير صارمة للإختيار بين المرقيين العقاريين وتكليفهم بإنجاز مشاريع سكنية في إطار هذه الصيغة و تتمثل في النقاط الآتية: (1)

✓ عدد السكنات المنجزة خلال الـ10 السنوات الأخيرة ويتم التأكد من ذلك من قبل الهيئات الآتية:

*المديرية الولائية للسكن فيما يخص العمليات المنتهية؛

*صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالنسبة للإلتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم؛

*مراجع المرقى العقاري (تصريح)؛

✓ القدرات المالية للمرقى العقاري و تحدد حسب رقم الأعمال المنجزة خلال السنوات الثلاثة الأخيرة في إطار النشاط العقاري.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة من طرف المرقى العقاري
أولاً- إيداع المرقيين العقاريين للملفات

إن إعداد قوائم المستفيدين من LPA يؤكد توفير الإعانات المالية للولايات، فيقوم الوالي بإشهار للمرقيين العقاريين لإقتناء أرضية لإنجاز مشاريع السكنات، ويتم إيداع الملفات على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن ويتضمن الملف 6 نسخ من الوثائق الآتية: (2)

✓ طلب اقتناء لأرضية تابعة لأملاك الدولة والمحددة للمشروع ويوجه إلى الوالي المختص إقليمياً.

✓ دقر الشروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع طبقاً للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 30يناير 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة.

(1) الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01، المرجع السابق.
(2) الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01، نفس المرجع.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

- ✓ بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بالتعليمية الوزارية المشتركة المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.⁽¹⁾
 - ✓ اعتماد ممارسة مهنة المرقى العقاري.
 - ✓ شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ونسخة من شهادة الإنتساب يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
 - ✓ شهادة مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تبين إلتزامات المرقى العقاري في إطار البيع على التصاميم.
 - ✓ السجل التجاري و القوانين الأساسية للمرقين العقاريين عند الإقتضاء.
 - ✓ تصريح المرقى العقاري بيّن مراجعه في مجال إنجاز المشاريع العقارية بكل الشهادات والمبررات المتعلقة بالعمليات المتمم إنجازها.
- وتجتمع اللجنة التقنية للولاية في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ إيداع الطلبات، للقيام بانتقاء المرقين العقاريين وتلغى تلقائيا ترشحات المرقين الذين أخلوا بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة، وبعد إنتهاء أشغال اللجنة يقوم الوالي المختص إقليميا بتبليغ المقبولين في أجل 15 يوم بقرار التنازل عن الأرضية⁽²⁾، ويتضمن القرار عدد السكنات التي يمكن إقامتها على الوعاء العقاري مع تحديد المساحات التجارية والخدمات، والسكنات الترقوية الحرة و الحظائر في الطابق تحت الأرضي عند الإقتضاء الممنوحة في إطار إنجاز المشروع.
- أما بالنسبة للمرقين المرفوضين فيتم إرسال رد سلبي مبرر للمعنيين في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة التقنية، وفي حالة قوام مشروع يفوق 300 سكن لا يمنح للمرقى العقاري إلا بعد إرسال تقرير مفصل من طرف أمين اللجنة التقنية للولاية إلى مصالح الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

(1) انظر الملحق رقم : 02

(2) بوسته إيمان، المذكرة السابقة، ص: 211

ثانيا- التنازل عن الأراضي لصالح المرقين العقاريين

بعد تبليغ قرار القبول إلى المرقين العقاريين يرخص الوالي على أساس قرار التنازل عن الوعاء العقاري⁽¹⁾، وهنا يتعين على المرقى في أجل تحدده اللجنة التقنية للولاية، حسب أهمية المشروع وحدّه الأقصى 5 أشهر، تسليم ملف إنجاز المشروع المرفق قانونا بالرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالتعمير إلى المدير الولائي المكلف بالسكن.

ويتم إعداد عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة بعد تسديد سعر التنازل⁽²⁾ و التكاليف الخاصة بالعملية أو الأقساط المستحقة في أجل 30 يوم، ويلحق بهذا العقد دفتر الشروط المرفق بالنموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة المعدل و المتمم، وتمنح للمرقى العقاري إعانات غير مباشرة في شكل تخفيض للقيمة للأراضي التابعة للأملاك الدولة بمساهمة تقدر بـ:

*80% بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة و قسنطينة.

*95% بالنسبة لولايات الجنوب و الهضاب العليا.

*90% بالنسبة للولايات الأخرى.

ثالثا- إنجاز المشاريع

بمجرد الحصول على عقد الملكية و المرفق بقائمة المكتتبين المصادق عليها، يقوم المرقى العقاري لإنجاز الدراسات الهندسية وذلك بعد استشارة 5 مكاتب دراسات على الأقل، كما يتعهد مع مؤسسات إنجاز تتوفر على الإمكانيات الكافية والتي تختلف حسب أهمية المشروع.

(1) انظر الملحق رقم: 03

(2) المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر عدد 70، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2015.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وقد سعى المشرع في هذا المجال إلى منح الأولوية في الإنجاز للمؤسسات الوطنية على حساب المؤسسات الأجنبية، كما أُلزم المرقّي العقاري بتسليم نسخ من العقود المبرمة بينه وبين المتعاملين العقاريين وهم مكتب الدراسات المكلف بالتصميم، وكذا هيئة المراقبة التقنية للبناء، ومؤسسات الإنجاز بالإضافة إلى مكتب الدراسات المكلف بالمتابعة إلى المدير الولائي المكلف بالسكن وذلك قبل الإنطلاق في الأشغال.

وتتعلق الأشغال بإعداد محضر افتتاح الورشة من طرف ممثل عن المديرية الولائية المكلفة بالسكن بطلب من المرقّي العقاري، ويلزم هذا الأخير بإنجاز سكن نموذجي بمجرد الإنتهاء من إنجاز هيكل العمارة الأولى بالنسبة للسكن الجماعي⁽¹⁾، أما في حالة البناء الفردية فور الإنتهاء من إنجاز هيكل المسكن الأول، ويجب أن يحصل المرقّي على موافقة المدير الولائي المكلف بالسكن أو ممثله، وترجم الموافقة من خلال إعداد محضر حضوري موقع من طرفه أو من ممثله ومن المرقّي العقاري.

وفي المقابل يقوم المرقّي بإيداع كشف جدول وصفي⁽²⁾ لدى الموثق المكلف بإعداد العقود، وذلك بالنسبة لكل نوع من السكنات التي تشكل المشروع طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

رابعاً - التسيير المالي للمشروع

يتم تمويل مشروع LPA عن طريق اتفاقية موقعة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقّي العقاري المعني، وذلك بعد توفر هذا الأخير على عقد ملكية الوعاء العقاري، رخصة البناء أو شهادة التعمير، البطاقة التقنية للمشروع، نسخة من الإعتماد وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقّين العقاريين، نسخة من الإنتساب المسلمة من طرف الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقّي سارية المفعول، نسخة من السجل التجاري⁽³⁾.

(1) الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية رقم 01، المرجع السابق.

(2) أنظر الملحق رقم: 04

(3) الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية رقم 01، نفس المرجع.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم

وذلك بعد إعداد قرارات منح إعانة الدولة، الذي يتم بعد التحقق من شروط الإستفادة من الدعم المالي لطالبي السكن، مع إمكانية إلغاء هذا القرار من طرف CNL في حالة تقصير المستفيديين لـ كل من المرقي العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن بذلك، و يتم استخلافه في أجل 10 أيام من طرف لجنة خاصة.

ينبغي على المرقي العقاري أن يوجه لـ CNL نسخة من مجمل عقود البيع على التصاميم، في أجل 4 أشهر من تاريخ استلام قرارات منح الإعانة، والذي يتكفل بجمع الموارد المالية للمشروع المكونة من مساهمات المستفيدين، والقروض البنكية الممنوحة لهم أو قروض أخرى، وتدفع هذه الأموال على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقي العقاري وفق الحصص المحددة في عقد البيع على التصاميم، وتصب في حساب خاص مفتوح من قبل CNL، و يمنع على هذا الأخير أي تحصيل مباشر لكل تسبيق أو تسديد من طرف المـكـتـبـين⁽¹⁾.

⁽¹⁾ المادة 42 من القانون رقم 04-11

خلاصة الفصل الأول

خلاصة لما تقدم ذكره فإن LPA صيغة سكنية تم استحداثها لتوفير السكن لفئة إجتماعية ذات دخل متوسط لكن طبقا لشروط معينة، ولذلك كرس المشرع ترسانة من القواعد القانونية لتنظيم كل الجزئيات المتعلقة بهذه الصيغة، وقد توصلنا للنتائج الآتية:

- أن صيغة LPA هي امتداد لصيغة LSP لكن بشروط تقنية وخصائص مختلفة تميزها عن بقية الصيغ السكنية.
- أن تمويل مشروع LPA يقدم من طرفين الأول هو المستفيد من خلال مساهمة شخصية، والثاني CNL كممثل للدولة في شكل دعم مالي يتكون من إعانة مالية مباشرة تمنح للشخص بشروط، وإعانة مالية غير مباشرة تمنح في شكل قروض عقارية وتخفيضات في الفوائد وأسعار الوعاء العقاري.
- أن المبادرة في إنجاز مشروع LPA تتم بالاشتراك بين CNL والوالي خلافا لبقية الصيغ السكنية.
- أن مشروع LPA يشمل سكن حضري جماعي أو فردي، أو سكن ريفي والحد الأقصى للدعم المالي بالنسبة للأول قيمته 7.000.00 دج وللثاني يساوي 1.000.000 دج.

الفصل الثاني:
كيفية بيع السكن الترقوي
المدعم والمنازعات المتعلقة
به

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

تعتبر أزمة السكن أهم ما يورق الدولة الجزائرية ما جعلها تسخر كل الوسائل المادية والبشرية للقضاء عليها نهائيا أو التخفيف من حدتها على الأقل، وهو ما جسده المشرع من خلال انتهاجه لعدة تقنيات تسهل للأشخاص الحصول على سكن لائق، منها فتح الباب أمام الخواص للإستثمار في قطاع السكن، بالإضافة إلى إعادة ضبط مجال الترقية العقارية وتعديل السياسة المتبعة في هذا الشأن، خاصة في ظل عجز الدولة عن التكفل بالتمويل والإنجاز، وعليه تم استحداث صيغة LPA التيهوتل من طرف لدولة وبمساهمة شخصية من المستفيد، ويكلف بإنجازها مرقى عقاري خاص، و كمحاولة لضبط عملية الإستفادة من هذه الصيغة كرس لها المشرع آلية وحيدة لبيعها وهي عقد البيع على التصاميم، وبالتالي تم التطرق في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي لهذا العقد، في حين تطرقنا في المبحث الثاني إلى المنازعات المتعلقة بصيغة LPA.

المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد بيع LPA

يعتبر عقد البيع على التصاميم آلية جديدة استحدثها المشرع لبيع LPA، وقد كرس له أحكام قانونية تضبطه و تم تعديلها موازاة مع التغييرات التي يعرفها قطاع السكن، ومنه تطرقنا في المطلب الأول لمفهوم عقد البيع على التصاميم، وفي المطلب الثاني تعرضنا لأحكام هذا العقد.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

أولاً: التعريف

أ - التعريف القانوني

نص المشرع على تعريف عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04 بقوله "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز".⁽¹⁾

وبتحليل نص المادة نجد أن هذا البيع من البيوع المحددة الآجال لإتمام البناء المبيع ونقل ملكيته وبالتالي فهو بيع مؤجل لفائدة شخص أطلق عليه المشرع مصطلح المكتب وهو كل من يساهم بقدر من المال مع الجماعة⁽²⁾، ويختلف تعريف هذا المصطلح باختلاف المجال من ترقية عقارية إلى التأمين وغيرها، والمتعاقد في مجال الترقية يطلق عليه عدة تسميات منها المستفيد، المقتني، المشتري أو المكتب غير أن الشخص واحد وتختلف الأحكام المطبقة عليه باختلاف العقد.

(1) المادة 28 من القانون رقم 11-04.

(2) معجم المعاني الجامع - معجم عربي عربي، <https://www.almaany.com>، يوم 2019/03/30، الساعة: 11:18.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

وقد أعطى المشرع للطرف البائع وصف المرقى العقاري وهو الشخص الوحيد الذي خصه بأهلية القيام بهذا النوع من البيوع وقد تأخر المشرع في إقرار هذا العقد مقارنة بالمشرع الفرنسي الذي كرسه في 1967 من خلال القانون 03-67 في حين تم تكريسه في الجزائر سنة 1993 في المرسوم التشريعي 03-93 والذي تضمن عدة تغييرات قانونية كانت السبب في عدم توفر الحماية اللازمة للمشتري من تلاعب المرقيين العقاريين بالأسعار في ظل غياب نص قانوني يحدد سقف مراجعة الأسعار.⁽¹⁾

وبالرجوع للقانون المدني نجد أن المشرع لم ينص على هذا العقد عند تعداده لعقود البيع وذلك لأن البيع على التصاميم هو عقد حديث النشأة فقد تم النص عليه أول مرة في المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتضمن النشاط العقاري.⁽²⁾ وتم تحديد العقد النموذجي في المرسوم التنفيذي رقم 58-94 ولكنه بقي من العقود المبهمة إلى غاية صدور القانون 04-11 الذي وضع أحكامه بالتفصيل.

وبدراسة المادة 28 من القانون 04-11 نجد أن المشرع أغفل في صياغته للتشريع مسألة إلزام البائع بإقامة البناء المتفق عليه وخلال المدة المحددة في العقد وهي من العناصر الجوهرية في عقد البيع على التصاميم⁽³⁾، كما أن النص على تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب يكون موازاة مع تقدم الأشغال أمر غير ممكن، وذلك بالرجوع لمسألتين الأولى هي أن إنتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم على مراحل والذي يتنافى مع الإجراءات القانونية لنقل الملكية العقارية من تسجيل وشهر، أما المسألة الثانية فهي فصل نقل ملكية الأرض عن ملكية البناء والذي

(1) مقراني سارة، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2016/2017. ص: 15.

(2) المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 1 مارس 1993، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993 (ملغى).

(3) شعبان عياشي، عقد البيع على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011/2012، ص: 21.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

يتطلب ألا يتضمنهما نفس العقد وإلا خضعا لإجراء واحد⁽¹⁾، وهو أمر غير ممكن باعتبار البيع على التصاميم من العقود النموذجية التي تشمل نقل الأرض والبناء معا، وهذا ما أكدّه المشرع في الفقرة الأولى للمادة 34 من القانون 11-04 بقوله "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء"

وبالتالي يمكن القول أن تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم هو تعريف غير دقيق ويحتاج إلى تعديل، وهذا ما فتح المجال أمام الفقهاء لتقديم تعريفات بديلة.

ب- التعريف الفقهي

الأساس في عقد البيع على التصاميم يرتكز على ثلاثة عناصر هي القيام بالبناء ونقل الملكية ودفع الثمن، وقد اختلفت المحاولات الفقهية في الجمع بين هذه العناصر فتم تعريفه بأنه "ذاك العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشائه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد المالك بإنشاء عقار معين أو وحدة معينة، وفقا لنموذج معين تحدده وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتتب أو تسليمه إياه مقابل دفعه مبلغه على شكل أقساط⁽²⁾، في حين عرفه الفقيه الفرنسي mazeaud بأنه "تملك الشقق السكنية عن طريق الحجز المقدم قبل تمام التشييد أو البدء فيه مقابل ثمن يتفق عليه من يرغب في السكن كونه مشتريا والمالك بائع⁽³⁾."

كما ذهب بعض الفقهاء إلى إعتبره "عقد عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات

⁽¹⁾ بوسنة إيمان، المذكرة السابقة، ص: 327.

⁽²⁾ عبد السميع الاودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، د ط، مكتبة الإشعاع الفني، مصر 2001، ص: 8.

⁽³⁾ Henri et Leone et Zean Mazeaud- les leçons de droit civil, tome (3) 2^{ème} volume principaux contrats, 4^{ème} edition paris 1974, page: 183.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالإتفاق.⁽¹⁾

وبالتالي يمكن تعريف عقد بيع بناء على التصاميم بأنه عقد بيع محله عقار غير منجز أو في طور الإنجاز، يلتزم من خلاله المرقى العقاري بتجسيد البناية أو جزء منها وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد وبتحويل الملكية للمشتري الذي يقع على عاتقه دفع تسبيقات حسب تقدم الأشغال، ويتم الدفع في الآجال المتفق عليها⁽²⁾.

ثانيا: الخصائص

1- الخصائص المتعلقة بالقواعد العامة

باعتبار عقد البيع على التصاميم من البيوع العقارية فإنه يتميز بالخصائص العامة وهي كالآتي:⁽³⁾

أ- أنه من العقود المسماة: وهي العقود التي وضع لها المشرع إسم خاص وأحكام خاصة به تضمنها قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ب- عقد ملزم لجانبين: عقد البيع على التصاميم من العقود التبادلية والتي ترتب إلتزامات على كلا الطرفين طبقا لنص المادة 55 من القانون المدني والتي تنص على "يكون العقد ملزم للطرفين، متى تبادل المتعاقدين الإلتزام بعضهما البعض."⁽⁴⁾ حيث يلتزم المرقى العقاري بالالتزامات التي حددها القانون 11-04 في المواد من 42 إلى 49 وبالمقابل يلتزم المكتتب بما قضت به المواد من 50 إلى 53 من نفس القانون.

(1) فتحي ويس، المسؤولية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، الجزائر 1999، ص:49.

(2) أومجد حياة، المذكرة السابقة، ص:55.

(3) بن وهاب مصطفى، مسؤولية المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أ محمد بوقرة، بومرداس، الجزائر 2017، ص: 20.

(4) الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

ج- أنه عقد محدد: وذلك لأنه يشتمل على العقد المحدد الذي يعرف على أنه العقد الذي تكون فيه الالتزامات وحقوق المتعاقدين معينة ومحددة وقت إبرامه، من خلال ما يلتزم به البائع ببناء البناية وفقا للآجال والمواصفات المحددة في العقد الذي يقابله قبض الثمن من قبل المفتي.⁽¹⁾

د- أنه من عقود المعاوضة: كون البائع مكلف بانجاز عقار خلال مدة معينة مقابل قيام المشتري بأداء الثمن إلى أن يصبح العقار ملكا له بعد إنتهاء البناء⁽²⁾، وهو ما قضت به المادة 58 من القانون المدني الجزائري "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما."

هـ- أنه من العقود الناقلة للملكية: الهدف الأساسي من عقد البيع هو نقل الملكي مع مراعاة الإجراءات القانونية اللازمة وبالتالي فعقد البيع على التصاميم من آثاره نقل ملكية الأرضية والبناء معا بعد استيفاء إجراءات التوثيق والتسجيل والشهر⁽³⁾.

و- أنه من العقود الشكلية: فقد جعل له المشرع نموذج خاص يتم إبرام العقد على أساسه وبالتالي لا تكفي تطابق الإرادة لانعقاده وهو ما تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 413/13⁽⁴⁾.

2- الخصائص المتعلقة بالترقية العقارية:

أ- توفر البائع على صفة المرقى العقاري: طبقا للقانون 04/11 والذي كرس هذا النوع من البيوع حدد الشخص الوحيد المكلف بالبيع وهو المرقى العقاري و استثنى كل من

⁽¹⁾ محمد سعيد عبد الله النعيمي ضحى، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكفيته القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية الحقوق جامعة الإمارات المتحدة، العدد 49، سنة 2012، ص: 254.

⁽²⁾ شريط لعلاء، المذكرة السابقة، ص: 29.

⁽³⁾ كريم قان، نقل الملكية في بيع عقد العقار في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد الأول، الجزائر 2012، ص: 2.

⁽⁴⁾ المرسوم التنفيذي رقم 413/13 المؤرخ في 2013/12/18 المجدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، ج ر عدد 66 الصادرة 2013/12/25.

*OPGI: ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعد تجارة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

المقاول و المهندس وهو ما أكدته المواد 2-3-4-18-19-20 و 21 من القانون 04-11، وقد يكون المرقى العقاري في البيع على التصاميم شخص طبيعي أو شخص معنوي خاص أو عام لكن يخضع للقانون الخاص مثل OPGI* أو البلدية إذا تصرف دون استعمال امتياز السلطة العامة.

والهدف من هذه الخاصية هو الامتيازات التي تمنحها الدولة للمرقى العقاري من خلال إشراكه في إنجاز السكنات المدعمة للحد من أزمة السكن⁽¹⁾.

ب- محل الالتزام من الأشياء المستقبلية: العقار في عقد البيع على التصاميم ليس منجز أو في طور الانجاز، وهو قانوني طبقا للمادة 92 من القانون المدني لكن بشرط أن تكون موجودة أو قابلة للوجود مستقبلا.⁽²⁾

لكن عقد البيع على التصاميم يجب أن تتوفر الأرضية أثناء إبرام العقد ويكون الشيء المستقبلي هو البناء.

ج- البيع على التصاميم بيع تجاري: وهو ما قضت به المادة 4 من المرسوم التشريعي 03/93 فاعتبرت كل نشاط اقتناء أو تهيئة للأوعية العقارية قصد بيعها أو تأجيرها، وكل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها⁽³⁾. وهذا استثناء لقاعدة أن البيع العقاري بين الأشخاص المدنية يخضع لقواعد القانون المدني.

وهذا ما أكده المشرع في القانون 04-11 من ترخيص فقط للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالقيام بمشاريع الترقية العقارية.

د- القيد في التصرف: فبالرغم من وجود عقد رسمي مستوفي لكافة الشروط والإجراءات القانونية، واعتبار المشتري مالكا، إلا انه هذا الأخير لا يستطيع التصرف في العقار

(1) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 21.

(2) عبد الرزاق الشهودي، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الأول، د ط، دار النهضة العربية، مصر 1966، ص: 150.

(3) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 22.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

محل الإنجاز قبل تسيد كل الأقساط، والتسليم النهائي للعقار والتوقيع على محضر التسليم وشهره و الذي بموجبه يرفع قيد التصرف.⁽¹⁾

وباعتبار عقد البيع على التصاميم هو الآلية الوحيدة لبيع LPA والذي أساسه وجود إعانة مالية، فقد جعله المشرع الأساس القانوني لحساب أجل التنازل، وهو ما أورده في المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 أحكام خاصة بالقيد في التصرف بقوله " تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ إعداد العقود التي تخصها، وبإنشاء إنتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف السكنات المذكورة أدناه، الممولة من طرف الدولة أو التي استقادت من إعانة الدولة لاكتساب ملكية.

السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة، وأيضا السكنات التي استقادت من دعم الدولة..."⁽²⁾

وهنا يقصد المشرع التصرف في العقار بعد دفع الأقساط وتسليم البناء أي بعد إنتقال الملكية كاملة والذي يعتبر قيد أعلى سلطة المالك في حق الرقية فجعل فترة سنتين شرطا للتنازل عن السكن الترقوي المدعم، وقد أورد المشرع المذكرة رقم 65 لتحديد كفيات تطبيق أحكام هذه المادة خاصة بالنسبة للعقود الخاضعة سابقا للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2009 والتي كان التنازل فيها بعد 10 سنوات، ففضى المشرع بأن المدة تنقلص تلقائيا إلى سنتين دون الحاجة إلى تعديل العقود، في حين أدرج إمكانية التنازل قبل إنقضاء سنتين وذلك بعد إرجاع إعانة الدولة.⁽³⁾

(1) سمية بوجنان، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2008/2009، ص: 15.
(2) القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 هـ الموافق ل 27 ديسمبر سنة 2018 المتضمن لقانون المالية 2019، ج ر عدد 79 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
(3) المذكرة رقم 65 المؤرخة في 2019/2/5 المتضمنة كفيات تطبيق المادة 36 من قانون المالية 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

لقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم وذلك بالنظر لمرحلة تكوينه منذ أول ظهور له و التعديلات الكثيرة التي تضمنها، خاصة مع وجود تداخل بينه وبين عدة عقود منها عقد المقاولة باعتبارهما يشتركان في الإلتزام بإنجاز البناء، و كذا البيوع المستقبلية حيث يكون المحل في كل منهما شيء مستقبلي⁽¹⁾، وكذلك خضوعه لأحكام البيع العقاري سواء من حيث إلتزام البائع بنقل ملكية العقار للمشتري مقابل مبلغ مالي أو من حيث التزامات المشتري، بالإضافة إلى الضمانات التي يشملها البيع على التصاميم فهي ضمانات تقليدية نجد أغلبها في كل البيوع بصفة عامة زيادة على ضمانات استحدثت له بصفة خاصة، كما أنه يتشابه مع البيع بالتقسيط⁽²⁾ في مسألة الثمن والذي يكون على شكل دفعات موازاة مع تقدم الأشغال، وكل هذه الجزئيات وغيرها تؤثر في تكييف هذا البيع.

وبالتالي فعقد البيع على التصاميم هو ذو طبيعة قانونية خاصة ومتميزة عن بقية العقود الخاضعة للأحكام العامة، باعتباره يخضع لأحكام خاصة حددها المشرع في القانون 04-11 والتي لا نجدها في البيوع العقارية الأخرى⁽³⁾، وبالرجوع إلى تحديد الطبيعة المدنية أو التجارية لهذا البيع نجد أنه عمل تجاري بالنسبة للمرقي العقاري طبقا للمادة 4 من القانون 04-11 وعمل مدني بالنسبة للمشتري وتطبق عليه أحكام القانون المدني، ويكون الاختيار للمشتري في حالة حدوث نزاع اللجوء إلى القضاء المدني أو التجاري ويستطيع الإثبات بكل الوسائل التي حددتها المادة 30 قانون تجاري جزائري بما أن خصمه تاجر⁽⁴⁾.

(1) نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،

تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003/2004، ص: 17.

(2) لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، تخصص عقود، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2013/2014، ص: 45.

(3) عقيلة نوي، نفس المذكرة، ص: 21.

(4) لامية كتو، نفس المذكرة، ص: 55.

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن البيوع المشابهة

أولاً: تمييز البيع على التصاميم عن عقد المقاولة

إنَّ الدارس لهذين العقدين يجد بينهما تداخل كبير و تقارب في العديد من الجزئيات لكن رغم ذلك فهما نظامان مختلفان في الأحكام و الآثار، و بالرجوع إلى المادة 549 من القانون المدني الجزائري التي عرّف فيها المشرع عقد المقاولة بقوله "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، وبتحليل نص المادة نجد أن الهدف من عقد المقاولة هو إنجاز عمل بينما الهدف في عقد البيع على التصاميم هو نقل ملكية العقار المنجز، لكن الإختلاف في هذه الجزئية لا يفصل نهائياً في الإختلاط الذي يمكن أن يقع بينهما خاصة إذا ترتب عن عقد المقاولة انتقال ملكية الشيء أي بيع شيء مستقبلي⁽¹⁾، و عليه سيتم توضيح الصور التي تجسد العلاقة بين كل من العقدين و هي كالاتي:

❖ الصورة الأولى: قيام المقاول بإنجاز العمل فقط

في هذه الحالة يقدم مالك الأرض للمقاول كل المواد الأولية اللازمة لإنجاز البناء و هو الأصل العام الذي لا يطرح جدالاً باعتبار العقد المبرم هو عقد مقاولة.⁽²⁾

❖ الصورة الثانية: قيام المقاول بإنجاز العمل وتقديم المواد اللازمة للبناء

في هذه الحالة لا يقتصر دور المقاول على إنجاز البناء فقط بل يمتد إلى تقديم كل المواد المستخدمة في ذلك⁽³⁾، و يكتفي الشخص بتقديم الأرض فقط و هو الأمر الذي طرح عدة إشكالات حول طبيعة العقد المبرم، وقد اختلف الفقهاء في هذا الشأن فاعتمد جانب منهم على معيار قيمة المواد المستخدمة مقارنة مع قيمة العمل، فإذا كانت قيمة العمل تفوق كثيراً

(1) شريط لعلاء، المذكرة السابقة، ص: 09

(2) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 24

(3) الفقرة الثانية من المادة 550 من القانون المدني الجزائري "كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل و المادة معا"

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

قيمة المواد اللازمة للبناء فهو عقد مقاوله⁽¹⁾، أما إذا كان العكس فهو عقد بيع على التصاميم، لكن الجانب الآخر من الفقه لم يأخذ بهذا المعيار باعتبار أنه من الصعب تحديد العنصر الجوهرى بين قيمة العمل وقيمة المواد المستخدمة والذي يؤثر في تكييف العقد، فيما ذهب بعض الفقهاء إلى التفرقة بينهما على أساس الهدف المرجو من إبرام العقد، فإذا كان نقل ملكية العقار المنجز فهو عقد بيع على التصاميم أما إذا اقتصر على الإنجاز فقط فهو عقد مقاوله⁽²⁾.

❖ الصورة الثالثة: تقديم العمل والمواد المستخدمة في البناء و الأرض ملك للمقاول

طبقاً لهذه الصورة يقع على عاتق المقاول إنجاز البناء بمواد من عنده على أرض يملكها لفائدة شخص آخر، وفي هذه الحالة نكون أمام عقد بيع على التصاميم أي أن ملكية الأرض هي عنصر التفرقة بين العقدين، باعتبار أنه في عقد البيع يلتزم المقول بنقل الملكية ولا نجد هذا الإلتزام في عقد المقاوله⁽³⁾.

ومن خلال ما سبق ذكره نستخلص أن الإختلاف بين هذين العقدين يتمثل في الآتي:⁽⁴⁾
- عدم تحديد الأجر في عقد المقاوله لا يجعله باطلاً بخلاف الثمن الذي يكون في عقد البيع على التصاميم عنصر جوهرى يؤدي غيابه إلى بطلان العقد أو على الأقل تحديد الثمن المبدئى.

- يمكن للمقاول أن ينهي العقد بإرادته المنفردة عكس عقد البيع على التصاميم الذي لا يجيز للأطراف ذلك.

- يمكن رفع دعوى الغبن في عقد البيع باعتبارها تهدف إلى تكملة الثمن بخلاف عقد المقاوله لا يمكن قبولها.

(1) عبد الرزاق السنهورى، الوسيط في شرح القانون المدنى، الجزء السابع، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، د ط، دار إحياء التراث العربى، بيروت، لبنان، 1964، ص26.

(2) نسيمة بوجنان، المذكرة السابقة، ص:15

(3) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص:26

(4) شريط لعلاء، المذكرة السابقة، ص: 12

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

في عقد المقاوله يكون للمقاول امتياز على البناء المنجز في استيفاء أجره بقدر ما يكون زائداً في قيمته بسبب الأعمال التي قام بها، بينما يكون للبائع امتياز في أخذ مستحقته من الثمن و ملحقاته.

ورغم هذا الإختلاف إلا أنهما يتشابهان في الآثار خاصة في ضمان العيوب الخفية و الضمان العشري.

ثانياً: تمييز البيع على التصاميم عن الوعد بالبيع

نص المشرع على الوعد بالبيع في المادة 71 من القانون المدني الجزائري بأنه اتفاق يعد كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد في المستقبل مع تعيين جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه بالإضافة إلى الشكلية في حالة اشتراط القانون لذلك⁽¹⁾.

ويتخذ الوعد بالبيع عدة صور سواء متبادلة من الجانبين أو من جانب واحد ورغم توفر الإيجاب والقبول إلا أنه ليس بيع نهائي باعتباره مجرد وعد بالبيع مكون من إيجاب صادر من البائع ببيع عين معينة، مقابل ثمن محدد خلال مدة متفق عليها، وقبول من المشتري الارتباط بهذا الوعد، ويتجلى الفرق بين الوعد بالبيع وبيع العقار بناء على التصاميم والذي هو عقد بيع تام منتج لكافة آثاره من حقوق و التزامات وأهمها نقل الملكية وتسليم المبيع مع توفر الضمانات العامة و المستحدثة، ودفع الثمن أما الوعد بالبيع فيقتصر على الالتزام البائع وهو الواعد وهو الواعد بإبرام عقد البيع⁽²⁾. إذا طالبه المشتري وهو الموعود له بذلك.

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة الخامسة، دار الهدى للنشر، الجزائر 2008، ص: 67.

(2) محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر 2005، ص: 28.

ثالثا: تمييز البيع على التصاميم عن بيع الأشياء المستقبلية

كرس المشرع هذا النوع من البيوع في المادة 92 من القانون المدني في فقرتها الأولى بقوله "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا" وبالتالي فالقاعدة العامة هي جواز التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط أن تكون محققة الوجود.⁽¹⁾

وهذا البيع يعتبر مجازفة بخلاف البيع على التصاميم فرغم أن كلا من العقدين محله الشيء المستقبلي، لكنه في البيع على التصاميم يتمثل في البناء فقط دون الأرضية الموجودة أصلا قبل إبرام العقد،⁽²⁾ بالإضافة إلى أن المشرع استحدث ضمانات جديدة لحماية المشتري، وهو ما لا نجد في بيع الأشياء المستقبلية.

كما يظهر الاختلاف بين هذين العقدين في آثار كل منهما، فبيع الأشياء المستقبلية ينشأ التزام في ذمة البائع بنقل ملكية هذا المال إذا وجد في المستقبل، ويطالب المشتري بملكية المال المبيع فور تحققه طبقا للقانون، في حين تنقل ملكية الأرضية في عقد البيع على التصاميم فور إبرام العقد ويؤجل انتقال ملكية البناء إلى ما بعد الإنجاز.⁽³⁾

رابعا: تمييز البيع على التصاميم عن البيع بالابتدائي

البيع الابتدائي صورة من صور البيع العقاري بصفة خاصة والبيع بصفة عامة وهو اتفاق بين طرفي العقد على جميع المسائل الجوهرية ويتم اللجوء إليه لتوفير الوقت الكافي للطرفين للتأكد من وضع العقار محل العقد والتثبت من سندات الملكية وتدبير الثمن.⁽⁴⁾

ومتى انعقد العقد الابتدائي صحيح مستوى لكل الشروط والأركان القانونية رتب آثاره لكنها تبقى مرهونة بإبرام العقد النهائي وبالتالي فالمقارنة بين العقد البيع الابتدائي وعقد البيع على

(1) سلمان مرقس، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتاب للنشر، الجزائر 1989، ص: 139.

(2) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 27.

(3) سلمان مرقس، نفس المرجع، ص: 139.

(4) عبد الرزاق الشهوري، المرجع السابق، ص: 72.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

التصاميم نجد أن هذا الأخير هو عقد نهائي منتج لكافة الآثار من تاريخ إبرامه باستثناء الالتزام بتسليم العقار والذي يرجع لخصوصية البيع على التصاميم.⁽¹⁾

بالإضافة إلى أن تاريخ سريان عقد البيع على التصاميم من يوم الإبرام بخلاف البيع الابتدائي، الذي تكون فيه العبرة بالعقد النهائي وزيادة على ذلك بالنسبة لمسألة التعديل فقد نص المشرع على إمكانية تغيير الثمن طبقا لطريقة مراجعة الثمن المتفق عليها سابقا أما في البيع الابتدائي يمكن تعديل كل المسائل باتفاق الأطراف وتحريره في عقد البيع النهائي.⁽²⁾

خامسا: تمييز البيع على التصاميم عن البيع بالتقسيط

لقد كرس المشرع البيع بالتقسيط في المادة 363 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الثانية والثالثة منه، بقوله "فإذا كان الثمن يدفع أقساطا، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستتقي البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184. وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه يملك الشيء المبيع من يوم البيع."⁽³⁾

وبتحليل نص المادة نجد أن هذه الصورة من البيع تطبق عليها القواعد العامة للبيع باستثناء مسألتين، الأولى خاصة بالثمن الذي يدفع على شكل أقساط والثانية تتعلق بنقل الملكية التي لا تنتقل إلا بدفع آخر قسط⁽⁴⁾. لكن مع تسليم المبيع للمشتري من تاريخ إبرام العقد.

وبمقارنة الأحكام القانونية لكلا العقدين نجد أن هناك توافق في مسألة الثمن الذي يدفع على أقساط، لكن الإختلاف يظهر جليا في مسألة الملكية التي تنتقل للمالك من تاريخ إبرام العقد في البيع على التصاميم وهو عكس ما نجده في البيع على التصاميم الذي يتسلم فيه

(1) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 23.

(2) ويس فتحي، المذكرة السابقة، ص: 55.

(3) المادة 363 من القانون المدني الجزائري.

(4) نوي عقيلة، نفس المذكرة، ص: 26.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

المشتري العقار المبيع ويبقى إنتقال الملكية موقوفا على دفع آخر قسط، ويتمتع المشتري بحق الإنتفاع دون التصرف.⁽¹⁾

وبالنظر إلى إمكانية فسخ العقد عند الإخلال بالتزام بدفع الأقساط فيجوز للبائع فسخ العقد والإحتفاظ بما قبضه من أقساط واسترجاع العقار المبيع بخلاف البيع على التصاميم في حالة إخلال المشتري بدفع الأقساط يحق للبائع طلب الفسخ مع التعويض لكن يلزم بإرجاع الأقساط المدفوعة.⁽²⁾

سادسا: تمييز البيع على التصاميم عن عقد حفظ الحق

عرف المشرع عقد حفظ الحق الفقرة الأولى من المادة 27 من القانون 04-11 بقوله "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنتهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير." بالإضافة إلى ما قضت به المادة 33 من نفس القانون وهو كالاتي: "يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على اثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق."

ويتضح مما سبق أن الفرق بين العقدين من حيث الأحكام القانونية فعقد حفظ الحق لا يخضع لإجراءات التسجيل والشهر بخلاف عقد البيع على التصاميم، بالإضافة إلى أنه يرتب إلتزامات شخصية بين الأطراف⁽³⁾، لكنهما يتفقان في مسألة دفع الثمن على أقساط ونقل الملكية عند دفع آخر قسط.⁽⁴⁾ وهو ما أكدته المادة 31 من القانون 04-11 بالإضافة

(1) بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، السنة الجامعية 2015/2016، ص: 32.

(2) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 27.

(3) دوة أسيا، عقد حفظ الحق، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، (غير منشور)

(4) بن علي علي، نفس المذكرة، ص: 34.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

إلى الإمتيازات التي منحها المشرع للمرقي العقاري في عقد حفظ الحق من خلال تخفيضات وتسهيلات في القروض لتمويل المشروع بخلاف عقد البيع على التصاميم⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أحكام عقد البيع على التصاميم

الفرع الأول: تكوين عقد البيع على التصاميم

أولاً: الشروط الموضوعية

أ - التراضي

يتكون التراضي من تطابق إرادتين بصدور إيجاب من البائع وقبول من المشتري وتوافقهما على المسائل الجوهرية، دون أن يشوب إرادتيهما عيب من عيوب الإرادة⁽²⁾.

إن مسألة التراضي في عقد البيع على التصاميم لها خصوصية تتجسد في طريق إيصال الرغبة في التعاقد إلى المعنى بالأمر والتي تتم من خلال إعلانات عن بيع محلات تجارية أو سكنات مع توضيح كل العناصر من مساحة وثمان وكيفية التسديد⁽³⁾، ولا يزال هناك إختلاف فقهي في إعتبار هذا الإعلان إيجاب أو مجرد دعوة للتعاقد، وفي هذا الشأن يرى الدكتور سليمان مرقس أنه إيجاب صحيح⁽⁴⁾.

وينعقد العقد بتطابق كل من الإيجاب والقبول لكن أوجب المشرع التعبير الصريح عن الرضا في الفقرة الثانية من العقد النموذجي للبيع على التصاميم بقوله: "يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع" وكذلك الفقرة 4 بقوله: "يصرح البائع باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع العمارة للمشتري..."⁽⁵⁾.

(1) تنص المادة 36 من القانون 11-04 " لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء."
(2) طبقاً للمادة 59 من القانون المدني الجزائري "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية."
(3) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 58
(4) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص: 59
(5) الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 15 صفر 435 هـ الموافق ل 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، ج ر عدد 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

ونظرا للأحكام الخاصة التي تميزه عقود البيع على التصاميم يجب أن تتجه إرادة الأطراف إلى إبرام هذا العقد دون غيره، وذلك لما يرتبه من آثار خاصة من جانب المشتري التي تقوم في ذمته إلتزامات أكثر من المرقى العقاري ولهذا حرص المشرع على توفير رضاه الكامل بكافة بنود العقد.⁽¹⁾

والملاحظ في عقد البيع على التصاميم أنه يستلزم إفراغ إرادة المتعاقدين في عقد نموذجي تحدد فيه شروط العقد والالتزامات ومواصفات العقار محل الانجاز، وتوقيع البائع والمشتري دليل على رضاها بمحتويات العقد، كما إشتراط القانون توفر الأهلية اللازمة للتعاقد في الطرفين، وخلق إرادتهما من العيوب⁽²⁾ خاصة منها الغبن والإستغلال، باعتبار أن البائع يستطيع إستغلال حالة المشتري من هوى جامع أو طيش بيّن، خاصة أمام كثرة الطب المقدم الحصول على مسكن أو محل تجاري، كما أنه قد يلجأ إلى الإحتيال من خلال إعلانات كاذبة من حيث نوعية العقار أو جودة المواد المستعملة لجلب أكبر عدد من المشتريين.⁽³⁾

وكنتيجة لما سبق ذكره فركن التراضي يتوفر بتطابق إيجاب المرقى العقاري (البائع) وقبول المستفيد (المشتري)، والإتفاق على شروط العقد المتعلقة بالثمن التقديري وكيفية الدفع⁽⁴⁾، و آجال التسليم وتفرع هذه الإرادة في عقد رسمي يحرره موثق في شكل عقد نموذجي يشمل كل المسائل السابقة.

(1) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 52.

(2) نصت المادة 78 من القانون المدني الجزائري "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون"

(3) Philippe Malinvaud-l'impossible garante des vices apparents et la protection de l'acheteur d'immeuble à construire rev Dr imm 1980 p:427.

(4) المادة 37 من القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 432 هـ الموافق ل 2011/2/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادرة 2011/3/6.

ب- المحلل

❖ العقار المبيع

إن محل العقد في البيع على التصاميم هو عقار غير منجز وهو شيء قانوني طبقا للمادة 92 من القانون المدني "يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا"، ويعتبره المشرع الجزائري عقارا في طور الإنجاز على إعتبار وجود الأرضية مسبقا⁽¹⁾. وهو ما أكدته في المادة 28 من القانون 04-11 في فقرتها الأولى بقوله: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقد الأشغال...."

وطبقا للقواعد العامة المتعلقة بشروط المحل بصفة عامة والعقار المبيع بصفة خاصة والمتمثلة في:⁽²⁾

✓ أن يكون موجودا أو قابلا للوجود؛

✓ أن يكون معينا أو قابلا للتعين؛

✓ أن يكون مما يجوز التعامل فيه؛

✓ أن يكون مملوكا للبائع إذا كان المبيع معينا بالذات.

وبالنظر إلى العقار في البيع على التصاميم نجده يتوفر على شرط القابلية للوجود، كما أنه من الأشياء التي يجوز التعامل فيها أي مشروعية، وتخص في دراستنا شرط التعيين الذي بانثقائه يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا⁽³⁾، وعقد البيع على التصاميم يجب أن يعين فيه العقار موقع البناء، وتحدد الأوصاف والمساحة والحدود، وكل المشتملات من خلال التصميم

(1) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 15.

(2) علي علي سليمان، النظرية العامة الإلتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص: 72.

(3) المادة 94 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

المبرمج للعقار الذي يطلع عليه المشتري وتفرغ هذه البيانات في العقد النموذجي الذي يصف العقار وصفا نافيا للجهالة.⁽¹⁾

❖ الثمن

من خصائص عقد البيع على التصاميم أنه من عقود المعاوضة فمقابل العقار المبيع يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه على شكل أقساط، ويعد الثمن في هذا النوع من البيوع ثمن أولي تقديري قابل للمراجعة حسب القانون، وقد راعى المشرع في هذه الجزئية مصلحة الطرفين وذلك لأخذه بعين الإعتبار الفترة الزمنية التي يحتاجها المرقى العقاري في إنجاز البناء والتي قد تتغير فيها أسعار مواد البناء وهذا يعد شيء إيجابي بالنسبة للمشرع الجزائري الذي تنبه لهذه المسألة، بخلاف المشرع الفرنسي الذي قضى بتحديد الثمن قبل الإنجاز وبصفة نهائية غير قابلة للمراجعة⁽²⁾. وسيتم التفصيل في مسألة الثمن عند دراسة إلزام المشتري بدفع الأقساط.

ج- السبب

السبب في العقد طبقا للأحكام العامة هو ركن مفترض⁽³⁾ وهو الذي يدفع الأطراف إلى التعاقد، والسبب في عقد البيع على التصاميم هو الغرض الذي يهدف كل متعاقد إلى تحقيقه والمتمثل في إلزام المتعاقد الآخر، فالإلزام المرقى العقاري بانجاز البناء وفق الشروط المتفق عليها، ونقل ملكية العقار وتسليمه للمشتري وضمان عيوبه هو سبب تعاقد هذا الأخير وفي المقابل سبب إبرام المرقى العقاري للعقد هو الحصول على الثمن.⁽⁴⁾

وقد أقر المشرع بطلان العقد إذا كان السبب غير مشروع طبقا للمادة 97 من القانون المدني الجزائري بقوله: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلا."

(1) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 56.
(2) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 71.
(3) المادة 98 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري.
(4) بن علي علي، نفس المذكرة، ص: 59.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

وقد اختلفت الآراء في مسألة السبب وكانت هناك نظريتين الإرادة الظاهرة و الإرادة الباطنة، غير أن المشرع الجزائري لم يأخذ بهما وإنما أخذ بالإرادة المعبر عنها في العقد⁽¹⁾، حسب الفقرة الثانية من المادة 98 من القانون المدني الجزائري "ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب، فعلى من يدعي أنه لالتزام سببا آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه"، وبالنسبة للسبب في عقد البيع على التصاميم لم يشترط المشرع ذكره ولم يتطرق لذلك القانون 11-04.

ثانياً: الشروط الشكائية

أ- الكتابة الرسمية

بعد صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق الذي أخذ فيه المشرع بالزامية الكتابة الرسمية⁽²⁾، للتصرفات الواردة على العقار وذلك تحت طائلة البطلان، وبذلك لم يعد للعقد العرفي أي حجية وهو ما كرسه المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 في الفقرة منها بقوله: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحويل العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد."

وطبقاً لنص المادة 34 من القانون 11-04 فإن عقد البيع على التصاميم يتم وفق الشكل الرسمي، ويشمل كل من البناء والأرضية التي شيد عليها البناء، وبالتالي فقد ألزم المشرع الأطراف باللجوء إلى الموثق الذي يلتزم بإفراغ إرادتهما في الشكل النموذجي

(1) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1939.

(2) الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، الملغى بالقانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق الملغى بالقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/2/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 2006/3/8.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

للعقد،⁽¹⁾ وقد حددت المادة 30 من نفس القانون البيانات الإلزامية الخاصة بهذا العقد، زيادة على البيانات المألوفة وتتمثل في الآتي:⁽²⁾

- ✓ أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الإقتضاء؛
- ✓ مرجعيات رخصة التجزئة؛
- ✓ شهادة التهيئة والشبكات؛
- ✓ تاريخ ورقم رخصة البناء.

مع وجوب التأكيد على البيانات الإلزامية الأخرى والمتمثلة في أجل التسليم، وعقوبة الإخلال به، الثمن التقديري مع ضرورة تحديد الحد الأقصى لمبلغ المراجعة⁽³⁾. وكيفيات الدفع وقيمته الأقساط، بالإضافة إلى تحديد الضمانات القانونية سواء المتعلقة بالترقية بصفة عامة أو بالبيع على التصاميم، وبالرجوع إلى البيانات الإلزامية المحددة في المادة 30 من القانون 04-11 نجد أن الوثائق المرجعية الضرورية تختلف حسب نوع البناية وتكون كالتالي:

*الوثائق المرجعية الخاصة بالبنايات الجماعية

أوجب القانون إرفاق عقد البيع على التصاميم بمجموعة من الوثائق إذا كان العقار المبيع يتمثل في بناية جماعية أو جزء منها وذلك تحت طائلة البطلان وتتمثل هذه الوثائق في الآتي:⁽⁴⁾

✓ عقد ملكية البائع للقطعة الأرضية الأساسية للمشروع؛

(1) أو محمد حياة، المذكرة السابقة، ص: 59.
(2) نصت المادة 30 من القانون 04-11 على "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء."
(3) فتحي وبس، المذكرة السابقة، ص: 70.
(4) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 40

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

✓ رخصة البناء والتصاميم المبنية للمشروع والتي يتم الرجوع إليها لتحديد مدى مطابقة البناء للتصاميم؛

✓ وثيقة تحديد نظام الملكية المشتركة طبقا للمواد 743 إلى 772 قانون مدني؛

✓ الجدول الوصفي للتقسيم والذي يعده الموثق ويحدد من خلاله الحصص المتضمنة في العقار.

* الوثائق المرجعية الخاصة بالبنائيات الفردية

وبالنسبة للبنائيات الفردية فيجب إرفاق العقد بجملة من الوثائق تتمثل في الآتي:

✓ عقد الملكية؛

✓ رخصة البناء والتصاميم الملحقة برخصة البناء؛

✓ رخصة تجزئة الأرض التي تشكل الوعاء العقاري للمشروع.

وقد استثنى المشرع الوثائق المتعلقة بالملكية المشتركة و الكشف الوصفي للتقسيم، وذلك لأن هذا النوع من البنائيات لا يخضع إجباريا لنظام الملكية المشتركة، حتى وإن وجدت عناصر مشتركة بين ملاك هذه البنائيات كمواقف السيارات⁽¹⁾.

بالإضافة إلى إلزامية تحرير العقد النموذجي، وقد أوجب القانون على الموثق تحرير محضر يثبت معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم المرقى العقاري للبناء المنجزة طبقا لما تم الإتفاق عليه⁽²⁾.

ب - التسجيل

يعتبر التسجيل عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية نيابة عن زبائنه، فيحصل على رسوم التسجيل والطابع ليودعها بمديرية الضرائب المختص إقليميا، وباعتبار

(1) فتحي ويس، المذكرة السابقة، ص: 71

(2) الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 04-11 "ينتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناء المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية."

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية فإنه يخضع لهذه العملية وهي المرحلة الثانية في تكوين العقد وهو ما كرسته الفقرة الأولى من المادة 34 من القانون 11-04⁽¹⁾. والغرض الأساسي من عملية التسجيل هو جعل إدارة الضرائب تتابع جميع المعاملات العقارية وتحصيل الرسوم المترتبة عليها. وتقدر قسيمة الرسوم العقارية 5% من قيمة ثمن البيع الصافي وتحسب بالطريقة الآتية:⁽²⁾

[الثنم التقديري+ثمن المراجعة) - مستحقات الموثق (مصاريف تحرير العقد)]*5%

وبالرجوع للفقرة الخامسة من المادة 258 نجدها تعفي البيوع العقارية المخصصة للاستعمال السكني في إطار نشاطات الترقية العقارية، ولذلك فقد ألزم المشرع الموثق تسجيل العقود التي يبرمها في مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتبه، ويجب أم لا يتجاوز في ذلك شهرا من تاريخ تحريره طبقا للمادة 38 من قانون التسجيل والطابع.⁽³⁾ وهذا الإجراء لا يعطي أي صفة رسمية إضافية للمحركات الرسمية الخاضعة له، باعتباره التزام قانوني يقع أحيانا على عاتق الأطراف وعلى عاتق الموثق أحيانا أخرى، وذلك تحت طائلة العقوبات المالية والجزائية.⁽⁴⁾

ج- الشهر

يمثل الشهر آخر مرحلة في الإجراءات الشكلية للعقود العقارية، والهدف منه إعلام الغير على الوضعية القانونية للعقار والذي تم تفعيله بعد أخذ المشرع بنظام الشهر العيني،⁽⁵⁾ وتتجسد أهمية هذا الإجراء أنه ناقل للملكية طبقا للمادتين 15 و 16 من قانون

(1) أو محمد حياة، المذكرة السابقة، ص: 59.

(2) المادة 252 من الأمر رقم 76-05 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، الصادرة بتاريخ 14/12/1976 المعدل والمتمم.

(3) دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر، الجزائر 2009، ص: 75

(4) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 47.

(5) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

تأسيس السجل العقاري، وبذلك يصبح العقد نافذا في مواجهة الغير من يوم شهره في المحافظة العقارية.

وبالنسبة لعقد البيع على التصاميم يترتب على إجراء الشهر إنتقال ملكية الأرض محل المشروع ولا إشكال في ذلك لأنها موجودة أثناء التعاقد، أما بالنسبة للبناء محل العقد والتي هي في طور الإنجاز ورغم أنها غير موجودة عند التعاقد إلا أن ملكيتها تنتقل⁽¹⁾، وذلك الخصوصية عقد البيع على التصاميم الذي يكون محله شيء مستقبلي محقق الوجود.

الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم

أولاً: الالتزامات المتعلقة بالأطراف

أ- إلتزامات المرقى العقاري

تتمثل التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم في الإلتزامات المترتبة عن البيع العقاري بصفة عامة، والتزامات أخرى استحدثها المشرع وتم التطرق إليها هذه كالاتي:

1- الإلتزام بنقل الملكية

من مميزات عقد البيع على التصاميم أنه ناقل للملكية كغيره من عقود البيع⁽²⁾، وبالتالي يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار والمتمثل في الأرضية والبناء في طور الإنجاز وذلك بعد مراعاة الإجراءات القانونية.

وبالرجوع إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة نجدها تتمثل في حق التمتع والتصرف في المال العقاري⁽³⁾، أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها وغرضها. لكن الرجوع لخصوصية عقد البيع على التصاميم نجده رغم إعتبار المشتري مالكا للعقار بعد إبرام العقد، إلا أنه يملك حق الترفيه الرقية دون حق الانتفاع باعتبار البناء في طور الإنجاز، كما انه لا يتمتع بحق التصرف والذي هو من خصائص هذا النوع من البيوع⁽⁴⁾.

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2007، ص: 118.

(2) المادة 361 من القانون المدني الجزائري.

(3) علي علي سليمان، المرجع السابق، ص: 94

(4) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 81

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

كما أن تاريخ انتقال الملكية هو نفسه تاريخ إبرام العقد إستثناء عن أحكام بيع الأشياء المستقبلية، الذي تنتقل فيها الملكية عندما يصبح محل البيع جاهزا، وينتقل حق التصرف والانتفاع بموجب محضر التسليم⁽¹⁾، وبهذا يكون المرقى العقاري قد وفى بالتزامه.

2- الالتزام بإنجاز البناء والمطابقة

ينفرد عقد البيع على التصاميم بهذا الالتزام وذلك لأن المرقى العقاري يبيع عقار غير مبني، وبالتالي ألزمه القانون بإتمام الإنجاز طبقا للمواصفات المتفق عليها، ويعتبر العقار كامل الإنجاز إذا نفذت الأشغال ووضعت عناصر التجهيز الضرورية لاستعماله وفقا للغرض الذي أعد له.⁽²⁾

وإستوجب المشرع مطابقة المبيع للمواصفات المتفق عليها والتي تتضمنها رخصة البناء والتصاميم المعدة للمشروع ولهذا ألزم المرقى العقاري بالحصول على شهادة المطابقة قبل تسليم العقار للمشتري⁽³⁾، كما يجب عليه مراعاة الإنجاز في الأجل المتفق عليه، ولا تعرض لعقوبات مالية قد تصل إلى قيام المشتري بإتمام الإنجاز على نفقة المرقى العقاري ولكن يقع عبء إثبات عدم الإنتهاء من البناء خلال المدة المحددة على المشتري⁽⁴⁾، وبالرجوع لنص المادة 43 من القانون 04-11 نجده لم يتعرض لسبب التأخر والذي نطبق عليه الأحكام العامة.

(1) طبقا للفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 04-11 على "يتم عقد البيع على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمخضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف الكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية."

(2) نوي عقيلة، المذكرة السابقة، ص: 83

(3) المادة 39 من القانون 04-11

(4) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 82

3-الالتزام بالتسليم

بعد توفر الالتزامين السابقين يلتزم المرقى العقارى بتسليم البناية للمشتري ولم يذكر القانون 04-11 أحكام التسليم فقط إشرط لوجود شهادة المطابقة، والتسليم هو تمكين المشتري من مباشرة سلطاته على المبيع دون وجود عائق.⁽¹⁾

وبما أن التسليم المادي في البيع على التصاميم مستحيل قبل الإجاز نظرا لطبيعة هذا العقد، فيلتزم المرقى العقارى بانجاز البناية لكن مع ضرورة حصوله على شهادة المطابقة، وذلك بهدف ضمان تطابق الأعمال المنجزة مع محتويات العقد، ويشترط للتسليم:⁽²⁾

✓ إتمام الانجاز خلال الأجل المحدد في العقد؛

✓ مطابقة الانجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة؛

✓ وجوب إستخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس والمرقى العقارى؛

✓ إثبات التسليم بمحضر يحرره الموثق الذي إكتتب العقد.

4-الالتزام بالإعلام

استحدث المشرع هذا الالتزام لاعتبارات فرضتها طبيعة هذا العقد ولما له من تأثير على الموازنة بين كل من المرقى العقارى والمشتري، وهو التزام خاص سابق للتعاقد ويتمثل في تقديم المرقى العقارى كل البيانات اللازمة والمعلومات التي من شأنها أن تجعل المشتري يبرم العقد أولا، وهو التزام قانوني يستمد وجوده من المبادئ العامة كمبدأ حسن النية في التعاقد⁽³⁾ و من القانون 04-11.⁽⁴⁾

(1) المادة 367 من القانون المدنى الجزائرى

(2) محمد أ دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحوار المتوسطى، العدد13، الصادرة بتاريخ 2016/12/14، ص: 378

(3) شريط لعلاء، المذكرة السابقة، ص: 65

(4) المادة 41 من القانون 04-11 "يلتزم المرقى العقارى بضمان الإعلام عن مشروعه العقارى في الأماكن المخصصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع". والملاحظ أن المشرع إعتبره ضمان والذي لا يمكن الحديث عنه قبل وجود العقد، وبالتالي فمصطلح الالتزام أكثر صحة من مصطلح الضمان.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

ويفترض هذا الالتزام معرفة المرقى العقارى لمعلومات لا يحوزها المشتري وذلك بحكم تخصصه في مجال الترقية العقارية وممارسته للمهنة، إضافة إلى إمكانية استعلامه على كافة المعلومات التي تستحدث في هذا الشأن للإحاطة بكل تفاصيل المشروع، والتي من شأنها السماح للمشتري بالوقوف على مزايا وعيوب العقد واتخاذ القرار الملائم.⁽¹⁾

والهدف من استحداث هذا الالتزام تحقيق التوازن بين طرفي العقد، وتحقيق الضمانات الكافية للمشتري باعتباره التزام وقائي سابق للتعاقد، وقد أكد عليه المشرع في المادة 47 من القانون 04-11 "يجب على المرقى العقارى أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والإحترام الصارم لها، ويجب على وجه الخصوص:

✓ الوفاء في كل الحالات بالتزامه؛

✓ عدم قبول أي دفع أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة؛

✓ عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسب نية أو ثقة المقتني، والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه...."

ب- التزامات المشتري

1- دفع الثمن

تم التطرق سابقا للثمن كمحل لعقد البيع وبالتالي سيتم التفصيل في كيفية دفعه للبائع، والمعروف أن الثمن في البيع على التصاميم هو تقديري، قابل للمراجعة حسب المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة باستثناء الظروف القاهرة والحد الأقصى لسعر المراجعة 20%.⁽²⁾ وبالنسبة لطريقة الدفع تكون على شكل أقساط خلال المدة الزمنية لانجاز المشروع ويكون الدفع موازيا للتقدم في الأشغال إما مباشرة في يد المرقى العقارى أو بواسطة

(1) بت تريعة مها، مسؤولية المرقى العقارى في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013/2014، ص: 09

(2) المادة 38 من القانون 04-11 .

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

الصكوك البنكية تكون قيمة الأقساط كآآي: (1)

✓ 20% من السعر المتفق عليه عند ابرام العقد.

✓ 15% من السعر المتفق عليه عند الإنتهاء من الأساسات.

✓ 35% من السعر المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسالك

والأسوار الخارجية والداخلية.

✓ 25% من السعر المتفق عليه عند الانتهاء من جميع الأشغال بما في ذلك الربط

بالطرق والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية.

✓ 5% من السعر المتفق عليه عند إعداد محضر الحيازة.

وقد أقرت المادة 53 من القانون 04-11 في فقرتها الثانية على جزاء تخلف دفع قسطين

متتاليين وهو الفسخ بقوة القانون. (2)

2- تسليم المبيع

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع التزام المشتري باستلامه، ويعرف الاستلام بأنه

الاستيلاء الفعلي على المبيع وحيازته بصفته مالك ويثبت ذلك بمحضر معاينة الحيازة

الفعلية من طرف المشتري يحرره الموثق⁽³⁾، والذي يخضع لإجراءات الشهر باعتباره متمم

للعقد، ويترتب على هذا الالتزام قيام الضمان في ذمة البائع لصالح المشتري وحساب

المواعيد المقررة لها، إنتقال تبعة الهلاك للمشتري إذا تخلف عن التسلم رغم إنذار البائع له

قانوناً، بالإضافة إلى استحقاق البائع لآخر قسط من الثمن. (4)

(1) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431

(2) المادة 53 من القانون 04-11 الفقرة 2 "يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين،

مدة كل واحد منها خمسة عشر (15) يوماً، يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما."

(3) المادة 34 من القانون 04-11

(4) أو محمد حياة، المذكرة السابقة، ص:130

3- الإنضمام إلى نظام الملكية المشتركة

عرف المشرع الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي تكون فيها ملكية العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و حصة في الأجزاء المشتركة⁽¹⁾، ومن خلال التعريف نستنتج أن الملكية المشتركة نظام قانوني يظم المبني و الأشخاص المالكين له⁽²⁾، و قد حددت المادة 744 من القانون المدني الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة، في حين قضت المادة 749 من نفس القانون بـ "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة المشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرر بما أعد له العقار".

ومن الإلتزامات التي تترتب على المشتري بصفته مالكا الأعباء المخصصة للتسيير العادي، و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة و التكاليف التي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته، وكذا أمن الشركاء في الملكية.⁽³⁾

4- تحمل الإرتفاقات

يقع على عاتق المشتري في إطار الترقية العقارية الإلتزام بتحمل الإرتفاق، وهي ذلك الحق الذي يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر ملك لشخص آخر، وهو نوعان ارتفاق إيجابي كحق المرور، و ارتفاق سلبي كعدم التعلية في البناء وهو من الحقوق الثابتة التي لا تتأثر بتغير المالك.

ولم يتطرق كل من القانون 04/11 والمرسوم التنفيذي رقم 431/13 إلى حق الإرتفاق بالتفصيل و تركه للأحكام العامة ولإرادة الأطراف.

(1) المادة 743 من القانون المدني الجزائري

(2) أو محمد حياة، نفس المذكرة، ص: 132

(3) المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 4 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 2014/03/16

ثانيا- الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم

كرس المشرع عدة ضمانات في البيوع العقارية بصفة عامة لمصلحة المشتري، في مواجهة كل المتدخلين لكن بحسب صفته وأهمية دوره في العملية العقارية. بالإضافة إلى ضمانات تم استحداثها لعقد البيع على التصاميم نظرا لخصوصيته من جهة، ولتوفير حماية خاصة للمشتري والذي يعتبر الطرف الأضعف في العقد من جهة أخرى.⁽¹⁾

أ- الضمانات المتعلقة بالقواعد العامة

طبقا للقواعد العامة في البيوع العقارية يلتزم البائع بمجموعة من الضمانات التي أقرها المشرع في القانون وتتمثل في الآتي:

1- ضمان عدم التعرض والإستحقاق

نصت عليه المادة 371 بقولها " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع، وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه"

وبتحليل نص المادة أعلاه وتطبيقه على عقد البيع على التصاميم نجد أن المرقى العقاري يلتزم بالتعرض القانوني للغير⁽²⁾، أي بعدم الإتيان بأي تصرف قانوني يكسب الغير حقا على العقار المبيع سواء حق عيني أو شخصي، وينشأ عن ضمان عدم التعرض التزامين في نمة المرقى هما ضمان عدم التعرض وفي حالة استحقاق الغير لهذا العقار بحكم قضائي يلتزم بتعويض المشتري وفي هذا الشأن تطبق أحكام القانون المدني.⁽³⁾

(1) نسيمة موسى، المذكرة السابقة ص: 05

(2) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتضمن العقد النموذجي لعقد البيع على التصاميم "يصرح البائع بصفته هذه: - أن الأملاك المبيعة على التصاميم ليس محل أية مصادرة و أنها ليست مثقلة بأي تقييد أو رهن .

-و أنها ليست محل أي منازعة و أنه يضمن للمشتري من أي نزاع لمّا يكون في يده"

(3) المادة 375 من القانون المدني.

2- ضمان العيوب الخفية

يعتبر هذا الضمان من قواعد العامة للبيع لكن بخصوصية أكثر في البيع على التصاميم، فالمرقي العقاري ملتزم بتحقيق نتيجة وهي أن يسلم المشتري عقارا خاليا من العيوب، رغم أنه لا يتدخل في عملية الإنجاز و التي يتولاها المقاول والمهندس المعماري، ولم ينص المشرع على أجل لظهور العيوب رغم أنه يعتبر تقصير في حق المرقي وزيادة في مسؤوليته⁽¹⁾.

وكل مبدئي لهذه النقطة يتم التسليم على مرحلتين الأولى بين المقاول والمرقي وذلك بعد انتهاء الأشغال، ومرحلة ثانية بين المرقي العقاري والمشتري والذي يمكنه من معاينة العقار المبيع، وينتج عن ذلك أما بناء خل من العيوب يرضي المشتري، أو اكتشاف عيوب بسيطة يمكن إصلاحها من طرف المرقي العقاري في مدة يتفق عليها الأطراف، أو وجود عيوب جسيمة تجعل المشتري يرفض تسلم المبيع حتى يتم إصلاحها كليا أو عدم قبول العقار نهائيا، وأيا كان نوع العيب يجب ذكره في محضر التسليم والتسلم⁽²⁾، وفي حالة عدم اكتشاف المشتري للعيوب رغم سهولة ذلك يعتبر إهمالا من جهته يتوهم ل مسؤوليته في ذلك.

3- الضمان العشري

يعرف هذا الضمان بأنه التزام بتحمل الأضرار و التهدمات التي قد تلحق بالعقار مدة 10 سنوات و أقره المشرع في القانون المدني⁽³⁾ وفي الأصل يترتب هذا الإلتزام في ذمة المقاول

(1) بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق و الحريات، الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، (مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة)، عدد تجريبي، سنة 2013، ص: 577

(2) المادة 380 من القانون المدني

(3) طبقا للمادة 554 من القانون المدني "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهديم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهديم ناشئا عن عيب في الأرض. و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديم متانة البناء و سلامته"

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

والمهندس العقاري، لكن المشرع الجزائري كرسه في ذمة المرقى العقاري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة على الإنجاز⁽¹⁾.

وبالرجوع للقانون 04/11 تجده كرس هذا الضمان في الفقرة الأولى من المادة 49 بقوله "يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه" كما أكدت المادة 46 من نفس القانون على ذلك بقولها "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد، في حالة زوال كل البنية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"

ونجد أن المشرع قد وسع من مجال هذا الضمان رغم عدم تدخل المرقى العقاري في التشييد باعتباره بائع، إلا أنه ملزم به وزيادة على ذلك فقد ألزمه بالتأمين على المسؤولية⁽²⁾، كما يلزم بطلب شهادة تأمين من المكلفين بإنجاز المشروع و التي تحملهم المسؤولية العشرية، حيث يستفيد من هذا الضمان المشتري والمالكون المتوالون على البنية طبقا للمادة 178 من قانون التأمينات التي نصت على "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"، ويشمل هذا الضمان التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى والعيوب التي تهدد سلامة البناء والأضرار التي تخل بصلاية العناصر الخاصة بالتجهيز⁽³⁾، وقد أكد المشرع هذا الضمان في ذمة المرقى العقاري في الفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون 04/11 "غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري..."

(1) أو عهد حياة، المذكرة السابقة، ص: 169

(2) الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 04/11 "و يتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة"

(3) المادة 181 من قانون التأمين الجزائري.

ب- الضمانات الخاصة بالقانون 04/11

1- ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

يقع على عاتق المرقى العقاري الإلتزام بإنجاز البناء طبقا لما تم الإتفاق عليه، لكن المشرع في القانون 04/11 استحدثت ضمانا جديداً يتمثل في البناء المتفق عليه وإتمام الإنجاز ليصبح العقار صالحاً للإستعمال المخصص له⁽¹⁾؛ وهو ما كرسه المشرع في المادة 26 في الفقرة الثالثة من القانون 04/11 "غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

هذا الضمان لا نجده في القانون المدني ولذلك تم التفصيل فيه في القانون 04/11، ومدة هذا الضمان سنة واحدة من تزيخ الإستلام النهائي للمشروع، وبذلك يقوم المرقى العقاري بإصلاح أي عيب يظهر غي العقار خلال هذه الفترة⁽²⁾، ولو لم يهدد سلامة البناء لأن المعيار هو مراعاة حسن الإنجاز وإتمام الأعمال.

2- ضمان حسن سير عناصر التجهيز

نص المشرع على هذا الضمان في المادة 44 من القانون 04/11 والتي قضت بالآتي "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه" و الملاحظ أن المشرع لم يفصل فيه أكثر و لا يوجد ما يقابله في أي عقد آخر، لكن تم التطرق في المادة 181 من قانون التأمينات "يغطي الضمان المشار إليه أعلاه في المادة 178 أعلاه أيضاً، الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأسس والهيكل والإحاطة و التغطية.

(1) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 121

(2) بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، المذكرة السابقة، ص: 579

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

يعتبر جزءاً لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا التجهيز" وبتحليل المادة أعلاه نستنتج أن العناصر الغير قابلة للإنفصال دون تلف أو حذف مادة من مواد الإنجاز تخضع للضمان العشري، والعناصر القابلة للإنفصال دون تلف أو حذف تخضع لضمان حسن سير عناصر التجهيز⁽¹⁾، أي أن محل هذا الضمان مجموع الأجهزة والآلات والأوتات وكل ما يتم تركيبه للبناء ويمكن فصله، ومدة الضمان متروكة للإتفاق بين الأطراف⁽²⁾، وبالتالي فالمركبي العقاري يلتزم بهذا الضمان لصالح المشتري و المالكين المتتالين للعقار حتى نهاية مدة الضمان.

3- القدرات المالية والفنية للمركبي العقاري و انخراطه في صندوق الضمان

اشترط المشرع على المبادرين بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار أن يكونوا من المحترفين الذين يملكون المهارات والقدرات المالية الكافية، وهو ضمان استحدث بموجب القانون 04/11 ونص عليه في المادة 12 بقوله "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو للإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال و القدرات المالية الكافية"، كضمان إضافي لحماية المشتري وهو ما أكده المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 85/12⁽³⁾. وزيادة على ذلك استحدث المشرع ضمان اخر يتمثل في اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁽⁴⁾؛ وألزمه بالانخراط لهذا الصندوق وهو ما تم كريبه في المادة 55 بقوله "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ

(1) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 125

(2) نص عليها المشرع في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 431/13 بقول "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، و يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناء في أجل....يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب .

إن هذا الضمان صالح لمدة....سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه...." (3) المواد من 20 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/4/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، ج ر عدد 11، الصادرة بتاريخ 2012/4/26

(4) بن علي علي، نفس المذكرة، ص: 143

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان" وفقرتها في المواد 56-57، 58-59 وبالرجوع لضمان القدرات المالية نص المشرع على عدم اللجوء للقروض العقارية لتكوين الضمان المالي⁽¹⁾ خاصة في عقد البيع على التصاميم.

4- تكريس المسؤولية الإدارية والجزائية

كزيادة في مجال الضمان كرس المشرع الجزائري المسؤولية الإدارية و الجزائية على عاتق المرقى العقاري، وهذا من خلال فرض عقوبات إدارية وجزائية في حالة مخالفة القانون⁽²⁾. وهو حماية أكبر للمشتري في حالة تعسف المرقى العقاري.

نص المشرع على العقوبات الإدارية والتي تكون في حالات معينة وهي ردية تكون في البداية في حالة المخالفة، والعقوبات الجزائية والتي تكون أكثر فعالية لما لها من تأثير على المرقى العقاري سواء المالية أو السالبة للحرية⁽³⁾.

(1) المادة 36 من القانون 04-11 " لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء."
(2) المادة 63 من القانون 04-11 "يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة ليطبقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل."
(3) المواد من 64 إلى 78 قانون 04-11

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بـLPA

رغم الجهود الحثيثة التي قام بها المشرع لينظم مجال الترقية العقارية بصفة عامة، وصيغة LPA بصفة خاصة إلا أن المنازعات يمكن أن تقع، وعليه تطرقنا في المطلب الأول لمفهوم المنازعات العقارية، و في المطلب الثاني إلى تطبيقات منازعات LPA في القضاء الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم المنازعات العقارية

الفرع الأول: تعريف المنازعات العقارية

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المنازعات العقارية بل تركها للاجتهادات الفقهية، والتي عرفت بأنها خصومة تعرض أمام الجهات القضائية المختصة، ويكون محلها حقا عينيا عقاريا، وقد أشار قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري إلى حق الأشخاص في اللجوء للقضاء⁽¹⁾ بقوله: "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته." وبالتالي فالدعوى العقارية تلك التي يكون موضوع الحق المتعلق بها عقارا، والهدف منها حماية هذا الحق أو الحصول عليه أو إثباته⁽²⁾ من خلال اللجوء للقضاء، والدعوى بالنسبة للمدعي هي حقه في عرض إدعاء قانوني على القضاء، وتعني بالنسبة للمدعى عليه حق مناقشة مدى تأسيس إدعاءات المدعي، وترتب على المحكمة إلتزاما بإصدار حكم في موضوع الدعوى، ولأن حق التقاضي مكفول دستوريا كرس المشرع شروطا لممارسته.

(1) الفقرة الأولى من المادة 3 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن ق إ م إ ج، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.
(2) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2018، ص: 12.

أولاً: الشروط الموضوعية لقبول الدعوى العقارية

1- الصفة: هي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها⁽¹⁾، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه، أما الدعوى التي يكون الغرض منها حماية مصالح الغير فإن مصيرها عدم القبول حتى ولو كان في ذلك مصلحة للمدعي، وبالتالي قد تتوفر المصلحة في عدة أشخاص إلا أن الصفة حكر على صاحب الحق وحده.⁽²⁾

2- المصلحة: يقصد بها الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم والتي قد تتجسد في إسترجاع الحق أو الحماية القضائية من إعتداء الغير وذلك حسب موضوع الدعوى.

ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية و شرعية أي يجب الإدعاء بحق يعترف به القانون، وبانعدام هذا الشرط يكون الإدعاء مرفوضا شكلا لأن القاضي ملزم قبل النظر للموضوع التأكد من مشروعية المصلحة، كما يجب أن تكون المصلحة إيجابية وملموسة ويجوز أن تكون قائمة، ويقصد بذلك أن تكون هذه الأخيرة موجودة وقت رفع الدعوى، أي أن الحق المراد حمايته بهذه الدعوى موجود ومستحق الأداء، أو مصلحة محتملة وهي التي تستند إلى اعتداء أو ضرر محتمل الوقوع، وهو إستثناء عن الأصل.

بالإضافة إلى ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرط الأهلية، باعتباره شرط مفترض ويقصد بالأهلية صلاحية الشخص في اكتساب المراكز القانونية⁽³⁾ في الخصومة ومباشرتها وممارسة إجراءاتها،

(1) المادة 13 من ق إ ج م إ ج "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه، يثير تلقائيا إنعدام الإذن إشرطه القانون."

(2) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 15.

(3) المادة 40 من القانون المدني الجزائري "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون حامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة."

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

والأهلية نوعان أهلية الوجوب التي تثبت للشخص بمجرد ولادته حيا، لكن التي نقصدها هي أهلية الأداء وهي صلاحية الشخص للقيام بأعمال إجرائية أمام القضاء .

ثانيا: الشروط الشكلية لقبول الدعوى العقارية

1- **الكتابة:** تعتبر عريضة افتتاح الدعوى العنصر المحرك للخصومة، لذلك اشترط المشرع أن تكون مكتوبة وموقعة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه، مزودة بتاريخ الإيداع لدى أمانة الضبط للمحكمة المختصة.(1)

ونظرا لأهميتها إشتراط المشرع مجموعة من البيانات تحت طائلة رفضها مثلا وتتمثل في الآتي:(2)

✓ تحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى؛

✓ تعيين الخصوم تعيينا نافيا للجهالة من خلال تحديد إسم ولقب وموطن كل من المدعي والمدعي عليه؛

✓ تحديد موضوع الطلب القضائي من خلال تقديم عرض موجز للوقائع وفي الختام تعيين الطلبات أو الهدف من هذه الدعوى؛

✓ تقديم الوسائل التي تبرر رفع الدعوى من خلال ذكر الأسانيد القانونية؛

✓ عند الاقتضاء الإشارة إلى الوثائق التي تؤيد الدعوى.

2- **شهر العريضة الافتتاحية:** هذا الشهر يخص الدعاوى التي تهدف إلى فسخ أو إبطال

أو نقض أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، واستحدث هذا الإجراء بعد تكريس المشرع لنظام الشهر العيني.(3)

وبالرجوع للمنازعة العقارية نجد أن المشرع قد كرس شرط الشهر في الفقرة الثانية من المادة

17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى

(1) المادة 14 من ق إ ج م إ ج "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف."

(2) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص: 28

(3) المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهرا طبقا للقانون، وتقديمها أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

الفرع الثاني: الإختصاص القضائي في المنازعة العقارية

يعتبر الاختصاص من المسائل الجوهرية في القضاء، ويقصد به تعيين الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى، سواء من حيث الاختصاص الإقليمي والذي فصلت فيه المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبارها أن المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار هي المنوطة بالنظر في القضية.⁽¹⁾

أما في ما يخص الاختصاص النوعي فينعتد للمحاكم في جميع القضايا المدنية والتجارية وتفصل فيها الأقسام بعد جدولة القضية، لكن نظرا لأهمية العقار كرس الاختصاص للقسم العقاري بالنظر في المنازعات العقارية⁽²⁾، وقد حددت المادة 512 القضايا التي يختص فيها القسم العقاري بقولها: "ينظر القسم العقاري على وجه الخصوص في القضايا الآتية:

- 1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية؛
- 2- في الحيابة والتقادم وحق الإنتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن؛
- 3- في نشاط الترقية العقارية؛
- 4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع؛
- 5- في إثبات الملكية العقارية؛
- 6- في الشفعة؛
- 7- في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات...

(1) المادة 40 من ق إ م إ ج "فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و 46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:
- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الأيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...." والمادة 518 من نفس القانون.
(2) المادة 511 من ق إ م إ ج.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

والملاحظ في الفقرة الخامسة من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الاختصاص النوعي غير مانع أي في حالة رفع دعوى عقارية أمام القسم المدني لا يجوز له رفضها لعد الاختصاص النوعي باعتباره يملك الاختصاص العام⁽¹⁾، لكن المؤكد أن الاختصاص النوعي من النظام العام يمكن للأطراف أو القاضي إثارته في أي وقت.

وباعتبار المنازعة العقارية كغيرها من المنازعات قد تكون فيها قضايا استعجالية، نجد أن المشرع قد كرس للقاضي العقاري صلاحيات الفصل فيها بموجب أوامر استعجالية⁽²⁾. وهو ما أكدته المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري بقولها: "يمكن لرئيس القسم العقاري، وحتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة." أي دون المساس بأصل الحق وهي أوامر قابلة للاستئناف⁽³⁾.

كما يمكن لرئيس القسم العقاري اتخاذ كل التدابير المستعجلة بموجب أمر على عريضة، وذلك بناء على طلب الأطراف في خلال 3 أيام من تاريخ إيداعه وهو ما أكدته المادة 523 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

تحدد الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعاوى طبقا لمعيارين الأول موضوعية فيؤول الاختصاص للقسم العقاري في الدعاوى التي موضوعها أملاك عقارية وهو ما تم التفصيل فيه، و المعيار الثاني عضوي تقصد به منح الاختصاص لجهة معينة للنظر في المنازعات الناشئة عن نشاط الإدارة وأي كان موضوعها⁽⁴⁾.

ويكون القضاء الإداري مختصا في المنازعات العقارية التي تكون الإدارة طرفا فيها شرط تمتعها بامتياز السلطة العامة وتتمثل في أشخاص القانون العام. وقد حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هذا الاختصاص بقولها: "المحاكم الإدارية هي جهات

(1) حمدي باشا عمر، ليلي وروقي، المرجع السابق، ص: 21.

(2) تنص المادة 300 من ق إ م ج على "يكون قاضي الاستعجال مختصا أيضا في المواد التي نص القانون صراحة على أنها من اختصاصه، وفي حالة الفصل في الموضوع يجوز الأمر الصادر فيه حجية الشيء المقضي فيه."

(3) المادة 522 من ق إ م ج

(4) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثاني، طبعة 2008، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص: 10.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

الولاية العامة في المنازعة الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها." وبالتالي تنعقد ولاية القاضي الإداري في المنازعة العقارية بالنظر لتدخل الدولة باعتبارها مالكة أو مسيرة للأموال العقارية فقد كرس المشرع هذا الإختصاص وجعله من النظام العام بقوله في المادة 807 من نفس القانون: "الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي."

وبالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية في المنازعات العقارية فتطبق عليه أحكام المواد 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: تطبيقات منازعات LPA في القضاء الجزائي

صيغة LPA كغيرها من الصيغ السكنية التي استحدثها المشرع للتخفيف من أزمة السكن، فقد تنشأ فيها منازعات نتيجة مخالفة القانون، وتنشأ أساساً عن عقد البيع على التصاميم باعتباره آلية لبيع هذا النوع من السكنات⁽²⁾. من خلال الإخلال بالالتزامات المترتبة على الأطراف.

الفرع الأول: إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

يعتبر المرقى العقاري أهم متدخل في عملية الإنتاج العقاري، والذي قد يكون شخص طبيعى أو معنوي عام أو خاص، وبالرجوع إلى القانون 11-04 نجد أنه يتمتع بصلاحيات متعددة وفي المقابل تترتب في حقه مسؤولية مدنية أو جزائية عند عدم امتثاله للالتزامات المكلف بها.

(1) المادة 803 من ق إ م ج

(2) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 83.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

وتتجسد حالات قيام المسؤولية المدنية والجزائية للمرقي العقاري عند إخلاله بإلزاماته، حيث ألزمه القانون بإتمام انجاز البناء محل عقد البيع على التصاميم طبقا للمواصفات التقنية، مع ضرورة توفر كل عناصر التجهيز والتهيئة ليصبح العقار قابل للاستغلال، وبما أن المرقي العقاري هو المسؤول عن المشاريع التي يقيمها، فإنه هو من يتولى التنسيق بين جميع المتدخلين في إقامة المشروع، وتوفير التمويل اللازم لانجازه في الآجال المحددة.⁽¹⁾

وفي هذا الشأن كرس المشرع المسؤولية المدنية في إطار عقد البيع على التصاميم، ونقصد بالمسؤولية العقدية التي تنتج عن تخلف التنفيذ العيني، فطالما كان التنفيذ ممكنا يعتبر عدم القيام به إخلال بالالتزامات، كما أن المرقي العقاري قد يقع في خطأ عدم البناء وفق الشروط القانونية خاصة عند عدم توفر الكفاءات اللازمة واليد العاملة المؤهلة⁽²⁾، إضافة إلى عدم توفير التهيئة وعناصر التجهيز اللازمة حتى يتمكن المستفيد من الانتفاع بالعقار كما يجب، وينتج عن ذلك ضرر يتم تقديره حسب الخطأ الذي ارتكبه المرقي العقاري والذي يرتب تعويضا، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط لقيام المسؤولية المدنية في إطار البيع على التصاميم شروط خاصة بل أخضعها للأحكام العامة.⁽³⁾

تتمثل هذه الشروط في الخطأ والضرر، والعلاقة السببية بينهما وتوفرها هو دليل على إخلال المرقي بالتزاماته، وبذلك ينشأ حق المكتب في رفع دعوى إما لإلزام المدعي عليه بإتمام التنفيذ أو التعويض⁽⁴⁾ عما ارتكبه من خطأ.

(1) ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2015، ص: 13.

(2) محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، مخبر الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الجزائر 2013، ص: 374

(3) بن وهاب مصطفى، المذكرة السابقة، ص: 85

(4) المادة 176 من القانون المدني "إذا استحال على المدني أن ينفذ الالتزام عينيا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدني في تنفيذ التزامه."

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

وبالرجوع إلى القانون 04-11 نجد أن الخطأ العقدي في إطار البيع على التصاميم، قد

يتجسد في النقاط الآتية:⁽¹⁾

- ✓ عدم إبرام عقد البيع على التصاميم قبل انطلاق المشروع؛
- ✓ البناء دون التراخيص اللازمة لانجاز المشاريع؛
- ✓ عدم احترام قواعد البناء ومواصفات التقنية؛
- ✓ عدم احترام آجال التسليم وإجراءات نقل الملكية؛
- ✓ مخالفة أحكام مراجعة الثمن والزيادة في قيمته.

وباعتبار المرقى العقاري بائع ومسؤول عن تشييد للبناء في نفس الوقت، فهو مسؤول عن

الخطأ الشخصي وفعل الغير، من مقاولين ومهندسين ومكاتب الدراسات والمتدخلين

والآخرين، رغم أن التزامه يتجسد بتحقيق نتيجة وليس بدل عناية وبالتالي يكفي لقيام

المسؤولية العقدية إثبات المكتتب عدم تحققها، بالإضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 42 من

القانون 04-11 على: "لا يمكن للمرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع

أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو

قبل تاريخ استحقاق الدين." وهو التزام سابق للتعاقد يتعهد من خلاله المرقى بعد قبول أو

استلام أي دفعة أو تسبيق مالي قبل إبرام عقد البيع وذلك لمنع التملص من المسؤولية

كهرس له عقوبة جزائية تتجسد في الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من مئتي ألف

دينار إلى مليوني دينار.⁽²⁾

وقد اعترف المشرع بحق المكتتب في التعويض سواء كان الضرر مادي أو معنوي بمجرد

إثبات العلاقة السببية، وهي تلك الصلة التي تجعل من الضرر نتيجة للخطأ⁽³⁾، كما

(1) بن وهاب مصطفى، نفس المذكرة، ص: 88

(2) المادة 71 من القانون 04-11

(3) مقراني سارة، المذكرة السابقة، ص: 145

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

أقر المشرع عقوبات إدارية وأخرى جزائية حددتها المواد من 64 إلى 78 من القانون 11-04، وتطبق الأحكام العامة على آجال رفع الدعوى و تقديمها و التعويض سواء كان نقدي أو عيني.

الفرع الثاني: إخلال المكتب بالتزاماته

إن أهم التزام يقع على عاتق المشتري هو تسديد الثمن على شكل دفعات، وهو التزام ناشئ عن إبرام عقد البيع على التصاميم، ما يترتب على إخلاله قيام المسؤولية العقدية⁽¹⁾. وقد نصت المادة 53 من القانون 11-04 عليه بقولها: "يتعين على المكتب 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، ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما."

وبالتالي فيتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم كليات التسديد وآجالها، والعقوبات المقررة في حالة التأخر في الدفع، وقد ألزم المشرع المرقي العقاري في حالة تخلف المكتب عن الدفع بإذار ه مرتين، تفصل بينهما مدة 15 يوم ولم يتم الرد عليهما ويثبت ذلك بمحضر يحرره المحضر القضائي، وفي هذه الحالة نكون أمام ثلاثة احتمالات⁽²⁾، إما أن يقوم المرقي العقاري بحسب العقار المبيع وعدم تسليمه للمشتري إلى حين تنفيذ التزامه⁽³⁾، أو اللجوء إلى للقضاء لإجبار المشتري على الدفع وفي حالة عدم الامتثال يكون للمرقي الحق في فسخ العقد، أما الالتزام الثاني فهو الامتناع عن تسلم العقار المبيع، والذي يكلف للمرقي العقاري الحق في اللجوء للقضاء لإجباره على التنفيذ العيني مع إمكانية المطالبة بتطبيق الغرامة

(1) بوسنة إيمان، المذكرة السابقة، ص: 359

(2) بن علي علي، المذكرة السابقة، ص: 91

(3) المادة 390 من القانون المدني.

الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به

التهديدية عن كل يوم تأخير عن التسليم⁽¹⁾، وفي حالة الحكم بالفسخ يجب إيداعه لدى الموثق ليخضعه للشكليات القانونية ثم شهره في المحافظة العقارية.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا لموضوع كيفية بيع LPA والمنازعات المتعلقة به توصلنا إلى أن المشرع كرس عقد البيع على التصاميم كآلية وحيدة للتصرف في هذه السكنات، والملاحظ أنه أعاد صياغة قواعد هذا العقد في القانون 04-11 مقارنة مع القوانين السابقة، بالإضافة إلى أنه نظم مهنة المرقي العقاري بقواعد صارمة وكرّس المسؤولية الإدارية والجزائية كمحاولة لضبط في مجال الترقية العقارية، وعليه استخلصنا الآتي:

- أن عقد البيع على التصاميم هو آلية الوحيدة لبيع LPA.
- أن البيع على التصاميم هو بيع عقاري بأحكام خاصة خاضع للشكالية في إطار عقد نموذجي.
- أن عقد البيع على التصاميم هو عقد ناقل للملكية لكن بشروط خاصة، والملاحظ وجود تنافي بين مضمون المادة 28 من القانون 04-11 و إجراءات نقل الملكية العقارية.
- استحداث المشرع ل ضمانات خاصة بهذا العقد جسد حماية أكبر للمشتري مما حفز الأشخاص لإبرام عقد البيع على التصاميم.
- أن المنازعات المتعلقة بـ LPA تنشأ نتيجة إخلال الأطراف بالتزاماتهم المترتبة في إطار إنجاز هذه الصيغة.

(1) أو محمد حياة، المذكرة السابقة، ص: 131

الخدمة العامة

من خلال دراسة الموضوع وجدنا أن السكن في الجزائر يمثل قطاعا حساسا، نظرا للوظائف التي يؤديها سواء المالية أو الإجتماعية، ما جعل الدولة تركز كل الوسائل المادية والبشرية لتوفيره لمواطنيها سعيا منها لتحقيق الإستقرار الإجتماعي وتنمية الإقتصاد، وتجسد ذلك من خلال تبنيها لمختلف الصيغ السكنية موازاة مع تنوع الفئات الموجهة لها، ومن بينها صيغة LPA التي تستهدف الفئات ذات الدخل المتوسط حيث تمول بمساهمة شخصية من المستفيد وبإعانة مالية من الدولة، وقد عهد بها المشرع إلى المرقى العقاري الخاص لإنجازها طبقا للشروط القانونية، كما تم استحداث عقد البيع على التصاميم باعتباره الآلية الوحيدة لبيع LPA وكرس فيه المشرع ضمانات جديدة عززت مكانة المشتري وذلك للموازنة بين مصلحة الطرفين، وحدد الإلتزامات المترتبة على عاتق كل طرف، والذي من شأنه ضبط عملية الإنجاز.

وعليه فقد توصلنا لمجموعة من النتائج و التوصيات التي نرى أنه بإمكانها معالجة بعض الإشكالات المطروحة في هذا المجال، وتتمثل نتائج الدراسة في الآتي:

- أن تبني المشرع لصيغة LPA هو تجسيد فعلي لمبدأ العدالة الإجتماعية، وضمن لحق الفرد في الحصول على سكن.

- أن استحداث ضمانات جديدة لصالح المشتري في إطار عقد البيع على التصاميم وزيادة التسهيلات المقدمة من طرف الدولة يساهم إلى حد كبير في التخفيف من أزمة السكن.

- أن تكريس المشرع للمسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري أدى إلى الحد من التلاعب والإحتيال الممارس في هذا القطاع و التخفيف المنازعات القائمة في هذا الشأن.

- غياب تقنين موحد ينظم بدقة صيغة LPA في ظل وجود مواد متناثرة بين أحكام القانون 04/11 والقانون المدني والمراسيم التنظيمية.

- غياب التنسيق بين الإدارات والمتدخلين في إنجاز مشاريع LPA يؤثر سلبا في حصول المستفيدين على سكناتهم.

- عدم توفر الوعاء العقاري الكافي لتلبية إحتياجات الأفراد خاصة في بعض الولايات أدى إلى قلة المشاريع مقابل الزيادة في الطلب.
- أن احتكار الدولة لمسألة التمويل والتوزيع لهذه الصيغة يمثل شيء إيجابي من جهة باعتبار التوزيع سيكون عادلا و لمن يستحقه، وشيء سلبي من جهة أخرى ففي إطار الأزمة المالية التي تعيشها الجزائر أصبحت مسألة التمويل عبء إضافي مما يؤثر سلبا على إقامة المشاريع.
- تنافي مسألة انتقال الملكية موازاة مع تقدم الأشغال مع إجراءات نقل الملكية العقارية يعتبر عيب في صياغة المادة 28 من القانون 04/11 خاصة في ظل إغفال النص الصريح على الهيئة المعنية بتقديم شهادة تقدم الأشغال.
- عدم نص المشرع في المادة 28 من القانون 04/11 صراحة على التزام المرقى العقاري بإقامة البناء المتفق عليه خلال المدة المحددة في عقد البيع على التصاميم، يعتبر ثغرة تفتح المجال للمماطلة في الإنجاز.
- إغفال المشرع لجزئية تحديد أجل بداية سريان الضمان العشري في القانون 04/11، بالإضافة إلى عدم النص صراحة على خضوع المرقى العقاري لهذا الضمان سواء أنجز البناء بنفسه أو تعهد بذلك لأشخاص مؤهلين، وهو نفس الشأن بالنسبة لضمان العيوب الخفية.
- أن تقليص مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز إلى سنة واحدة يعتبر إجحاف في حق المشتري، بالنظر لوجود عيوب لا يمكن أن تظهر إلا بعد مدة طويلة، خاصة في حالة غياب الإستغلال الفعلي للعقار ما يؤدي إلى سقوط الضمان دون الإستفادة منه.

وبعد إبراز النتائج المتوصل إليها يمكننا تقديم مجموعة من التوصيات نرى أنها قد تشكل حلول يمكن الإعتماد عليها مستقبلا وهي كالاتي:

- وجوب وضع قانون موحد ينظم صيغة LPA في كل جزئياتها والذي من شأنه رفع أي لبس قد يقع فيه الأشخاص المعنيون بها.

- توفير التحفيزات اللازمة للأفراد من تجهيزات ودعم مالي للسكن في المناطق النائية كطريقة لإيجاد أوعية عقارية بديلة ومحاولة للتخفيف من الضغط السكاني على المدن.

- ضرورة تكريس كل الوسائل المادية والبشرية التي من شأنها دعم التنسيق بين كل المتدخلين في إنجاز مشاريع LPA.

- ضرورة إيجاد إتفاقية بين المستثمر الخاص كطرف ممول لمشاريع LPA وبين الدولة كطرف متحكم في عملية توزيع السكنات من خلال الموازنة بين مصلحة الطرفين بهدف دعم قطاع السكن.

- ضرورة إستحداث آليات لمراقبة الإنجاز سواء قوانين أو هيئات ومنحها الصلاحيات اللازمة لإتخاذ كل التدابير لتسريع الإنجاز في ظل تلاعب المرقين العقاريين بالمشاريع السكنية.

قائمة
المصادر والمراجع

I. قائمة المصادر

أ- القوانين

- 1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.
- 2- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011.
- 3- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 هـ الموافق لـ 27 ديسمبر سنة 2018 المتضمن لقانون المالية 2019، الجريدة الرسمية عدد 79 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

ب- الأوامر

- 1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، الملغى بالقانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق الملغى بالقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/2/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 8/3/2006.
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- 3- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.
- 4- الأمر رقم 76-05 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة بتاريخ 14/12/1976 المعدل والمتمم.

ج - المراسيم التنظيمية

- 1- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 1993/03/1، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993 (ملغى).
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008، المتضمن تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 2008/05/11.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 هـ الموافق لـ 5 أكتوبر 2010 المتضمن تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2010 (المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/325 المؤرخ في 05/10/2013، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 2013/09/29).
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 2012/02/26.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 13/413 المؤرخ في 18/12/2013 المجدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، الجريدة الرسمية عدد 66 الصادرة 2013/12/25.

7- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 4 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 2014/03/16.

8- المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15/06/2014 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء السكن العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 2011/06/27

د - القرارات الوزارية

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 5 أكتوبر 2008

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثاني عام 1432 الموافق لـ 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 70، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2015.

4- القرار الوزاري المؤرخ في 26/09/2015، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

5- القرار الوزاري المؤرخ في 30/01/2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز LPA، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 28 فيفري سنة 2018.

6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 والذي يحدد الشروط و الكيفيات المالية و كذا آليات تمويل إنجاز LPA، الجريدة الرسمية عدد 23، الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2018.

7-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/4/2018 يعدل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي سنة 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 58 الصادرة بتاريخ 30 أبريل 2018 .

هـ - التعليمات

1- التعليمات رقم 278 الصادرة بتاريخ 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الإجتماعي الموجه للتملك.

و - المذكرات

1- المذكرة رقم 65 المؤرخة في 5/2/2019 المتضمنة كيفيات تطبيق المادة 36 من قانون المالية 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

II. قائمة المراجع

أولا- المؤلفات باللغة العربية

1- أسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر، الجزائر 2009.

2- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1939.

3- سلمان مرقس، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتاب للنشر، الجزائر 1989.

- 4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964.
- 5- عبد الرزاق الشهودي، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الأول، دون طبعة، دار النهضة العربية، مصر 1966.
- 6- عبد السميع الاودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، دون طبعة، مكتبة الإشعاع الفني، مصر 2001.
- 7- علي علي سليمان، النظرية العامة الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005.
- 8- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2007.
- 9- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2018.
- 10- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005.
- 11- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة الخامسة، دار الهدى للنشر، الجزائر 2008.
- 12- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثاني ، طبعة 2008 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005.

ثانيا - المؤلفات الأجنبية

- 1 -Henri et Leone et Zean Mazeaud- les leçons de droit civil, tome 3- 2éme volume principaux contrats, 4éme édition paris 1974 .
- 2-Philippe Malinvaud-l'impossible garante des vices apparents et la protection de l'acheteur d'immeuble à construire rev Dr imm 1980.

ثالثا - الأطروحات و الرسائل

- 1- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، السنة الجامعية 2012/2011.
- 2- شعبان عياشي، عقد البيع على التصاميم ، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ،السنة الجامعية 2012/2011.
- 3- واضح صليحة، الممارسات و التمثلات الحضرية للفئات المتوسطة في ضاحية الجزائر العاصمة-حالة برنامج البيع بالإيجار "عدل"(AADL)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة الجزائر 2، السنة الجامعية 2014/2013.
- 4- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2014.

- 5- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، السنة الجامعية 2016/2017.
- 6- فتحي ويس، المسؤولية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، الجزائر 1999.
- 7- زواهره عمر، إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002/2003.
- 8- نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003/2004.
- 9- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005/2006.
- 10- لمياء بولجر، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة (دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، تخصص التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2005/2006.
- 11- فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر- بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2006/2007.

12- سمية بوجنان، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2009/2008.

13- بت تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2014/2013.

14- لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2014/2013.

15- او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، السنة الجامعية 2015/2014.

16- بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، السنة الجامعية 2015/2014.

17- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2015.

18- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية المرقى العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس-مستغانم، السنة الجامعية 2017/2016.

19- مقراني سارة، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2016 / 2017.

20- بن وهاب مصطفى، مسؤولية المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، الجزائر 2017.

21- ناجي يسمنية، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018.

رابعاً- المقالات والمجلات

1- حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، العدد 5، الجزائر 2007 .

2- محمد سعيد عبد الله النعيمي ضحى، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكفيته القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية الحقوق جامعة الإمارات المتحدة، العدد 49، الإمارات 2012.

3- كريم قان، نقل الملكية في بيع عقد العقار في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد الأول، الجزائر 2012.

4- محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، مخبر الحقوق والحريات، عدد تجربي، الجزائر 2013.

5- موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11/04، مجلة الحقوق والحريات، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة(مخبر الحقوق و الحريات)، عدد تجربي، الجزائر 2013.

6- بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق و الحريات، الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، (مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة)، عدد تجريبي، الجزائر 2013.

7- بوستة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، صادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، العدد 11، سنة 2014.

8- محمد أ دبار، الحماية القانونية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 13، الصادرة بتاريخ 2016/12/14.

9- مناع إبتسام، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، عدد 47، سنة 2017.

خامسا-الملتقيات و المؤتمرات

1- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، (غير منشور).

سادسا - المواقع الإلكترونية

1- موقع وزارة السكن و العمران و المدينة <https://www.mhuv.gov.dz>

2- معجم المعاني الجامع - معجم عربي عربي <https://www.almaany.com>

سابعا- الملاحق

1- الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 15 صفر 435 هـ الموافق لـ 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة

التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

2- الملحق الأول بالقرار المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز LPA، المتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز LPA، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 28 فيفري 2018

3- الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/2/6، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة.

4- دفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة و كذا دفتر شروط تنفيذ مشروع LPA، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2018.

الملاحق

الملحق رقم 01: طلب الدعم المالي من CNL

Cadre réservé à la CNL - إطار خاص بالمستوفى الوطني للسكن

Wilaya: _____

Daira: _____

Commune: _____

Numéro de dossier: _____

NIN: _____

وزارة السكن والعمران والمدينة
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

الصدوق الوطني للسكن
CNL
Caisse Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم

Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété dans le cadre du programme du Logement Promotionnel Aidé -LPA-

أتمنى موافقة لشكركم بجزء منكم ملاً هذا الطلب. يلقان دون طلب أو عرض في الكتابة
Pour faciliter l'étude de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
cette demande sans ratures ni surcharges

Je soussigné(e),

أنا الممضي أسفله،

Etat-civil :	الحالة المدنية :
POSTULANT(E)	المترشح(ة)
Nom: _____	اللقب: _____
Prénom(s): _____	الاسم: _____
Prénom(s) du père: _____	اسم الأب: _____
Nom et prénom(s) de la mère: _____	لقب و اسم الأم: _____
Date de naissance (JJ/MM/AAAA): _____	تاريخ الميلاد: _____ اليوم والشهر والسنة
Lieu de naissance (commune): _____	مكان الميلاد (بلدية): _____
Wilaya: _____	ولاية: _____
Situation familiale: Marié (e) <input type="checkbox"/> متزوج (ة) Divorcé (e) <input type="checkbox"/> مطلق (ة) Veuf (ve) <input type="checkbox"/> أرملة (ة) Célibataire <input type="checkbox"/> أعزب (ة)	الحالة العائلية: _____
CONJOINT¹	الزوج(ة)¹
Nom: _____	اللقب: _____
Prénom(s): _____	الاسم: _____
Prénom(s) du père: _____	اسم الأب: _____
Nom et prénom(s) de la mère: _____	لقب و اسم الأم: _____
Date de naissance (JJ/MM/AAAA): _____	تاريخ الميلاد: _____ اليوم والشهر والسنة
Lieu de naissance (commune): _____	مكان الميلاد (بلدية): _____
Wilaya: _____	ولاية: _____

(1) Pour les postulants ayant plus d'un conjoint, veuillez renseigner autant d'imprimés que de conjoints. (1) في حالة تعدد الزوجات، تملأ استمارة لكل زوجة.

Résidence :	الإقامة :
Adresse actuelle: _____	العنوان الحالي: _____
Commune de résidence: _____	بلدية: _____
Wilaya de résidence: _____	ولاية: _____
E-mail: _____	البريد الإلكتروني: _____
Tél: _____	الهاتف: _____
Conditions d'hébergement: Local non destiné à l'habitation (cave, garage, ...) <input type="checkbox"/> محل غير مخصص للسكن (قبو، حوض، ...) Chez des parents ou des tiers <input type="checkbox"/> عند الأقارب أو عند الغير Logement de fonction <input type="checkbox"/> سكن وظيفي Locataire <input type="checkbox"/> سكن مؤجر	ظروف الإيواء الحالية: _____

Situation professionnelle :

du postulant: _____ (المترشح(ة))

du conjoint: _____ (الزوج(ة))

أتمنى إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن

Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

Page 1 sur 3

Imp. 16-04

Typologie du logement souhaité صنف السكن المرغوب فيه

F2 F3 F4 Individuel² فردي²

(2) Le logement individuel est réservé aux communes des wilayas du sud. (2) السكن الفردي مخصص لبلديات ولايات الجنوب.

DECLARATION SUR L'HONNEUR تصريح شرفي

DECLARATION DE REVENUS تصريح بالمداخيل

JE DÉCLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel moyen du ménage (mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)) est de : DA³ أصرح بشرفي أن متوسط دخل العائلة الشهري (متوسطي مضاف إليه أحياناً متوسط زوجي أو زوجتي أو زوجتي) مقرباً

دينار (بالعروف) دينار (en lettres)

détaillé comme suit : مبين كما يلي:

• **POSTULANT المترشح (ة)**

Revenu mensuel moyen (DA)³ متوسط دخل الشهري (ر.ج)³
Employeur المستخدم
Adresse de l'Employeur عنوان المستخدم
N° Tél. & Fax de l'Employeur رقم الهاتف وفكس المستخدم

• **CONJOINT الزوجة (ة)**

Revenu mensuel moyen (DA)³ متوسط دخل الشهري (ر.ج)³
Employeur المستخدم
Adresse de l'Employeur عنوان المستخدم
N° Tél. & Fax de l'Employeur رقم الهاتف وفكس المستخدم

(3) Champs obligatoires. (3) ملئ الخانات إجبارياً.

DECLARATION DE NON POSSESSION DE BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT

تصريح بعدم الملكية وعدم الاستفادة من إعانة الدولة

Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas et n'ai jamais possédé en toute propriété de construction à usage d'habitation, ni de terrain à bâtir et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint(s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public. Et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement.

أصرح بشرفي أنني لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت ملكية تامة، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجتي) أي حقل مخصص للسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء، وكنتي لم أستفيد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجتي) من أي تنازل عن مسكن من المحسوبة العقارية العمومية، وأنني لم أستفيد أبداً أنا وزوجي أو زوجتي (زوجتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande. En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal.

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب وأشهد علاناً على ذلك أنني أعلمت على أحكام المواد 220, 221, 228 و229 من قانون العقوبات.

PROCURATION تسوكسيسيل

Dans le cas où ma demande serait acceptée, j'autorise par la présente la CNL à :

في حالة قبول طلبي، أوافق المصدوق الوطني للسكن من أجل:

- verser au promoteur l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée ;
- تعبئة ونفع، لصالح المرقي العقاري، مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي ستنتج لي.

- mobiliser et verser au promoteur mes différents apports personnels, éventuellement les crédits bancaires et/ou l'aide FNPOS...
- إحتساباً القروض البنكية وأو إعانة الصندوق الوطني لمعالجة الخدمات الإجتماعية...

N.B. : En tout état de cause, le remboursement des apports du souscripteur interviendrait dans un délai de 90 jours à compter de la date de notification à la CNL de la réalisation, ou de la rupture par consentement mutuel, du contrat de vente sur plans (VSP).

Nom : | Prénom(s) : | Date de naissance : / /

اللقب : | الأسماء : | التاريخ الأيديولوجي : / /

Fait à : le 20... | في : في :

Signature légalisée توقيع مصدق عليه

COMPOSITION DU DOSSIER

مكونات الملف

1. Photocopie de la carte nationale d'identité du postulant ;
 2. Extrait de l'acte de naissance du postulant N° (12) et de son (ses) conjoint(s) pour les personnes mariées ;
 3. Fiche familiale d'état civil ou certificat de non mariage ;
 4. Attestation de travail datant de moins de six (06) mois pour les salariés, ou
Copie de tout document justifiant l'exercice d'une activité professionnelle pour les non-salariés ;
 5. Fiche de résidence du postulant ;
 6. Pièces justificatives des revenus selon le cas (voir tableau ci-dessous).
1. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمرشح (١) ؛
 2. مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب الإقامة وزوجه (الزوجة) بالنسبة للمتزوجين؛
 3. بطاقة عائلية للحالة المدنية أو شهادة عدم الزواج ؛
 4. شهادة عمل مؤرخة بقل من ستة (06) أشهر بالنسبة للأجراء أو نسخة من أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغیر الأجراء ؛
 5. بطاقة الإقامة للمرشح (١) ؛
 6. وثائق إثبات الدخل حسب الحالة (انظر الجدول أسفله).

يحق للتصديق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثبات تكميلية و إجراء أي مراقبة
NB : La CNL se réserve le droit d'exiger toute autre pièce justificative et d'opérer tout contrôle.

Pièces justificatives des revenus :

وثائق إثبات المدخلات :

POSTULANT

المرشح (١)

- **حالة الأجراء**
كشف الراتب للأشهر الثلاثة (03) الأخيرة، أو
كشف الراتب السنوي مفصل، يحتوي إجبارياً على مبالغ الأجر الخاضع للضريبة والضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة لأجراء القطاع العمومي (الإدارات، المؤسسات والأجهزة العمومية).
 - **حالة غير الأجراء**
آخر تصريح للضريبة على الدخل حسب الحالة C20 أو G1 أو C9 أو G50.
 - **حالة المتقاعدين وذوي المنح**
شهادة المنح.
 - **حالة المرشح (١) بدون منقول**
التصريح المدني به في هذه الاستمارة يعتبر التزاماً.
- **Cas des salariés**
Les fiches de paie des trois (03) derniers mois, ou
Le relevé des émoluments détaillé, comportant obligatoirement les montants du salaire imposable et l'IRG, uniquement pour les salariés du secteur public (Administrations, Institutions et Organismes publics)
 - **Cas des non-salariés**
Dernière déclaration de l'impôt sur le revenu selon le cas C20 ou G1 ou C9 ou G 50.
 - **Cas des retraités et pensionnés**
Attestation de perception de pension.
 - **Cas de postulant sans revenus**
La déclaration sur ce formulaire fait foi.

CONJOINT

الزوج (٢)

- **حالة الزوج (٢) لو منقول**
نفس الوثائق الإثباتية المتزام بها المرشح (١)، حسب الحالة.
 - **حالة الزوج (٢) بدون منقول**
التصريح المدني به في هذه الاستمارة يعتبر التزاماً.
- **Cas de conjoint disposant de revenus**
Mêmes pièces justificatives que le postulant, selon le cas.
 - **Cas de conjoint sans revenus**
La déclaration sur ce formulaire fait foi.

الملحق رقم 02: بطاقة تقنية لمشروع LPA

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville
Direction de l'urbanisme de l'architecture et de La Construction
de la wilaya de Tébessa

FICHE TECHNIQUE DU PROJET

SITE N° 11

DAIRA : Bir MokkaDEM

COMMUNE : El Hammamet

SITE : POS 4A

SITUATION DE L'ETUDE DU POS : Approuvé

PROJET 40 LPA



- NOMBRE DE LOGEMENTS : 40 LPA
- SURFACE : 0.35 ha.
- NATURE JURIDIQUE : Domaniale.
- LES LIMITES DU SITE :

NORD : Voie Projetée.

EST : Route Draa El Hammam.

SUD : Voie Projetée.

OUEST : Parking + aménagement + habitat collectif.

- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ; R+5.

N.B : la surface destinée à recevoir les locaux de commerce destinés au commerce libre, ne doit pas dépasser : 25% de la surface total habitable.

الملحق رقم 03: قرار التنازل عن الوعاء العقاري لمشروع LPA

دفتر الشروط المحدد لكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة
و الموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة

وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2011

خاصة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .

مقدمة :

يحدد دفتر الشروط النموذجي هذا . وفقا لأحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم :91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 . المعدل و المتمم . المود و الشروط التي تطبق عند لبيع بالتراحي . لفائدة مرقين عقارين ، كما يحدد التشريع الساري المفعول . لأراضي تابعه للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .

الباب الأول أحكام عامة

1. الهدف من البيع - استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية موضوع عملية البيع هذه مخصصة لإنجاز محلات تستعمل أساسا للسكن ، طبقا لبرامج السكن المدعم من طرف الدولة و الممنوح لمرفقي معين أدناه . على أساس دفتر شروط المشروع . و كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ، يلحق منه فسخ البيع .

2. الضمان:

يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه . و يسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته ، و لا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب . ولاسيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض .

3. الإرتقاقات:

يتحمل المشتري الإرتقاقات التي تثقل العقار المكتسب على إختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية .

4. التحف و الأثريات:

تحتفظ الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول ، بملكية التحف و الأثريات و المشيدات و الفسيفساء و المنقوشات الضعيفة البرور و التماثيل و الأوسمة و المزهريات و الأعمدة و المنقوشات و النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن إكتشافها فيه .

5. بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها و تأجيرها:

لا يمكن المشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية عنها و لا تأجيرها و لا عرضها للبيع أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع و الإوقع تحت طائلة سقوط حقه فيها .

6. فسخ البيع:

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط و بعد توجيه دون جدوى إعدارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالأستلام ، من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن ، يباشر مدير أملاك الولة المختص إقليميا عملية إجراء فسخ عن طريق القضاء . للمشتري حق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد حسب الآتي :

- إذا تم الفسخ قبل إنطلاق الأشغال ، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10 % كأضرار و فوائد جرافية .
- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال ، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار و الناتجة عن الشغال المنجزة دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و سعر اليد العاملة المستخدمة .

تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة .

في حالة ما إذا تنجز السكنات بانتظام ، يحرم المشتري من حق التعويض و يترتب عليه إرجاع الرضية العقارية ، موضوع دفتر الشروط هذا في الحالة التي كانت عليها .

تلحق الامتيازات و الرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتمزم بالتعويض عن الفسخ .

شروط خاصة

7. موقع القطعة الأرضية :

تقع القطعة الأرضية في تراب بلدية
يحدّها :
- شمالاً :
- جنوباً :
- شرقاً :
- غرباً :



ولاية

دائرة

المكان المسمى

8. قوام القطعة الأرضية :

مساحة القطعة الأرضية هي
السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها و الناتجة عن الأسقاط الأفقي و هذه المساحة وافق
على صحتها و لا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان .

9. الترخيص بالبيع :

عملية البيع هذه مرخصة طبقاً للقرار رقم : المؤرخ في : لوالي ولاية :

10. سعر بيع القطعة الأرضية :

يحدد سعر البيع الذي يطابق القيمة التجارية للقطعة الأرضية (مع تطبيق عند الإقتضاء التخفيض المحدد طبقاً للتنظيم الساري
المفعول) بمبلغ قدره و يجب على المشتري دفعه مع إضافة الحقوق و الرسوم المستحقة لدى مفتشية
الأموال الوطنية لـ
عندما يتضمن المشروع جزئياً ، إنجاز محلات ذات طابع غير سكني ، فإن التخفيض المذكور لا يطبق إلا على الحصة من القطعة
الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني .
عندما يتم التنازل بسعر مخفض كلياً و يتبين فيما بعد أن المشروع يحتوي على محلات ذات طابع غير سكني ، يستلزم على المورق
المستفيد إسترجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة ، مبلغ التخفيض الخاص بالحصة العائدة لهاته المحلات (غير السكنية) في أجل لا
يتعدى تاريخ بيع أول محل ذي الإستعمال غير السكني .

11. الإنتفاع بالعقار وملكته :

تحدد بداية الإنتفاع بالقطعة الأرضية في عقد البيع .
و يتمتع المشتري بالملكية النامة للقطعة الأرضية ابتداءً من تاريخ شهر العقد .

12. عقد البيع :

يتولى تحرير العقد الإداري ، المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المشتري ، مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً .

13. أحكام ختامية :

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه أطلع مقدماً على دفتر الشروط و أنه يتخذه مرجعاً له .

ملاحظة : نموذج لا يملئ.

الملحق رقم 04: الجدول الوصفي لمشروع LPA

DA

Détaillé comme suit³

- Partie Logement promotionnel aidé : DA

- Partie Logement promotionnel libre : DA

- Partie Locaux : DA

Servitudes existantes et remarques particulières relatives au terrain :

4- CONSISTANCE DU PROJET

4.1 – LOGEMENTS

4.1.1- LOGEMENTS AIDÉS

Le projet comprendra logements promotionnels aidés, selon le détail suivant :

..... logts F2 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F3 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F4 de m² habitables/logement, soit : m²

Surface totale des logements LPA : m²

4.1.2- LOGEMENTS PROMOTIONNELS LIBRES

Le projet comprendra logements promotionnels libres, selon le détail suivant :

..... logts F2 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F3 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F4 de m² habitables/logement, soit : m²

..... logts F..... de m² habitables/logement, soit : m²

Surface totale des logements libres m² soit un ratio de % sur la surface totale des logements LPA.

4.2 - LOCAUX À USAGE COMMERCIAL ET PROFESSIONNEL

Le projet comprendra des locaux à usage commercial et professionnel selon le détail suivant :

Désignation	Nombre de Locaux	Surface Totale (m ²)
Commerces		
Services		
Total surface construite		

Surface totale des locaux à usage commercial et professionnel m² soit un ratio de % sur la surface totale des logements LPA.

4.3 – PARKING EN SOUS-SOL

Nombre d'immeubles	TOTAL
Nombre de niveaux					
Nombre de places					
Surface Totale (m ²)					

³Si les montants des deux parties logement promotionnel libre et locaux ne sont pas détaillés dans l'acte de cession, renseigner le montant cumulé.

- 31 -

Type	Collectif <input type="checkbox"/>	Semi-collectif <input type="checkbox"/>	Individuel <input type="checkbox"/>
Nombre d'immeubles			

5- COÛT PREVISIONNEL DU PROJET

Le coût prévisionnel du projet est évalué à (en chiffres)..... DA : soit(en lettres).....

..... Dinars, selon le détail suivant :

5.1 - PARTIE LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS :

Le coût prévisionnel des logements promotionnels aidés est évalué à (en chiffres)..... DA:

soit(en lettres).....

..... Dinars, selon le détail suivant :

POSTES DE CHARGES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
1 - FONCIER			
- Terrain			
- Autres (à préciser)			
2 - ETUDES			
- Etudes architecturales & suivi			
- Etudes de sol / Géomètre...			
- Contrôle technique			
- Autres (à préciser)			
3 - CONSTRUCTION			
- Lot fondations			
- Lot gros œuvres			
- Lot CES			
- Autres (à préciser)			
4 - VRD			
- Lot VRD			
5 - FRAIS ANNEXES			
- Frais de Publicité			
- Frais de Commercialisation			
- Frais de Gestion			
- Fiscalité			
- Autres (à préciser)			
Total Logements			

.....

NUMERO

Dimars, selon le détail

POSTES DE CHARGES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
1 - FONCIER			
- Terrain			
- Autres (à préciser)			
2 - ETUDES			
- Etudes architecturales & suivi			
- Etudes de sol / Géomètre...			
- Contrôle technique			
- Autres (à préciser)			
3 - CONSTRUCTION			
- Lot fondations			
- Lot gros œuvres			
- Lot CES			
- Autres (à préciser)			
4 - VRD			
- Lot VRD			
5 - FRAIS ANNEXES			
- Frais de Publicité			
- Frais de Commercialisation			
- Frais de Gestion			
- Fiscalité			
- Intérêts sur emprunt			
- Autres (à préciser)			
Total Logements			

Dinars, selon le détail suivant

POSTES DE CHARGES	MONTANT HT	TVA	MONTANT TTC
1 - FONCIER			
- Terrain			
- Autres (à préciser)			
2 - ETUDES			
- Etudes architecturales & suivi			
- Etudes de sol / Géomètre...			
- Contrôle technique			
- Autres (à préciser)			
3 - CONSTRUCTION			
- Lot fondations			
- Lot gros œuvres			
- Lot CES			
- Autres (à préciser)			
4 - VRD			
- Lot VRD			
5 - FRAIS ANNEXES			
- Frais Publicité			
- Frais Commercialisation			
- Frais Gestion			
- Fiscalité			
- Intérêts sur emprunt			
- Autres (à préciser)			
Total Locaux			

6- MODE DE FINANCEMENT DU PROJET

Le projet sera financé, comme suit (en DA)

FINANCEMENT RUBRIQUES	FONDS PROPRES DU PROMOTEUR	APPORTS DES ACQUEREURS	AIDES AAP	AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT (PRÉCISER)	TOTAL
LOGEMENTS AIDÉS					
LOGEMENTS PROM. LIBRES					
PARKING EN SOUS-SOL					
LOCAUX					
TOTAL					

7- ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION

Le délai global de réalisation du projet est de mois
 Date prévisionnelle de démarrage des travaux :
 Date prévisionnelle d'achèvement des travaux :

8-PRIX DE CESSION DES LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS

8.1 -PRIX DE CESSION HORS FONCIER :

Logement de Type	Prix de vente Unitaire (DA)	Nombre de logements	TOTAL (DA)
F2			
F3			
F4			
Individuel			
TOTAL			

8.2-DETAIL DES PRIX DE CESSION :

Foncier		Coûts de cession Logement aidé	
Prix terrain (DA)	Charge foncière au m ² habitable	Coût global (DA)	Prix au m ² habitable
Prix de cession des logements y compris la charge foncière		F2	
		F3	
		F4	
		Individuel	

9-INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le Promoteur, signataire de la présente fiche technique, certifie exactes toutes les informations y portées et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions et engagements y contenus.

Fait à le

Visa du Directeur du Logement
de Wilaya Nom, prénoms, signature et cachet

Le Promoteur

الفهرس العام

الفهرس العام

الصفحة	المحتوى
	الشكر والعرهان
04-01	المقدمة العامة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجرائي للسكن الترقوي المدعم
05	مقدمة الفصل
06	المبحث الأول: ماهية LPA
06	المطلب الأول: مفهوم LPA
06	الفرع الأول: تعريف LPA و خصائصه
15	الفرع الثاني: الأساس القانوني لـ LPA
17	المطلب الثاني: تمييز LPA عن الصيغ السكنية الأخرى
17	الفرع الأول: تمييز LPA عن LSP
19	الفرع الثاني: تمييز LPA عن LPP
21	الفرع الثالث: تمييز LPA عن سكنات البيع بالإيجار
23	الفرع الرابع: تمييز LPA عن السكن الإيجاري العمومي
25	المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة لإنجاز مشروع LPA
25	المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بالمستفيد
25	الفرع الأول: مفهوم المستفيد
26	الفرع الثاني: ملف الإستفادة من LPA
27	المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالمرقي العقاري
27	الفرع الأول: مفهوم المرقي العقاري
29	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة من طرف المرقي العقاري
34	خلاصة الفصل

	الفصل الثاني: كيفية بيع السكن الترقوي المدعم و المنازعات المتعلقة به
35	مقدمة الفصل
36	المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد بيع LPA
36	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم
36	الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم
44	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع على التصاميم عن البيوع المشابهة له
50	المطلب الثاني: أحكام عقد البيع على التصاميم
50	الفرع الأول: تكوين عقد البيع على التصاميم
58	الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم
70	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بـ LPA
70	المطلب الأول: مفهوم المنازعات العقارية
70	الفرع الأول: تعريف المنازعات العقارية
73	الفرع الثاني: الإختصاص القضائي في المنازعة العقارية
75	المطلب الثاني: تطبيقات منازعات LPA في القضاء الجزائري
75	الفرع الأول: إخلال المرقى العقاري بالتزاماته
78	الفرع الثاني: إخلال المكتتب بالتزاماته
79	خلاصة الفصل
82-80	الخاتمة العامة
93-83	ائمة المصادر و المراجع
	الملاحق

المخلص

وخلصه دراستنا للموضوع فإن السكن الترقوي المدعم صيغة سكنية ذات طابع إجتماعي، تم استحداثها سنة 2010 طبقا للقانون 04/11 موجهة للفئات ذات الدخل المتوسط، يتم تمويل مشاريع هذه الصيغة بدعم من الدولة وبمساهمة شخصية من المستفيد، يشرف على إنجازها مرقي عقاري خاص طبقا للمواصفات التقنية التي كرسها المشرع. يتم التصرف في السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للشكل النموذجي المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 413/13، والذي يرتب إلتزامات وحقوق لكل من المشتري وهو المستفيد في إطار السكنات الإجتماعية، والمرقي العقاري بصفته بائع لهذه السكنات، وينشأ عن الإخلال بهذه الإلتزامات منازعات يفصل فيها القضاء العقاري.

Résumé

En plus de l'étude du sujet, le logement promotionnel aidé est soutenu par la formule sociale, élaborée en 2010 conformément à la loi 11/04, destinée aux groupes à revenus moyens, les projets étant financés par l'État et avec la contribution personnelle du bénéficiaire. Il est supervisé par un promoteur immobilier privé conformément aux spécifications techniques Ce qui a été consacré par le législateur.

Les logements en copropriété pris en charge sur la base du contrat de vente sur le plan doivent être cédés selon le modèle précisé dans le décret exécutif n ° 13/413, qui fixe les obligations et les droits de l'acheteur et du bénéficiaire dans le cadre du logement social et de l'agent immobilier en tant que vendeur de ce logement. Litiges dans lesquels la justice immobilière est jugée.