



جامعة الشيخ العربي التبسي-تبسة-الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

بعنوان:

الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري

-إشراف الأستاذ: عزاز مراد

-إعداد الطالب: علاق أشرف

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العامة	الصفة في البحث
مخلوف طارق	أستاذ	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ	مشرفا ومقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

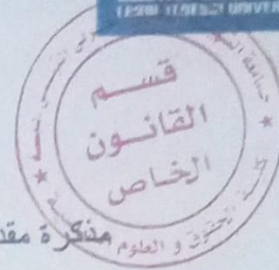
السنة الجامعية: 2025-2026



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مفكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

بعنوان:

الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري

-إشراف الأستاذ: عزاز مراد

-إعداد الطالب: علاق أشرف

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العامة	الصفة في البحث
مخلوف طارق	أستاذ	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ	مشرفا ومقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025-2026

قسم القانون الخاص

السنة الجامعية: 2025-2026



إذن بإيداع المذكرة بعد المناقشة

أنا المضي أسعد الأستاذ () عزاء مراد

بصفتي رئيساً للجنة مناقشة مذكرة الماستر للطالبة الآتية أسماؤهم :

فی تخصص: عامری عقاری

والله اعلم بالصواب:

الاستاذ، الفاضل، المحترم، السيد، الأستاذ

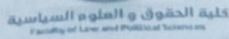
أصرّح بأن المذكرة وبعد المناقشة قد استوفت مقتضيات البحث العلمي من حيث الشكل والمضمون والأمانة العلمية ، وقد التزم الطلبة بالتعديلات والتصحيحات الموجهة اليهم أثناء المناقشة ومن ثمة منح هذا الإذن بإيداعها لدى الجهة المعنية.

در استنباط فی: ۲۱/۱۴۴۰ھ/ ۲۰۲۶

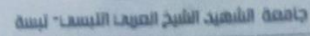
إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة
د. محمد بن يوسف طارح

امضاء الأستاذ المشرف
أ. م. محمد

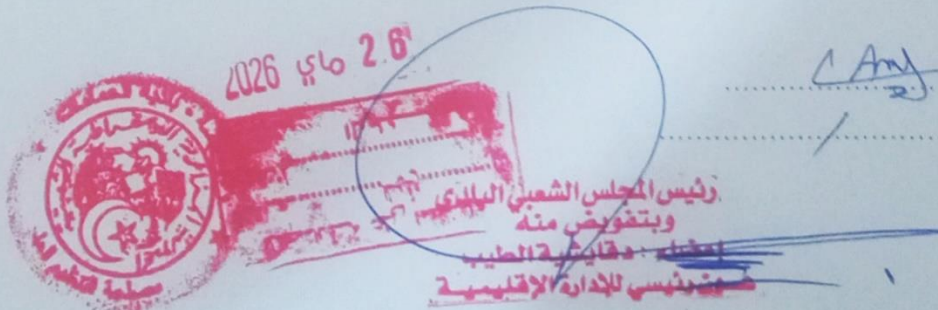
81



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's and Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة الشهيد عبد القادر تبessi
Echahid Cheikh Larbi Tebessi University - Tébessa
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



السنة الجامعية: 2025-2026



الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة من أراء



شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تُدُلل الصعوبات.

يسعدني أن أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف
الدكتور عزاز مراد، والدكتورة الهام بخوش على ما قدموه لي من توجيه،
ودعم، ونصائح قيّمة

طيلة فترة إنجاز هذا العمل، فجزاهم الله عني كل خير.

كما أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى جميع الأساتذة الذين كان لهم

الفضل في تكويني العلمي طيلة مسيرتي الدراسية.

ولا يفوتني أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة

المناقشة، الذين تفضلوا بقبول مناقشة هذه المذكرة، وساهموا

بملاحظاتهم البناءة في إثرائها . ختاماً، الشكر موصول لكل من ساهم من

قريب أو بعيد في دعمي وتحفيزي خلال هذه الرحل.

إهداء

إلى من كانوا سندي و مصدر قوتي في كل خطوة.. إلى نبع الحنان
والعطاء.

إلى والديّ العزيزين، تاج رأسي، أدام الله وجودكما في حياتي وبارك
فيكما.

إلى إخوتي الأعزاء، الذين كانوا لي العون والسند في كل الأوقات.
إلى عائلتي الكريمة التي لم تبخل عليّ بالدعاء، الدعم، وطيب الكلمات.
إلى كل من ساهم، ساعد، وقدم لي يد العون، ولو بكلمة طيبة، خلال إعداد
هذه المذكرة.

إليكم جميعاً ... أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع، عرفاناً بجميلكم وتقديراً

مقدمة

شكل الاستثمار العقاري أحد المحاور الأساسية التي تقوم عليها السياسات الاقتصادية الحديثة، بالنظر إلى دوره الحيوي في تحقيق التنمية الشاملة، سواء من خلال تحفيز النمو الاقتصادي، أو من خلال مساهمته في امتصاص البطالة وتلبية الطلب المتزايد على العقار بمختلف أنواعه. كما يُعد هذا النوع من الاستثمار مجالاً خصباً لتوظيف رؤوس الأموال، لما يتميز به من استقرار نسبي وضمانات مادية مرتبطة بطبيعة العقار ذاته.

ويُعدّ العقار في العصر الحديث من أهم الركائز التي تقوم عليها السياسات الاقتصادية والتنموية، إذ لم يعد مجرد وعاء مادي ثابت، بل أصبح أداة استراتيجية تستند إليها الدول في تحقيق التنمية، واستقطاب الاستثمارات، وتوسيع قاعدة الإنتاج، وخلق الثروة، وتوفير مناصب الشغل.

وتتأكد هذه المكانة أكثر في الدول التي تسعى إلى تنويع اقتصادها وتقليل تبعيتها للقطاعات الريعية، حيث يبرز الاستثمار العقاري باعتباره من أهم الآليات القادرة على تحريك الدورة الاقتصادية، لما يتيح من فرص لإنجاز المشاريع الصناعية والتجارية والسياحية والعمرانية.

وفي الجزائر، اكتسب موضوع الاستثمار العقاري أهمية متزايدة بفعل التحولات التي عرفتتها السياسة الاقتصادية للدولة، وما رافقها من سعي إلى إرساء منظومة قانونية ومؤسسية تضمن استغلال العقار وتوجيهه نحو الأهداف التنموية.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يجمع بين البعد القانوني والبعد الاقتصادي، ويعالج قطاعاً شديد الصلة بالتنمية، كما يسمح بإبراز الدور الذي يلعبه العقار في استقطاب رؤوس الأموال وتوجيهها نحو مجالات منتجة، من خلال توفير إطار قانوني يسمح باستغلال العقار وتوجيهه نحو تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

أما عن دوافع اختيار الموضوع فتتمثل في الرغبة في دراسة موضوع له راهنية علمية وعملية، وارتباط مباشر برهانات التنمية الاقتصادية، كما أن هذا الموضوع يفتح المجال لفهم التحديات التي تواجه السوق العقارية وآليات دعم الاستثمار فيها.

ومن هنا تتحدد الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة في: **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في بناء إطار قانوني ومؤسسي ناجع ينظم الاستثمار العقاري ويضمن فعاليته كوسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية، تم الاعتماد على:

المنهج الوصفي: لضبط المفاهيم والمصطلحات القانونية المتعلقة بالاستثمار والعقار.

المنهج التحليلي: من خلال قراءة وفحص النصوص القانونية المنظمة للاستثمار العقاري

لاستنباط الأحكام والإجراءات التي أقرها المشرع.

كما تهدف هذه الدراسة إلى محاولة تمكين طلبة القانون من مرجع جديد يخص مجال الاستثمار العقاري وتحديد المفهوم القانوني والاقتصادي للاستثمار العقاري، وبيان أهميته في الدورة التنموية، والكشف عن البنية المؤسسية المساهمة في تنشيطه، ثم تحليل الإطار القانوني المنظم للترقية العقارية باعتبارها الوعاء العملي الأبرز لتجسيد الاستثمار العقاري، مع الوقوف على أهم العقود التي تنشأ في هذا المجال.

بالرجوع إلى الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الاستثمار العقاري في الجزائر، يلاحظ أن هذا الموضوع قد حظي باهتمام معتبر من قبل الباحثين، غير أن أغلب هذه الدراسات انصببت على الإطار العام للاستثمار العقاري، أو على بعض آلياته التنظيمية والمؤسسية دون أن تتوسع في الجانب التطبيقي المرتبط بالترقية العقارية والعقود التي تفرزها. وتعد أطروحة الدكتوراه للباحث خالد كرفوف الموسومة بـ "النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري" من أهم الدراسات التي اعتمدنا عليها في هذا الموضوع، لما قدمته من معالجة موسعة وشاملة لمختلف أوجه الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري.

وقد أفادت هذه الدراسة في بناء الإطار النظري والمرجعي لمذكرتنا، غير أن الإضافة العلمية التي تقدمها هذه المذكرة لا تتمثل في إعادة طرح الإطار العام للاستثمار العقاري، بل في الانتقال من المستوى النظري والمؤسسي العام إلى المستوى التطبيقي التعاقدى، أي من دراسة التنظيم الكلي للاستثمار العقاري إلى تحليل آليات الترقية العقارية باعتبارها المجال الذي تتجسد فيه فعلياً أحكام الاستثمار العقاري.

ومن أبرز الصعوبات التي واجهت هذه الدراسة تتمثل أساساً في سرعة وتيرة التعديلات التشريعية في هذا المجال، مما يجعل تتبع كل النصوص التطبيقية والمناشير الوزارية أمراً يتطلب جهداً مضاعفاً، فضلاً عن قلة الدراسات المتخصصة التي تعالج الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري باعتباره موضوعاً قائماً بذاته ومتشعباً في آن واحد.

وأخيراً، جاءت خطة الدراسة في فصلين رئيسيين:

يتناول **الفصل الأول:** الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري والأجهزة المساهمة في عملية استثمار العقارات.

بينما يخصص **الفصل الثاني:** لدراسة الاستثمار في مجال الترقية العقارية، من خلال تحليل القواعد القانونية المنظمة لبيع العقار المنجز والبيع بالإيجار وبيع العقارات على التصاميم، وما يترتب عنها من آثار وضمانات..

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري

يحتل موضوع الاستثمار العقاري بأهمية استراتيجية بالغة في السياسات الاقتصادية والتنموية الحديثة، إذ يُعد المحرك الأساسي للعديد من القطاعات الحيوية، والركيزة المادية التي لا غنى عنها لإقامة مختلف المشاريع الصناعية، التجارية، والسياحية. وأمام هذا الدور المحوري تسعى التشريعات دوماً ومن بينها التشريع الجزائي إلى إرساء منظومة قانونية ومؤسسية متكاملة تضمن استغلال وتسيير العقار بما يخدم أهداف التنمية الشاملة واستقطاب رؤوس الأموال.

غير أن الإحاطة الشاملة بهذا الموضوع ذي الأبعاد المتقاطعة (القانونية، والاقتصادية، والإدارية)، تقتضي منهجياً وتأسيسياً وبناءً أرضية نظرية صلبة. يتأتى ذلك أولاً من خلال ضبط الإطار المفاهيمي الدقيق الذي يزيل أي لبس أو تداخل مصطلحي، خاصة في ظل الخلط الشائع في الفقه والواقع العملي بين تفكيك مصطلحي "الاستثمار" و"العقار" كعناصر مستقلة، وبين "الاستثمار العقاري" كمركب متكامل له طبيعته الخاصة التي تميزه عن مجرد "العقار الاستثماري".

وإلى جانب هذا البناء المفاهيمي، فإن نجاح أي سياسة استثمارية في المجال العقاري لا يمكن أن يتحقق بمعزل عن الهياكل الإدارية والأجهزة المؤسسية المكلفة بتطبيقها وتجسيدها على أرض الواقع. لذلك، تعتمد الدولة على هندسة مؤسسية وشبكة متكاملة من الهيئات الفاعلة التي تتوزع مهامها بين التخطيط والضبط، وبين المرافقة الميدانية والدعم المالي للمستثمرين، لضمان تذليل العقبات البيروقراطية.

وبناءً على هذه المقاربة المتكاملة، التي تجمع بين تأصيل "المفاهيم" واستعراض "المؤسسات"، سيتم تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل من خلال تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول (مفهوم الاستثمار العقاري): نخصه لتشريح المفاهيم الأساسية، حيث

سنعمل على تفكيك مصطلح الاستثمار العقاري لبيان مدلوله الشامل، مع إبراز أهميته البالغة في الدورة الاقتصادية، وتوضيح الفروق الجوهرية الدقيقة بينه وبين مصطلح العقار الاستثماري.

المبحث الثاني (الأجهزة المساهمة في عملية استثمار العقارات): سنسلط فيه الضوء على

الخريطة المؤسسية المتدخلة في هذا المجال، مستعرضين الأجهزة ذات الصلاحيات التقريرية والضابطة على المستوى المركزي، والأجهزة المكلفة بالمرافقة، التمويل، وتسهيل الإجراءات على المستوى المحلي.

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار العقاري

يشكل تحديد المفاهيم نقطة الارتكاز والأسس التي تُبنى عليها أي دراسة قانونية أو اقتصادية. وللإحاطة الدقيقة بمفهوم "الاستثمار العقاري"، لا بد من تجاوز النظرة السطحية التي تحصره في مجرد تداول الأملاك، إلى نظرة أشمل تبرز حقيقته، وتسلط الضوء على دوره الفعال، وتزيل أي تداخل قد يقع بينه وبين المصطلحات المشابهة له في الحقل القانوني والاقتصادي.

ومن هذا المنظور المنهجي، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب متكاملة نُخصص **(المطلب الأول)** لتحديد المقصود بالاستثمار العقاري واستجلاء معانيه، بينما نستعرض في **(المطلب الثاني)** الأهمية البالغة لهذا النوع من الاستثمار وأبعاده التنموية. أما **(المطلب الثالث)**، فسنبين لإزالة اللبس المنهجي والمصطلحي من خلال تبيان الفرق الدقيق بين عملية "الاستثمار العقاري" ومحلها المتمثل في "العقار الاستثماري".

المطلب الأول: المقصود بالاستثمار العقاري

إن ضبط مفهوم "الاستثمار العقاري" يقتضي منهجياً تفكيك هذا المصطلح المركب إلى شقيه الأساسيين فكلمة "الاستثمار" تعني توظيف رؤوس الأموال لتحقيق العائد، بينما يمثل "العقار" الحاضن المادي الثابت لهذا النشاط.

وعليه، سيتم دراسة هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع متسلسلة: نخصص **(الفرع الأول)** لمدلول الاستثمار، و **(الفرع الثاني)** لمدلول العقار، لنصل في **(الفرع الثالث)** إلى ضبط مدلول الاستثمار العقاري ككل.

الفرع الأول: مدلول الاستثمار

تعددت التعريفات التي احتوت مضمون الاستثمار لهذا يستلزم التعرف على الدلالة اللغوية لمصطلح الاستثمار **(أولاً)** وكذا تعريف الفقهي **(ثانياً)** ثم تعريف القانوني **(ثالثاً)**.

أولاً: المعنى اللغوي للاستثمار

الاستثمار في اللغة يعني طلب الحصول على الثمر أو حمل الشجرة، أثمر الشجر وأخرج ثمره وأثمر الرجل أي كثر ماله، والثمر بمعنى المال أو بمعنى الذهب والفضة.¹

¹ ناصر عثمان محمد عثمان، ضمانات الاستثمار الاجنبي في الدول العربية دار النهضة العربية القاهرة 2009 ص 9.

وفي قول الله تعالى (وَكَانَ لَهُ ثَمَرٌ فَقَالَ لِصَاحِبِهِ وَهُوَ يُحَاوِرُهُ أَنَا أَكْثَرُ مَالًا وَأَعَزُّ نَفَرًا)¹.

ثانيا: التعريف الفقهي

يعرف الاستثمار على أنه " قيام شخص طبيعي أو معنوي باستخدام خبراته أو جهوده أو أمواله في القيام بمشروعات إقتصادية سواء كان بمفرده أو بالمشاركة مع شخص طبيعي أو معنوي محلي أو أجنبي أو مع الدولة أو مع مواطنيها في إنشاء مشروع أو مشروعات مشتركة"،² وفي نفس الصدد يمكن تعريف الإستثمار أيضا بأنه: " عملية من عمليات إستغلال رأس المال بهدف تحقيق عائدة أو فائض مالي".

أما من المنظور المالي فيعرف على أنه: " تلك العمليات الإستثمارية التي لا تؤدي إلى خلق القيم، وإنما إلى إنتقالها من شخص إلى شخص آخر لتمويل الأنشطة العينية".³

ثالثا: تعريف الاستثمار قانونا

- لا تتولى التشريعات عادة وضع التعريفات وهو ما حدث بالفعل لم يقم المشرع الجزائري بتعريف الإستثمار واكتفى فقط بتحديد مجالاته والأشكال التي يمكن أن يتخذها وبالرجوع إلى نص المادة (04) من القانون 18-22 المتعلق بالإستثمار⁴، والذي جاء فيها:
- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تتدرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
 - المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.
 - نقل أنشطة من الخارج.

وقد عرفت المادة (05) من القانون السالف الذكر كل من:

استثمار الإنشاء: وهو كل استثمار منجز من أجل إنشاء رأس مال تقني من العدم بإقتناء

¹ سورة الكهف الآية 34.

² الطعان حاتم فارس، الإستثمار أهدافه ودوافعه، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، 200، ص 5.

³ عماروش سميرة، محاضرات في قانون الإستثمار، ألفت على طلبه السنة الثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف 2 كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص 5.

⁴ قانون رقم 18-22، المؤرخ في 24/07/2022 يتعلق بالاستثمار، ج.م العدد 50، المؤرخة في 2022/07/28، ص5.

أصول بغرض إنشاء نشاط إنتاج السلع و/ أو الخدمات.

استثمار التوسع: وهو كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات إنتاج السلع و/ أو الخدمات عن

طريق إقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة.

استثمار إعادة التأهيل: وهو كل استثمار منجز يتمثل في عمليات اقتناء سلع و/ أو الخدمات

موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب

الاهتلاك لقدمها والتي تؤثر عليها من أجل رفع الانتاجية أو إعادة بعث نشاط متوقف منذ

ثلاث (03) سنوات على الأقل.

يُلاحظ اتساع النطاق المفاهيمي للاستثمار في التشريع الجزائري، إذ لم يكتفِ المشرع بحصر

الأصول بل مدّ مظللتها لتشمل كافة الأشكال المالية والقانونية. إن الجمع بين مصطلحات (الاقتناء

المساهمة، والنشاط) يشير إلى رؤية شمولية تهدف إلى تطبيق كافة الأنشطة الاقتصادية، وذلك لضمان

انسجام العملية الاستثمارية مع الغاية الأسمى للتشريع وهي التنمية الاقتصادية الموجهة.¹

الفرع الثاني: مدلول العقار

تعددت التعاريف التي أعطيت للعقار وتأرجحت بين ما هو لغوي (أولاً)، وما هو

اصطلاحي (ثانياً)، وما هو قانوني (ثالثاً).

أولاً: التعريف اللغوي

فالعقار هو الأصل، أي أسفل الشيء يقال استأصلت الشجرة أي ثبت أصلها، ويقال رجل

أصيل أي له أصل والأصل الحسب²، والتأصيل لشيء: أي استنباط أساسه ووضع قواعد له،

والأرض: اسم جنس، وجمعها أراض وأروض وأرضون.³

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

¹ انظر كرفوف خالد، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة

(L.M.D) في الحقوق. تخصص قانون العقود الخاصة. جامعة مصطفى اسطمبولي معسكر كلية الحقوق والعلوم

السياسية. قسم الحقوق. 2022-2023، ص 22.

² يوسف خياط، لسان العرب المحيط، ج1، دار لسان العرب، بيروت، ص 68.

³ يوسف خياط المرجع نفسه، ص 47.

يعرف العقار على أنه كل ملك ثابت له أصل، وهو كل ما كان خالص الملكية، أي غير مرتبط برهن أصلي، أو حيازي، أو أية ديون أخرى، ويأتي بدخل سنوي دائم، والذي يسمى ربحاً.¹

ثالثاً: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى المادة 683 من القانون المدني، وتشير إلى أن العقار "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".²

وعرفه مرشد الحيران بأنه كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله أو تحويله³، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت بينما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر المادة 37 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁴

الفرع الثالث: مدلول الاستثمار العقاري

سنعرض لتعريف الاستثمار العقاري في المجال القانوني (أولاً) وفي المجال الاقتصادي (ثانياً).

أولاً: تعريف الاستثمار العقاري في المجال القانوني

¹ إبراهيم انس، عبد الحليم منتصر، عطية الصوالحي، محمد خلف الله احمد، المعجم الوسيط القاهرة، الطبعة 1972، ص 615.

² الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

³ حامد مصطفى: الملكية العقارية في العراق، توزيع دار الفكر العربي، الجزء الأول والثاني سنة 1964، ص 16-17.

⁴ حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة، للطباعة، وانشور، والتوزيع، الجزائر، طبعة 2000، ص 14.

يقصد بالاستثمار العقاري حسب الأستاذين "بن عشي حسين" و "بن عشي حفصية" أنه: تلك النشاطات الصناعية أو الزراعية أو الإنتاجية ... الخ، والهادفة إلى تحقيق عائدات مالية المقامة على العقارات الخاصة أو العمومية.¹

إضافة إلى ذلك، يعتبر مدلول الاستثمار العقاري عند رجال القانون أنه استثمار الأموال في تملك عقار سواء كان أرضا فلاحية أو منطقة صناعية أو مبنى بغرض استثماره أو بيعه أو استغلاله في الحصول على قيمة إيجارية.²

وعليه يعتبر الاستثمار العقاري من أقل الاستثمارات من حيث المخاطرة لأن رأس المال لا يتأثر بانخفاض الأسعار بل هو في زيادة مستمرة ويحظى الاستثمار في العقار اهتماما كبيرا من قبل المستثمرين سواء في السوق المحلي أو السوق الأجنبي وقد أسست معظم الدول بنوك عقارية مختصة في منح القروض العقارية وللاستثمار في العقار.

ثانيا: تعريف الاستثمار العقاري في المجال الاقتصادي

يعرف الدكتور محمد ندا ندا لبدة مدلول الاستثمار العقاري بأنه: توظيف الأموال في تملك عين سواء أكانت أرضا أو مبنى بغرض رفع سعره في المستقبل أو استغلاله في الحصول على قيمة مادية عند رهنه أو عند تأجيره أو كما أنه عبارة عن مبنى أو ممتلكات أخرى التي تولد الدخل عن طريق الإيجار أو إعادة البيع.³

فالاستثمار العقاري هو أية ممتلكات أرض أو بناية أو جزء من بناية أو كليهما محتفظ به سواء من قبل المالك أو المستأجر لاكتساب إيرادات إيجارية أو الزيادة في قيمته الرأسمالية أو كليهما، وتتمثل في قيام المستثمر باستثمار أمواله في شراء عقارات والمعدات واللوازم المواتية لعملية الاستثمار العقاري.⁴

¹ بن عشي حسين، وبن عشي حفصية، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد ديسمبر 2017، عن جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ص 47.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/69298> تاريخ الاطلاع 20-02-2026 الساعة: 5:32.

² حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، دار الفكر المعاصر، القاهرة 2006، ص 19.

³ محمد ندا ندا لبدة الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية - دراسة فقهية اقتصادية مقارنة - الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، 2013، ص 98.

⁴ كرفوف خالد، الرجوع السابق، ص 34.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار العقاري

يعتبر الاستثمار جوهر العملية الاقتصادية وعاملاً حاسماً في الأنشطة الاقتصادية وأداة فعالة للنهوض بالاقتصاد باعتباره أي الاستثمار - أحد العناصر الهامة في تحريك عجلة النمو إذا ما توفرت له البيئة أو المناخ الملائم بإطاره التشريعي ، وتكمن أهمية فيمايلي:

الفرع الأول: تشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين

إن تشجيع الاستثمار وجلب المستثمرين عبر منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها¹، حيث تتمحور استراتيجية أي مستثمر حول ثنائية (العائد الجاري والمكسب الرأسمالي).

وفي قطاع العقارات تكتسب هذه الاستراتيجية أهمية خاصة، حيث يُعدّ العقار ملاذاً آمناً يحمي رأس المال من التآكل الناتج عن التضخم. وتكمن كفاءة الاستثمار العقاري في قدرته على توليد أرباح تفوق الارتفاع في تكاليف المعيشة، مما يضمن بقاء القيمة الحقيقية للأصول ثابتة أو متزايدة، وذلك استناداً إلى قوى العرض والطلب وتنبؤات المستثمرين المستقبلية.²

الفرع الثاني: تنظيم السوق العقارية

يعتبر الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية، إذ تقتضي الضرورة الدخول في اقتصاد السوق لتحقيق سعي الدولة في توفير البيئة والمناخ الملائم لتشجيع الاستثمار الوطني وجذب الاستثمار الأجنبي.³

إن إنشاء وفتح السوق العقاري بمصراعيه لفائدة المتعاملين الاقتصاديين بغرض الاستثمار من شأنه أن يوفر إيرادات عامة للدولة وهو ما تحققه الدولة من خلال مداخل الضرائب والرسوم

¹ انظر خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 131.

² انظر كرفوف خالد، المرجع السابق، ص 41.

³ انظر موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، بومرداس، الجزائر، 2008/2009، ص 112.

المفروضة على أرباح الشركات الأجنبية الناشطة في مجال الاستثمار العقاري الأمر الذي سيفعل حتماً زيادة صادرات الدولة ونقص وارداتها.¹

المطلب الثالث: الفرق بين الاستثمار العقاري والعقار الاستثماري

يمكن تلخيص أهم نقاط الاختلاف بين الاستثمار العقاري والعقار الاستثماري من خلال تقسيمها منهجياً إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: من حيث الطبيعة والوظيفة

يكنم الاختلاف الجوهرى فى الوظيفة التى يؤدىها كل مفهوم داخل المنظومة الاقتصادية فنجد أن:

الاستثمار العقاري: الاستثمار العقاري هو أحد أنواع الاستثمار حسب معيار المجال الذي يتم الاستثمار فيه،² حيث يُعتبر قطاعاً ومجالاً يُستثمر فيه بحد ذاته أي عندما يقرر شخص استثمار أمواله في مجال العقارات (سواء كانت أراضي، بنايات، أو جسور)، فإن هذا النشاط بحد ذاته يسمى استثماراً عقارياً، بغض النظر عن الطريقة المتبعة (إنجاز، بيع، شراء، أو إيجار).

أما العقار الاستثماري: يُعد الوسيلة أو الأداة المادية التي يعتمد عليها المستثمر لإقامة مشروعه فالعقار الاستثماري يختلف عن الاستثمار العقاري، في كون الأول هو أداة للاستثمار في حين أن الثاني مجال من مجالات الاستثمار³، بمعنى آخر العقار هنا هو الوسيلة التي لا غنى عنها لإقامة أي مشروع اقتصادي مهما كان نوعه.

الفرع الثاني: من حيث الماهية والقصد

يتجلى الفرق هنا في كون الأول يعبر عن حركة ونشاط، بينما الثاني يعبر عن فضاء ووعاء. حيث أن:

¹ انظر كرفوف خالد، الرجوع السابق، ص 42.

² لعماري وليد، محاضرات في قانون الاستثمار موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر قانون الأعمال وطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، جامعة بائنة 1 الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2019-2020، ص 37.

³ لعماري وليد، المرجع السابق، ص 39.

الاستثمار العقاري: ينصرف إلى مجموع الأنشطة والعمليات التي تهدف إلى تنمية الثروة بتحويلها إلى أصول منتجة على هيئة أراض ومبان متاحة للاستغلال لمختلف الأغراض، ويشمل نشاطات كالإيجاز، البيع، الشراء، والإيجار.¹

اما العقار الاستثماري: يمثل الفضاء أو الأرض الموجهة لاحتضان تلك الأنشطة فالمستثمر يكون بحاجة إلى العقار الذي ينجز عليه استثماراته أو يوظفه في ذلك وهذا العقار يختلف باختلاف المكان الذي يكون فيه والنشاط الموجه له.²

الفرع الثالث: من حيث التنوع والتصنيف

يختلف المفهوم من حيث كيفية تصنيف كل منهما داخل التشريع والواقع العملي فنجد أن:

الاستثمار العقاري: تتنوع أشكاله بحسب الغرض من استغلال العقار المنتج (سكني، تجاري، صناعي) بهدف المتاجرة أو التأجير فقد يتخذ شكل استثمار في عقارات سكنية موجهة للاستخدام السكني، وقد يكون في شكل عقارات تجارية... وقد يكون في شكل عقارات صناعية... لبيعها أو إيجارها".³

اما العقار الاستثماري: يُصنف بحسب طبيعة قطاع النشاط والمشاريع التي تُخصص له هذا الوعاء العقاري وهذه المشاريع تختلف بحسب المجال الذي يتم الاستثمار فيه، وتبعاً لذلك هناك العقار الصناعي والعقار الفلاحي والعقار السياحي...⁴

¹ لعماري وليد، نفس المرجع، ص 37، 38.

² لعماري وليد، نفس المرجع، ص 39، 40.

³ لعماري وليد، نفس المرجع، ص 37.

⁴ لعماري وليد، المرجع السابق، ص 39.

المبحث الثاني: الأجهزة المساهمة في عملية استثمار العقارات

يتطلب التجسيد الفعلي للاستثمار العقاري وجود هيكلية مؤسسية وإدارية تسهر على تأطيره، وتوجيهه، وتسهيل الإجراءات للمستثمرين. وقد اعتمد المشرع الجزائري في هذا السياق على مقارنة مؤسساتية تتوزع بين جهات التخطيط والضبط، وجهات التنفيذ والمرافقة الميدانية.

وعليه، سيتم دراسة هذا المبحث من خلال مطلبين نخصص (المطلب الأول) للأجهزة الفاعلة على المستوى المركزي، بينما نتناول في (المطلب الثاني) الأجهزة المساهمة والمرافقة على المستوى المحلي.

المطلب الأول : على المستوى المركزي

تلعب الأجهزة المركزية دوراً استراتيجياً في توجيه الاستثمار العقاري، حيث تتولى مهام رسم السياسات الكبرى، الضبط العقاري، ودراسة المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية.

ولدراسة أبرز هذه الهيئات، تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: نستعرض في (الفرع الأول) دور المجلس الوطني للاستثمار ، ونتناول في (الفرع الثاني) الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لنختتم في (الفرع الثالث) بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار

لقد تم إحداث المجلس الوطني للاستثمار في إطار الأمر رقم 01-03 بمقتضى أحكام المادة 18 منه والتي تنص على "أنه ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات و بسياسة دعم الاستثمارات وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر".¹

¹ القانون 03-01 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتضمن قانون الاستثمار الجريدة الرسمية عدد المؤرخة في 2001. المعدل ب أمر رقم 06-08 ممضي في 15 يوليو 2006 الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 19 يوليو 2006، الصفحة 17.

فالمجلس هو هيئة أنشأت بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 281 من طرف الوزير المسؤول عن ترقية الاستثمار ووضعت تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، ويقوم بوظيفة الاقتراح والدراسة ويمنح له سلطة فعلية في اتخاذ القرار.¹

ويؤهل المجلس الوطني للاستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم، سيما الرسم على القيمة المضافة المطبق على السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية.²

وبوثيقة واحدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الامتيازات، إذ تخضع الاستثمارات قبل انجازها،³ من أجل الاستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وباستثناء استثمارات التي تتطلب موافقة المجلس الوطني لاستثمار وتلك الواردة في القوائم السلبية.⁴

الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير الأول، مقرها مدينة الجزائر طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 كما تعتبر الوكالة شخص من أشخاص القانون العام

¹ المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة ف 26 سبتمبر 2001 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ ف 09 أكتوبر 2006 والمتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 36 ، الصادرة في 31 ماي 2006.

² محمد بلفضل طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون المجلد 05 ، العدد 2 ، الجزائر 2018 ص 126.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/61773> التاريخ الاطلاع: 2026-03-10 الساعة: 5:50.

³ المادة 04 من القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة في 03 أوت 2016. الملغى بقانون رقم 22-18 ممضي في 24 يوليو 2022 الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المؤرخ في 5 مارس 2017 ، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفية تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 08 مارس 2017.

تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع.¹

كما تعتبر الوكالة شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع.²

ما من ناحية دعمها للمستثمر، فهي تعمل على تبسيط الإجراءات وتوفير الدعم والمشورة للمستثمرين، كما تعمل على تسهيل التواصل بينهم وبين الجهات الإدارية المختلفة بهدف تعزيز بيئة الاستثمار وتشجيع المستثمرين على تنفيذ مشاريعهم بطريقة سليمة وفعالة.³

وحسب ما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 تتولى الوكالة بعنوان المهام المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 22-18 كما يلي:

اولا- في مجال الإعلام:

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعريف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.

¹ انظر المادة 02 من المرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج. ر عدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

² أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بربكة، المجلد 05 العدد 02 ديسمبر 2022، ص 102. الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/206717> تاريخ الاطلاع: الاثنين 23-02-2026 الساعة 10:26.

³ مصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كألية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 06 العدد 03 خاص، سبتمبر 2023، ص 107. الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/231317> تاريخ الاطلاع: الاثنين 23-02-2026 الساعة 10:34.

- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفير العقار الموجه للاستثمار.

ثانيا- في مجال تسهيل إجراءات منح العقار الاقتصادي:

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.

- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.

- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض

العقاري، والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات صلة.

ثالثا- في مجال ترقية الاستثمار:

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر والخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر.

- إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها.

- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.¹

- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

رابعا- في مجال مرافقة المستثمر:

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.

- وضع خدمة الاستشارة مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة.

- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

خامسا- في مجال تسيير الامتيازات:

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند القضاء.

¹ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المرجع سابق.

- تحديد المشاريع المهيكلية استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به وإبراز التقنيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 22-18.
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة.
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر.
- إصدار قرارات سحب المزايا.
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار¹.
- القيام وفقا للتنظيم المعمول به بتسيير عمليات التنازل أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا.
- إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

سادسا- في مجال المتابعة:

- التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.
- معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين.
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة².

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

استحدثت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الاستثمار وتطويره، لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الاقتصادي وهي إحدى توصيات تشخيص استراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007 وقد أظهرت الدراسة التي تمت حول تسيير العقار الاقتصادي وجود جملة من المعطيات أهمها تضاعف عدد المتعاملين وتعدد الأنظمة وغياب إجراءات دقيقة لتوفير العقار وعدم وجود أسعار محددة له والذي يخضع للمضاربة، حيث تعتبر المضاربة بالعقارات أكبر خطر يهدد الاستثمار العقاري، لذلك

¹ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المرجع سابق.

² انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المرجع سابق.

سارعت الدولة الجزائرية وبغرض تحديد الأوعية العقارية وتنظيم السوق العقاري إلى استحداث هيئة وطنية وهي عبارة عن هيئة مركزية تتمتع بالشخصية القانونية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 مدعمة ببياكل جواربة محلية في شكل مديريات جهوية تمثل وتقوم بنفس المهام المسندة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

واعتبرها المشرع الجزائري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت إشراف ووصاية الوزير المكلف بترقية استثمارات ويقع مقرها بالجزائر العاصمة، ويحدد المرسوم التنفيذي 12-126 قانونها الأساسي.²

يتضح من خلال هذه المادة حقيقة أن الوكالة ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، بالرغم أنها تمثل الدولة وتسعى إلى تحقيق المصلحة العامة، لأنه تفترض في الوكالة أنها تعمل لحساب وباسم وبإشراف الدولة مع تمتعها بالشخصية المعنوية التي تمنح لها الاستقلال المالي والإداري في ممارسة اختصاصها والتي تمارس نشاطا ذو طابع صناعي وتجاري

بالتالي فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، عملا بنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 تنتمي الوكالة إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار والتي نصت على ما يلي: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر."

تتمتع الوكالة بجملة من الخصائص تمكنا من ممارسة مهامها، و هذه الخصائص نلخصها من خلال نص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 حيث نجدها تتميز بنوع من الاستقلالية سواء في شخصيتها المعنوية وفي ذمتها المالية، ضف إلى ذلك نص الفقرة الثانية من نفس المادة التي نفهم من خلالها أن المشرع خص الوكالة بطبيعة مزدوجة تمثل على أن تخضع الوكالة للقواعد

¹ أمانة صدوق، ماضي نبيلة، أجهزة دعم الاستثمار في الجزائر، الملتقى الوطني الأول حول: تمويل الاستثمار في الجزائر " واقع وآفاق"، جامعة 08 ماي 1945 - قالمة، 21 أكتوبر 2025. ص 84-85.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونيا الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 25 مارس 2012.

المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير من خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين أساسيتين - الوكالة لها صفة الإدارة العمومية من جهة، ومن جهة أخرى صفة التاجر. وسبب احداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هو محاولة وضع حدا للفوضى التي كان يشهدها العقار الاقتصادي، حيث أصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام هذه الوكالة.¹

المطلب الثاني: على المستوى المحلي

استكمالاً للدور المركزي، تبرز أهمية الهيئات الإدارية والمالية على المستوى المحلي في تقريب الإدارة من المستثمر، وتذليل العقبات الميدانية، وتوفير الضمانات المالية اللازمة لانطلاق المشاريع.

ولإحاطة بهذه الأجهزة، قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: نخصص (الفرع الأول) للشباك الوحيد غير المركزي كآلية لكسر البيروقراطية، و (الفرع الثاني) لآليات التمويل المتمثلة في صناديق ضمان القروض، لنصل في (الفرع الثالث) إلى دور الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مرافقة هذه المشاريع.

الفرع الأول: الشباك الوحيد غير المركزي

تتمتع الشبائيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص وطني للشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.²

وتعتبر هذه الشبائيك المحاور الوحيد على المستوى المحلي، تقوم بمرافقة المستثمرين لإتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار توضع الشبائيك الوحيدة تحت سلطة مديرها، حيث يمارس هذا الأخير السلطة السلمية على جميع الأعوان التابعين مباشرة للوكالة والسلطة الوظيفية على الأعوان.

¹ أمانة صدوق، ماضي نبيلة، المرجع السابق، ص 85.

² أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المرجع نفسه.

كما يستفيد ممثلوا الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبائيك الوحيدة من النظام التعويضي المعمول به في الوكالة عندما يكون هذا النظام أفضل من النظام الساري المفعول في الإدارات والهيئات التي يتبعونها.¹

وحسبما جاء في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 فإن ممثلوا الإدارات والهيئات العمومية المتمثلة في الشبائيك الوحيدة يكلفون بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم على النحو التالي:
-تأسس وتسجيل الشركات.

-الموافقات والترخيص بما في ذلك إصدار تراخيص البناء.

- المزايا المتعلقة بالاستثمارات من خلال اقامة واصدار شهادات الايداع وقرار منح المزايا.

- استقبال المستثمرين بعد تلقيه تصريحاتهم .

التكفل بالملفات ذات الصلة بالإدارات الحكومية والهيئات الممثلة داخل الشباك الوحيد، وإيصالها إلى المصالح المختصة وصياغتها النهائية الجيدة.

الفرع الثاني: صندوق ضمان القروض وصندوق ضمان القروض الاستثمار

أولاً: صندوق ضمان القروض (FGAR)

أنشئ صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-373 المؤرخ في 06 رمضان 1423 الموافق لـ 11 نوفمبر 2002 المتعلق بتطبيق القانون التوجيهي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتضمن للقانون الأساسي لصندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.²

صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة هو مؤسسة عمومية ذات طابع اجتماعي اقتصادي وضع تحت وصاية وزارة المؤسسات ص و م والصناعة التقليدية يديره مدير عام ويسيره مجلس إدارة يتكون من ممثلي بعض الوزارات وممثل عن الغرفة الجزائرية للتجارة

¹ المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 02-373 المؤرخ في 06 رمضان 1423 الموافق لـ 11 نوفمبر 2002 والمتضمن إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الأساسي الجريدة الرسمية، العدد 74، ص13.

والصناعة، ويتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وقد أسس برأسمال يقدر بـ 1.01 مليار دينار مخصص من قبل الخزينة .

ويسعى صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى إيجاد حلول فعالة فيما يخص إشكاليات التمويل التي تعترض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، إذ تتمثل أهم المصاعب التي تواجه هذا النوع من المؤسسات في ضعف القدرات المالية والمساهمات الشخصية للمستثمر في حد ذاته وعدم كفاية الضمانات الحقيقية التي يقدمها للبنوك، وهذا ما يساهم في زعزعة ثقة البنوك بالمشاريع التي تعرضها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حتى وإن كانت هذه المشاريع تشكل موردا هاما لنمو الاقتصاد الوطني وتساهم بشكل مباشر في خلق مناصب الشغل.¹

ويمثل صندوق ضمان القروض حيث نجد أن نسبة الضمان تتراوح ما بين 10% و 80% من القرض البنكي، والمبلغ الأدنى للضمان يساوي 4 ملايين دينار والأقصى يساوي 50 مليون دينار. يغطي الضمان الممنوح 80% من مجموع القرض البنكي المحدد للمؤسسة.

ويمنح ضمانات لفائدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تتجز استثمارات في مجال إنشاء المؤسسات وجديد التجهيزات أو توسيع المؤسسة.²

ثانيا: صندوق ضمان القروض الاستثمار (CGCI)

صندوق ضمان قروض الاستثمارات للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة (CGCI-Pme spa) هو شركة تم إنشاؤها بمبادرة من السلطات العمومية بموجب المرسوم الرئاسي 04-134 الصادر في 19 أبريل 2004 الذي يحدد النظام الأساسي للصندوق لدعم إنشاء وتطوير Pme-Tpe من خلال تسهيل الحصول على الائتمان (الغرض الاجتماعي القانوني). يبلغ رأسمالها المصرح به 30 مليار

¹ سليمة هالم، رابح خوني، صندوق ضمان القروض كآلية لدعم وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية (جامعة الوادي - العدد الثامن المجلد الأول)، ص 44.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/60379> تاريخ: 05-05-2026 الساعة: 7:25.

² أمانة صندوق، ماضي نبيلة، المرجع السابق، ص 86.

دينار جزائري، ومكتتب به حتى 20 مليار دينار، و 60% مملوكة للخزينة العمومية و 40% للبنوك (CNEP Bank ،BADR ،BDL ،CPA ،BEA ،BNA)¹.

أما بالنسبة لصندوق ضمان القروض الاستثمار (CGCI) ، يهدف الصندوق إلى ضمان تسديد القروض البنكية التي تستفيد منها المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وهي تلك المتعلقة بتمويل الاستثمارات المنتجة للسلع والخدمات المتعلقة بإنشاء تجهيزات المؤسسة وتوسيعها وتجديدها، وكون المستوى الأقصى للقروض القابلة للضمان 50 مليون دينار.

حيث يغطي الصندوق الدين غير المدفوع ب 80% عندما يتعلق الأمر بقرض ممنوح لمؤسسة قيد الانشاء و 60% عندما يتعلق الأمر بقرض ممنوح لمؤسسة بهدف توسيع نشاطها، تطويرها أو تجديد تجهيزاتها.²

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

تم انشاء الوكالة الوطنية وتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الابتكار بموجب القانون رقم 02-17 المتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث نصت المادة 17 منه على انشاء هيئة تتكفل بتنفيذ استراتيجيات تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كما أشارت المادة 20 من نفس القانون إلى إنشاء هيكل محلية تابعة للوكالة تتمثل في مراكز الدعم والاستشارة وكذا مشاتل المؤسسات.³

وتعد هذه الوكالة حسب المادة 02 من المرسوم 18-170 مؤسسة عمومية ذات طابع خاص، وهي تحت وصاية الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويذكر أن هذه الهيئة المستحدثة حلت محل مجموعة من الهيئات ممثلة في وكالة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والتي أنشأت

¹ المرسوم رئاسي رقم 04-134 ممضي في 19 أبريل 2004 يتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان قروض استثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004، المعدل ب مرسوم رئاسي رقم 18-279 ممضي في 04 نوفمبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 14 نوفمبر 2018.

² آمنة صدوق، ماضي نبيلة، المرجع السابق، ص 86.

³ القانون 02-17 المؤرخ في 10 جانفي 2017 المتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجريدة الرسمية، عدد الصادرة سنة 2017.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-165 ،¹ وكذا مشاتل المؤسسات المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-78 ومراكز التسهيل المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-79.

تتمثل المهام الأساسية للوكالة حسب ما حدده المرسوم التنفيذي 18-170 السالف الذكر في المادة 04 منه المهام الأساسية التي تتولها الوكالة في إطار تنفيذ سياسة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مجال الإنشاء والإنماء وديمومة هذه المؤسسات، وذلك بالتنسيق مع مختلف القطاعات ذات الصلة، حيث يمكن اجمال هذه المهام في النقاط الأساسية التالية:

- تشجيع تكثيف نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالتشاور مع أجهزة الدعم المختلفة.
- دعم الابتكار والبحث والتطوير في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات الناشئة.
- تنفيذ برامج عصرنة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- دعم تطوير المناولة.
- التشجيع على ظهور بيئة ملائمة لإنشاء وتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال التصدير الشراكة وتجويل التكنولوجيا.
- وضع منظومة اعلامية خاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- اضافة إلى القيام بمختلف الحملات التحسيسية والاعلامية وتقديم المساعدة لدى الهيئات العمومية لتسهيل حصول هذا النوع من المؤسسات على الطلب العمومي.

¹ المرسوم 18-170 المؤرخ في 26 يونيو 2018 يحدد مهام وتنظيم سير وكالة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المعدل والمنتم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-331 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

خلاصة

الفصل الأول:

يُعد الفصل الأول تأسيساً مفاهيمياً ومؤسسياً لموضوع الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري.

حيث ينطلق من تفكيك المصطلحات ليزيل اللبس المنهجي بين "الاستثمار العقاري" بوصفه نشاطاً وحركة لتوظيف الأموال في العقارات بهدف تنمية الثروة وتوليد الأرباح، وبين "العقار الاستثماري" الذي يُعتبر مجرد أداة ووعاء مادي يحتضن مختلف المشاريع الاقتصادية.

وابراز أهمية هذا القطاع في كونه محركاً رئيسياً للتنمية، وملاذاً آمناً يحمي رؤوس الأموال من التضخم، فضلاً عن دوره في تنظيم السوق وتوفير إيرادات للخزينة العمومية.

ولتجسيد هذه الأهداف ميدانياً، استعرض الفصل الهيكلية المؤسسية الداعمة على مستويين، حيث يضم المستوى المركزي أجهزةً تقريرية وضابطة تتمثل في "المجلس الوطني للاستثمار" لرسم السياسات الكبرى، و"الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" (AAPI) كفاعل أساسي لتسهيل الإجراءات ومرافقة المستثمرين، إلى جانب "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" الهادفة لتوفير الأوعية ومحاربة المضاربة.

أما على المستوى المحلي، فترتكز المقاربة على تقريب الإدارة وتوفير الضمانات المالية من خلال "الشباك الوحيد غير المركزي" لكسر البيروقراطية، و"صناديق ضمان القروض" (FGAR) و (CGCI) لتسهيل تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالإضافة إلى جهود المرافقة التي تقدمها "الوكالة الوطنية لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة".

الفصل الثاني:

الاستثمار في مجال الترقية العقارية

بعد أن خصصنا الفصل الأول لإرساء القواعد النظرية والمفاهيمية للاستثمار العقاري وتحديد الأجهزة المؤسسية المؤطرة له، ننتقل في هذا الفصل إلى معالجة الجانب العملي والتطبيقي المتمثل في "الترقية العقارية" باعتبارها القناة الرئيسية والوعاء الفعلي لتجسيد الاستثمار العقاري.

إن نشاط الترقية العقارية لم يعد يقتصر على مجرد البناء، بل أصبح منظومة اقتصادية وقانونية معقدة تهدف إلى إنتاج الثروة العقارية وتداولها، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى التدخل بصرامة لتنظيم العقود التي تفرزها هذه العملية، بغية تحقيق التوازن بين المصالح المالية للمرقي العقاري وحماية الحقوق القانونية للمكتتبين والمشتريين.

وتتنوع الآليات القانونية والتعاقدية التي يتم من خلالها تسويق واستغلال المنتج العقاري، حيث تتأرجح بين العقود الكلاسيكية التي ترد على عقارات تامة الإنجاز، وبين الصيغ المستحدثة التي تفرضها الضرورات التمويلية كبيع العقارات قبل اكتمالها. ولمقاربة هذا الموضوع مقاربة منهجية شاملة، سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: نخصه لدراسة الآليات التعاقدية المتمثلة في بيع وإيجار العقارات، وتحديداً دراسة بيع العقار المنجز بصيغته النهائية، وعقد البيع بالإيجار كصيغة تعاقدية تمويلية واجتماعية.

المبحث الثاني: سنسلط فيه الضوء على أهم وأبرز عقود الترقية العقارية وأكثرها تعقيداً، وهو "بيع العقارات على التصاميم"، نظراً لخصوصيته القانونية واستحواذه على الحيز الأكبر من نشاط الاستثمار العقاري الحديث.

المبحث الأول: بيع وإيجار العقارات

يشكل تداول الملكية العقارية الغاية الأسمى من أي نشاط استثماري في مجال الترقية العقارية، حيث يسعى المرقى العقاري إلى استرداد رؤوس أمواله وتحقيق الأرباح من خلال تسويق منجزاته.

وقد نظم المشرع هذا التسويق عبر قنوات تعاقدية محددة تضمن انتقال الملكية بطرق قانونية سليمة، فإلى جانب الصورة الكلاسيكية المتمثلة في بيع العقار بعد اكتمال إنجازاته تماماً، أفرزت الممارسة العملية والاقتصادية صيغاً هجينة تجمع بين الإيجار والبيع لتسهيل الحصول على العقار وتذليل عقبة الدفع الفوري.

وعليه، سيتم معالجة هذا المبحث من خلال مطلبين: يتناول **(المطلب الأول)** الأحكام المنظمة لعقد بيع العقار المنجز، بينما يستعرض **(المطلب الثاني)** النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار باعتباره آلية مستحدثة.

المطلب الأول: عقد البيع عقار منجز

يُعد بيع العقار المنجز الصورة الطبيعية والمستقرة للتصرفات العقارية، حيث ينصب العقد على محل موجود فعلياً ومكتمل البناء. ولدراسة هذا العقد، قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نستهلها في (الفرع الأول) بتعريف هذا العقد وتحديد ماهيته، لننتقل في (الفرع الثاني) إلى تفصيل أركانه وشروطه الموضوعية والشكلية، ونختتم في (الفرع الثالث) بتبيان الآثار القانونية المترتبة عليه بالنسبة للبائع والمشتري.

الفرع الأول: تعريف بيع العقار المنجز

عرفت المادة 26 الفقرة 1 من القانون 04-11 عقد بيع عقار منجز: "بأنه هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة".¹

¹ القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

لا يختلف هذا العقد عن البيع العادي المنصوص عليه في القانون المدني بصفة عامة، حيث تعرف المادة 351 منه عقد البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري¹، وهذا التعريف لا يفرق في محل العقد بين بيع المنقول أو بيع العقار.

إلا أن المادة 793 من ذات القانون نصت على أن الملكية في بيع العقارات، سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في حق الغير، لا تنتقل إلا إذا روعيت الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، والمقصود بالإجراءات الخاصة بالعقارات مراعاة أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المتعلقة بإخضاع العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تحت طائلة البطلان للشكل الرسمي².

وهو ما يتفق مع مضمون المادة 26 السابقة الذكر، بحيث يجب أن يحزر العقد وفقاً للشكل الرسمي، بالتالي تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، ويقوم على الأركان التي يقوم عليها البيع العادي، بالإضافة إلى الركن الخاص المتعلق بالشكلية، ويتميز بذات الخصائص وتترتب عليه ذات الآثار المتعلقة بالبيع العادية.

إلا أنه يتميز عن البيع العادي في أن المشرع بموجب المادة 26 حدد البائع على سبيل الحصر، وهو المرقى العقاري، مما يجعلنا نميز بين عقود بيع البنايات التامة التي تتم من أشخاص لا يحملون صفة المرقى العقاري، عن تلك التي يبرمها المرقى العقاري، لكون الضمانات الناتجة عنها تكون مختلفة، وتتمثل أساساً في ضمان المطابقة، وضمن الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

يعزى التباين في هذه الضمانات إلى طبيعة صفة البائع؛ فالمرقى العقاري يُعدّ مشيداً محترفاً يرتكز دوره الأساسي على تشييد العقارات، وإتمام إنجازها، وتسويقها للمشتريين. وبالمقابل، يفنقر الشخص العادي لهذه الصفة المهنية، إذ يقتصر نشاطه على بيع مسكنه الخاص أو ممارسة أعمال التصرف العقاري العارضة.

¹ القانون 58-75، المرجع السابق.

² القانون 58-75، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: اركان عقد بيع عقار المنجز

جاء في نص المادة 26 منه الفقرة 2 "وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي".¹

علاوة على الأركان العامة المقررة قانوناً في العقود (الرضا، المحل، والسبب) والشرط الشكلي اللازم في التصرفات العقارية، استحدثت المشرع ركناً رابعاً في عقد بيع العقار المنجز وفقاً لأحكام القانون رقم 04-11، والمتمثل في مطابقة العقار للمواصفات التقنية والوظيفية المشترطة.

فما هي خصوصية كل ركن بالنسبة لهذا العقد؟

أولاً- الرضا:

وفقاً للمادة 59 من القانون المدني فإن العقد يتم بمجرد أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما المتطابقتين²، مما يجعل عقد البيع لا ينعقد إلا إذا اقترن الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول مطابق له صادر من المتعاقد الآخر.

ويتطابق الإيجاب والقبول في العقد حول طبيعة العقد وكونه يتعلق ببيع عقار منجز، وحول الثمن المتفق عليه، ولصحة التراضي وبالتالي صحة البيع يشترط أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا بالإضافة إلى صدورهما من شخص ذي أهلية.

كما يجب أن يكون المشتري عالماً كافياً بالمبيع طبقاً للمادة 352 من القانون المدني، وإلا كان له حق طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم، ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، أو إذا ذكر في العقد أن المشتري عالم بالمبيع.³

ثانياً- المحل:

¹ القانون 04-11، المرجع السابق.

² القانون 58-75، المرجع السابق.

³ القانون 58-75، المرجع السابق.

عقد بيع عقار منجز وفقاً للقانون 11-04 هو عقد ملزم للجانبين يترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من البائع والمشتري، حيث أن محل التزام البائع هو المبيع المتمثل في العقار المبني، أما المشتري فيلتزم بدفع الثمن.

أ- المبيع:

يجب أن تتوفر في المبيع الشروط الواجب توافرها في محل الالتزام بوجه عام، حيث يجب أن يكون المبيع موجوداً أو ممكن الوجود وقت إبرام عقد البيع، كما أنه بالرجوع إلى المادة 93 من القانون المدني فيجب أن لا يكون المبيع مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة.

إضافة لذلك لا بد أن يكون المبيع محدداً تحديداً نافياً للجهالة من قبل البائع، فيجب أن يتم تعيين العقار المبني بتحديد موقعه، وبيان أوصافه الأساسية، وملاحقه إن وجدت، ومساحته وغيرها من المعلومات الأساسية التي تنفي جهالة المقتني.

ويجب أن يكون المبيع مشروعاً وقابلًا للتعامل فيه حسب نص المادة 93 من القانون المدني، كأن يقوم المرقى العقاري ببيع عقارات مملوكة للدولة، أو بيع عقارات مخصصة لمصلحة إدارية عامة.¹

تتجلى خصوصية العقار المبيع في هذا العقد عبر محددتين جوهريتين:

- أن ينصب العقد دائماً على عقار قائم ومشيد بالفعل.

- أن يكون هذا العقار قد أنجز بواسطة مرقى عقاري بغرض البيع. ولا يشترط هنا التشطيب النهائي والمطلق للمبنى إذ يجوز للمرقى بيعه في حالة عدم الاكتمال التام، شريطة ألا يتضمن العقد التزاماً على عاتق المرقى بالبناء أو إتمام الأشغال لصالح المشتري.

ب- ثمن البيع:

¹ القانون 75-58، المرجع نفسه.

يقابل التزام البائع التزام المشتري بدفع ثمن المبيع، وللثمن شروط أساسية تتمثل في أن يكون نقودا، وأن يكون معينا أو قابل للتعيين جديا وحقيقيا، وهي الشروط العامة المتعلقة بالثمن في عقد البيع العادي المنصوص عليه في القانون المدني.

فيجب أن يكون الثمن مبلغ من النقود حتى نميزه عن المقايضة، كما يجب أن يكون الثمن معين أو قابل للتعيين من طرف المتعاقدين بحيث لا يدع مجالا لمنازعة في مقداره مستقبلا. إضافة إلى ذلك لا بد أن يكون الثمن حقيقي وجدي مماثلا للقيمة الحقيقية للمبيع وإلا عد باطلا.¹

ثالثا- الشكلية :

القاعدة العامة في التعاقد طبقا لقواعد القانون المدني هي الرضائية، أي انعقاد العقد بمجرد تبادل التراضي بين طرفي العقد دون حاجة إلى شكل معين، لكن المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى من القانون المدني نصت على أنه إذا تعلق العقد بنقل ملكية عقار أو حقوق عقارية فيجب أن يحرر العقد تحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي وهو ما يخضع له عقد بيع عقار مبني وفقا للمادة 26 من القانون 04-11 للشكل الرسمي.

عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".²

وتكمن أهمية إخضاع عقود البيع التي يكون محلها عقار لقاعدة الرسمية، في كونها تعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم

¹ بولحية سمية . عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11، مجلة الشريعة والاقتصاد / العدد الثاني عشر / ربيع الثاني 1439 هـ / ديسمبر 2017 م، ص 231.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/32421> التاريخ: 15-5-2026 الساعة: 6:19.

² القانون 75-58، المرجع السابق.

طعنًا بالتزوير، يضاف إلى ذلك تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقارية والتدخل للتقليل من المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية وتمكنها من تحصيل مستحقات الخزينة العامة.¹

كما يجب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، بحيث لا يكون للعقد أي أثر قانوني فيما بين الأطراف أو بالنسبة للغير، ما لم يتم شهر عقد البيع بالمحافظة العقارية.

رغم وجود قاعدة الرسمية في القانون المدني إلا أن المشرع في نص المادة 25 من القانون 04-11 نص صراحة على أن عقود بيع الأملاك العقارية التي يبرمها المرقى العقاري مهما كان نوعها خاضعة للشكل الرسمي، حيث جاء فيها "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون."²

رابعاً- شهادة المطابقة:

وفقاً للمادة 26 من القانون 04-11 فإن العقار المبيع يجب أن يستجيب تحت طائلة البطلان للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.³

ويتجسد تحقق هذه الشروط في حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة للمبنى محل العقد، وهي وثيقة إدارية إلزامية تمنحها السلطات الإدارية المختصة، يثبت بموجبها إنجاز أشغال البناء وفقاً للمواصفات المحددة في رخصة البناء المسلمة مسبقاً، وطبقاً لأحكام قانون البناء والتعمير.⁴

¹ بولحية سمية، المرجع السابق، ص 231-232.

² القانون 04-11، المرجع السابق.

³ القانون 04-11، المرجع نفسه.

⁴ بولحية سمية، المرجع السابق، ص 232.

وتم تعريفها في نص المادة 2 من القانون 15-08 كما يلي "تحقيق المطابقة: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير."¹

الفرع الثالث: اثار عقد بيع عقار المنجز

أولاً- نقل الملكية التامة والكاملة للمبيع:

يعرف حق الملكية بأنه حق الاستئثار بالشيء باستعماله وباستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون.² كما عرفه القانون المدني في نص المادة 674 كما يلي "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة."³ وهو التعريف الذي أقرته المادة 27 من القانون رقم 25-90 المعدل والمتمم والتي جاء فيها "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها."⁴

وفقاً للمادة 26 فإن المرقى العقاري ينقل للمقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني، وقد يرجع استعمال هذه المصطلحات في تحديد طبيعة الملكية المنقولة للمشتري، إلى رغبة المشرع التمييز بين عقد بيع العقار المبني وبيع العقار في طور الإنجاز.

¹ القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 لسنة 2008 المؤرخة في 3 غشت 2008.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، المجلد 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ص 493.

³ القانون 75-58، المرجع السابق.

⁴ القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج و العدد 49 لسنة 1990، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج و العدد 55 لسنة 1995، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

حيث لا تنتقل الملكية للمشتري في هذا العقد منقوصة لا من حيث عناصرها ولا من حيث محلها، وتنتقل له الملكية الكاملة التي يستجمع فيها السلطات الثلاث، سلطة الاستعمال، وسلطة الاستغلال، وسلطة التصرف.¹

ثانيا- مطابقة العقار المبيع للمواصفات:

وفقا للقواعد العامة لا يكفي أن يضع البائع المبيع في يد المشتري فقط، بل لا بد أن يكون المبيع مطابقا لما تم الاتفاق عليه في العقد أي كانت أطرافه، أشخاصا عاديين أو مهنيين، وبغض النظر عن طبيعة المبيع عقارا كان أو منقول، ذلك أن المبيع لا بد أن يفي بالغرض الذي تم التعاقد من أجله، ويشمل عنصر المطابقة وفقا للقواعد الآمرة إن وجدت، والمطابقة وفقا لاتفاق أطراف العقد.

بتطبيقنا لهذه القواعد على عقد بيع عقار مبني نجد أن المشرع قد ألزم المرقى العقاري الحصول على شهادة المطابقة السابق ذكرها، وهي المطابقة وفقا للقواعد الآمرة، كما يستفيد المشتري من ضمان المطابقة الذي يعاينها بتسلمه للمبيع وفحصه وتحققه من صلاحيته للغرض المراد منه، باستعماله.²

ثالثا- الضمان العشري

يضمن المرقى العقاري للمشتري ما في المبنى من عيوب تهدد متانته وسلامته، فلا يكفي أن يسلمه مبنى مطابق للمواصفات المتفق عليها، إذ يبقى مسؤولا عن هذه العيوب طيلة فترة الضمان.

وهو ما أشارت إليه المادة 26/3 من القانون 04-11 بنصها "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة

لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة."³

¹ بولحية سمية، المرجع السابق، ص 234.

² بولحية سمية، المرجع نفسه، ص 234.

³ القانون 04-11، المرجع السابق.

وكذلك ما جاء في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 والتي جاء فيها النص صراحة على تحمل المرقى العقاري بالتضامن مع مكاتب الدراسات والمقاولين، والمقاولين الفرعيين وكل متدخل آخر للمسؤولية العشرية.¹

ومفاد الضمان العشري هو قيام المسؤولية المدنية خروجاً عن المبدأ العام الذي يقضي بأن التسليم له أثر معفي عن الأضرار اللاحقة له، إذ يستفيد منه المشتري وكذا كل المالكين المتوالين على البناية طول مدة الضمان.

لا يجوز الاتفاق على حصر أو الإعفاء من ضمان المسؤولية العشرية بين الأطراف، وكل اتفاق على خلاف ذلك يعد باطلاً وفقاً لنص المادة 45 من القانون 11-04.

رابعا- ضمان الإنهاء الكامل للأشغال:

إن ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو ضمان لاحق لاستلام البناء محل عقد بيع عقار منجز، نص عليه في المادة 3/26 من القانون 11-04 إذ جاء فيها "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

حدد المشرع الجزائي مدة الضمان بسنة يلتزم المرقى العقاري خلالها بضمان حسن إنجاز كافة العيوب التي ستظهر في البناء، وكذلك بضمان حسن سير عناصر التجهيز، إلا أنه لم يحدد في القانون 11-04 الوقت الذي يبدأ فيه هذا الضمان، إلا أننا نرى بأن الضمان يبدأ من تاريخ حيازة المشتري للعقار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.

ويعتبر ضمان حسن التنفيذ أو ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز من النظام العام، وفقاً لما جاء في المادة 45 من القانون 11-04، والتي اعتبرت باطلاً كل بند وغير مكتوب يهدف إلى إقصاء أو الحد من المسؤولية أو الضمانات الممنوحة للمشتري المنصوص عليها في ذات القانون.¹

المطلب الثاني: عقد البيع بالإيجار

يُمثل عقد البيع بالإيجار تقنية قانونية متطورة تلعب دوراً اقتصادياً واجتماعياً هاماً، حيث يبدأ العقد كإيجار وينتهي بنقل الملكية للمستأجر بعد سداد أقساط الثمن. وللإحاطة بهذه الصيغة، تم تقسيم المطلب إلى ثلاثة فروع، يخصص (الفرع الأول) لبيان المقصود بهذا العقد وتكييفه القانوني، ويتناول (الفرع الثاني) الإجراءات الشكلية والموضوعية لإبرامه، بينما يستعرض (الفرع الثالث) الآثار المترتبة عليه طيلة فترة سريانه وصولاً إلى نقل الملكية.

الفرع الأول: المقصود بعقد البيع بالإيجار

أولاً- التعريف بالبيع بالإيجار

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 هو: "الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".² ومن الملاحظ على هذا التعريف أنه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتمثل في تصرف قانوني ينتج آثار قانونية، بل تناوله كصيغة عقدية لواقعة مادية، لهذا أخذ هذا العقد عدة تعريفات من طرف الفقهاء.

ومن أهمهم تعريف الدكتور محمد حسنين "هو العقد الذي يرد فيه العاقدان الإيجار والبيع معان فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً، وبيع حين يتم الوفاء بالثمن، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للآخر العين المباعة إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعاً عند نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع أي منها عند حلول أجل استحقاقها، فيوجب عليه أن يرد العين المباعة، ويعتبر ما دفع أجرة مقابل الانتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده، والغرض من ذلك

¹ بولحية سمية، المرجع السابق، ص 236.

² المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، ج ر ج ج، العدد 25 المؤرخ في 29/04/2001، المعدل والمتمم.

هو ضمان عدم التصرف في العين المباعة قبل الوفاء بكافة الإقساط باعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة ويعرض المخل به لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في العين المباعة قبل الوفاء بكامل الثمن".¹

ثانيا- خصائص عقد البيع بالإيجار:

أ- عقد محله عقار

حيث اعتبره المشرع الجزائري في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 01-105، صيغة تسمح بالحصول على السكن كما نصت عليه المادة 04 من نفس المرسوم المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35.²

ب- عقد مكتوب:

يشترط فيه الرسمية بتحريره أمام موثق وهو ما اشترطه المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية..."، وهو ما أكدته المادة 17/01 من المرسوم التنفيذي 01-105 " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق " ، فالشكلية هي ركن من أركان هذا العقد.

ج- عقد مركب

فهو مختلط الأحكام بين عقد الإيجار وعقد البيع، يبدأ إيجارا وينتهي بالبيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط، تطبق عليه أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار، وأحكام عقد البيع في جانب البيع، في حالة النزاع بشأن البيع بالإيجار تغلب أحكام عقد البيع.³

د- عقد ملزم للجانبين:

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 15.
² المرسوم تنفيذي 35-03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المرجع السالف الذكر.
³ حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، العدد 05 سنة 2007، ص 175.

يلتزم فيه المؤجر بوضع السكن تحت تصرف المستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار، كما يلتزم بالتسليم عند الإيجار ونقل الملكية عند نهاية دفع الأقساط، في المقابل يلتزم المستفيد بدفع الثمن على شكل أقساط متتالية على أمن لا تقل الدفعة الأولى عن 25 بالمائة من ثمن المسكن حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-137.¹

و- عقد ناقل للملكية:

تتم فيه نقل الملكية بصفة متأخرة لأجل معين حيث لا تنتقل الملكية للمستفيد في وقت إبرام عقد البيع بالإيجار، وإنما تبقى موقوفة على دفع كامل الأقساط المحددة برزنامة استحقاق الأقساط. كما يمكن للمستأجر في هذه الحالة أن يقوم الدفع المسبق وهذا لتجنب إطالة أمد انتقال الملكية إليه.

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

حتى يتم الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار لابد من إتباع عدة إجراءات نص عليها المشرع لإبرامه ، كل هذه النقاط سنحاول درستها باختصار كما يلي:

أولا - تقديم طلب الاستفادة و معالجته :

أ- إيداع طلب الاستفادة :

يقوم المستفيد من عقد البيع بالإيجار بالعديد من الإجراءات والخطوات من أجل الحصول على المسكن محل هذا العقد، وهو ما جاء ضمن أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 سالف الذكر على أنه "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى متعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، ويرفع الطلب خلال أجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إشهارية".²

¹ المرسوم تنفيذي 04-137 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 04-105 ، المؤرخ في 04/05/2004، ج و عدد 52، صادر في 22/04/2004، الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

² المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك السالف الذكر.

محرر على مطبوعة خاصة محددة بموجب قرار، و يتم إيداع هذا الطلب لدى الشبايبك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المحددة في المطبوعة الخاصة بالطلب ، وتكون بداية تقديم الطلبات بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار .

ليتم بعدها تسجيل طلبات الشراء المقدمة وفق ترتيبها الزمني ، وهذا فور استلامها في سجل يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض ، وفي حالة وجود طلبات ناقصة يتم إعادتها إلى أصحابها في أجل أقصاه (8) أيام مع تبرير سبب الرد.¹

ب - معالجة طلبات الاستفادة :

تنص المادة 16 من ذات المرسوم التنفيذي على "أنه تعالج الطلبات حسب الشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"²، حيث يشرف على معالجة الطلبات المقبولة لجنة معالجة الطلبات مكونة من عدة أعضاء ممثلين عن بعض المديريات و الهيئات و التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا مع إمكانية توسيع عدد أعضاء هذه اللجنة عند الضرورة.

تجدر الإشارة هنا إلى أنه في حالة ما إذا كان عدد الطلبات المقدمة و المقبولة من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة يتم إبلاغ المرشحين غير المقبولين كتابيا مع ضرورة توضيح رتبة طلباتهم ، و يتم دعوتهم إلى التمسك باختيارهم إن رغبوا في ذلك في البرامج السكنية المزمع إنجازها مستقبلا في إطار البيع بالإيجار ، وهنا يتوجب على الراغبين من أصحاب الطلبات تأكيد طلباتهم الأولى برسائل موصى عليها، و بمجرد الإعلان عن برامج سكنية جديدة في إطار هذه الصيغة ، تقوم اللجنة المسؤولة

¹ يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03 / العدد 04 / العدد التسلسلي 12 ديسمبر 2019، ص102.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/110354> التاريخ: 25-05-2026 الساعة: 7:38.

² المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك السالف الذكر.

الفصل الثاني: الاستثمار في مجال الترقية العقارية

عن معالجة الطلبات في حدود عدد السكنات المسجلة بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني للإيداع وكذا التحقق من توفر شروط قابلية الترشيح للطلاب.

بعد اختتام أشغال لجنة معالجة الطلبات يتم تحرير محضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ، و لابد أن يتضمن كل أسماء و ألقاب المرشحين الذين عولجت ملفاتهم مع بيان خصوصية كل واحد منهم ، ليتم بعدها تسجيل هؤلاء المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية على مستوى المديرية العامة للوكالة ، و يتم إعداد كشوف إحصائية كل (3) أشهر و هذا من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار وترسل هذه الكشوف مع تحاليلها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل (3) أشهر (5).¹

ثانيا- الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

أولاً: التوثيق

عقد البيع بالإيجار بما انه يرد على عقار يشترط فيه لزاما الرسمية وهذا طبقا لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني²، ويتم تحريره لدى شخص مؤهل بذلك موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة³، وبالرجوع للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 نجدها تنص على أن محرر عقد البيع بالإيجار هو الموثق ضابط عمومي⁴، تحت طائلة البطلان ويتم تحريره وفق نموذج معد من طرف الوزارة المتضمن في القرار المؤرخ في 30/08/2021.

ثانيا : تسجيل عقد البيع بالإيجار

بعد تحرير عقد البيع بالإيجار من طرف الموثق يتم تسجيله لدى مصلحة الطابع والتسجيل التابعة للدائرة مقر تواجد مكتب الموثق، ويتم إيداع العقد الأصلي مع ملخص له للتسجيل ، ويكون تسجيله مجانا

¹ يوسف محمد، المرجع السابق، ص103.

² المادة 324 مكرر 01 من الأمر 5875 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

³ المادة 324 من الأمر المتضمن القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر.

⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

وهذا طبقا لنص المادة 258 فقرة 07 حين تنص على تعفى من رسم نقل الملكية ... حسب إجراء البيع بالإيجار ¹

فإجراء التسجيل عبارة عن عملية جبائية محضنة وليس لها أي علاقة بنقل ملكية العقار موضوع العقد وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الملغي للقانون 2788.²

ثالثا: الشهر العقد البيع بالإيجار

أما بالنسبة للشهر العقاري فهو إجراء يترتب عنه نقل ملكية العقار موضوع العقد إلى المشتري ويتم الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا النوع من الشهر يكون إلا في العقارات فقط سواء مبنية أو غير مبنية.

وعليه يطرح التساؤل التالي : هل عقد البيع بالإيجار يشهر أم لا؟

بالرجوع إلى أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 نجد أن انتقال ملكية المسكن للمستفيد لا تكون إلا بعد سداد ثمن المسكن كاملا³، إذن نستخلص أن عقد البيع بالإيجار لا يترتب عنه نقل ملكية السكن وبالتالي لا يتم الشهر في المحافظة العقارية غير انه بالنظر إلى كون هذا العقد عبارة عن إيجار لمدة 20 سنة أو 25⁴، حيث تقوم وكالة عدل بإيجار السكن للمستفيد لاستعماله والانتفاع به ولأموره الشخصية، نجد أن مدة الإيجار هذه تتجاوز مدة 12 سنة التي يشترط المشرع فيها إشهار عقود

¹ الأمر 105-76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 1976/12/18.

² حمليل نواردة عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، المجلد 05 ، عدد 05، 2007، ص 179.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/897> التاريخ: 25-05-2026 الساعة: 8:25.

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

⁴ حمليل نواردة، المرجع نفسه، ص 180.

الإيجار التي تساوي أو أكثر من 12 سنة من أجل أن يكون لها أثر بين الأطراف من جهة ومن جهة أخرى الاحتجاج بها تجاه الغير¹.

إلا أنه بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن عقد البيع بالإيجار لا يشهر بل يسجل فقط لدى المصلحة الطابع والتسجيل، وهذا راجع ربما إلى طبيعة العقد بحد ذاته فهو يرد على عقار موجه لفئة معينة من المجتمع المتوسطة) ليتم بيعه وذلك عن طريق إيجاره.

الفرع الثالث: آثار عقد البيع بالإيجار

يرتب عقد البيع بالإيجار باعتباره ملزم لجانبين عدة التزامات على عاتق كل من المرقى العقاري و المستفيد من المسكن ، و لعل أهم هذه الالتزامات هي:

أولا - التزامات المرقى العقاري :

إن عقد البيع بالإيجار باعتباره من العقود الملزمة لجانبين ، فإنه يترتب التزامات في ذمة المرقى العقاري و لعل أهم هذه الالتزامات نذكر :

أ - الالتزام بتسليم السكن

هو التزام المرقى العقاري من تمكين المستفيد من المسكن لحيازته والانتفاع به دون أي عائق وهذا في الوقت المحدد في العقد المبرم و في مكان تواجد المسكن، أو في مقر المرقى العقاري، وهذا بتخلي المرقى العقاري عن المسكن لصالح المستفيد مع الإذن له بقبضه وعدم وجود حائل يمنع حيازته، ويكون ذلك بتسليم المفاتيح له بعد إبرام عقد البيع بالإيجار حسب المادة من القرار المؤرخ في

2001/07/23².

ب- الالتزام بنقل ملكية السكن

¹ المادة 17 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 72 ، الصادرة في 18/11/1975.

² يوسف محمد، المرجع السابق، ص 106.

يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية السكن بمجرد أن يتم استكمال الأقساط المحددة حسب رزنامة الاستحقاق المتفق عليها ، وهو ما أورده المادة 19 من المرسوم رقم 01/105 و التي جاء فيها : تنتقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن السكن بكامله " ، وهذا يعني أن انتقال الملكية يكون بعد دفع كامل الأقساط ، وهذا بتحرير عقد جديد يكرس البيع النهائي مع عرض البيع بالإيجار الأول عدى هذا العرض سيحرر الموثق عقد البيع وفقا للإجراءات و الأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال ، ليتم بعدها إجراء التسجيل والشهر ، لتنتقل بذلك ملكية المسكن بشكل نهائي للمستفيد خالصة له ، وهذا لا يقبل من الناحية القانونية و العملية (4) ، وهو ما جعل المشرع يعيد تعديل هذا الإجراء عند إصدار النموذج الجديد لعقد البيع بالإيجار كونه ستنتج عنه عدة مشاكل قانونية و عملية.¹

ج - الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق

يلتزم المرقى العقاري بأن يضمن للمستفيد من السكن الانتفاع به انتفاعا هادئا كاملا ، و أن يلتزم بضمان عدم التعرض والاستحقاق ، وهنا يضمن المرقى العقاري عدم التعرض الصادر سواء من الوكالة أو من الغير ، وهذا بناء على ما ورد في نص المادة 371 من ق.م.ج)، و التعرض هنا نوعين تعرض قانوني وتعرض مادي.

فيعتبر التعرض القانوني إذا استعمل المرقى العقاري حقا يدعيه على المسكن ، مما يؤدي إلى نزعه من يد المستفيد الشاغل للمسكن ، أما التعرض المادي فيكون بأي فعل مادي يقوم به المرقى العقاري ، و يعيق انتفاع المستفيد من المسكن دون أن يستند في ذلك لحق يدعيه.

كما أنه يحق للمستفيد من السكن في حالة عدم قيام المرقى العقاري بالتزامه بضمان عدم التعرض سواء كان صادرا منها أو من الغير اللجوء الى القضاء وطلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو التنفيذ بمقابل ، سواء كان الاستحقاق كليا أو جزئيا، وذلك بمراعاة المواد 374 375 376 من ق.م.ج) ، وفي كل هذه

¹ يوسف محمد، المرجع السابق، ص 107.

الحالات يحق للمستفيد الرجوع على المرقى العقاري و مطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الاستحقاق ، ويختلف مقدار التعويض بحسب الاستحقاق إذا كان كلياً أو جزئياً¹.

ثانيا - التزامات المستفيد :

بالرجوع إلى التزامات الطرف المستفيد في هذا العقد نجد هناك ثلاث التزامات أساسية و هي كما يلي :

أ- الالتزام بتسديد أقساط المسكن

يعتبر التزام المستفيد من المسكن بدفع الأقساط من أهم الالتزامات ، و يتم ذلك من خلال تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن المنجز وهذا دفعة واحدة ، لكن المشرع تدخل و أجاز تسديد هذه الدفعة على عدة مراحل مراعاة لقدرة التسديد لبعض المستفيدين وهذا في مدة لا تتجاوز 02 سنة على الأكثر كالأتي :

10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.

5% من ثمن المسكن السنة الثانية من شغل المسكن.

كما يقوم المستفيد بتسديد باقي المبلغ من ثمن المسكن وفق أقساط شهرية موزعة حسب الرزنامة المتفق عليها ، و تسدد هذه الأقساط في مدة لا تتجاوز 25 سنة ، على أن يتم هذا التسديد قبل أن يتجاوز عمر المستفيد 70 سنة، ولهذا أجاز القانون للمستفيد أن يسدد الأقساط المتبقية قبل حلول موعد استحقاقها و هنا يتوجب على المرقى العقاري تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة مخالفة المستفيد هذا الالتزام فقد نص المشرع على جزاءات تتمثل في حالة عدم تسديد أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ، وكذلك في حالة

¹ يوسف محمد، المرجع نفسه، ص 108.

عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبق زيادة تقدر بـ 2% من مبلغ القسط الشهري.

1

ب- الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

تطبق كذلك على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار أحكام الملكية المشتركة ، وبالتالي فإن المستفيد من السكن ملزم بأن يحترم هذه الأحكام ، و قد تم النص عليها في المادة 13 من المرسوم رقم 01/105 ، وعليه فإنه حسب نص المادة 10 من النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 فإنه يلتزم المستفيد من دفع مبلغ التكاليف الخاصة بصيانة الأجزاء المشتركة و تسييرها ، كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة الذي يوقعه المستفيد و المرفق بعقد البيع بالإيجار.

ج - الالتزام بشغل المسكن و المحافظة عليه

بالرجوع إلى نص المرسوم رقم 01/105 نجده ينص على أن ملكية المسكن لا تنتقل إلى المستفيد إلا بعد تسديد القسط الأخير من ثمن المسكن حتى تكون الملكية خالصة للمستفيد ، وعليه فإنه يلتزم بعدم القيام بأي تصرف من شأنه تغيير في الشكل الخارجي للمسكن، أو التنازل عن السكن للغير قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته، بالإضافة إلى عدم القيام بتأجير هذا السكن للغير أو مزاوله أي نشاط حر أو تجاري فيه كونه يخالف طبيعة الاستعمال (سكني فقط) وكذا مواد العقد ، كما يلتزم بالقيام بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه و على نفقته إن دعت الحاجة الى ذلك.²

¹ يوسف محمد، المرجع السابق، ص 109.

² يوسف محمد، المرجع السابق، ص 110.

المبحث الثاني: بيع العقارات على التصاميم

أمام التكاليف الباهظة التي تتطلبها مشاريع الترقية العقارية، ظهرت الحاجة الماسة إلى إيجاد تقنية تتيح للمرقي العقاري تمويل مشروعه من خلال أموال المشتريين (المكنتيين) قبل اكتمال البناء، وهو ما يُعرف بـ "البيع على التصاميم" أو بيع العقار في طور الإنجاز، ويُعد هذا العقد خروجاً استثنائياً عن القواعد العامة للقانون المدني التي تشترط وجود المبيع وقت التعاقد، مما استوجب تأطيراً تشريعياً صارماً لحماية المشتري من مخاطر عدم الإنجاز أو إفلاس المرقي.

ولدراسة هذه الآلية المعقدة، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يركز (المطلب الأول) على ماهية وخصوصية هذا العقد، في حين يعالج (المطلب الثاني) الآثار القانونية المترتبة عليه والتزامات أطرافه.

المطلب الأول: المقصود بعقد بيع العقارات

يتميز البيع على التصاميم بطبيعة قانونية فريدة تجعله مستقلاً عن باقي العقود المسماة، فهو ينصب على شيء مستقبلي ويخضع لقواعد دقيقة. وعليه، قُسم هذا المطلب إلى فرعين نتطرق في (الفرع الأول) إلى التعريف الدقيق لهذا العقد، لنغوص في (الفرع الثاني) في تفصيل خصوصياته الجوهرية، لاسيما ما تعلق بالانتقال التدريجي للملكية، جدولة دفع الثمن ارتباطاً بتقدم الأشغال، والطبيعة المستقبلية للملك العقاري محل العقد.

الفرع الأول: التعريف بعقد البيع على التصاميم

هذا النوع من العقود معمول به بكثرة ويلجأ إليه المرقيين العقاريين في التعاقد للحصول على مصدر لتمويل مشاريعهم من خلال تسديد المشتري للثمن على دفعات حسب تقدم الأشغال. حيث عرفه المشرع الجزائري في المادة 28 من القانون 04-11 "عقد بيع بناء على التصاميم 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 المكتب موازنة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".¹

وما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع لم يعرف عقد البيع بناء على التصاميم تعريفا دقيقا يحدد طبيعة هذا العقد وخصوصيته التي تميزه عن عقد بيع العقار المنظم بأحكام القانون المدني ، فتعريف المادة 28 يحدد محل عقد البيع على التصاميم ومركزا على بيان التزامات وحقوق طرفي العقد.²

ومن خلال هذا التعريف نجد أن عقد بيع بناء على التصاميم ينصب على بيع محله عقار غير منجز و في طور الانجاز)، إضافة إلى أنه عقد كعقود البيع الأخرى لكنه يخضع إلى نظام خاص به كونه تطبق عليه أحكام القانون 04-11 وانعقاده يتم وفقا لنموذج حدده المرسوم 13-2431، ويخضع كذلك إلى أحكام القانون المدني.

الفرع الثاني: خصوصية عقد البيع على التصاميم

أولا: الخصوصية من حيث انتقال الملكية

يعتبر انتقال الملكية للمكتب احد الشروط الأساسية في عقد البيع على التصاميم باعتبارها تشجع على التعامل وتدعم الثقة بين المتعاقدين إضافة الى تحقيق مزايا الأطراف المتعاقدة.

عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ان " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " وعرفت أيضا المادة 27 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على انها: "الملكية

¹ قانون 04-11، المرجع السابق.

² عواطف زارة ، التزامات المرقى العقاري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم وفقا للقانون (11/04)، مجلة الحقوق والحريات العدد تجريبي الملتنقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، ص 87.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/12056> التاريخ: 25-05-2026 الساعة: 11:24.

العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها".

وبمجرد إنعقاد عقد البيع على التصاميم ينشأ التزام المرقى العقاري ينقل ملكية العقار المبيع للمكاتب، ويمتنع عن كل عمل من شأنه ان يجعل نقل الحق عسيراً¹، ولا بد ان يقوم المرقى العقاري (البائع) بكل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً ومنها التوثيق والتسجيل والشهر، إضافة الى خضوع العقد للشكل الرسمي طبقاً للقانون والتنظيم المعمول بهما².

وجاءت المادة 26 من القانون 04-11 السالف الذكر للتأكيد على حق المكاتب في تحويل ملكية العقار المبني موضوع العقد من طرف المرقى العقاري ويكون ذلك عن طريق عقد رسمي مقابل دفع الثمن من طرف المقتني فبمجرد قيام المرقى العقاري بشهر عقد البيع على التصاميم تنتقل ملكية المبيع الى المكاتب بقوة القانون وتكون عملية الانتقال في هذا العقد على مراحل وهذا خلافاً لعقود البيع الأخرى، فالملكية فيه تنتقل في:

- المرحلة أولى: الى المقتني ابتداءً من تاريخ التوقيع على العقد وتكون ملكية الرقبة فقط دون الحق في الإستعمال والتصرف.³

المرحلة الثانية: فتنقل فيها الحقوق المرتبطة بالملكية كحق التصرف والإستعمال وتكون بعد إتمام عملية الإنجاز والتسديد الكلي للثمن المتفق عليه.⁴

¹ لعبيدي خيرة، التوازن العقدي اثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع العدد السابع، سنة 2016، ص 246.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/34585> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 11:37.

² المادة 25 من القانون 04-11، السالف الذكر.

³ شتوان حنان، ضمانات عقد بيع عقار على التصاميم في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020، ص 28.

⁴ عجيري جهيدة، عقد البيع بناءً على التصاميم، مجلة الفكر، العدد 15، كلية الحقوق، جامعة بسكرة 2020، ص 333. الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/62271> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 11:51.

يتضح مما سبق ان خصوصية انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم انها مخالفة للقواعد العامة بحيث انتقال الملكية في هذا العقد تتم على مرحلتين مرحلة انتقال حق الرقبة ومرحلة انتقال حق الإستعمال والتصرف بعد تمام الانجاز وتحرير محضر التسليم والتوقيع عليه، كما أن المشرع منح للمرقي العقاري حق فسخ العقد في حالة ثبوت تقصير المشتري على دفع الأقساط المتفق عليها في الآجال المحددة، كما منح له الحق في توقيع العقوبة على الثمن المستحق .¹

وما يميز هذا الأخير عن البيوع الأخرى هو ان المبيع موجود وقت التعاقد وينتفع منه المالك إلا ان حق التملك متوقف على دفع اخر قسط من الثمن المتفق عليه.

ثانيا: الخصوصية من حيث دفع ثمن البنائة

يعتبر الثمن في عقد البيع على التصاميم شرطا جوهريا لانعقاده فهو يمثل محل العقد الى جانب المبيع ولقد نص المشرع الجزائري على ضرورة التزام المالك بدفع الثمن المتفق عليه مع المرقي العقاري صاحب العقار المبيع، غير أن عملية الثمن في عقد البيع على التصاميم هي مخالفة تماما لما هو منصوص عليه في القواعد العامة للبيع العادي، حيث يفترض على المشتري دفع الثمن في شكل أقساط محددة في العقد مقابل ملكية المبيع ويتم دفع هذه الاقساط موازاة مع تقدم أشغال الانجاز والهدف وراء العلاقة الترابطية بين دفع الثمن على شكل أقساط بالموازاة لتقدم الأشغال هو المساعدة في تمويل المشروع المخصص للبيع وحماية المالك ويتضح لنا مما سبق ان دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم غير مرتبط بواقعة التسليم كما هو الحال في البيع العادي وإنما بمقدار ما تم انجازه والتقدم في البناء.²

ثالثا: الخصوصية من حيث الملك العقاري محل عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم احد اهم الأليات القانونية التي استحدثها المشرع الجزائري للتخفيف من حدة أزمة السكن وذلك لتغطية العجز عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة عن السكن لاسيما الفئة ذات الدخل المتوسط والضعيف، فحق السكن هو حق مكفول بموجب معاهدات واتفاقيات حقوق الإنسان لذلك اخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية توفير السكنات وتمويلها مبدئيا وذلك من خلال تجنيد

¹ المادة 53 من القانون 04-11، السالف الذكر.

² انظر شتوان حنان، المرجع السابق، ص 30.

الوسائل المادية والبشرية المتاحة واصدرت العديد من القوانين والمراسيم التي تهدف الى تطوير الحضيرة العقارية ومنها القانون 04.11 الذي صدر خصيصا من اجل تغطية العجز ومنح بموجبه الأولوية للسكنات ذات الإستعمال السكني والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي.

وسنتطرق من خلال هذا الفرع الى النقاط التالية:

أ. المحلات ذات الطابع أو الإستعمال السكني

قام المشرع الجزائري بتصنيف انماط السكنات الترقية المدعمة التي تأخذ صورة عقد البيع على التصاميم الى صنفين الصنف الأول يتمثل في السكنات الترقية المدعمة التي تكون موجهة الى الفئة التي يكون دخلها ضعيف او متوسط، أما الصنف الثاني فيتمثل في السكنات الترقية الحرة التي لا تستفيد من الدعم المالي الذي تمنحه الدولة للسكنات الترقية المدعمة وتكون موجهة للفئة التي يكون دخلها نوعا ما مرتفع.

1. السكن الترقوي المدعم

يعتبر السكن الترقوي المدعم (LPA) واحد من اهم الصيغ السكنية التي تلقى إقبالا من طرف طالبي السكن كونها موجهة لفئة كبيرة من أفراد المجتمع وهي فئة ذوي الدخل الضعيف والمتوسط.¹ وهي صيغة استحدثها المشرع سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي ويقصد بالسكن الترقوي المدعم في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10/235 بأنه: "هو كل سكن ينجزه متعهد بالترقية العقارية أي المرقى العقاري حاليا وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على مساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة، ويجي ان يتم انجاز هذه الصيغة طبقا للخصائص تقنية و الشروط المالية المحددة قانونا.²

¹ يوسف محمد، السكن الترقوي المدعم 1 في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01 سنة 2024، ص 90.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/238496> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 12:05.

² المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 20.01.2018 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.

المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المعدلة للمادة 02 من المرسوم رقم 235.10 عرفته بانه: "هو سكن ينجزه مرقى عقاري معتمد جماعي او فردي في شكل مجمع موجه للطالبين المؤهلين الحصول على المساعدة المباشرة ... ويخضع السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".¹

الفئة المعنية للإستفادة من هذه الصيغة هي الفئة المتوسطة من ذوي الدخل المتوسط ممن يثبتون مستوى دخل ثابت، ولا يملكون سكن اي كان نوعه ولم تسبق لهم الإستفادة من إعانة الدولة.²

ولقد فرض المشرع على المتعهد بالترقية العقارية ان ينجز السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.³

اما فيما يخص إجراءات الإستفادة فإنه يتم إيداع طلبات الإستفادة لدى مصالح البلدية لمكان إقامة مودع الطلب بعدها يقوم الوالي بإنشاء لجنة مهمتها إنتقاء الطالبين ذوي الاولوية كالمترشحين وأخذ بعين الاعتبار حجم الأسرة وعدد أفرادها إضافة الى الظروف الإجتماعية لها.

2. السكن الترقوي (LP)

تم استحداث هذه الصيغة سنة 1986 وتم إعادة تبنيها مرة أخرى بموجب المرسوم رقم 03-93 الصادر في 01/03/1993 ثم تكلم عنها مجددا القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط

¹ المرسوم التنفيذي رقم 18.06 المؤرخ في 20.01.2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10/235 المحدد المستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبين هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.

² قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 02، سنة 2018، ص 74.

الوقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/91346> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 12:30.

³ بن ناصر وهيبة، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، مجلة القانون العقاري، العدد السادس، سنة 2017، ص 41.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/136505> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 13:15.

الترقية العقارية وذلك بهدف التخفيف من طلبات الحصول على السكن وتغطية عجز الدولة عن توفيره وهذا النوع من السكنات يكون موجها لأصحاب الدخل المرتفع على عكس السكن الترقوي المدعم.

وتجدر الإشارة الى ان كل من صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) والسكن الترقوي (LP) يبرلمان في إطار عقد البيع على التصاميم إلا ان الاختلاف بينهما يكمن في الإمتيازات الممنوحة لكل منهما سواء تعلق الأمر بالإعانات الممنوحة من طرف الدولة او التخفيضات على الأوعية العقارية التي يقام فيها البناء.¹

3. المحلات ذات الإستعمال المهني

لم يقتصر عمل الدولة على توفير سكنات ترقية فقط بل إمتد ايضا الى توفير صيغ اخرى تتمثل في محلات موجهة للإستعمال المهني، فلقد نصت المادة 14 من القانون رقم 04-11 على انه يمكن ان تكون مشاريع الترقية العقارية عبارة عن محلات ذات استعمال مهني ايضا اضافة الى السكني ويمكن ان تكون ذات استعمال تجاري وحرفي ويقصد بالمحلات المهنية المحلات التي يتم فيها إصلاح وصيانة الأجهزة على ان يكون العاملون بها ذو خبرة مهنية وفنية وتتمثل هذه المحلات في محلات الخياطة محلات صيانة الأجهزة الكهرو منزلية، وتم استحداث هذه الصيغة من اجل إمتصاص البطالة خاصة لذي الحرفة والموهبة من الشباب والدفع بالتنمية المحلية من جهة اخرى وخلق عائد اضافي لمداخل موازنات البلديات وإنشاء مناصب عمل جديدة عن طريق مؤسسات مصغرة تستهدف الشباب البطال الحاصل على مشاريع وشهادات مهنية.²

4. المحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي

¹ شتوان حنان، المرجع السابق، ص 34.

² أنظر إسحاق العشعاش، تقييم اداء برنامج المحلات المهنية الموجهة للشباب البطالة، دراسة تطبيقية في بلدية اولاد يعيش البلدية، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021، ص 35.
الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/146085> التاريخ: 2026-05-27 الساعة: 12:26.

نصت الفقرة الثانية من المادة 14 من القانون 04-11 على انه يمكن ان تكون المحلات المنجزة من طرف المرقى العقاري موجهة ايضا للإستعمال التجاري والحرفي. ويقصد بالمحلات الحرفية هي كل محل يمارس نشاطا من نشاطات الصناعة التقليدية والحرف وذلك إما فرديا اوفي شكل جماعة.

والغاية من تبني هذا النوع من الصيغ هو توفير مناصب شغل للشباب البطال كما تساهم في الإنتاج المحلي والدخل العام وذلك لأنها تمتلك مؤهلات تمكنها من ان تلعب دورا اساسيا في التنمية المستدامة للبلاد.

المطلب الثاني: الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم بجانبيين، ذلك فهو يرتب التزامات لزم طرفيه المرقى العقاري والمكاتب وهو ما يفرض على كل متعاقد تنفيذ التزاماته وعليه سنتناول في الفرع الاول التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم و الفرع الثاني التزامات المكاتب.

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

فتقع على عاتقه التزامات وضمانات عديدة تتمثل في :

أولاً: الإلتزام بنقل ملكية

يعتبر الإلتزام بنقل الملكية اهم التزام ناشئ عن عقد البيع على التصاميم، لذا يجب على المرقى العقاري ان يتخذ كافة الاجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع والامتناع عن كل ما من شأنه جعل نقل الحق عسيرا او مستحيلا.¹

ونظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم وتميزه عن باقي عقود البيع الاخرى ولكونه يرد على بيع العقار غير موجود اثناء التعاقد فان انتقال الملكية فيه تكون مختلفة هي الاخرى عن البيوع الأخرى لان انتقال الملكية فيه لا يكون دفعة واحدة وانما تنتقل الى المكاتب عبر مراحل وبمجرد شهر العقد تنتقل ملكية العقار المبيع الى المكاتب بقوة القانون، غير ان خصوصية هذا العقد تجعل التزام المرقى العقاري

¹ طبقا لنص المادة 361 من القانون المدني : فانه " يلتزم البائع ان يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع الى المشتري وان يتمتع عن كل عمل من شأنه ان يجعل نقل الحق عسيرا او مستحيلا".

بنقل ملكية يختلف عن التزام البائع في القواعد العامة بحيث ان المشرع قرر بخصوص عقد البيع على التصاميم ان تنتقل ملكية الرقبة دون حق الانتفاع والتصرف، وهذا بمجرد التوقيع على العقد و شهره قبل الانجاز. اضافة الى ان الانتقال يكون بشكل تدريجي تزامنا مع دفع الاقساط المتفق عليها مع المكتب.¹ وبعد استكمال اجراءات التوثيق والشهر وانتهاء عملية الانجاز تأتي المرحلة الاخيرة من نقل الملكية بحيث يقوم فيها المرقى العقاري بنقل ملكية ما يسمى من حقوق للمكتب كحق الانتفاع والتصرف بحيث يصبح للمقنتي حق الإنتفاع بالعقار المبيع والتصرف فيه بعد توقيع مع محضر التسليم المحرر امام الموثق².

ثانيا: الالتزام بالبناء

يعد الالتزام بالبناء الالتزام الأساسي في عقد البيع على التصاميم، وبناء عليه يتم تنفيذ الالتزامات الأخرى، ويقصد به القيام بكافة الأعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود العقار وجودا فعليا، وقد عرف المشرع عملية البناء بنص المادة 3 من القانون 04-11 بأنها "كل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".³

ويجب أن يقوم البائع بالبناء أو الإنجاز خلال المدة المتفق عليها في العقد، وتتضح أهمية إتمام الإنجاز خلال الأجل المتفق عليه بين الطرفين إلى أن نهاية مدة الإنجاز هي بداية احتساب التزام البائع بتسليم العقار إلى المشتري من جهة، وإعلان عن استحقاق باقي الثمن للبائع من جهة أخرى.

¹ أنظر لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 246.

² خواترة سامية، الاحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 04.11 مجلة بحوث جامعة الجزائر 1 العدد 14، جامعة بومرداس، سنة 2020، ص 205.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/132878> التاريخ: 2026-05-28 الساعة: 5:27.

³ القانون 04-11، المرجع السابق.

التزام البائع بالبناء هو التزام بنتيجة وليس التزاما بوسيلة، لأن البائع لا يلتزم أمام المشتري بتشييد البناء فقط بل يلتزم بتسليمه له بعد ذلك، ولا تبرأ ذمة البائع من هذا الالتزام إلا إذا تحققت الغاية أو النتيجة وأنجز العمل المطلوب.¹

ثالثا: الالتزام بالإعلام

يشكل الإلتزام بالإعلام أحد أهم مصادر الحماية للمقتني بصفة عامة وبموجب احكام القواعد العامة فانه يجب ان يكون المقتني عالما بالمبيع علما كافيا، وقد الزم المشرع الجزائري في عقد البيع على التصاميم المرقية العقاري بمواجب الاعلام عن مشروعه العقاري في الاماكن المخصصة للإشهار.² والالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم يلعب دورا هاما في تحقيق توازن العقدي نظرا لما يحتويه من تفاوت من المتعاقدين، حيث يعتبر المرقية العقاري محترفا فنتيجة لخبرته الفنية في مجال البناء وهذه الخبرة غير متوفرة المكتب إضافة الى ان محل العقد غير موجود وانه شيء مستقبلي.³

رابعا: الالتزام بالتسليم المطابق

يعتبر المرقية العقاري البائع في عقد البيع على التصاميم قد قام بالتزامه بالتسليم في حالة وضعه العقار المبيع تحت تصرف المشتري حتى يستطيع حيازته والانتفاع به، ويجب أن يوافق المشتري على العقار صراحة بعد فحصه ومطابقته للمواصفات المنفق عليها في العقد، ومدى مطابقته لأصول البناء. ويثبت الوفاء بالتزام التسليم من خلال محضر يعد حضوريا لدى مكتب الموثق الذي يعد عقد البيع على التصاميم، يثبت فيه تسليم المرقية العقاري للبناء المنجزة للمكتب والحيازة الفعلية لها من قبل هذا الأخير طبقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 34 من القانون 04-11

¹ سمية بولحية، المرجع السابق، ص 246.

² سمية بولحية، المرجع نفسه، ص 246.

³ تركي وليد، التزام المرقية العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، مجلة الدراسات القانونية المجلد الرابع العدد الثاني جامعة باجي مختار - عنابة - ، سنة 2018، ص 46-47.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/58698> التاريخ: 28-05-2026 الساعة: 5:45.

ولا يمكن للمرقي العقاري أن يقوم بتسليم البناية للمكتب إلا بعد حصوله على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، التي يثبت من خلالها مطابقة البناء الرخصة البناء، وفقا لنص المادة 39 من القانون 11-04

وقد رتب المشرع وفقا للمادة 42 من القانون 11-04 ، والمرسوم التنفيذي 13-431 في المادتين 4 و 5 منه عقوبة مالية تفرض على المرقي العقاري المتأخر في التسليم عن الأجل المحدد في العقد، بحيث تتم معاينة التأخير في التسليم من طرف محضر قضائي، ويجب أن لا تتجاوز عقوبة التأخير في التسليم 10% من سعر البيع المتفق عليه.¹

خامسا: الالتزام بالضمان

ويقع على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، ضمانات تالية لتسليمه للعقار المبيع للمكتب تتمثل في الضمان العشري وضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وقد سبق التطرق لهما ضمن عقد بيع عقار المنجز.

الفرع الثاني: التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم

حيث يلتزم المكتب في هذا العقد بالتزامين أساسيين هما: تسديد ثمن البيع وتسلم المبيع.

أولا: الالتزام بدفع ثمن

يعتبر ثمن في عقد البيع على التصاميم الركيزة الأساسية لقيام هذا العقد، فهو عد أحد صور محل العقد وقد خصه المشرع الجزائري بأحكام خاصة لما يتضمنها البيع العادي فلقد جاء بأساليب جديدة لتحديد الثمن ومراجعته وطريقة دفعه التي تكون عن طريق تجزئته في شكل أقساط.

حيث يسدد المكتب ثمن البيع تبعا لتقدم أشغال البناء وقد حدد المشرع بموجب المرسوم 13-431 في المادة 3 منه مراحل تسديد الثمن والنسبة المقابلة لكل مرحلة، ويترتب عن عدم أداء هذه الدفعات في الوقت المحدد لها قيام حق للمرقي العقاري في توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، وفقا للمادة 53 من

¹ سمية بولحية، المرجع السابق، ص 247.

القانون 04-11، إلا أن المشرع لم يحدد نسبة معينة لهذه العقوبة مما يفتح المجال لتعسف المرفقي العقاري.¹

ومن جهة أخرى يترتب عن عدم تسديد المكتب لدفعتين متتاليتين بعد إعداره بإعذارين مدة كل واحد منهما (15) خمسة عشرة يوما، ولم يتم الرد عليهما فسخ العقد بقوة القانون.

ثانيا: الالتزام بتسليم العقار

بالنسبة للالتزام المكتتب بتسليم المبيع فوفقا للمادة 34 من القانون 04-11، فيتم عند انتهاء أشغال الإنجاز، بموجب محضر يعده الموثق يثبت من خلاله الحيازة الفعلية للبناء من قبل المكتتب، إلا انه وفقا للمادة 39 من ذات القانون فإنه لا يمكن حيازة البناية محل العقد من المكتتب إلا بعد تسليمه شهادة المطابقة.²

¹ سمية بولحية، المرجع السابق، ص 245.

² سمية بولحية، المرجع نفسه، ص 245.

خلاصة

الفصل الثاني:

بعد أن أرسى الفصل الأول الدعائم النظرية والمؤسسية للاستثمار العقاري، ينتقل الفصل الثاني لملامسة الواقع العملي من خلال تفكيك منظومة 'الترقية العقارية'، مسلطاً الضوء على الترسنة العقدية التي أقرها المشرع الجزائري لتنظيم تسويق المنتج العقاري، والتي تتأرجح بين صيغ كلاسيكية مستقرة وأخرى حديثة فرضتها الضرورات التمويلية والاجتماعية.

ويُشكل هذا الفصل الإطار التطبيقي للاستثمار العقاري، حيث يبرز نجاح المشرع الجزائري في هندسة آليات تعاقدية تتكيف مع الطبيعة المعقدة للترقية العقارية وتوازن بين المصالح المالية للمرقي وحماية المكنتبين.

وتتدرج هذه الآليات من الصورة الكلاسيكية المتمثلة في عقد "بيع العقار المنجز" الذي ينقل الملكية التامة فوراً مع إقرار ضمانات حمائية صارمة كشهادة المطابقة والمسؤولية العشرية، مروراً بصيغة "البيع بالإيجار" ذات الطابع التمويلي والاجتماعي التي ترجى نقل الملكية لحين استيفاء الأقساط، وصولاً إلى الآلية التمويلية الأبرز وهي عقد "البيع على التصاميم"، الذي يمثل خروجاً استثنائياً ومقنناً عن القواعد العامة من خلال تكريس النقل التدريجي للملكية وتجزئة دفع الثمن بالتوازي مع تقدم أشغال البناء، مما يوفر بيئة قانونية آمنة تضمن استمرارية المشاريع السكنية والمهنية وتدعم ديناميكية السوق العقاري.

الخاتمة

بعد دراسة موضوع الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، يتبين أن هذا المجال لم يعد مجرد فرع قانوني تقني، بل أصبح أداة اقتصادية وتنموية أساسية ترتبط بقدرة الدولة على استقطاب الاستثمار، وتعبئة الوعاء العقاري، وتوجيهه نحو مشاريع منتجة. وقد أظهرت هذه المذكرة أن التنظيم القانوني الجزائري قد سعى إلى بناء إطار مفاهيمي ومؤسسي متكامل، ثم انتقل إلى ضبط آليات عملية لتجسيد الاستثمار العقاري، خاصة في مجال الترقية العقارية وما يتصل بها من عقود و ضمانات.

1. النتائج المتوصل إليها:

أولاً، تبين أن الاستثمار العقاري في الجزائر يقوم على فكرة مزدوجة: فهو من جهة نشاط اقتصادي يهدف إلى تنمية الأموال وتحقيق العائد، ومن جهة أخرى يركز على وعاء عقاري ثابت يُعد شرطاً أساسياً لكل مشروع استثماري. كما اتضح أن المشرع الجزائري ميّز بين الاستثمار العقاري بوصفه نشاطاً، والعقار الاستثماري بوصفه محلاً أو أداة لهذا النشاط.

ثانياً، أظهرت الدراسة أن الدولة الجزائرية لم تترك هذا المجال دون تأطير، بل أوجدت أجهزة متعددة تتدخل في تسيير الاستثمار العقاري وتسهيله، سواء على المستوى المركزي أو المحلي، من خلال هيئات تتولى التخطيط والمرافقة وتوفير العقار وتخفيف العقبات الإدارية والمالية.

ثالثاً، اتضح أن الترقية العقارية تمثل المجال العملي الأبرز لتجسيد الاستثمار العقاري، وأنها لم تعد مجرد نشاط للبناء، بل صارت منظومة قانونية واقتصادية قائمة بذاتها، تتجلى فيها عقود متعددة مثل بيع العقار المنجز والبيع بالإيجار وبيع العقارات على التصاميم، وكلها عقود أحاطها المشرع بجملة من الشروط الشكلية والموضوعية والضمانات.

رابعاً، خلصت الدراسة إلى أن التنظيم القانوني رغم تطوره، ما يزال يصطدم بجملة من الصعوبات العملية، أهمها التعقيد الإداري، وتعدد المتدخلين، ووجود عراقيل تمس سرعة تجسيد المشاريع، إلى جانب استمرار بعض الإشكالات المرتبطة بتسويق العقار وتسييره ومنازعاته. وقد عبّر مضمون الدراسة عن هذه الإكراهات بوضوح عند حديثه عن العوائق الإدارية والبيروقراطية التي تحد من جاذبية الاستثمار العقاري.

2.التوصيات

أولاً، من الضروري مواصلة تبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بالحصول على العقار الموجه للاستثمار، حتى لا تبقى طول المسار الإداري عائقاً أمام المستثمر.

ثانياً، يستحسن تعزيز الرقمنة وتوحيد النواظير الإدارية بين مختلف الهيئات المتدخلة، بما يحقق السرعة والشفافية ويقلل من تضارب الاختصاصات.

ثالثاً، ينبغي مراجعة بعض النصوص المنظمة للترقية العقارية والعقود المرتبطة بها، بما يضمن وضوحاً أكبر في الحقوق والالتزامات، خاصة بالنسبة للمكنتيين والمستثمرين والمرفقين العقاريين.

رابعاً، من المهم تشديد الرقابة على منح العقار واستغلاله، لمحاربة المضاربة والاحتكار وسوء التخصيص، مع تفعيل المتابعة الميدانية للمشاريع الاستثمارية.

خامساً، يُستحسن دعم التنسيق بين الأجهزة المركزية والمحلية المكلفة بالعقار والاستثمار، لأن نجاح الاستثمار العقاري لا يتوقف على النص القانوني وحده، بل على حسن التطبيق وسرعة الإنجاز واستقرار المعاملة الإدارية.

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر

أولا- المصادر:

1. القرآن الكريم

سورة الكهف الآية 34.

2. التشريع الأساسي

3. التشريع العادي

- القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24/07/2022 يتعلق بالاستثمار، ج.م العدد 50، المؤرخة في 2022/07/28.

- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

- القانون 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتضمن قانون الاستثمار الجريدة الرسمية عدد المؤرخة في 2001. المعدل ب أمر رقم 06-08 ممضي في 15 يوليو 2006 الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 19 يوليو 2006، الصفحة 17.

- القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة في 03 أوت 2016. الملغى بـ قانون رقم 22-18 ممضي في 24 يوليو 2022 الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.

- القانون 17-02 المؤرخ في 10 جانفي 2017 المتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجريدة الرسمية، عدد الصادرة سنة 2017.

- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 لسنة 2008 المؤرخة في 3 غشت 2008.
- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج و العدد 49 لسنة 1990، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج و العدد 55 لسنة 1995، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 18/12/1976.
- الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 72 ، الصادرة في 18/11/1975.

4. التشريع التنظيمي

- المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة ف 26 سبتمبر 2001 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ ف 09 أكتوبر 2006 والمتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 36 ، الصادرة في 31 ماي 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المؤرخ في 5 مارس 2017 ، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 08 مارس 2017.
- المرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج. ر عدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

- المرسوم التنفيذي رقم 126-12 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونيا الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 17 ، الصادرة في 25 مارس 2012 .
- المرسوم التنفيذي رقم 02-373 المؤرخ في 06 رمضان 1423 الموافق لـ 11 نوفمبر 2002 والمتضمن إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الأساسي الجريدة الرسمية، العدد 74، ص13.
- المرسوم رئاسي رقم 04-134 ممضي في 19 أبريل 2004 يتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان قروض استثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004، المعدل ب مرسوم رئاسي رقم 18-279 ممضي في 04 نوفمبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 14 نوفمبر 2018.
- المرسوم 18-170 المؤرخ في 26 يونيو 2018 يحدد مهام وتنظيم سير وكالة تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-331 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.
- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ج ج، العدد 25 المؤرخ في 29/04/2001، المعدل والمتمم.
- المرسوم تنفيذي 04-137 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 04-105 ، المؤرخ في 04/05/2004، ج و عدد 52، صادر في 22/04/2004، الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 20.01.2018 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.
- المرسوم التنفيذي رقم 06.18 المؤرخ في 20.01.2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المحدد المستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.
- المرسوم تنفيذي 35-03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك.

ثانيا- المراجع:

1. الكتب

- ناصر عثمان محمد عثمان، ضمانات الاستثمار الاجنبي في الدول العربية دار النهضة العربية القاهرة 2009.
- الطعان حاتم فارس، الإستثمار أهدافه ودوافعه، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، 200.
- يوسف خياط، لسان العرب المحيط، ج1، دار لسان العرب، بيروت.
- إبراهيم انس، عبد الحليم منتصر، عطية الصوالحي، محمد خلف الله احمد، المعجم الوسيط القاهرة، الطبعة 1972.
- حامد مصطفى: الملكية العقارية في العراق، توزيع دار الفكر العربي، الجزء الأول والثاني سنة 1964.
- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة، للطباعة، وانشور، والتوزيع، الجزائر، طبعة 2000.
- حسين جمعة، التسويق العقاري الحديث، دار الفكر المعاصر، القاهرة 2006.

- محمد ندا ندا لبدة الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية - دراسة فقهية اقتصادية مقارنة - الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، 2013.

- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، المجلد 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان.

- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000.

2. الأطروحات والمذكرات

أ. أطروحات الدكتوراه

- كرفوف خالد، النظام القانوني للاستثمار العقاري في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة (L.M.D) في الحقوق. تخصص قانون العقود الخاصة. جامعة مصطفى اسطمبولي معسكر كلية الحقوق والعلوم السياسية. قسم الحقوق. 2022-2023.

- شتوان حنان، ضمانات عقد بيع عقار على التضاميم في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020.

ب. رسائل ومذكرات الماجستير

- عماروش سميرة، محاضرات في قانون الإستثمار، أُلقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف 2 كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017.

- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، بومرداس، الجزائر، 2008/2009.

- لعماري وليد، محاضرات في قانون الاستثمار موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر قانون الأعمال وطلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2019-2020.

- أمانة صدوق، ماضي نبيلة، أجهزة دعم الاستثمار في الجزائر، الملتقى الوطني الأول حول: تمويل الاستثمار في الجزائر " واقع وآفاق " ، جامعة 08 ماي 1945 - قالمة، 21 أكتوبر 2025.

3. المقالات الالكترونية

- بن عشي حسين، وبن عشي حفصية، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد ديسمبر 2017، عن جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/69298> التاريخ الاطلاع 20-02-2026 الساعة: 5:32.

- محمد بلفضل طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون المجلد 05 ، العدد 2 ، الجزائر 2018.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/61773> التاريخ الاطلاع: 10-03-2026 الساعة: 5:50.

- أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بركة، المجلد 05 العدد 02 ديسمبر 2022.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/206717> تاريخ الاطلاع: الاثنين 23-02-2026 الساعة 10:26.

- مصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كألية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 06 العدد 03 خاص، سبتمبر 2023.

- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/231317> تاريخ الاطلاع: الاثنين 23-02-2026 الساعة 10:34.
- سليمة هالم، رابح خوني، صندوق ضمان القروض كآلية لدعم وتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية (جامعة الوادي - العدد الثامن المجلد الأول).
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/60379> تاريخ: 05-05-2026 الساعة: 7:25.
- بولحية سمية . عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الشريعة والاقتصاد / العدد الثاني عشر / ربيع الثاني 1439 هـ / ديسمبر 2017 م.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/32421> التاريخ: 15-5-2026 الساعة: 6:19.
- حمليل نواره عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، المجلد 05 ، عدد 05، 2007.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/897> التاريخ: 25-05-2026 الساعة: 8:25.
- يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03 / العدد 04 / العدد التسلسلي 12 ديسمبر 2019.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/110354> التاريخ: 25-05-2026 الساعة: 7:38.
- عواطف زارة ، التزامات المرقى العقاري في عقد بيع العقار بناءا على التصاميم وفقا للقانون (11/04)، مجلة الحقوق والحريات العدد تجريبي الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/12056> التاريخ: 25-05-2026 الساعة: 11:24.
- لعدي خيرة، التوازن العقدي اثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع العدد السابع، سنة 2016.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/34585> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 11:37.

- عجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الفكر، العدد 15، كلية الحقوق، جامعة بسكرة 2020.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/62271> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 11:51.
- يوسف محمد، السكن الترقوي المدعم 1 في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01 سنة 2024.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/238496> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 12:05.
- قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، المجلد 06، العدد 02، سنة 2018.
- الوقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/91346> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 12:30.
- بن ناصر وهيب، الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، مجلة القانون العقاري، العدد السادس، سنة 2017.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/136505> التاريخ: 26-05-2026 الساعة: 13:15.
- إسحاق العشعاش، تقييم اداء برنامج المحلات المهنية الموجهة للشباب البطالة، دراسة تطبيقية في بلدية اولاد يعيش البلدية، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/146085> التاريخ: 27-05-2026 الساعة: 12:26.
- خواترة سامية، الاحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 04.11 مجلة بحوث جامعة الجزائر 1 العدد 14، جامعة بومرداس، سنة 2020.
- الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/132878> التاريخ: 28-05-2026 الساعة: 5:27.
- تركي وليد، التزام المرفي العقاري بالإعلام كألية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، مجلة الدراسات القانونية

المجلد الرابع العدد الثاني جامعة باجي مختار - عنابة - ، سنة 2018.

الموقع: <https://asjp.cerist.dz/en/article/58698> التاريخ: 2026-05-28 الساعة: 5:45.

خلاصة الموضوع

ملخص:

تتناول هذه الدراسة موضوع الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري، بوصفه إحدى الآليات القانونية والاقتصادية التي تراهن عليها الدولة لدعم التنمية وجذب رؤوس الأموال. وقد ركز البحث على الإطار المفاهيمي والتنظيمي لهذا المجال، ثم انتقل إلى دراسة الجهات المتدخلة في تفعيله، قبل أن يتوقف عند الترقية العقارية باعتبارها المجال العملي الأبرز لتجسيد هذا الاستثمار.

وتوصلت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري عمل على إحاطة هذا النشاط بجملة من القواعد والمؤسسات قصد تنظيمه وتوجيهه، غير أن فاعلية هذه المنظومة تبقى مرتبطة بمدى تبسيط الإجراءات وتحسين تسيير العقار الموجه للمشاريع. كما خلصت الدراسة إلى أن الترقية العقارية تمثل صورة مركزية للاستثمار العقاري لما تؤديه من دور في إنجاز المشاريع وتحريك الدورة الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار العقاري، العقار الموجه للاستثمار، الترقية العقارية، بيع العقار المنجز، البيع بالإيجار، بيع العقارات على التصاميم، التشريع الجزائري.

Abstract

This study examines real estate investment in Algerian legislation as a legal and economic tool used to support development and attract capital. It focuses on the conceptual and regulatory framework, then analyzes the institutions involved in its implementation, before addressing real estate promotion as the main practical field through which this investment is materialized

The study concludes that the Algerian legislator has surrounded this activity with legal and institutional rules to organize and channel it. However, the effectiveness of this framework still depends on simplifying procedures and improving the management of land allocated to investment projects. The study also finds that real estate promotion is a central form of real estate investment because it contributes to project implementation and economic activity

Keywords

Real Estate Investment, Investment-Oriented Real Estate, Real Estate Promotion, Completed Property Sale, Lease-to-Own Sale, Off-Plan Property Sale, Algerian Legislation.

الفهرس

الفهرس

1	مقدمة.....
5	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار العقاري.....
7	المبحث الأول: مفهوم الاستثمار العقاري.....
7	المطلب الأول: المقصود بالاستثمار العقاري.....
12	المطلب الثاني: أهمية الاستثمار العقاري.....
13	المطلب الثالث: الفرق بين الاستثمار العقاري والعقار الاستثماري.....
15	المبحث الثاني: الأجهزة المساهمة في عملية استثمار العقارات.....
15	المطلب الأول : على المستوى المركزي.....
21	المطلب الثاني: على المستوى المحلي.....
	خلاصة
26	الفصل الأول:.....
27	الفصل الثاني: الاستثمار في مجال الترقية العقارية.....
29	المبحث الأول: بيع وإيجار العقارات.....
29	المطلب الأول: عقد البيع عقار منجز.....
38	المطلب الثاني: عقد البيع بالإيجار.....
48	المبحث الثاني: بيع العقارات على التصاميم.....
48	المطلب الأول: المقصود بعقد بيع العقارات.....
55	المطلب الثاني: الآثار القانونية لعقد البيع على التصاميم.....
	خلاصة
60	الفصل الثاني:.....
61	الخاتمة.....
64	قائمة المراجع والمصادر.....
74	خلاصة الموضوع.....