

جامع ة أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للسكن الترقوي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف:

أ. أزوا عبد القادر

من إعداد الطالبين:

بكري محمد

قايدي محمد

لجنة المناقشة:

رئيساً جامعة أدرار "ب" أستاذة مساعدة

مشرفاً ومقرراً جامعة أدرار "ب" أستاذ مساعد

عضواً مناقشاً جامعة أدرار "ب". أستاذة مساعدة

الأستاذة باية فتيحة

الأستاذ أزوا عبد القادر

الأستاذة كامل سمية

السنة الجامعية 2013 - 2014





شكر و عرفان

وإذ أنتهي من هذا العمل المتواضع لا يسعنا إلا أن نتقدم
بخالص تشكراتنا للسادة الأساتذة المحترمين بقسم الحقوق
جامعة أدرار على ما بذلوه معنا خلال عامين دراسيين فقد
أفادونا خلالهما دون أن أنسى الأستاذ الفاضل الأستاذ :
أزوا عبد القادر على إشرافه على هذا العمل المتواضع
متمنيا له التميز والنجاح في مشواره العلمي.

قائدي وبكاري



الإهداء

أهدي هذا العمل

إلى الوالدة الكريمة حفظة الله

إلى الوالد الكريم حفظه الله

إلى من قسمت معي مر الحياة وحلوها " الزوجة الكريمة "

إلى كل عائلة " قايدي "

إلى صديقي وزميلي في المذكرة " بكاري محمد " و كل عائلته

إلى الأستاذ المشرف " أزوا عبد القادر " وإلى كل الاساتذة

والمتخرجين من قسم الحقوق

ماستر - قانون عقاري

دفعة 2013

قايدي محمد

الإهداء

أهدي هذا العمل

إلى الوالدة الكريمة حفظها الله

إلى روح الوالد الكريم رحمه الله

إلى زوجتي وأبنائي ، إلى أخي وأخواتي

إلى كل عائلة " بكاري "

إلى صديقي وزميلي في المذكرة " قايدى محمد " و كل عائلته

إلى الأستاذ المشرف " أزوا عبد القادر " وإلى كل الاساتذة

والمتخرجين من قسم الحقوق

ماستر - قانون عقاري

د فعة 2013

بكارى محمد

تطور مفهوم السكن عبر مراحل مختلفة ، من مجرد مأوى كيف كانت مواصفاته ، ليشمل الإهتمام براحة الإنسان وصحته ، ومساعدته على ممارسة أنشطته العمومية والخاصة ، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة ، الشئ الذي فرض على الدولة الإهتمام به ، وتقرير حق الحصول على مسكن في أعلى وأرقى قوانينها ، ووضع السياسات المختلفة لتحسينه وتطويره ، لأنه أصبح رمزا للمواطنة وضمانا لكرامة الإنسان ، كما تتجلى أهميته الكبيرة من خلال مفهومه الواسع ، ودوره الكبير سواء على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي ، وحتى السياسي .

وقد عرفت السياسة الوطنية للسكن في الجزائر تطورا ملحوظا من جميع النواحي ، ومرت بمراحل مختلفة من أهمها :

- إحتكار الدولة لقطاع السكن عامة لمدة لا تقل عن 20 سنة تقريبا ، نتيجة لعدة عوامل منها النمو الديمغرافي المتزايد بعد الإستقلال ، ضعف مؤسسات الدولة ... الخ .
- فتح القطاع السكني أمام المؤسسات العامة والخاصة لمشاركة الدولة في إنتاج السكن ، نتيجة الركود الإقتصادي الذي عانت منه الدولة في وقت من الأوقات ، وأيضا الإفتتاح الإقتصادي بعد سنة 1990 ، مما حتم على الدولة خلق سوق عقارية تنافسية بإصدار قوانين جديدة تتماشى والوضع الجديد منها قانون 90-25 المؤرخ في 12-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، وكذا قوانين التهيئة والتعمير ، والقوانين المتعلقة بالترقية العقارية وخاصة منها قانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

وهاته القوانين الأخيرة هي التي تمثل أهم محور في مذكرتنا هاته لكونها تشكل الإطار القانوني للسكن الترقوي ، والذي يعد من أهم صيغ السكن التي أقرتها الدولة في سياستها السكنية ، والموجه بصفة خاصة لصالح الفئة المتوسطة ، والتي تمثل 50 % من المجتمع ، والتي لا يمكنها شراء مسكن أو بنائه ، ولا يمكنها الإستفادة من صيغ السكن الإجتماعي .

ومن أهم دوافع إختيارنا لهذا الموضوع ، أن تعددت صيغ الحصول على السكنات في الجزائر في فترة وجيزة ، وتداخلت مميزات كل واحدة مع الأخرى مع كثرة التشريعات والقوانين ، ولذا

أصبح من الضروري توضيح خصائص وشروط كل صيغة على حدى ، وإنصب إختيارنا على السكن الترقوي

كونه من أهم الصيغ التي لم تعط حقها من الدراسة الوافية ، وكوننا معنيين مباشرة بماته الصيغة لإتمائنا للفتة العاملة المتوسطة الدخل والتي لها الحق في الإستفادة منه ، ولما تعرضنا له شخصيا في وقت من الأوقات من عراقيل وتناقضات بين الهيئات العامة المعنية بإنتاجه ، بدءا من الدائرة مرورا بالصندوق الوطني للسكن وصولا إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية ، نتيجة للفهم والتفسير الخاطئ لعمال تلك المؤسسات للكثير من قوانين هذا النوع من الصيغ السكنية إما لقلة تكوينهم القانوني أو للغموض الذي يكتنف معظم نصوص تلك القوانين .

ولذا فإن دراستنا تهدف إلى :

- التعريف بصيغة السكن الترقوي وأنواعه وشروطه .
 - حصر معظم القوانين المرتبطة به .
 - مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المسطرة والمرجوة منه .
 - مدى مساهمته في إنجاح السياسة السكنية المعتمدة .
 - والإشكالية المطروحة هي معرفة الجوانب القانونية التي تحكم السكن الترقوي .
- ولمعالجتها سنحاول الإجابة على التساؤلات التالية :
- كيف يعرف السكن الترقوي (خصائصه ، أشكاله ، أهدافه..) ؟
 - من هم الفاعلون في إنتاجه ومن هم المستفيدون منه ؟
 - ما هي الإجراءات المتبعة لتجسيده والحصول عليه ؟
 - ما هي مصادر الدعم والتمويل لإنجازه ؟ وما أشكالهما ؟
- وقد إعتمدنا في هاته الدراسة وللإجابة على الإشكالية والتساؤلات المطروحة على المنهج التحليلي الوصفي من خلال :

- جمع المادة العلمية المتعلقة بموضوع البحث ، بالإطلاع على مختلف النصوص القانونية والدراسات السابقة والأبحاث لإستخراج الأفكار الأساسية للموضوع .

- الإتصال ببعض الهيئات التي لها علاقة بالموضوع كالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية ، وديوان الترقية والتسيير العقاري... الخ ، للحصول على المعلومات والإحصائيات في هذا المجال

- تحليل مختلف المعلومات المتحصل عليها من المصالح المختلفة ، والتعرف على مختلف جوانب الموضوع ووضع مجموعة من الإقتراحات ، ومحاولة إيجاد حلول للإشكاليات التي يثيرها الموضوع .

وقد حاولنا دراسة الموضوع من خلال خطة تشتمل على فصلين وكل فصل يضم مبحثين كما يلي :

الفصل الأول : ماهية السكن الترقوي ومركزه ضمن السياسة السكنية في الجزائر
نتعرض من خلاله إلى التعريف بصيغة السكن الترقوي وبعض المفاهيم المرتبطة به كالترقية العقارية وعلاقة هاته الأخيرة بالسياسة السكنية في الجزائر ومختلف المراحل التي مر بها في تطوره وهذا كله في مبحثين :

المبحث الأول : تحديد بعض المفاهيم المرتبطة بالسكن الترقوي المبحث الثاني : علاقة الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر ومراحل تطور السكن الترقوي .

أما الفصل الثاني فيتناول المتدخلون في السكن الترقوي وآليات تسييره ويتناول التعريف بمختلف المتدخلون في السكن الترقوي عبر مختلف المراحل التي يمر بها أثناء عملية إنتاجه ، بالإضافة إلى كيفية تسييره ، وهذا أيضا في مبحثين :

المبحث الأول : المتدخلون في السكن الترقوي

المبحث الثاني : آليات تسيير السكن الترقوي

أما عن المشاكل التي إعترضتنا فعديدة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر :

- إنعدام الكتب التي تناولت الموضوع صراحة وبالتدقيق .
- قلة المراجع التي تخدم الموضوع من بعيد أو من قريب ولذا إعتمدنا بصفة كبيرة على النصوص القانونية والتعليمات الوزارية وبعض رسائل الدكتوراة والماجستير والمقالات والبحوث .
- المعلومات المتضاربة ، والإجراءات الغير موحدة لدى مختلف الهيئات المتدخلة في إنجاز السكن الترقوي لحداثة الموضوع والتجربة المحدودة في هذا المجال .

الفصل الأول

أهمية السكن الترفيهي وفركته ضمن السياسة السكنية في الجزائر

الفصل الأول

السكن الترقوي صيغة جديدة ضمن سياسة سكنية في طريق التطور

أجرى المشرع الجزائري في منتصف الثمانينات عدة تعديلات في المجال العقاري عامة ، والسكني منه خاصة ، وذلك بإصداره لعدة تشريعات ، وبإحداثه لمؤسسات وهيئات مختصة في تهيئة الأراضي والتمويل وإنجاز الترقية العقارية ، ودعم دور المؤسسات العقارية القائمة مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري ، وظهرت تبعا لهذا التعديل عدة صيغ من السكنات من بينها صيغة السكن الترقوي .

وستتطرق في هذا الفصل إلى تحديد مفهوم هاته الصيغة ضمن العديد من المفاهيم الأخرى المرتبطة بها ، ولأن السكن الترقوي مرتبط إرتباطا وثيقا بالترقية العقارية سنتعرف على العلاقة التي تربط هاته الأخيرة بالسياسة العامة للسكن في الجزائر وأهم مراحل تطور هذا النوع من السكنات ضمن هاته السياسة الوطنية ، وهذا كما يلي :

-المبحث الأول : تحديد بعض المفاهيم المرتبطة بالسكن الترقوي

-المبحث الثاني : علاقة الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر ومراحل

تطورالسكن الترقوي

المبحث الأول : تحديد بعض المفاهيم المرتبطة بالسكن الترقوي

تنجز السكنات الترقوية عن طريق مرقي عقاري عام أو خاص في إطار عملية من عمليات الترقية العقارية التي ينجزها ، وقبل التعرف على ماهية هذا النوع من السكنات ، نتعرف على ماهية الإطار الشامل الذي تنجز تحت غطاءه ، ومن يتولى إنجازها ، وذلك في مطلبين نتطرق في الأول إلى ماهية الترقية العقارية ، وفي المطلب الثاني نتعرض إلى ماهية السكن الترقوي .

المطلب الأول : ماهية الترقية العقارية

سنحاول في هذا المطلب دراسة ماهية الترقية العقارية في فرعين ، نتناول في الأول منهما مفهومها من خلال تعريفها ، وموضوعها ، وأهدافها ، وأنواعها ، ثم نتناول في الثاني مفهوم من يحترفها وهو المرقي العقاري من خلال تعريفه ، وشروطه ، وأنواعه ، حقوقه وإلتزاماته .

الفرع الأول : مفهوم الترقية العقارية

قبل التطرق إلى عناصر مفهوم الترقية العقارية ، نتعرف إلى بعض المفاهيم التي يمكن أن ترد في إحدى هاته العناصر مثل :

- البناء : هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني

- المشروع العقاري : مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتحديد وإعادة التاهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لإستقبال البنايات وهذا حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري...⁽¹⁾

-النشاط العقاري : هو كل المعاملات والتصرفات المادية والقانونية الواردة على العقار والمتعلقة به مثل بيع العقار ، تأجير ، إعداد نظام الملكية المشتركة ، بناء العقارات ، هدمها ، وإدارة الشيوخ (قسمته وتسيير العقارات) بغض النظر عن نوع العقار وطبيعته والهدف منه...⁽²⁾

¹-أنظر الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 03 مارس 1993 ، ص 4 .

² ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بين عكنون ، الجزائر ، 2006 ، ص 17

أولا : تعريف الترقية العقارية

فقد عرفها القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية...⁽¹⁾ ، في المادة 02 بقوله " تتمثل ... في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا ، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري .

أما في المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، فأشار إليها في المادة 02 منه بقوله " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة .

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

ونشير إلى أن نص المادة بالفرنسية أشار إلى مصطلح " نشاط الترقية العقارية " بدل مصطلح

" النشاط العقاري " في النص العربي .

وقد أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية

العقارية، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، وكان يهدف إلى البناء من أجل البيع في مجال السكن لا غير، كما أعطى الأولوية للقطاع العام، واعتبر العمل في مجال الترقية العقارية بموجب هذا القانون من قبل الأعمال المدنية التي لا تهدف إلى تحقيق الربح.

غير أنه وتماشيا مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية وذلك ابتداء من سنة 1988 تاريخ صدور

القانون رقم 88/04 المؤرخ في 12 جانفي 1988 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ

في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري ، ويحدد القواعد الخاصة المطبقة على

المؤسسات العمومية الإقتصادية...⁽²⁾ ، وذلك للدخول في اقتضاء السوق، سرعان ما تم إلغاء هذا

القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط

العقاري، وخصص الفصل الأول منه للترقية العقارية. وبموجب هذا المرسوم فسخ المجال

¹ - أنظر الجريدة الرسمية رقم 10 ، المؤرخة بتاريخ 05 مارس 1986 ، ص 350 .

² - أنظر الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ 13 يناير 1988 ، ص 47 .

للقطاع الخاص لغرض الاستثمار في مجال العقار. ..⁽¹⁾. أما قانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ..⁽²⁾، فعرفها بأنها " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية " وذلك في المادة الثالثة منه . ثانيا : موضوع الترقية العقارية وأهدافها

تستهدف الترقية العقارية حسب القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية في المادة 02 منه " تطوير الأملاك العقارية الوطنية ، وتشجيع السكن ، لا سيما في الوسط الحضري. وحسب نص المادة 1/2 المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، فإن موضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الإنجاز أو التجديد التي تنصب على الأملاك العقارية ، بهدف البيع ، أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية ..⁽³⁾ وقد تغير مفهوم الترقية العقارية من نظرة ذات طابع إجتماعي بحت الهدف منه هو إشباع حاجات سكنية في القانون 07/ 86 ، إلى هدف أعم وهو الجمع بين الطابع الإجتماعي والجانب الإقتصادي من خلال مرسوم 03/93 ..⁽⁴⁾ ، متأثرا بالنهج الإقتصادي الجديد المنتهج ، ثم القانون الأخير 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية . والذي نص على أن نشاط الترقية العقارية يشمل جميع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ، إذ يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات إستعمال سكني أو مهني وحتى أحيانا حرفيا أو تجاريا...⁽⁵⁾ .

ثالثا : أنواع الترقية العقارية

تنقسم الترقية العقارية إلى نوعين ، ترقية عقارية عامة ، وترقية عقارية خاصة ، وذلك بحسب الشخص القائم بها ، وقد نظم المشرع الجزائري المجال العقاري بإصداره لأول قانون وهو القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 ، وأعتبر إنفتاحا من أجل تعبئة الإستثمار الخاص ، كما أظهر فرقا واسعا بين الترقية العمومية والخاصة .

¹ صالح الواسعة ، مداخلة بعنوان " دور المرقبي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر " ، ملتقى حول الترقية العقارية بالجزائر ، جامعة ورقلة ، كلية الحقوق ، 2012 ، ص 05 .

² -أنظر الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 06 مارس 2011 ، ص 4 .

³ -بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2011 ، ص 22

⁴ -ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 10 .

⁵ -أنظر المادة 14 من القانون 04-11 .

1 : الترقية العقارية العمومية

الترقية العمومية هي التي تنجز عن طريق الوسيط المتمثل في متعاملين في الترقية العقارية عموميون مثل : المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) ، وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) المكلف بإنجاز وتسيير البرامج السكن المخططة المخصصة للبيع أو للكراء... وغيرها .

2 : الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة هي التي يقوم بإنجاز عملياتها أشخاص معنوية خاصة ، يعملون لحسابهم الخاص

الفصل الثاني : مفهوم المرقى العقاري

تتطلب الترقية العقارية جهاز يقوم بعملياتها المختلفة من إنجاز أو ترميم أو إعادة إصلاح ، ويرم العقود المنصبة عليها من بيع أو إيجار وغيره ، ولذا أوكلت هذه المهمة لشخص تعددت تسمياته وصفاته من نص قانوني إلى آخر ، فسمي مكتبا في القانون 07/86 ، ثم متعاملا في الترقية العقارية في المرسوم التنفيذي 03/93 ، وأخيرا مرقى عقاري حسب القانون 04/11 ، ولذا سوف نتقيد بهذا المصطلح الأخير في هذا البحث ، لكونه أقرب إلى مجموع الأعمال التي يقوم بها أي شخص طبيعي أو معنوي في الترقية العقارية ...⁽¹⁾ ، مع الإشارة إلى المصطلح القديم من حين لآخر بين قوسين في كل موضع يتطلب ذلك .

أولا : تعريف المرقى العقاري

إستطاع القضاء والفقهاء الفرنسيين ومن خلال مجموع الإلتزامات التي تتكون منها مهنة المرقى العقاري ، أن يضعوا تعريفا له في ظل الغياب الواضح والكبير لهذا الأمر لوقت طويل ، وهذه الإلتزامات تضمنتها المادة 1/1831 من التقنين المدني الفرنسي التي تنص على " أن يتكفل المتعامل العقاري في مواجهة رب العمل بأن يياشر بواسطة الغير ، في مقابل ثمن متفق عليه وعن طريق إبرام عقود إجارة عمل أو عقود مقاولة بتحقيق مشروع تشييد بناء أو أكثر كما أنه يياشر أيضا بنفسه أو بواسطة الغير ولقاء أجر متفق عليه كل أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية اللازمة لذات الغرض " ...⁽²⁾ . وبرزت إشكالية عدم وجود تعريف واضح وموحد للمرقى العقاري

¹ عبد الحليم بن مشري وفريد علوش ، بحث إلتزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، الملتقى الدولي الترقية

العقارية واقع وآفاق ، ورقلة ، 2012 ، ص 5 .

² - نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، 2002 ، ص 32 .

في فترة من الفترات حتى على المستوى القضائي في فرنسا ، ولم تستقر الأحكام الصادرة عنه على تعريف واحد إلا بعد صدور قرار عن مجلس باريس في 12 جوان 1963 الذي عرفه وإستند عليه في صدور عدة قرارات فيما بعد بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو إقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية " ، وعلى ذلك فإن القضاء الفرنسي قد إعتبر المرقى العقاري ملتزما بإلتزام تحقيق نتيجة معينة هي أن يسلم - يباع وتوريدا - عقارا مطابقا لقواعد الفن وخاليا من العيوب .
ومنه يستخلص أن المرقى العقاري وظائف ثلاث :

-تقنيــــــــــــــــة : لإختيار المداول ، ووضع الرسومات والتخطيطات أو الإستعانة بالمهندسين.

-قانونية : القيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية وتحمل المسؤولية القانونية ..

-مالية : رصد الأموال اللازمة للمشروع وإتباع جميع الطرق القانونية لذلك .

أما فقها فقد عرفه الفقيهين جيستاز ومالينفو بأنه : " الوكيل الإقتصادي الذي يتولى تحقيق بناء أو أكثر ، كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية ...".

أما في القانون الجزائري فقد إختلف مفهوم المرقى العقاري بحسب التطور التشريعي ، فسمي في قانون 07-86 مكتبا ، ثم متعاملا في الترقية العقارية حسب المرسوم 03-93 الذي عرفه في المادة 03 منه " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة : متعاملا في الترقية العقارية " ، ثم عرفته المادة 03 من القانون 04-11 بقولها " هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها دون الإستعمال الخاص .

لقد جاء تعريف المشرع الجزائري في المادة 03 من المرسوم 03/93 عاما ومبهما .. وجعل كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بنفسه أو بواسطة الغير ، يعمل أو يساهم في عملية الإنجاز أو التجديد مرقيا عقاريا ، وهذا غير جائز ، إذ أن هذا التعريف يجعل من المهندس المعماري مرقيا عقاريا ، وهذا

¹ -نادية منصورى ، المرجع السابق ، ص 35 .

ليس من المنطق في شيء...⁽¹⁾ ، لأن أساس الترقية العقارية هو أن يتخذ القائم بها زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية...⁽²⁾ ، وهو ما نلاحظ أن المشرع إستدركه في تعريفه للمرقي العقاري في المادة 03 من القانون 04/11 .

ومنه فالمعامل في الترقية العقارية أو المرقي العقاري هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية ، أو بدون عقد في مقابل أجر أو لحسابه الخاص بأن يقوم بتشديد المباني ، إما بنفسه أو بواسطة الغير والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء...⁽³⁾ .

ثانيا : شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

حول المشرع الجزائري ممارسة نشاطات الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية .

وقد اختلف مفهوم الأهلية ما بين قانون 07-86 والمرسوم 03-93 ، إذ أن القانون 07/86 يسمح لأي شخص طبيعي أو معنوي قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام الإتفاقية بإنجاز عمليات الترقية ، ولم يسمح للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص الموصوفين بأنهم " تجارا شكلا " بالإكتتاب لإنجاز هاته العمليات إلا أن ينتظموا بموجب إتفاقية .

كما يجب أن يثبت المرقي العقاري والمترشح لعملية ترقية وسائل وضمانات تقنية تخول نسبتها له القيام بهاته العملية وذلك حسب المادة 09 من القانون 07-86 ، كما عليه أن يلتزم بدفتر الشروط المحدد من طرف الهيئات المحلية المؤهلة . أما المرسوم 03-93 فقد عد المرقي العقاري

المعامل في الترقية العقارية (تاجرا ، وأشترط فيه الأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية ، وقد جاء هذا كله نتيجة التوجه الجديد للدولة ، وفتح المجال للقطاع الخاص والإستثمار . كما ذهب القانون 04-11 تقريبا في نفس الإتجاه من خلال المادة 19 عندما سمحت لكل شخص طبيعي أو معنوي

مؤهل للقيام بأعمال التجارة أن يمارس نشاط الترقية العقارية ، ما عدا الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب المخالفات المنصوص عليها في المادة 20 من القانون والتي نذكر منها التزوير وإستعمال المزور ، والسرقه وإخفاء المسروقات ، والرشوة وشهادة الزور... الخ ، ومنه فلا يمكن منح

¹ ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 17 .

² بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 53 .

³ نادية منصوري ، المرجع السابق ، ص 33 .

الإعتماد إلا للمرقين الذين يتمتعون بكافة حقوقهم المدنية...⁽¹⁾ ، ولا يمكن بعد ذلك للمرقي العقاري التنازل عن هذا الإعتماد أو تحويله.

كما منع القانون 04-11 في نص المادة 04 منه الأشخاص من القيام بعمليات الترقية العقارية ما لم يتحصلوا على إعتماد مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

ويتم تسليم الإعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن ، بعد موافقة لجنة إعتماد للترقية العقارية ، ولا يمكن تقديم طلب الإعتماد إلا لمن تتوفر فيه الشروط التالية :

- أن يكون عمره 19 سنة أو أكثر مع الإستثناءات المنصوص عليها في القانون المدني

- أن يكون من جنسية جزائرية

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع

الممارسة كما نصت على ذلك أحكام المادة 20 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري

2011 .

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية .

- أن يتمتع بحقوقه المدنية .

- ألا يكون محل متابعة جزائية

- أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته .

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط (شهادات عليا مثلا...).

أما بالنسبة للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل سنة 2011، أي سنة صدور هذا القانون،

يمكن مواصلة نشاطهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر

شهرًا ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية...⁽²⁾ .

وبالنسبة للشخص المعنوي عليه أن يكون خاضعًا للقانون الجزائري .

¹ - أنظر المادة 21 من القانون 04/11 .

² سعيداني لوناتسي جيقة ، مداخلة منشورة بعنوان " المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون 04-11 " ، ملتقى حول الترقية العقارية في الجزائر ، جامعة ورقلة ، كلية الحقوق ، 2012 ، ص 3 .

ثالثا : حقوق وإلتزامات المرقى العقاري

1- إلتزامات المرقى العقاري

تمثل مهنة المرقى العقاري في السيطرة التامة والإشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية التشييد من إبرام العقود بكل أنواعها مع المختصين ، وتمويل المشروع وما يتطلبه من إجراءات قانونية وإدارية وغيرها ، وقد أُلزم المرسوم التشريعي 03/93 المرقى العقاري في المادة الثانية منه بالمساهمة في تقديم عمل أو خدمة لإنجاز أو تجديد أملاك عقارية والقيام ببيع أو إيجار هذه العقارات ، من نص المادة يتضح بأن مهام المرقى العقاري تتمثل في عملية البناء وكذا التجديد.

وقد وسع المشرع الجزائري من مهام المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04/11 من البناء والتجديد إلى مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات . يمكن تقسيم هذه الإلتزامات إلى نوعين :

- الإلتزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع.

- إلتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني...⁽¹⁾ . ويمكن حصر الإلتزامات في ما يلي :

1 - الحصول على ترخيص إداري: لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بمشروع عقار وبداية في إنجازها، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري وذلك حسب المادة 4 من القانون رقم 04-11 .

2 - احترام مخططات التهيئة العمران:

يخضع نشاط الترقية العقارية في قانون رقم 04-11، في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والعمران ، إذ يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية...⁽²⁾ . كما يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة، وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة .

¹ سعيداني لوناسي جيقة ، المرجع السابق ، ص 4 .

² سعيداني لوناس جيقة ، المرجع السابق ، ص 05 .

3 - الاستعانة بخدمات مقاول:

يلزم القانون رقم 04-11 المرقي العقاري الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، .

4 - ضبط علاقة المرقي العقاري بالمقتني بعقد رسمي:

يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي .

ولقد عرفت المادة 324 من الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم يتضمن القانون المدني .. (1) « العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه »
6 - التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار... (2).

7 - الالتزام بالضمان:

لا تكمن أهمية الضمان في حماية أرباب الأعمال، بل تأمين السلامة العامة، حيث يقوم المعمارين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية في تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليما وخاليا من العيوب، وذلك كي يستطيع الجميع الاستفادة والانتفاع من المباني والم نشآت، تفادي المخاطر المترتبة على حوادث سقوطها والكوارث التي تصيب الكثيرين بأضرار فادحة في الأرواح والأموال. لهذا كان المشرع حريصا على توفير حماية قانونية قوية للمباني والمنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء، هذه الحماية تقتضيها الأهمية الاجتماعية والاقتصادية البالغة لمتانة المباني وسلامتها... (3).

وقد نصت المادة 17 من القانون 11/04 على عدة مهام للمرقي العقاري منها:

- المسؤولية عن جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل .
- تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري .
- تسيير المشروع العقاري .

1 - أنظر الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، ص 990 .

2 - المادة 41 من القانون 04-11 « يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع ».

3 سعيدي لونس جيقة ، المرجع السابق ، ص 05 .

- الإلتزام بدفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي .

ولا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب أو يقبل أي تسييق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها ، قبل توقيعه لعقد البيع على التصاميم ...⁽¹⁾ .
 أما في حالة أي خرق للقوانين من طرف المرقي العقاري ، أو عدم تنفيذه لأي من إلتزاماته فيمكن أن يتعرض للعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في القانون 04/11 وغيره ومنها :

- السحب المؤقت أو النهائي للإعتماد.

- الغرامات المالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج
 - الحبس من شهرين إلى 05 سنوات .

2- حقوق المرقي العقاري

كون المرقي العقاري تاجرا، فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني أو المكتتب، بالتالي، يجب على هذا الأخير، أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها، كما يجب على المكتتبين وأصحاب حفظ الحق إحترام نهود نظام الملكية، كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية.

1 - الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه.

من أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المكتتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار.

فيتعين في عقد حفظ الحق على صاحب حفظ الحق دفع تسييق نقدي للمرقي العقاري، لا يتجاوز عشرين بالمائة (20%) من السعر التقديري للعقار.

إذ تنص الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون 11-04 أن مبلغ التسييق يودع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب، مفتوح باسم هذا الأخير، لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، إلا أن المادة 52 من القانون نفسه، تقضي أنه يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسييق نقدي للمرقي العقاري. لكن لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب بأي تسييق قبل توقيع عقد البيع.

¹ أنظر المادة 42 من القانون 11-04 .

ولقد جاء هذا الحكم لوضع حد للاحتيالات التي تعرض لها آلاف المواطنين من قبل المرقين العقاريين، تلك الاحتياالات التي لا تظهر إلا بعد لجوء المواطنين إلى العدالة لاسترجاع حقوقهم، ومن أكبر هذه الاحتياالات حصول المرقين العقاريين على تقسيط من المبلغ قبل بداية المشروع، مما يجعل عدد كبير من المرقين العقاريين يهربون بأموال المواطنين، ولا يعوض المواطن بأي دينار، بسبب عدم وجود ضمان، ما عدا إذا كان المرقى يملك قطعة أرض، فيتم بيعها بالمرزاد العلني، ويتم تقسيم المبلغ على عدد من المواطنين، إلى جانب بيع المرقى العقاري للعقار نفسه لأكثر من مقتني.

2 - إبطال العقد:

يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي...⁽¹⁾.

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

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين مدة كل واحدة منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

رابعا : أنواع المرقى العقاري

يمكن تقسيم الأشخاص الذين يادرون بأعمال الترقية العقارية وهم " المرقون العقاريون " تبعاً لنوع الترقية العقارية إلى نوعين ، المرقى العقاري العام والمرقى العقاري الخاص .

أولاً - المرقى العقاري العام : يتمثل هذا النوع من المرقين العقاريين في :

أ / الجماعات المحلية : منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية ، وهذا بموجب نص المادة 06 من القانون الملغى رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي : " تتولى إنجاز عمليات الترقية الهيئات والأشخاص الآتية :

- الجماعات المحلية، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها ،... " .

و انطلاقاً لما جاء في المرسوم الصادر سنة 1993 و المتعلق بالانشاط العقاري ، فيمكن لبعض المجالس الشعبية البلدية (A.P.C) ، بالتكفل بإنجاز برامج سكنات ترقية موجهة للمواطنين المقيمين في

¹ - أنظر المادة 32 من القانون 04-11 .

حيزها، غير أن طبيعة عمل البلديات و المشاكل التي تواجهها أثرت على عمل هذه الأخيرة في ميدان التكفل بإنجاز السكنات الترقوية .

ب/ مؤسسات ترقية السكن العائلي E.P.L.F .

وهي مؤسسات محلية أنشأت على مستوى الولاية ، طبقا للمرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد لشروط تأسيس وتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية المحلية ...⁽¹⁾ ، وكذا المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي...⁽²⁾ .

وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، وهي ذات شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة وتخضع للقانون التجاري في علاقتها مع الغير .

أما فيما يخص عملية إنجاز السكنات ، فقد كلفت بإنجاز مساكن موجهة للحصول على الملكية ...⁽³⁾ ، كما تقوم بالمساهمة بصورة بسيطة وضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني ، حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا (منذ سنة 1986) ب 4000 سكن سنويا ، وفي بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم وأحسن معدل سجل سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي . وتأخذ برنامج السكنات التي يكون فيها التمويل أو قابلية التمويل مضمون من المؤسسات المتخصصة ، كما تقوم بتجهيز القطع وتهيئة الأراضي المخصصة لبناء السكنات ... الخ . وقد إعترف لها قانون 86-07 بصفة المرقى العقاري (مكتب) في إطار البناءات المخصصة للسكن فقط أما فيما يخص تشييد المحلات التجارية والمكاتب وبنائات أخرى فلا يمكن لها التدخل فيها إلا بصورة إستثنائية .

ج / دواوين الترقية و التسيير العقاري O.P.G.I

أنشأت دواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب الامر 74-63 المؤرخ في 10 يونيو 1974 يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ...⁽⁴⁾ .

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 12 بتاريخ 20 مارس 1983 ، ص 801 .

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 30 بتاريخ 22 جويلية 1984 ، ص 1170 .

³ ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 24 .

⁴ أنظر الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 18 يونيو 1974 ، ص 674 .

ثم تحدد القانون الأساسي لها بالمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991...⁽¹⁾ المتمم والمعدل بالمرسوم رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993...⁽²⁾ .
 وبموجب هذين المرسومين أصبحت هذه الدواوين تتمتع بالشخصية المعنوية وإستقلالية الذمة المالية ، إضافة إلى خضوعها للقانون التجاري ، كما إمتد إختصاصها إلى كافة التراب الوطني .
 وتتكفل دواوين الترقية و التسيير العقاري بإنجاز السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقات الفقيرة ، وتقوم في بعض الأحيان بإنجاز السكنات الترقوية العمومية ، كما تهتم على سبيل التبعية بترقية البناءات والإنابة عن أي مرقى في الإشراف على المشاريع المسندة إليها...⁽³⁾ .
 كما تقوم بتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها عن طريق التأجير بكل توابعه ، والمحافظة على الأملاك العقارية .. الخ

د / مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين S.P.I.E

تعد مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين S.P.I.E ، كفروع من فروع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، وقد تم إنشاؤها سنة 1993 من أجل ضمان السير الحسن و الفعلي لعملية إنجاز السكنات الترقوية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

ه / الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره...⁽⁴⁾ . وهي تحت وصاية وزارة السكن ، وهي تقوم بهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي . وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 148/91 فقد أوكلت لها مهام على مستوى التراب الوطني منها :

- ترويج السوق العقارية وتطويرها
- القضاء على السكن غير الصحي
- إنشاء مدن جديدة
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 13 ماي 1991 .

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ 03 جانفي 1993 .

³ ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 28

⁴ أنظر الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 13 ماي 1991 .

و/ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية

أنشأ بموجب القانون 83-16 المؤرخ في 02 يوليو 1983...⁽¹⁾ ، من أهدافه الأساسي:

المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الإجتماعية بتنفيذ السياسة الإجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الإجتماعية .

يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-75 المؤرخ في 03 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسيره...⁽²⁾ .

ويعمل الصندوق على ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين جميع العمال في جميع القطاعات ، بالإضافة إلى مهام أخرى عديدة .
ثانيا - المرقى العقاري الخاص

لم يكن للمتعامل العقاري الخاص إلا دورا هامشيا في إنتاج السكن ناتج عن الإطار القانوني المنظم لمهنتهم في ظل القانون 86/07 ، ونظرا للمشاكل التي ترتبت عنه والصعوبات التي تلقوها مثلا في الحصول على تمويل مسبق من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، ومؤسسات مالية أخرى ، تمت مراجعة هذا القانون بالمرسوم التشريعي 93/03 ، وأدخلت عدة إصلاحات عليه ، ومنه فقد إزدادت نسبة هذا النوع من المرقين في الجزائر بصورة واضحة منذ فتح مجال الترقية العقارية لخواص ، ويشكل المتعاملون في الترقية العقارية لخواص ، أي شركات الترقية العقارية التي تم إنشاؤها عبر التراب الوطني منذ سنة 1993 ، ما يقارب الخمسة والتسعين بالمائة (95 %) من سوق السكن ، وهي نسبة معتبرة إن كانت تدل عن شئ فإنها تدل على أهمية الدور الذي يلعبه هؤلاء في مجال السكن...⁽³⁾ .

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 28 بتاريخ 05 يوليو 1983 ، ص 1830

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 09 بتاريخ 04 فبراير 1996 ، ص 07 .

³ بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 69 .

المطلب الثاني : ماهية السكن الترقوي

إن تحديد ماهية السكن الترقوي تقتضي الحديث عن مفهومه السكن (الفرع الأول) ، ثم نميزه عن بعض الصيغ الأخرى المعروضة السكنية الأخرى (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : مفهوم السكن الترقوي

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف السكن الترقوي ، وم ع ذلك يمكن تعريفه بأنه " مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار ، بإستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية ... (1) ، وينجز هذا النوع وفقا لمواصفات فنية وتقنية ومالية محددة سلفا من طرف الدولة . وللسكن الترقوي أنواع مختلفة نذكر منها :

1/ السكن الترقوي العادي: P.I.SIMPLE

هو السكن الذي ينجز من طرف مرقى عقاري عن طريق أمواله الخاصة بدون تحديد نوعية المستفيدين ، ويمكن للمرقى العقاري في هذه الحالة بالاستعانة بالقروض عن طريق البنوك.. (2) .

2 / السكن الترقوي العمومي L.P.P

وهو صيغة موجهة للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) ، و لا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكراء، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر ، أي أنها موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي بين 108.000 دينار و 216.000 دينار و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة فائدة 3% .

ويجب التنويه بان السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن ، كما هو الحال بالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم) ، و

¹ عمراوي صلاح الدين ، السياسة السكنية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الديمغرافيا ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009 ، ص 9
² بن عطية محمد وصغيري جمال ، بحث حول السكن الترقوي ، قسم الحقوق ، جامعة المسيلة ، الموسم الدراسي 2006/2005 ، ص 8.

سكنات عدل ، و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض ، ويتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة بنكية ، على أن يلتزم المستفيد بدفع ثمن السكن عند انتهاء المشروع . فعملية اقتناء سكن عمومي ترقوي لا تتم بالبيع على المخطط.

أما مساحة السكن الترقوي العمومي ، فأغلب الشقق أو ما يعادل 50 % منها تتكون من 04 شقق مساحتها 100 متر مربع . و 25 % من الشقق تتكون من 03 شقق مساحتها 75 متر مربع ، وأخيرا 25 % تتكون من 05 غرف مساحتها 120 متر مربع .

3 / السكن الترقوي المدعم L.P.A

هو صيغة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية الـ **L.S.P** ، وقد عرفت إقبالا كبيرا من قبل قطاع هام من المجتمع.

والسكن الترقوي المدعم هو سكن يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري في إطار مناقصة ، وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة موجه لذوي الدخل المتوسط الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة . و تتم الاستفادة عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب ، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي .

هذا النوع الجديد من السكنات، رافقته العديد من التدابير الجديدة و التي تتمثل في نسبة الفائدة المخفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 1 و 3 بالمائة بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة حسب مستوى دخل صاحب الطلب.

أما عن مساحة السكن الترقوي المدعم الصالحة للسكن ، فحددت ب 70 متر مربع مع نسبة 03 % زيادة أو نقصان ، والشقق تتكون من 03 غرف .

4 / السكن الترقوي بصيغة البيع بالإيجار (A.A.D.L) P.I. LOCATION VENTE

إرتبطت هاته الصيغة بالرسوم التنفيذية رقم (01-105) المؤرخ في 23 أفريل 2001، والمحدد للشروط والكيفيات الخاصة بالشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها...⁽¹⁾ .

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 29 أفريل 2001 ، ص 18 .

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة اختيار مسبق للامتلاك عند انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب ، ويستهدف هذا النوع من السكن الطبقة المتوسطة الدخل التي لا يتعدى مستوى دخلها خمس (05) مرات الأجر الأدنى المضمون ، والتي لا يمكنها الحصول على السكن الاجتماعي المخصص للمعوزين بالدرجة الأولى، ولا على السكن الترقوي لارتفاع سعره...⁽¹⁾ .

وعلى المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها 20 % من ثمن الشقة على 03 مراحل. أما مساحة سكنات عدل ضمن صيغة البيع بالإيجار ف 60 % منها ذات 04 غرف ، و 40 % منها شقق ذات 03 غرف . ومنه فإن المساحة الإجمالية تقدر ب 75 متر مربع للشقق ذات 03 غرف ، و 90 متر مربع للشقق ذات 04 غرف .

الفـرع الثاني : تمييز السكن الترقوي عن بعض أنواع السكن الأخرى

يعتبر السكن الترقوي نمط جديد في المجال السكني في الجزائر ، مقارنة ببعض الأنواع الأخرى التي سبقته نتيجة عدة عوامل منها السياسة العامة في الدولة ، ونوع التوجه الإقتصادي المنتهج من قبلها ، وإهتمامها بتلك الأنواع الأخرى على حسابها ، إما تحقيقا لمبادئ ذلك التوجه الإقتصادي أو لعوامل أخرى فرضتها ظروف تلك المرحلة الراهنة آنذاك .

وللتعرف أكثر فأكثر على هذا النوع من السكن لا بد من تمييزه على هاته الأنواع الأخرى ، التي تشابهه في جوانب ، وتختلف عنه في جوانب أخرى .

أولا : تمييز السكن الترقوي عن السكن الاجتماعي

كما أن للسكن الترقوي أنواع فإن السكن الاجتماعي بدوره ينقسم إلى عدة أنواع منها : الاجتماعي العمومي ، الاجتماعي التساهمي ، الاجتماعي الإيجاري وغيره ، وتفاوت نسبة التشابه بأنواع السكن الترقوي من نوع إلى آخر من هذه الأنواع ، وأقربها إليه هو السكن الاجتماعي التساهمي الذي يعتبر سكنا ترقويا مدعما ، فالسكن الاجتماعي يعرف بأنه " مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال كإعانات الإستثمارية التي تسمح بزيادة العرض ، وتخفيض الإيجار في القطاع ، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين ، وكذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل والتي تسمح بالحيازة على سكن بمراعاة جهودات الأشخاص في مجال الإدخار ...⁽²⁾ ، وهو كل

¹ بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 8 .

² عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 8 .

سكن ممول كلياً من أموال الخزينة العمومية ، وينجز على أرضيات عمومية ، و يرتبط أساساً بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية ، والتي لا يمكنها الاستفادة من سكنات إجتماعية إيجارية بسبب دخلها

المتوسط ، والذي لا يسمح لها في نفس الوقت بتجنيد المبالغ اللازمة لتغطية نفقات الحياة على سكن ترقوي ذو طابع تجاري ، بما في ذلك من خلال القرض البنكي . أما التعريف الدقيق للسكن

الاجتماعي فيقتضي توضيح المعايير التي ارتبطت به ، والتي في غيابها يفقد السكن مدلوله ومنها :

- دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة ونسبة 100 % كما في العمومي ، أو دعماً جزئياً كما في الاجتماعي التساهمي ، أما دعم الدولة للسكن الترقوي فيكون إيجابياً كما في المدعم ، أو منعماً كما في بقية أنواعه الأخرى .

- يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف أو المتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم

الدولة الحصول على السكن ، أما السكن الترقوي فيستهدف الفئة المتوسطة الدخل التي تحتاج إعانة للحصول على سكن وذات الدخل العالي التي لا يمكنها الحصول على دعم مالي في إطار السكن .

- يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية المناطق الحضرية ، وخدمة الوظيفة الاجتماعية ، التي تضطلع بها سياسة السكن في الجزائر ، أما السكن الترقوي فيهدف إلى تنمية المناطق الحضرية ، وخدمة الوظيفة الاجتماعية والإقتصادية أيضاً .

من خلال هذه المعايير وغيرها ، يتضح لنا الفرق بين السكن الاجتماعي والترقوي ، إذ يمكن أن

نلاحظ أن بعض أنواع السكن الاجتماعي تتلاقى مع بعض الأنواع من السكن الترقوي في الدعم المالي

، والفئة المستهدفة منه ، والمناطق التي يقام عليها ، مع بقاء الفروقات الواضحة في المواصفات التقنية

والفنية والمالية لكل منهما على حدى ، وفي شروط الاستفادة ، وكيفية ومكان إيداع طلبات الحصول على السكن ، ومساحة السكنات لكل نوع .

ثانياً : تمييز السكن الترقوي عن السكن الريفي

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت الساكنة

المحلية. ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي ، أما السكن

الترقوي في تنمية المناطق الحضرية ، ويعتبر هذا الفرق من أهم الفروق بينهما .

كما يظهر الاختلاف جلياً في شروط الاستفادة من السكن الترقوي والريفي ، ومن أهمها عدم إمتلاك

سكن أو قطعة أرض بالنسبة للسكن الترقوي ، أما في السكن الريفي فتتمثل مشاركة المستفيد في توفير

قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل أي أن حيازة قطعة أرض أو سكن لا يمنع من الاستفادة من هذا النوع من السكنات .

كما أن المستفيد من السكن الريفي عليه أن يثبت أن دخله مع زوجه يتراوح ما بين 01 و 06 أضعاف الحد الأدنى للأجور ، أما السكن الترقوي فيجب أن يتجاوز دخله 06 مرات الحد الأدنى المضمون للأجور .

ويختلف السكن الترقوي عن السكن الريفي في نوعية المساكن ومساحتها وعدد الغرف ، فمثلا يشترط في السكنات الترقوية أن تكون مكونة من 03 غرف إلى 04 غرف ، أما السكن الريفي فيتكون من شقق ذات غرفة أو غرفتين ويراعى في تخصيص السكنات من حيث عدد الغرف ، الوضعية العائلية وكذا الأشخاص المتكفل بهم ، وتعطى الأولوية للأشخاص المعوقين

المبحث الثاني

علاقة الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر ومراحل تطور السكن الترقوي

يمكن القول أن مشكل السكن يعد من أعقد وأقدم المشاكل التي عرفتتها ولا زالت تعاني منها الجزائر ، نتيجة عدة أسباب متعددة منها النمو الديمغرافي الهائل بعد الإستقلال ، والتروح الريفي خاصة في العشرية السوداء ، ونظرا لإنعدام التوازن بين نمو عدد السكان والبطء في عملية إنجاز السكنات من ناحية ، وإستمرار إحتكار الدولة لهذا القطاع وعدم توزيعه بصفة عقلانية من ناحية أخرى ، إزدادت خطورة أزمة السكن ...⁽¹⁾ ، مما دفع بالجزائر إلى إنتهاج عدة أساليب وطرق علاجية للحد من تفاقم هاته المشكلة أو القضاء عليها ، ومن بين الوسائل الحديثة التي إنتهجتها لتحقيق هذا الهدف ، هو الحد من إحتكارها للإستثمار في المجال السكني ، وفتحه أمام الخواص عن طريق ما يسمى بالترقية العقارية . وستتعرف في هذا المبحث على علاقة هاته الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر في المطلب الأول منه ، ومراحل تطور السكن الترقوي في المطلب الثاني منه .

المطلب الأول : علاقة الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر

لم تكن السياسة الوطنية في مجال السكن الترقوي ، ذات تنظيم محكم ، وتسطير لأهداف واضحة المعالم ، لا من حيث التشريع ولا من حيث التطبيق ، إلى منتصف الثمانينات تقريبا ، أين أعادت الدولة رسم سياستها في هذا المجال تبعا للتوجهات الإقتصادية الجديدة ، وبعثها لأنظمة وقوانين عقارية جديدة ، كان من بينها نظام الترقية العقارية الذي أتى ليدعم هاته السياسة السكنية ، و لينظم الأدوار والصلاحيات من جديد في هذا القطاع ، وهذا ما سنتعرف عليه في هذا المطلب من خلال فرعين ، يتناول الأول دعم الترقية العقارية لنجاح السياسة السكنية تبعا للتحويلات الحاصلة في الجزائر ، والثاني يتناول الترقية العقارية تقليص لصلاحيات الدولة وتوسيع دائرة المساهمين في إنتاج السكن.

¹ - ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2005

الفرع الأول : الترقية العقارية دعم لنجاح السياسة السكنية تبعا للتحويلات الحاصلة في الجزائر .

عرف السياسة السكنية بأنها " مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة...⁽¹⁾ .

ويمكن أن نستخلص من هذا التعريف أن السياسة السكنية تكتسي طابع هام و استراتيجي لنمو تطوير بلد ما ، و توجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية، و سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد ، و قد أدركت السلطات العمومية في الدولة أواخر السبعينات أنه لا يمكن إنشاء سياسة وطنية في مجال السكن دون اللجوء إلى الترقية العقارية كخيار دعم و إنجاح لهاته السياسة ، و في هذا الإطار فإن اللجنة المركزية لحزب جبهة التحرير الوطني في دورتها المنعقدة من 26 إلى 30 ديسمبر 1979 ، قد إتخذت مجموعة من القرارات في مجال السكن بما فيها في مجال الترقية العقارية ولا سيما في مجال الترقية العمومية ، و الترقية العقارية لصالح المواطنين...⁽²⁾ .

ففيما يخص تشجيع الترقية العقارية العمومية ، فقد جاء على سبيل المثال في قرارات اللجنة المركزية ما يلي :

-تحويل الهياكل المختصة ذات الطابع الإداري إلى مؤسسات ذات طابع إقتصادي و إجتماعي ، و سيكون من ميزات هذا التدبير أنه سيساعد على تحسين التنظيم و النتائج بالنسبة للترقية و التسيير العقاري .

-مضاعفة عدد هؤلاء المتعاملين حتى على مستوى الدائرة و البلدية ، و ينبغي أن يخص هذا الإجراء في المرحلة الأولى الولايات الأكثر تعميرا ...

و فيما يخص تشجيع الترقية العقارية لصالح المواطنين ، فقد جاء على سبيل المثال في قرارات اللجنة المركزية ما يلي :

¹ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 6

² ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 186 .

-وضع تحت تصرف المواطنين الراغبين في بناء مساكنهم الأراضي المهيأة بأسعار معقولة وفقا للقانون الجاري به العمل في مجال التعمير وكذلك مواد البناء والأدوات والتجهيزات المختلفة التي تستعمل في إنجاز السكن .

-تبسيط الإجراءات الخاصة بإنشاء وسير تعاونيات السكن وكذلك تبسيط منح رخص البناء.

-وضع تدابير جديدة للحث على البناء الذاتي ...

وفي هذا الإطار يقول الاستاذ شعبان بن كزوح : " فالدولة تتصورها وتعتبرها (أي الترقية العقارية) الصيغة المثالية والجديدة لإشراك جميع مكونات المجتمع للتصدي لأزمة السكن الخانقة...⁽¹⁾ .

ويبرز الدفع الكبير الذي أعطته الترقية العقارية لنجاح السياسة السكنية من خلال :

-فتح المنافسة الحرة والمشروعة بين المرققين العقاريين العموميين والخواص ، وبين مكاتب الدراسات والمقاولين، مما إنعكس إيجابا على كمية السكنات المنجزة ونوعيتها .

-تفرغ الدولة للمراقبة القبليّة والبعديّة في مجال تطبيق معايير التعمير والبناء ، ومتابعة المشاريع ماديا وماليا ، وهو ما كان غائبا في فترات سابقة .

-إحداث نوع من التوازن بين العرض والطلب فيما يخص مواد البناء ، وتحكم الدولة في طرق الإنتاج والتسويق .

-إحداث نوع من التلاؤم والتوافق بين البرامج السكنية المسطرة وقدرات التمويل .

الفرع الثاني : الترقية العقارية لتقليص لصلاحيات الدولة وتوسيع دائرة المساهمين في إنتاج

السكن

لقد شهدت مرحلة ما قبل صدور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية إحتفاظ الدولة بعمليات البيع والإنشاء ، ونظرا لتزايد الطلب على السكن ، ومن أجل تخفيف العبء على مؤسسات الدولة ومواردها صدر القانون 07/86 ، الذي فتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال

¹ ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 187 .

البناء إلى جانب الأشخاص العمومية ، ومن قبله المرسوم 741/83 المؤرخ في 24 ديسمبر 1983 المتضمن تنظيم الإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني في مجال التنمية العقارية...⁽¹⁾ .

ولقد جاء هذا القانون تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الإقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات في الجزائر ، المتمثلة أساسا في ضرورة إعادة تحديد دور الدولة ، ووضع حد لهيمنتها على الساحة الوطنية⁽²⁾ ، وتحقيقا للغرض ذاته جاء دستور 1989 المؤرخ في 23 فبراير سنة 1989 ، معلنا عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية ، وهذا بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة ، من جهة أخرى...⁽³⁾ غير أنه ونتيجة لمحدودية مجال تطبيق القانون 07/86 ، ومحدودية نتائجه أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي 03/93 لينظم النشاط العقاري ككل ، وليس الترقية العقارية فقط ، وتحقيق الغايات الآتية :

- فتح النشاط أمام الخواص والشركات التجارية على أساس المنافسة الحرة مع القطاع العام .
- فتح النشاط أمام قطاع الإيجار ، وتعديل بعض أحكامه القانونية .
- وسع النشاط من البناء المعد للسكن فقط إلى بناء المحلات التجارية والمهنية أيضا .
- إضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية بإستثناء القائم بها لتلبية حاجات خاصة.

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 25 ديسمبر 1983 ، ص 3320 .

² بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 40 .

³ ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 14 .

والجدول التالي ، نرى فيه عدد السكنات الترقوية المنجزة من طرف المرقين العقاريين العموميين والخواص ، في فترة من الفترات ، ونقارن بينهما .

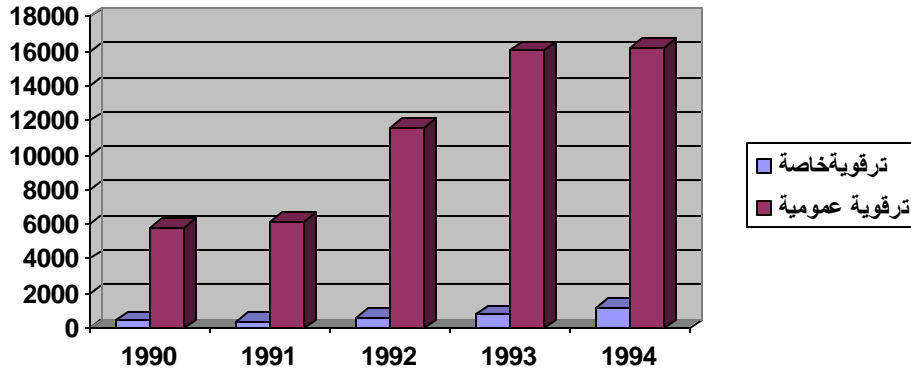
السنوات	1990	1991	1992	1993	1994
المرقين العقاريين	863	1038	1585	2440	1924
ديوان الترقية و التسيير العقاري	2015	2421	3699	6250	5702
مؤسسة ترقية السكن العائلي	938	699	1879	3409	4295
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط	403	626	1334	1525	955
المؤسسات	1609	1404	3124	2448	3334
المجلس الشعبي البلدي APC	5828	6188	11621	16072	16210
مجوع السكنات الترقوية العمومية	92.61 %	94.24 %	95.16 %	95.41 %	93.17 %
نسبتها إلى الإجمالي	465	378	591	773	1187
السكنات الترقوية الخاصة	7.89 %	5.76 %	4.83 %	4.58 %	6.82 %
نسبتها إلى الإجمالي	6293	6566	12212	16845	17397
إجمالي السكنات الترقوية					

برنامج السكنات الترقوية المنجزة من طرف المرقين العقاريين (خواص و عموميين) لـ 1990-1995.

المصدر : وزارة السكن

نلاحظ من الجدول فتح المبادرة أمام المرقين العقاريين خاصة بعد صدور مرسوم سنة 1993 المتعلق بالترقية العقارية لممارسة نشاطهم بكل حرية . ولو لم يتحصلوا على نسبة معتبرة من إنجاز السكنات نظرا لحداثة المرقين الخواص بنظام الترقية العقارية ، وإفتقارهم إلى الخبرة المطلوبة في هذا المجال مقارنة مع المرقين العقاريين العموميين ، إذ أنه إذا أمعنا النظر إلى إجمالي السكنات الترقوية العمومية مقارنة بإجمالي السكنات الترقوية الخاصة و هذا من سنة لأخرى ، فنلاحظ أنها أخذت حصة الأسد ، حيث لم تقل نسبتها مقارنة بالإجمالي عن 90 % .

والشكل البياني التالي الخاص ببرامج السكنات الترقوية بين عمومية و خاصة ، يعطي مزيدا من التوضيح و المقارنة ،



المطلب الثاني : مراحل تطور السكن الترقوي ضمن الإطار القانوني والتشريعي

سنتطرق في هذا المطلب إلى المراحل التي مر بها السكن الترقوي منذ ظهوره إلى يومنا هذا تشريعا وإنجازا ، وقد قسمناه إلى فرعين يتناول كل فرع مرحلة محددة ، نتعرض في الفرع الأول إلى مرحلة ما قبل صدور قانون 07/86 إلى غاية صدور المرسوم 03/93 ، وفي الفرع الثاني نتعرض إلى المرحلة من صدور المرسوم 03/93 إلى يومنا هذا .

الفرع الأول :المرحلة السابقة لصدور القانون 07/86 إلى صدور المرسوم التشريعي 03/93 لم يعرف في الفترة منذ الإستقلال إلى غاية صدور المرسوم 03/93 ما يسمى بالسكن الترقوي بالمعنى الواضح والدقيق ، ولو أن الأمر إختلف بعض الشيء بعد صدور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، ولذا سوف نقسم هاته المرحلة إلى قسمين قبل ظهور هذا القانون أولا ، ثم بعد ظهوره ثانيا .

أولا : من قبل ظهور القانون 07/86

من وجهة النظر التاريخية فإنه طيلة الفترة الممتدة من 1958 إلى 1976 أي مدة 20 سنة ، فالدولة وحدها هي التي أنجزت بعض السكنات في إطار القرى الاشتراكية والسكنات الوظيفية...⁽¹⁾ ، وكان ينبغي انتظار أمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الذي ينظم التعاون العقاري...⁽²⁾ لنلمح فتحه على هذا القطاع ، وقد كان هذا الأمر يهدف إلى إكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة ، حيث أصبح يسمح لمجموعة أشخاص طبيعيين

¹ ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 11 .

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 09 فبراير 1977 ، ص 220

إنشاء شركة مدنية تسمى " تعاونية عقارية " هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها ، كما كان يهدف إلى أن يشارك الخواص بأموالهم في عملية إنجاز السكنات ، مما يعني تخفيض الجهد المالي المبذول من طرف الخزينة العمومية .

أما النص الثاني الذي أعطى دفعا مهما للترقية العقارية فهو قانون 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981 المتضمن التنازل على أملاك الدولة ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية...⁽¹⁾ ، ولكن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز ولكن على التنازل في إطار العقار المبني الموروث. من أملاك الدولة وتحديد الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل. وهدف المشروع هو تمكين كل مواطن جزائري من إمتلاك سكن لائق...⁽²⁾ .

وكما سبق القول فإنه حتى سنة 1980 كانت الدولة المتعامل والممول الوحيد لعمليات الترقية العقارية ، فقد خصصت 10 ملايين دينار جزائري للسكن في الفترة الممتدة ما بين 1962 و 1979 وأكثر من 71 مليار دينار جزائري ما بين 1980 و 1989...⁽³⁾

وأول السكنات التي ظهرت وكانت أقرب إلى ما يسمى بالسكن الترقوي كانت تدعى " الترقية العقارية الفردية " أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة ، وبعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعلية 76-92.. التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الإستعمال العائلي...⁽⁴⁾ . ومنه يمكن القول أنه ماعدا الطابع التعاوني في بناء السكنات والذي جاء به قانون 01/81 ، فإن الترقية العقارية ، وفي إطارها إنجاز السكنات في هاته الفترة ظلت مخصصة لأجهزة الدولة العمومية ممثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري ، ومؤسسات ترقية السكن العائلي.

ثانيا : بعد صدور القانون 07/86

عرفت الجزائر قبل هاته المرحلة تفاقم أزمة السكن الناتجة أساسا عن النمو الديمغرافي السريع ويتضح ذلك بمقارنة عدد السكان المقدر بـ 23 مليون نسمة وعدد السكنات المقدر بـ 3

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 10 فبراير 1981 ، ص 121 .

² بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 11 .

³ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 47 .

⁴ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 46 .

ملايين.

كما أن معدل شغل المسكن فاق 7،7 فرد /المسكن ، ومن أجل التحكم في هذه الوضعية سطرت الدولة قواعد جديدة في سياسة السكن وكانت الخطوط العريضة لهذه القواعد هي:

- مشاركة المواطن في عملية تمويل السكن عن طريق الادخار.
- الدولة تتكفل أساسا بالمواطنين ذوي الدخل الضعيف.
- تشجيع عملية بيع السكنات وذلك من أجل استرجاع الأموال المستغلة في المساكن وتعويض الخزينة العمومية.

ومنه جاء قانون 4 مارس 1986 ليعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية ، وقد عد قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة ، إذ أنه وبعدما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي والمتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد بالسكن الإجتماعي ، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي ، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات ... (1) ، غير أن الترقية العقارية لم تتمكن من الانطلاقة الفعلية القوية المنتظرة ، ذلك أن الهيئات المسؤولة لم تكن مقيدة بإجراءات موحدة ومتكاملة بحيث كانت تتصرف على انفراد كلما دعت للتدخل .

ولأن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتھا الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة ، و ظهور بوادر التخلي عن النظام الاشتراكي و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى ، أوجدت صعوبة في تطبيق هذا القانون و لم تحظى صيغة السكن الترقوي هاته بالاهتمام المطلوب ... (2) .

ونتيجة لدخول الجزائر مرحلة اقتصاد السوق بدلا من الاقتصاد الموجه سنة 1989 ، عرفت الدولة عجزا ماديا عن تمويل قطاع السكن لسبب الطلب المتزايد ، ورغم ذلك واصلت مجهوداتها لتحقيق أهدافها حيث ركزت الدولة على السكن الاجتماعي التساهمي الترقوي عن طريق المساعدات التي تمنح من طرف الدولة ، وكذلك مساعدة المرققي في تخفيض السعر لشراء الأرضية

¹ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 44 .

² عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 58 .

³ بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 09 .

⁴ . بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 12

يصل إلى 80% في بعض الحالات وهذا بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي والحضري بصفة عامة وتوفيره.

ومن هنا يمكن استخلاص نتيجة من وضع الدولة لهاته القواعد ، وسنها لتلك القوانين ، وهي أنها تريد معالجة مشكل السكن بإشراك المستفيد لكي تحقق الإحساس بالانتماء ومن ثم المتابعة المستمرة لمشروعه وتحديد علاقته مع المرقى لإنتاج نوعية سكن ملائمة ومطابقة لتكلفة أو لسعر إنجاز مما ينعكس إيجابا على السكن بصفة عامة ..(1).

ونشير إلى أن عمليات الترقية العقارية في ظل قانون 07/86 إقتصرت على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري وهذا تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن ، وأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع ..(2) ، أما كيفية تمويله فقد كانت تقع على عبء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عن طريق موارد أي إدخار الأفراد ، ويوجه هذا النوع من السكن للبيع ، ويتكفل بإنجاز هذه السكنات عدة أطراف مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي ، ديوان الترقية والتسيير العقاري ، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، المؤسسات والخواص والبلديات... (3).

والجدول التالي يبين عدد السكنات الترقية المنجزة في الفترة ما بين 1990-1993 ونسبتها إلى العدد الإجمالي لإنجاز السكنات ، حسب الإحصائيات المنشورة من طرف وزارة السكن والعمران

¹ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 45 .

1993	1992	1991	1990	السنوات
				مجموع السكنات والنسبة
43194	50884	25254	39332	المجموع العام للسكنات المنجزة
16845	12212	6566	6293	إجمالي السكنات الترقوية
% 39	% 24	%26	% 16	نسبتها إلى الإجمالي العام للسكنات
16072	11621	6188	5828	مجموع السكنات الترقوية العمومية
95.41	95.16	94.24	92.61	نسبتها إلى إجمالي السكنات الترقوية
%	%	%	%	
773	591	378	465	مجموع السكنات الترقوية الخاصة
% 4.58	% 4.83	% 5.76	% 7.89	نسبتها إلى إجمالي السكنات الترقوية

عدد السكنات الترقوية العمومية والخاصة المنجزة لفترة 1990-1993. ونسبتها إلى العدد الإجمالي للسكنات المنجزة في هاته الفترة .

المصدر :وزارة السكن والعمران

إن ما يمكن ملاحظته من الجدول السابق هو أن إجمالي السكنات الترقوية (عمومية و خاصة) ارتفع من سنة إلى أخرى و هذا دليل على تشجيع السلطات العمومية لمثل هذا النمط السكني و فتح المبادرة أمام المقاولين العقاريين...⁽¹⁾ ، إلا أن النتائج المسجلة بصفة عامة في ظل هذا القانون كانت جد هزيلة ، ولم تسد الطلب المتزايد على السكن بكل أنواعه ، إذ أن عدد المشاريع المتوقفة والمشاريع التي لم يتم الإنطلاق فيها ، يفوق بكثير عدد المشاريع التي إنطلقت أو تقدمت بها الأشغال ، وحتى هذه الأخيرة لم تحقق الهدف المرجو منها لا من حيث الكم ولا من حيث النوعية والجودة...⁽²⁾ .

الفرع الثاني : المرحلة من صدور المرسوم التشريعي 03/93 إلى يومنا هذا

عرفت هاته المرحلة والتي تبدأ بظهور المرسوم التشريعي 03/93 إنتعاشا في إطار الترقية

العقارية وعملياتها ، رغم بعض النقائص التي شابت هذا المرسوم كعدم وضعه لقانون أساسي خاص بمهنة المرقى العقاري وغيرها ، إلا أنه في المقابل جاء بعدة احكام جديدة في تخص النشاط

¹ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 92 .

² بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 45 .

العقاري بصفة عامة والترقية العقارية وإنجاز السكنات بصفة خاصة ومنها ان نشاط الترقية العقارية لم يعد منحصرًا في إنجاز المحال ذات الإستعمال السكني فقط ، بل أصبح يشمل إلى جانبه المحال المخصصة للنشاط الحرفي أو التجاري أو الصناعي...⁽¹⁾ .

ونظرا للنقائص كان لزاما على المشرع إستكمالها ببعض القوانين والتنظيمات ، وقد كان قانون 04/11 الذي ينظم القواعد المتعلقة بالترقية العقارية من أهم تلك القوانين اللاحقة ، ولذا يمكننا أن نقسم هاته المرحلة ايضا إلى قسمين ، أولهما من صدور المرسوم 03/93 إلى غاية صدور القانون 04/11 ، وثانيهما من صدور القانون 04/11 إلى يومنا هذا

أولا : من صدور المرسوم 03/93 إلى غاية صدور القانون 04/11

أمام الإنفتاح الإقتصادي الذي شهدته الجزائر منذ التسعينات ، تمت مراجعة القانون المنظم للترقية العقارية في سنة 1993 ، بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993

وتم بذلك إقرار إجراءات جديدة منها :

- إضفاء المرونة على التراتيب الإدارية للتخفيف من وطأها كإنشاء شبك واحد في قانون الإستثمار .
- توسيع مشمولات المتعامل العقاري حتى تمتد إلى تهيئة الأراضي .
- تشجيع المرقى (المتعامل) العقاري بحوافز وإمميزات شتى ، حتى يقبلوا على إنجاز المزيد من السكنات ..⁽²⁾ .

وقد كانت تأمل كل هاته الإجراءات إلى تنشيط قطاع الترقية العقارية ، وبالتالي إزدياد عدد المتعاملين العقاريين ، كما أن الدولة أصبحت تركز أموالا من أجل تحقيق العدالة الإجتماعية .. وأصبح قطاع السكن يستفيد من خطة إنتاج السكنات موزعة على كامل التراب الوطني...⁽³⁾

كما عرفت هاته المرحلة فتح مجال المبادرة أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات ،

¹ بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 46 .

² نادية منصورى ، المرجع السابق ، ص 21 .

³ نادية منصورى ، المرجع السابق ، ص 23 .

كما إهتم هذا المرسوم بمشكل السكنات الشاغرة (أي السكنات المنجزة والملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء ، حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بجزائها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم...⁽¹⁾ .

والجدول التالي يوضح لنا عدد السكنات الترقوية المنجزة في الفترة بعد صدور هذا المرسوم والمحددة من سنة 1995 إلى سنة 2000 ، ونسبتها من العدد الإجمالي للسكنات المنجزة .

السنوات	عدد السكنات الترقوية المنجزة	نسبتها من إجمالي السكنات
1995	26271	19
1996	15724	14
1997	15959	14
1998	9299	7
1999	7389	5
2000	9561	7
المجموع	84203	11

برنامج السكنات الترقوية المنجزة للفترة 1995 - 2000 ونسبتها إلى العدد الإجمالي المنجز

المصدر : وزارة السكن

ونلاحظ من الجدول تراجع نسبة السكنات الترقوية وذلك لعدة أسباب منها :

- إنعدام الموارد التمويلية الخاصة بها ، بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقوية كونها موجهة للطبقات الإجتماعية ذات الدخل المرتفع نظرا لإرتفاع تكلفته هاته السكنات ، وعدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة...⁽²⁾ .

ومن مميزات هاته المرحلة أيضا منذ سنة 2000 تقريبا ، ظهور صيغة جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى ، ومراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن .

¹ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 59 .

² عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 78 .

ثانيا : من صدور القانون 04/11 إلى يومنا هذا

إن القانون 04-11 النظم للترقية العقارية ، والذي ألغى صراحة المرسوم التشريعي 93-03 ما عدا المادة 27 منه ، جاء بأحكام جديدة حاول من خلالها المشرع سد الثغرات التي كانت موجودة منذ 1993 ، إلا أن هذا القانون لم يفصل صراحة بما فيه الكفاية في عدة مواضيع تتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾ ، فالملاحظ عمليا أن أحكام المرسوم القديم ما زالت سارية فهناك عقود للبيع على التصاميم توثق إلى بعد إنتهاء المشتري من دفع كافة الأقساط وهذا يتعارض مع أحكام القانون 04/11 ، ويستثنى من ذلك كله ما سمح به القانون الأخير للمرقين العقاريين من موافقة مشاريعهم مع أحكامه خلال مدة 18 شهر .

وقد وضع هذا القانون 11/04 القانون الأساسي للمرقي العقاري والذي يضبط مختلف العلاقات بين المرقي والمقتني ، بحيث أعطى ضمانات وحماية أكبر للراغبين في إقتناء السكنات ، وبالمقابل فرض عقوبات جزائية كبيرة على المرقيين العقاريين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا النشاط .

ومن أجل توفير حماية أكبر للمقتنين، فقد أجبر القانون كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين، الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الذي سيحل قانونا محل المقتنين عند سحب الاعتماد من المرقي، في حال تعرضه لعقوبات إدارية، حيث يتولى الصندوق مهمة متابعة عمليات إتمام انجاز البناءات بموجب التزام مرقي عقاري آخر. كما أجبر القانون كل المرقيين إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، مع إلزامه بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

كما منع إبرام عقد البيع على التصاميم في حال ما إذا كان المرقي العقاري قد لجأ إلى استعمال قروض لتمويل البناء.

كما اشترط القانون أن يوضح عقد البيع تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع، بالنسبة لتقدم الأشغال، أما في حالة ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة يجب أن يذكر العقد كفاءات المراجعة، بشرط أن لا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 في المائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

وفي سياق متصل، منع القانون المرقي أن يطالب أو أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو قبل تاريخ

¹ عبد الحليم بن مشري وفريد علواش ، المرجع السابق ، ص 23 .

استحقاق الدين وكل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم يؤدي إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى. من جهة أخرى، وضع القانون المسؤولية الكاملة على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع، من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء.

لقد حاول المشرع جاهدا من خلال القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 ، تجميع نصوص الترقية العقارية في قانون واحد ، إلا أن بعض نصوصه ما تزال غير واضحة وعلى سبيل المثال نذكر منها نصوص الضمان العشري التي أتت دون تنظيم محكم فأدرج بعضها في الفرع الأول من الفصل الثالث ، ونص على البعض الآخر في الفرع الثاني منه .

الفصل الثاني

المتكلمون في السكن الترقوي واليهات

الفصل الثاني : المتدخلون في السكن الترقوي وآليات تسييره

إن عملية الترقية العقارية عملية معقدة ، بحيث لها جوانب قانونية وجوانب إدارية وجوانب مالية وجوانب فنية ، ونظرا لهذه الجوانب المختلفة للعملية ، فإن المرقي مجبر أن يدخل في علاقات مختلفة مع أطراف مختلفة . إن هذه الأطراف هي زيادة على المرقي نفسه والمشتري ، صاحب القطعة الأرضية ، الممولون ، الإدارات المعنية بتسليم الرخص المطلوبة قانونا ، الموثق لتحرير العقود المطلوبة ، مكتب الدراسات لوضع تصاميم المبنى ومتابعة إنجازه ، المقاول لإنجاز المبنى... الخ ، ويتدخل كل من هؤلاء حسب دوره ، والذي يتعدد من الإنجاز ، أو التسيير ، أو التمويل وغير ذلك من الأدوار الأخرى ، ويتبع المرقي العقاري أثناء عملية الإنجاز ، وبعد عملية الإنجاز وأحيانا قبل ذلك كله ، طرقا وإجراءات شتى للتصرف في هاته المساكن يباعا أو إيجارا أو غير ذلك . وستتعرف في هذا الفصل على مختلف هؤلاء المتدخلون في السكن الترقوي في المبحث الأول منه ، ثم على آليات التسيير والتصرف في السكنات الترقوية في المبحث الثاني من هذا الفصل .

المبحث الأول : المتدخلون في السكن الترقوي

أشار المشرع إلى المتدخلين في مجال النشاط العقاري فحدد مسؤولياتهم بتطبيق القواعد العامة

دون تنظيم خاص للعلاقة التي تربطهم ببعضهم البعض وأخضعهم للتشريع المعمول به في هذا

المجال.. وإذا كان صحيحا أن المشرع الجزائري لم يغفل بتطوير بعض من علاقات المتعامل في الترقية

العقارية كتلك المتعلقة بالبيع والإيجار ، فإنه يبقى صحيحا أيضا لم يقدّم بدوره في تطوير علاقة

المتعامل في الترقية العقارية مع صاحب المشروع والمهندس المعماري والمقاول...⁽¹⁾ .

وقبل التطرق إلى المتدخلين الأساسيين في الترقية العقارية وهما المهندس المعماري والمقاول ، نلقي

نظرة على بعض المتدخلين فيها ثانويا ومنهم الوكالات العقارية ، ومكاتب التوثيق وغيرها

● الوكالات العقارية : تلعب دورا مهما في عمليات الترقية العقارية ، بحيث تقوم بإجراءات بيع

الأراضي للزبائن أو تأجيرها ، وكل العمليات التي تسبق إبرام العقود ، كما لها دور إلى جانب

الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها .

● مكاتب التوثيق : تحتل مركزا مهما في الترقية العقارية ، فهي تعتبر بمثابة جهاز تحكم في التسيير

العقاري من حيث الطابع الرسمي الذي تضفيه على العمليات العقارية سواء في تحرير العقود المنشئة

للملكية أو الناقلة لها...⁽²⁾ .

● إدارة أملاك الدولة : وتشمل جميع عمليات تجهزتها المركزية والمحلية ، فيما يخص التنازل عن

الأملاك الخاصة للدولة أي بيعها أو كراءها أو شراء الأراضي

● شركات التأمين : من بين شركات التأمين هناك شركات متخصصة كـ (شركة ضمان

القرض العقاري ، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة) ، وهناك شركات تأمين لا يعتبر المجال

العقاري مجالها الأساسي ، ومن بينها الشركة الوطنية للتأمينات التي هي مقولة عمومية تخضع

للقانون التجاري ، والتي يعد تدخلها في المجال العقاري محصورا في " تأمين الأخطار المتعددة التي

تقع على السكن " وذلك حسب المادة 05 من المرسوم رقم 80/85 المؤرخ في 30 أبريل

¹ نادية منصور ، المرجع السابق ، ص 05 .

² بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 30 .

1985 الذي يحدد القانون الأساسي للشركة الجزائرية للتأمين ، ويجعل تسميتها الجديدة " الشركة الوطنية للتأمين "...⁽¹⁾ ، كما

أن الشركة أبرمت إتفاقية يوم 22 أكتوبر 2003 مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، يتضمن التأمين من طرف الشركة الوطنية للتأمين لقرض عقاري مهما كان نوع هذا القرض العقاري ، ضد مخاطر الوفاة...⁽²⁾ ، وقد أنشأت الشركة الوطنية في 07 جويلية 1998 ، شركة تابعة لها، عبارة عن شركة مساهمة مختصة في عمليات الترقية العقارية ، وقد سميت الشركة الجزائرية للتأمينات " العقارية " من مهامها البيع والشراء في المجال العقاري مهما كان نوع العقار .

المطلب الأول : المتدخلون في إنجاز السكن الترقوي

في إطار تنظيم الترقية العقارية ، يقوم المرقي العقاري بإبرام العقود مع مجموعة من المتدخلين الذين يمتازون بأدوار لا يمكن الإستغناء عنها في تكملة دور المرقي العقاري في الجانب المالي والتقني والتنفيذي للعمليات الترقية ، ولم يحدد المرسوم التشريعي 03/93 هاته العلاقات بوضوح ، بل تركها تخضع للقواعد العامة ، و من أهم المتدخلين المهندس المعماري والمقاول ، وستتطرق إليهما في الفرعين التاليين على التوالي .

الفرع الأول : المهندس المعماري وعلاقته بالمتعامل في الترقية العقارية

نظم المشرع مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 المتضمن تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري...⁽³⁾ ، ويمارس هاته المهنة حسب الأمر السابق " كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية ، بإسمه الشخصي وتحت مسؤوليته ، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية...⁽⁴⁾ والمهندس المعماري له علاقة وطيدة بعملية الترقية العقارية من حيث إنجاز تصاميم البناء والعمل على متابعة تنفيذها وكذا في إبداء ملاحظته لمشاريع الترقية العقارية التي شارك أو أشرف في تصورها...⁽⁵⁾ ، وهذا طبقا للمادة 12 من المرسوم رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 19 ماي بتاريخ 01 ماي 1985 ، ص 571 .

² - ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 340

³ أنظر الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة في 16 أبريل 1995 ، ص 5 .

⁴ ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 175 .

⁵ بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 64 .

المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، وقبل تسليم أي بناية للمشتري يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة التأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني ولاسيما المادة 554 منه، وطبق للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواد 94 إلى 99.

تبلغ نسخة التأمين المذكورة إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناية ، وإن لم يكن ذلك يحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية وذلك حسب المادة 8 من المرسوم 93-03. ومنه يمكن القول فإن المهندس المعماري يرتبط مع رب العمل بعقد مقاول .

الفرع الثاني : المقاول العقاري وعلاقته بالمتعامل في الترقية العقارية

المتعامل أو المتعاقد (المقاول): يمكن أن يكون شخصا أو عدة أشخاص طبيعيين أو معنويين يلتزمون بمقتضى الصفقة إما فرادى مشتركين أو متضامين ، ويسمى عموما المقاول إذا كان موضوع الصفقة يخص عملية الإنجاز ويسمى الممول إذا كان موضوع الصفقة يخص اقتناء اللوازم . وتجدد الإشارة إلى أن للمقاول علاقة بالمهندس المعماري ، ذلك أن التفرقة بينهما لم تتضح إلا في العصر الحديث ، ولو كانت من الناحية النظرية فقط ، لأن مهنة المهندس المعماري لم تخضع لأي تنظيم قانوني حتى القرن 16 إذ بدأ نشاط المهندس المعماري يتميز عن نشاط المقاول .، وفي بداية القرن 19 أخضعا معا إلى مسؤولية واحدة ، إلى غاية النصف الثاني من القرن 19 أين أصدرت محكمة النقض الفرنسية حكما سنة 1897 يقضي بأن المهندس المعماري لا يعتبر تاجرا كالمقاول . وكما رأينا سابقا فإن المهندس المعماري يمكن وصفه بأنه ذلك الشخص الذي يعهد إليه بوضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت ، والإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته ، أما المقاول هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني أو المنشآت الثابتة الأخرى ، ويستوي إن كان قدم الموارد الخاصة بإقامة المباني ، أو قدمها رب العمل بالالتزام بالضمان الخاص بوصفه مقاولا في كلا الحالتين ... (1) .

يلاحظ من تعريف المهندس المعماري السابق بأنه فنان ومهني يمارس مهنة حرة غير تجارية ، ويقوم بدور فكري أو ذهني ، هو التخطيط والرسم والتصميم ، في حين أن المقاول يعد صانعا ، وهو يؤدي عملا تجاريا . ومنه فإن علاقة المرقى العقاري بالمهندس المعماري هي عبارة عن خليط

¹ نادية منصور ، المرجع السابق ، ص 91 .

من الأعمال المادية والتصرفات القانونية ، إذ يجمع بين أحكام المقاولة والوكالة إلا أن عنصر المقاولة هو الغالب فيه . وقد عرف المشرع الجزائري عقد المقاولة في المادة 549 من القانون المدني ب " المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر "

ذو هذا التعريف الأخير ، ينطبق على علاقة المهندس المعماري بالمعامل في الترقية العقارية إذ يتعهد المهندس المعماري بأن يؤدي لحساب المتعامل في الترقية العقارية ، مقابل أجر ، عملاً معيناً يباشره بشكل مستقل .

● مفهوم المقاول : هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري

بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية ، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من القانون 11-04 .

وبالرجوع إلى علاقة المرقى العقاري بالمقاول فقد ألزمت المادة 16 من 11-04 المرقى العقاري والذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ، أن يستعين بمقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري .

ومن خلال تكييف العلاقة التي تربط المرقى العقاري بكل من المهندس المعماري والمقاول على أنها عقد مقاولة ، وبالتالي تسري عليها أحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري التي نظرت إليهما بنظرة تضامنية وجعلت مسؤوليتهما مسؤولية عقدية على ما يحدث خلال 10 سنوات من تدمم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ، وكذلك ما يوجد بها من عيوب .

المطلب الثاني : المتدخلون في تمويل السكن الترقوي

يحتاج قطاع السكن، كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية لتمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الإستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن، وقد مر نظام تمويل مشاريع الإسكان بعدة مراحل ، بدءاً بالمرحلة الإستعمارية التي تميزت بتعدد المؤسسات المالية المعنية ، وتنوع الوسائل المقترحة . وبعد الإستقلال تكفلت الخزينة العامة بتمويل برامج الإسكان فترة من الزمن ، ومنذ 1970 بدأ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يشارك الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية ، وفي سنة 1973 حددت شروط مشاركته في تمويل المشاريع السكنية الحضرية والتي كانت :

- إنجاز السكنات يتم عن طريق المكاتب العمومية لمساكن الكراء المعتدل (OPHLM)، إنطلاقاً من قروض تكون 75 % من الخزينة العمومية تسدد خلال 40 سنة ب 1% سعر فائدة .

- مشاركة من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ب 25 % ، تسدد خلال 20 سنة بفائدة قدرها 4.75 % .

هذه الفترة تنتهي مع نهاية سنة 1979...⁽¹⁾ . وفي التسعينات عني الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بعملية الترقية العقارية عن طريق فروعها المختصة بإنجاز برامج سكنية لفائدة المدخرين إلى جانب تمويل مشاريع المكتتبين في مجال الترقية العقارية ، وبعد الإخفاقات والإختلالات وتغير النهج الإقتصادي ، فتح المجال أمام مصادر جديدة لتمويل المشاريع وتخفيف العبء على المؤسسات التقليدية .

وسوف سنستعرض مفهوم التمويل السكني قبل التطرق إلى مختلف الهيئات المالية الداعمة والمشاركة في تمويل السكن الترقوي في الفرع الأول ، وكذا مختلف الطرق المتبعة أو المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مفهوم التمويل السكني

إلى جانب مشاكل نقص الأراضي الصالحة للبناء وتوجه المشاريع لذوي الدخل المرتفع نجد مشكل التمويل ، والذي يعد بدوره من المشاكل التي تعرقل مسيرة السكن . و التمويل السكني هو عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة، و الإرتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى...⁽²⁾ .

أما في التنظيم القانوني ، فنجد أن قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية قد خصص الفصل الرابع كاملاً لمعالجة التمويل في الترقية العقارية ، عكس ذلك نجد في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي لم يحدد كيفية الحصول على الأموال ما دام أن المرقى العقاري

¹ عمران محمد ، مقال حول إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، 2011 ، ص 6 .

² عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 7 .

يمارس نشاطا تجاريا ، ومنه فإن العمليات التجارية تحتاج إلى أموال خاصة أو قروض أو مشاركة مستثمرين للقيام بها ، وبهذا فتح المجال واسعا لتمويل السكن بالنسبة للمتعامل الخاص .

. الفرع الأول : الهيئات المالية المشاركة والداعمة لتمويل السكن الترقوي

أجمعت الكثير من الدراسات على أن التمويل السكني ساهم بشكل كبير فيما بلغته الأزمة السكنية في الجزائر من تعقيد بسبب غياب المرونة والتخصص في سلوك وتصرف مختلف الهيئات والمؤسسات المالية ، وبسبب إقتصار التمويل في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصة للأصناف السكنية الإجتماعية سواء الموجهة منها للبيع أو الموجهة للكراء...⁽¹⁾ .

إلا أنه ومنذ المخطط الرابع 1970-1973 لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا ، وعليه فقد إتخذت إجراءات من بينها :

■ تحويل إيدار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " إيدار - سكنات " .

■ صدور تعليمة وزارية ، سنة 1971 ، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على

الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على النحو التالي :

- الخزينة العمومية : بنسبة 50 % على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 1 % .

- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط : بنسبة 50 % على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة

4.75 %....⁽²⁾ .

ثم بعد ذلك بادرت الحكومة إلى ما يسمى بالإصلاح المؤسساتي للبنوك ومحيطها ، والذي يهدف

إلى تسهيل تدخل هذه الأخيرة في التمويل السكني ، وقد شهدت هذه الإصلاحات ميلاد

مؤسستين الأولى لإعادة التمويل الرهني ، والثانية لضمان القروض العقارية

1. شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقرض ، أنشأت بموجب

القرار المؤرخ في 29 نوفمبر 1997 ، مهمتها الأساسية الإحتراز من أخطار تجميد الديون ،

ومهام ثانوية منها :

¹ عمران محمد ، المرجع السابق ، ص 3 .

² عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 38 .

- تشجيع منح القروض السكنية .
- تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة عن طريق منح قروض سكنية .
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة التمويل للسكن بصفة مستقلة ومستمرة .
- توفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدين من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة .
- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل .
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية
- تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض .

2- شركة ضمان القروض العقارية (SGGI)

هي مؤسسة إقتصادية وعامة ذات أسهم أنشئت في 05 أكتوبر 1997 برأسمال قدره 01 مليار دج ، لمواجهة أخطار تسديد الديون ، وبدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998 من مهامها الرئيسية:

- إعطاء ضمانها لمؤسسات بنكية ومالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية ، أو للحصول ، أو للتجديد أو البناء الذاتي من طرف خواص لأملاك عقارية .
 - للسماح للبنوك وللمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض...⁽¹⁾ .
 - مراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض
 - معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية .
- كما أن صدور المرسوم التشريعي 03/93 كما رأينا سابقا وسع مجال التمويل بإنشاء مؤسسات مالية أخرى تقوم بتمويل وبضمان المشاريع ومن بين المؤسسات المالية التي أصبحت تمول مشاريع الترقية العقارية ما يلي :

¹ منال ريم وسليمة ، قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر ، ص 48 .

أولاً : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **C.N.E.P** : الذي تحول إلى بنك إسكان ، و يعتبر الصندوق من أهم الممولين بعد الإستقلال إلى يومنا هذا ، وقد أنشأ بموجب القانون رقم 277/64 المؤرخ في 10 أوت 1964...⁽¹⁾ ، ووفق قانونه الأساسي نجد أن له مهمتين رئيسيتين :

- جمع أموال الإدخار عن طريق دفتر الإدخار
 - تمويل المشاريع العقارية عن استثمار الأموال المدخرة .
- ثانيا : البنوك : هناك بنوك أخرى إلى جانب صندوق التوفير والاحتياط ، لكن صلاحيتها في المجال العقاري ظلت محدودة مقارنة بالصندوق إلى حين . ومنها
- ب. القرض الشعبي الجزائري **C.P.A**
 - ج. بنك التنمية المحلية **B.C.D**
 - د. البنك الوطني الجزائري **B.N.A**
 - هـ. البنك الخارجي الجزائري **B.E.A**
- ثالثا : الصندوق الوطني للسكن

تتدخل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن **C.N.L** لتقديم الإعانات للفئات التي تتوفر فيها شروط الإعانة.

أ. ظروف نشأة الصندوق الوطني للسكن

في ظل التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الحاصلة في الجزائر في مطلع التسعينات والتي أفرزت توسع دائرة الطبقة ضعيفة الدخل، حيث أصبحت تمثل غالبية المجتمع الجزائري، وتدهور القدرة الشرائية للمواطن، فضلا عن الادخار في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بغية الحصول على سكن إلى جانب وجود فئة غير مدخرة، وهذا يعتبر شرطا أساسيا لمنح قروض السكن من طرف هذا الأخير، والذي استطاع احتكار التمويل منذ الاستقلال إلى أن ثبت عجزه في الميدان من خلال تزايد طلبات السكن وبطء وتيرة الانجاز، كما أن المؤسسات الدولية كالبنك العالمي والصندوق النقد الدولي اشترطت وجوب إنشاء صندوق وحيد وخاص بالسكن، تصب فيه المساهمات لتسهيل عملية مراقبة وتسيير هذه الأموال. وفي هذا السياق نشير إلى

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 26 بتاريخ 26 غشت 1964 ، ص 388 .

أن الدولة تفتنت إلى ضرورة استبدال طريقة دعمها للمواطن في الحصول على السكن عن طريق قروض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك بإنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991...⁽¹⁾، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأيلولة حصة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، على شكل مؤسسة عمومية إقتصادية تجارية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، من أهدافه:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي وذلك بالبحث عن مصادر تمويل غير مرتبطة بميزانيته.
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة، ذات الصلة بمهامه والتي قد تقدمها الخزينة إليه.
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- تلقي الموارد التي ينشئها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.
- إنشاء أي مؤسسة فرعية واخذ كل مساهمتها لحساب الدولة، لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك.
- إعداد أي دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية للسكن...⁽²⁾.
- إن المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق تكون من أجل الحصول على الملكية سواء تعلق ببناء أو شراء مسكن عائلي على أن تكون هذه المساعدة غير مستردة وموجهة للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية...⁽³⁾.
- أما فيما يخص تمويل السكنات الترقوية قبل الإصلاحات فأسندت مهمتها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي يمول هذا الصنف من مدخرات زبائنه ولفائدتهم...⁽⁴⁾.
- أما في مرحلة بعد الإصلاحات فقد تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للإسكان بإعتباره يتدخل بصفة مطلقة ومباشرة في تمويل جميع الأنماط السكنية تماشياً مع الإصلاح الذي

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 878.

² بن عطية محمد وصغيري جمال، المرجع السابق، ص 8

³ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، ص 50

⁴ عمران محمد، المرجع السابق، ص 7

قواعد التجارة ومعايير المردودية والربحية . إن القروض المخصصة للترقية العقارية موجهة لتمويل المرقيين العقاريين الذين يساهمون في رفع مستوى العرض في مجال السكن⁽¹⁾ .
ومن خصائص هذا القرض أنه :

- قصير المدى (24 شهر كأقصى حد)

- مشاريع متوسطة الحجم من 50 إلى 100 مسكن

- نسبة فوائد متغيرة حسب القيمة المتوسطة لمصادر البنك

- المشاركة الشخصية للمرقي العقاري تختلف حسب خصائص كل عملية .

ويجب على كل متعامل في الترقية العقارية يريد الاستفادة من هاته القروض أن يكون له سند ملكية مسجل ومشهر لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع أو للأمالك العقارية محل التجديد ، وكذا شهادة السلبية للرهن لهذه الأملاك العقارية .

وفي مقابل هاته القروض تستفيد البنوك من ضمانات تتمثل في التأمينات العينية أو ما يعرف بالرهن ، إضافة إلى التأمينات الشخصية وهي إلزام شخص أو أكثر بضمان الدين في حالة ما إذا عجز المدين عن تسديد القرض الممنوح له ، وتكون في شكل كفالة غالبا
قد لا تكون القروض التي يستفيد منها المرقي العقاري أو المستفيد كافية لتمويل مشروع ، ولذا وجد نظام آخر يدعم القروض يسمى بالمساعدة أو الدعم المالي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المحدود والمتوسط ، وقد تكون في شكل تسهيلات وتخفيضات ضريبية على التعاملات المرتبطة بالترقية العقارية ، ويتكفل الصندوق الوطني للسكن بهاته المساعدة .

ثانيا : المساعدات المالية

تقدم الدولة مساعدات مالية للفئات ذات الدخل الضعيف ، وذات الدخل المتوسط ، منها ما يقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن ، وتلك المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية .

تمنح المساعدات في شكل مباشر (مساعدة شخصية) أو في شكل قروض مدعمة من الدولة (غير مباشرة ، أي عن طريق هيئة إقراض مالية) وتخصص لشراء مسكن جديد أو بنائه أو تهيئته...⁽²⁾

¹ ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 35 .

² ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 40 .

ضمانات الترقية العقارية

أقر المشرع الجزائري عدة ضمانات في مشاريع الترقية العقارية لمصلحة المستفيدين منها ، وفي مواجهة كل من المرقى العقاري والمتدخلين معه في إنجاز عمليات الترقية العقارية كالمهندس المعماري ، والمقاول...، ومن بينها المتعلقة بالضمان الذي يلتزم المكتب به لمدة 03 سنوات ابتداء من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ إكتشاف العيب...⁽¹⁾ ، وكذلك المواد 178 ، 179 ، 181 ، 183

من قانون التأمين 95-07 لأجل تنفيذ الضمان العشري المقرر في نص المادة 554 من القانون المدني والمقرر تنفيذها بعد الإستلام النهائي للمشاريع العقارية ، وبعد الإتمام الكامل للأشغال ، وكذلك ما ورد في المواد 26 ، 44 ، 45 ، 46 ، 47 ، 48 ، 49 من القانون 04/11 . الضمان العشري

إن مبادئ الضمان الخاص تجد لها مصدرا تاريخيا من خلال المادتين 1792 ، و 2270 من القانون المدني الفرنسي بتعديلهما لسنتي 1967 و 1978 .. وفي هذا السياق فقد فرضت المادة 554 من القانون المدني الجزائري على المهندسين المعماريين والمقاولين بأن يضمنوا مسؤولية تضامنية ما يحدث لما تم تشييده من مباني ومنشآت ثابتة ، خلال 10 سنوات من تهدم جزئي أو كلي ، أو ظهور عيوب تهدد سلامة ومتانة البناء أو المنشأة العقارية ، ويسري مفعول ذلك الضمان ابتداء من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقاري ...⁽²⁾ ، كما ألزم قانون التأمين 95-07 هؤلاء المشاركين في عمليات الترقية العقارية بإكتتاب تأمين يغطي مسؤوليتهم العشرية طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني ..

إن أحكام الضمان العشري لم تكن واضحة بما فيه الكفاية في مرسوم 03/93 خاصة فيما يتعلق بشموليته للمرقى العقاري أيضا مع المهندسين المعماريين والمقاولين أم أنه معفى منه ؟ وذلك في نص المادة 14 منه إلى أن تدخل المشرع بالقانون 04/11 ونظم أحكامه قليلا من حيث شموليته للمرقى العقاري وكل المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع بالإضافة طبعا للمقاولين ومكاتب الدراسات وهذا كله في المادة 46 منه .

¹ أنظر المادة 40 من القانون 07/86

² دغيش ، بحث حول الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع ، جامعة بشار ، ص 3 .

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

ألزم المشرع الجزائري في الفصل الرابع من القانون 04/11 ، المرقى العقاري وزيادة على الضمانات المقدمة من طرفه والتأمينات المقترحة والقانونية ، من أجل إنجاز مشروعه ألزمه أيضا بإكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

وقد أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997...⁽¹⁾ ، وتحصلت على الإعتماد من طرف مجلس النقد والقرض وفقا للمقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06 أبريل 1998 المتضمن إعتماد مؤسسة مالية...⁽²⁾ ، وهو عبارة عن هيئة مختصة موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران ، هدفها الأساسي هو إعادة تمويل القروض البنكية الممنوحة .

يضمن الصندوق حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز ، أو عدم إمكانية تعويض المشتري التسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن...⁽³⁾ ، كما يخوله القانون في حالة سحب الإعتماد من المرقى العقاري عند إفلاسه أو لأي سبب آخر ، أن يحل محل المقتنين ومتابعة إتمام إنجاز البناءات بموجب إلتزام مرق عقاري آخر وبدلا عن الأول وعلى حسابه ، وذلك في حدود الأموال المدفوعة...⁽⁴⁾ .

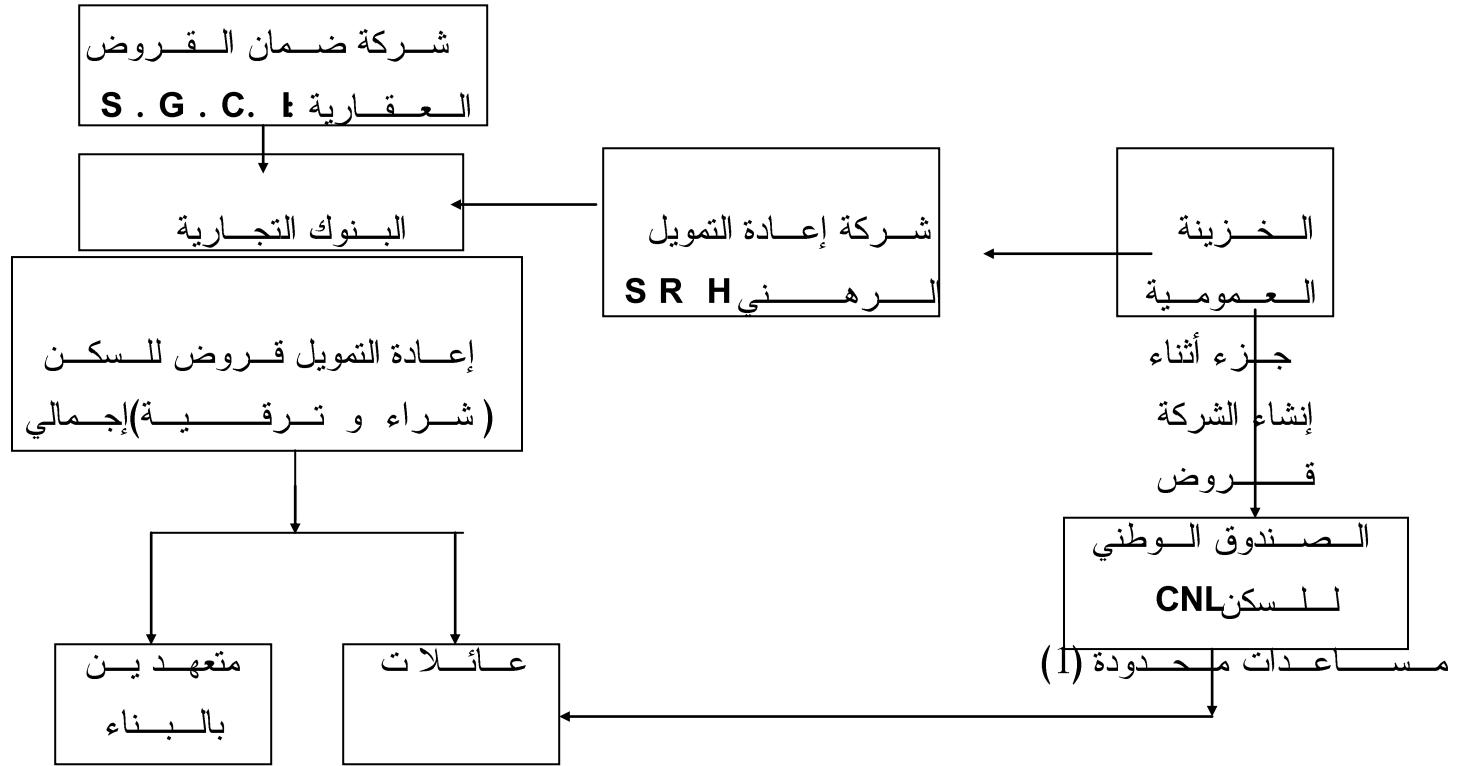
¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 73 مؤرخة في 05 نوفمبر 1997 ، ص 34 .

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 ماي 1998 ، ص 27 .

³ رمول خالد ، مقال حول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ، مجلة الفكر ، العدد 05 ، ص 305

⁴ أنظر المادة 57 من القانون 04-11 .

والمخطط التالي يوضح كيفية تمويل السكن الترقوي من طرف الهيئات المالية المساهمة في تدعيم قطاع السكن وكذا شركات الضمان الحديثة.



كيفية تمويل السكن الترقوي

المبحث الثاني : آليات تسيير السكن الترقوي

هناك عدة آليات لتسيير السكن الترقوي ، إبتداء من كيفية الإستفادة منه وطرق ذلك وإجراءاتها ، وصولا إلى كيفية التصرف في السكن الترقوي بعد إنجازها ، وهذا كله في مطلبين ، يتناول الأول شروط الإستفادة من السكن الترقوي وإجراءاتها العملية ، ويتناول الثاني طرق التصرف في السكنات الترقوية بعد إنجازها .

المطلب الأول : شروط الإستفادة من السكن الترقوي وإجراءاتها العملية

يتناول هذا المطلب شروط الإستفادة من السكن الترقوي والإجراءات العملية الخاصة بذلك ، ومن ثم يمكن تقسيم دراسة هذا العنوان إلى فرعين نتعرف في الأول على الشروط الواجب توفرها للحصول على سكن ترقوي ، ثم نتقل إلى التعرف على الإجراءات العملية للحصول على هاته الإستفادة وذلك في الفرع الثاني من هذا المطلب .

الفرع الأول : شروط الإستفادة من السكن الترقوي

تختلف شروط الإستفادة من السكن الترقوي من نوع إلى آخر من أنواعه ، فمثلا وحسب وزارة السكن و العمران ، فإنه لا يحق له الاستفادة من السكن الترقوي المدعم **L.P.A** كل شخص :

- يمتلك ملكية كاملة عقارا للاستخدام السكني : هذا يعني أن من يمتلك في الشيوخ عقارا أو جزء من عقار ورثه، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم .
- يمتلك أرض موجهة للبناء: هذا يعني أن من يمتلك أرضا فلاحية، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار؛
- استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن .
- يجب أن لا يتجاوز دخل الزوج و الزوجة معا 6 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، الذي يقدر ابتداء من جانفي 2012 بـ 18.000 دج.

هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج مقدم الطلب.

مستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم

- **700.000** دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور، و يكون أقل من أو يساوي أربعة (04) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني ؛
- **400.000** دج عندما يتجاوز الدخل أربعة (4) مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من أو يساوي (06) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني.

يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب يضاف إليه دخل الزوجة

يمكن القول أن شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم هي نفسها شروط سكن عدل البيع بالإيجار **AADL**.

أما فيما يخص السكن الترقوي العمومي **LPP** فإنه يتفق مع السابق الترقوي المدعم **LPA** في بعض الشروط ويختلف معه في :

- أن الدخل الشهري للمستفيد وزوجه يفوق 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108.000 دج شهريا أو يساوي 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216.000 دج شهريا .
- أن المستفيد لا يمتلك هو ولا زوجه ملكية تامة لعقار ذا إستعمال سكني بإستثناء سكن ذو غرفة واحدة ، ولا يمتلك قطعة أرض صالحة للبناء ، ولم يستفد من إعانة الدولة في إطار السكن .

الفرع الثاني : إجراءات الاستفادة

يجب معرفة أن ملف طلب سكن ترقوي مدعم - التساهمي سابقا - يودع في أغلب الأحيان على مستوى بلدية الإقامة أو الدائرة - الولاية المنتدبة بالعاصمة . كما يمكن أن يودع الطلب على مستو ديوان الترقية و التسيير العقاري أو لدى الوكالات العقارية الولائية . يجب الإشارة لغياب أي نص تنظيمي يحدد بالضبط الجهة المكلفة باستقبال ملفات طلب السكنات

الترقوية المدعمة. في الماضي كان إيداع الطلب و ترتيب الملفات بالنسبة للسكن التساهمي موكل للمرقين العقاريين. و لا يزال لحد الآن البعض منهم يتلقوا الطلبات مباشرة في بعض الولايات خارج الجزائر العاصمة و وهران و قسنطينة .

بعض الولاية أسندوا مهمة تلقي طلبات السكن الترقوي المدعم لمصالح الدائرة المكلفة بملف السكن الاجتماعي الايجاري. فلجنة الدائرة المكلفة بهذه المهمة تضم ممثلين عن مديرية السكن و مديرية التعمير، ممثل عن البلدية، الوكالة العقارية الولائية، ممثل عن الصندوق الوطني للسكن و ممثل عن الدائرة. كما أن جمعيات المجتمع المدني لا تشارك في هذه العملية و لو على سبيل الاستشارة إلا في بعض الحالات النادرة. هذه الطريقة لو اعتمدت في كل الولايات تساهم في تفادي الانحرافات في قبول الطلبات و ستعطي حتما فرصة للذين طال انتظارهم من أجل الاستفادة من سكن . ستسمح هذه الطريقة بمقارنة قوائم طالبي السكن الترقوي المدعم مع قوائم المستفيدين من السكن الاجتماعي و السكن الريفي و قاطني البيوت الهشة .

أما فيما يخص إيداع الطلبات الخاصة بالسكن الترقوي العمومي فتودع لدى :

- الهياكل الجهوية والولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية **ENPI** .
- المؤسسات الجهوية التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره **AADL** في الولايات أين تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة .
- المديرات الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة ، وأيضا **AADL** غير ممثلة .

يتكون ملف طلب سكن ترقوي من الوثائق التالية :

• صاحب الطلب معني بتقديم الوثائق التالية :

- طلب خطي للحصول على إعانة المالية للدولة في إطار السكن الترقوي المدعم ، أو طلب خطي لشراء سكن ترقوي إذا كانت العملية في إطار السكن الترقوي العمومي

○ صورتين 2 شمستين

○ نسختين من بطاقة التعريف أو رخصة القيادة مصدق عليهما

○ نسختين من شهادة الميلاد الأصلية رقم 12

- نسختين من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين
- آخر ثلاث قسائم لكشف الراتب للعمال أو كشف المداخيل السنوية للتجار .
- نسختين من شهادة العمل
- نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية : هذه الوثيقة لم تعد تطلب ابتداء من سنة 2011 .
- بطاقة الإقامة
- إستمارة الصندوق الوطني للسكن مصدق عليها في نسختين
- أما زوج صاحب الطلب معني بتقديم الوثائق التالية :
 - نسختين من بطاقة التعريف أو رخصة القيادة مصادق عليهما
 - نسختين من شهادة الميلاد الأصلية رقم 12
 - نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء
 - نسختين من آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل
 - نسختين من شهادة العمل
 - شهادة عدم الإنخراط مستخرجة من الصندوق الوطني للتأمين لغير الأجراء .
 - شهادة عدم الإنخراط مستخرجة من الصندوق الوطني للتأمين للأجراء .
 - نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية : هذه الوثيقة لم تعد تطلب ابتداء من سنة 2011 .

الصندوق الوطني للسكن لم يعد يطلب شهادة السلبية عند تقديم طلب الاستفادة من الإعانة المالية الممنوحة من قبل الدولة للمواطنين الراغبين في شراء سكن ترقوي مدعم .

بالنسبة لغير الأجراء أي التجار و الحرفيين و أصحاب المهن الحرة تستبدل شهادة العمل و قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل بما يلي :

- نسخة مصادق عليها من السجل التجاري.
- نسخة من التصريح الضريبي.

يمنع منعاً باتاً على المرقى العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين من السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط .

على المستفيدين من السكنات الترقوية المدعمة أن يلتزموا بواجباتهم خاصة دفع مستحقاتهم المالية و بالمقابل يلتزم المرقى العقاري بأجال الانجاز التعاقدية .
1- كيفية الحصول على الأرضية:

يمكن للمكتب في عمليات الترقية العقارية شراء قطعة أرض من الإحتياجات العقارية البلدية بالبيع أو بالتراضي حسب المادة 19 من 86-07 وذلك عن طريق عقد إداري يجرى ويشهر حسب القانون المعمول به . على أن يتضمن هذا العقد شرطاً فاسخاً مرتبطاً بحسن التنفيذ ، يسقط من طرف المصالح المختصة في الولاية بطلب من المكتب وذلك بتسليمه شهادة حسن التنفيذ...⁽¹⁾ .

كما يخول القانون للمكتب في إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع الحصول على مساعدة مالية تسترد في شكل قرض متوسط الأمد تمنح من طرف المؤسسة المالية المخولة وذلك حسب المادة 22 من 86-07 ، ويضمن برهن على القطعة الأرضية المخصصة للعملية مسجل في المحافظة العقارية .

ويجب على كل مرقى يريد الحصول على الأرضية لإنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم تكوين الملف يتكون مما يلي :

أ. طلب يحتوي على طبيعة البرنامج وكذا الخصائص الرئيسية، مساحة الأرضية اللازمة وموقعها مع لوازم مرافق التهيئة (ماء، غاز، كهرباء...)

ب. مشروع أولي لإنجاز مع ضبط كشف كمي ووصفي للعملية ومخطط زمني للأشغال.

ج. مخطط تمويل الذي يبين المساهمة الشخصية للمستفيد مع إمكانية القروض المالية المحتملة.

د. نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للمرقى (شخصية معنوية)

لا يمكن استلام الملف المكون إلا إذا كان كاملاً و يوجه في سبعة (07) نسخ إلى السيد الوالي

¹ أنظر المادة 21 من القانون 07/86 .

الذي يودعه في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوم (15) من تاريخ إرساله إلى اللجنة التقنية للولاية

وهذا من أجل دراسته في مدة لا تتجاوز ستون يوم (60).

هـ. بعد الموافقة من طرف اللجنة التقنية للولاية :

يقوم السيد الوالي بصفته ممثلاً للسيد وزير السكن والعمران والسيد وزير المالية بتحرير قرار ترخيص بالتنازل وعلى أساسه وبعد دفع ثمن التنازل تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد البيع مرفقا بدفتر شروط النموذج المحدد.

في حالة عدم موافقة اللجنة التقنية للولاية يستطيع السيد الوالي للضرورة إرسال ملف مع قرار اللجنة إلى الوزارتين المعنيتين لاتخاذ القرار النهائي على مستواه⁽¹⁾.

كيفية الحصول على إعانة الدولة :

للحصول على إعانة الدولة يجب على المرقى العقاري أن يتبع الخطوات التالية⁽²⁾ :

الخطوة الأولى: للحصول على رقم المرقى العقاري (Code Promoteur) يجب على المرقى تقديم الوثائق:

- البطاقة التقنية للمشروع **La fiche technique**

- نسخة مصادق عليها من قرار المصادقة على المشروع . **La décision de**

validation

الخطوة الثانية : إمضاء دفتر الشروط

يجب على المرقى العقاري أولاً تقديم الملف (03 نسخ) التالي إلى الصندوق الوطني للسكن، النسخ المصادق عليها لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ المصادقة.

- نسخة مصادق عليها من قرار المصادقة على المشروع.

- بطاقة تقديم المشروع. **Note de présentation**

- نسخة مصادق عليها من السجل التجاري.

- عقد ملكية الأرض

¹ بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 12 .

² بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 13 .

- رخصة البناء.

- بطاقة تقنية للمشروع.

- تعهد المرقى. **Engagement du promoteur**

وبعد الإطلاع على دفتر الشروط المتضمن:

- الشروط التقنية للسكن المدعم من طرف الدولة.

- كيفية مراقبة تقدم الأشغال .

- كيفية تصنيف مستويات الإعانة.

- كيفية اختيار المرشحين للاستفادة

- الثمن الأقصى للسكن.

- كيفيات تعبئة و دفع الإعانات.

- كيفية المتابعة.

- شروط الفسخ.

وبعد الإطلاع على دفتر الشروط يقوم المرقى بإمضائه.

الخطوة الثالثة : تحويل الملفات و قائمة المرشحين مع طلب التعبئة (Demande de

Mobilisation) للحصول على إعانة الدولة.

بمجرد إمضاء قائمة المرشحين من الاستفادة من طرف السيد الوالي أو من يمثله يقوم المرقى

بتقديم ملفين إلى الصندوق الوطني للسكن.

■ ملف خاص بالمرقى العقاري :

- قائمة المستفيدين حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن ثلاث نسخ

- قرار تعبئة الإعانة حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن (Demande de

Mobilisation)

- تعهد ثنائي بين المرقى وكل مرشح يتضمن إمضاء طرفين حسب نموذج الصندوق الوطني

للسكن.

- توكيل استقبال الإعانة من كترشح للمرقى ممضي ومصادق عليه حسب نموذج الصندوق

الوطني للسكن نسخة من إعلانيين على الأقل في الجرائد الوطنية.

- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية للأرض.

- نسخة مصادق عليها من رخصة البناء...⁽¹⁾ .

■ ملف خاص بكل مرشح :

الخطوة الرابعة: _ للتحضير السطر الأول من الإعانة يجب إلزاميا من إعداد عقد بيع على المخطط

لجميع المستفيدين تحرر الإعانة على النحو التالي:

- عند إنجاز 10% من المشروع تحرر 30 % من الإعانة.

- عند إنجاز 60% من المشروع تحرر 40% من الإعانة.

- عند إنجاز 100% من المشروع تحرر 20% من الإعانة.

- عند إمضاء محضر تسليم المفاتيح تحرر 10% من الإعانة المتبقية...⁽²⁾ .

يلتزم المترشح لإكتساب الملكية بإيداع مبلغ ضمان يساوي 20 % من سعر السكن ، في حساب

خاص بإسم طالب حفظ الحق مفتوح لدى المؤسسة المالية المخولة وذلك حسب المادة 34 ، 35

من 07-86 ، يمكنه إسترداده في حالة زيادة سعر البيع على سعر البيع التقديري ، أما إذا تخلى

المترشح للملكية ، فإن المكتب يستفيد من إقتطاع نسبته 25 % من المبلغ .

المطلب الثاني : طرق التصرف في السكنات الترقوية

ستعرض في هذا المطلب إلى كيفية التصرف في السكنات الترقوية من طرف المرقى العقاري

بعد إنجازها ، والتي تحكمها في أغلب الأحيان العلاقة التي تربط المرقى العقاري بالمستفيد وكيفية

الإستفادة والتنازل إما عن طريق البيع أو الإيجار . وستتناول هذا في فرعين الأول يتناول التصرف

عن طريق الإيجار والبيوع العادية ، والثاني يتناول التصرف عن طريق عقد حفظ الحق والبيع على

التصاميم .

الفرع الأول : التصرف في السكنات الترقوية بالبيع بالإيجار وعن طريق عقود البيع العادية

يرتبط المستفيد بالمرقى العقاري إما عن طريق بيع أو إيجار للسكن ، وقد نظم المشرع

الجزائري هاته العلاقة في المرسوم 93-03 إذ نص على القواعد التي تحكم عقد الإيجار السكني ،

وكذلك إلى قواعد البيع بناء على التصاميم ، وشدد على ضرورة إفراغهما في شكل نموذج خاص

بكل منهما منصوص عليهما في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994

¹ بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 14 .

² بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 14 .

يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-93...⁽¹⁾ ، و المرسوم التنفيذي رقم 58-94 الذي يتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ...⁽²⁾ ، وأن كل مخالفة لهذا يترتب عنها البطلان المطلق .

أولا : البيع بالإيجار للسكنات الترقوية

نص المشرع الجزائري على عقد الإيجار ونظمه في المادة 467 من القانون المدني وهو " إتفاق يتم بين المؤجر مالك العقار والمؤجر الذي يريد الإنتفاع بالعين المؤجرة " وهو عقد رضائي يكفي فيه توافق الإرادتين على طبيعته ومحله وسببه .

وقد كان عقد الإيجار قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 يحرر أمام الموثق كتابيا بحضور الأطراف حسب المادة 21 منه . ووضع نموذجا للمؤجر والمستأجر لإفراغ عقد الإيجار مع إمكانية إضافة أي بنود أخرى يتفقان عليها ، بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ونستقرأ من هنا أن الكتابة التي فرضها المشرع هي للإثبات وليست شرطا للإنعقاد بتخلفها يطل العقد مادام أنه يمكن إثبات هذه العلاقة بأي وصل .

وقد حاول المشرع الجزائري قبل صدور هذا الأخير ، تنظيم الإيجار فلجأ بذلك إلى الحلول الإنتقالية فمثلا في سنة 1989 لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة...⁽³⁾

والذي قضى بأن يكون مستوى إيجار السكنات الإجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في ميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري **O.P.G.I** الخاضعة لوزارة السكن ، ثم إنشاء نظام الإيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل الإيجار المطلوب ، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان...⁽⁴⁾ ، وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وبالرجوع إلى المرسوم

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 17 مؤرخة في 30 مارس 1994 ، ص 8 .

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09 مارس 1994 ، ص 11 .

³ أنظر الجريدة ر عدد 26 المؤرخة في 28 يونيو 1989 ، ص 691

⁴ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 48

التنفيذي 69/94 الذي يتضمن المصادقة على عقد الإيجار ، ألغى المشرع العديد من الأحكام والقواعد الواردة في القانون المدني وخاصة المواد 471 ، 472 ، 473 ، 474 و 509 وكذلك المواد من 514 إلى 537 من هذا الأخير ، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة .

ويحرر عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر وجوبا في عقد إيجار نموذجي ، يحرر كتابيا بتاريخ مسمى (1)...

ومن خلال تحليل القواعد التي نص عليها المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، والتي ألغت صراحة بعض قواعد القانون المدني ، يتضح أن المشرع منح للمؤجر حماية أكبر مقارنة بوضعية المستأجر وبالحالة التي كان عليها قبل صدور هذا المرسوم ... وكل هاته الحماية الغرض منها تشجيع الإستثمار في ميدان الإيجار السكني .

أما القانون 04/11 والذي ألغى صراحة المرسوم التنفيذي رقم 03/93 ما عدا المادة 27 منه ، فلم يتطرق بالتفصيل إلى إيجار المباني المنجزة في إطار عمليات الترقية العقارية ، إلا بنصه على إدراج المشاريع العقارية المخصصة للإيجار ضمن نشاطات الترقية العقارية ، وكذلك ما نصت عليه المادة 27 الغير ملغاة من المرسوم التنفيذي 03/93 ، من فرض حق الشاغلون القانونيون بصفة مستأجرين البقاء في الأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للملك .

ويمكن إستنتاج أن السوق العقارية الإيجارية ضعيفة جدا في بلادنا خلافا لما يمكن ملاحظته في البلدان الأخرى ويرجع ذلك إلى عدة أسباب مناه :

أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة ، بيعت بفضل نظام التنازل التمليكي للمستفيد وبأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة ... (2) أما عملية البيع بالإيجار فتعتبر طريقة للحصول على سكن مع إختيار مسبق لإمتلاكه عند إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب .

وقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار بمقتضى المرسوم رقم 01-105 بتاريخ 23 أفريل 2001 ، وبفضل هاته الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة

¹ أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 03/93 .

² عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 50

النسبية في التمويل . وقد أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره **AADL**...⁽¹⁾

ومن أهم مميزات هاته الصيغة :

- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (بين 18 إلى 24 شهر) .

- كل برنامج سكن يبيع عن طريق الإيجار يتكون من 50 % سكنات نوع ثلاث غرف ، و 50 % سكنات من نوع أربع غرف .

- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف 140.000.000 دج ، وأربع غرف ب 170.000.000 دج ، حيث حددت كلفة المتر المربع الواحد ب 20.000 دج .

وسعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية .

ويقدم طلب الحصول على سكن بصيغ البيع بالإيجار إلى المرقى العقاري ، وبعد إستفاء الشروط والقبول يجرى عقد البيع بالإيجار لدى موثق .

ثانيا : عقود البيع العادية

عرفت المادة 351 من القانون المدني عقد البيع بقولها : " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي "

ومنه نستخلص أن عقد البيع هو طريقة للحصول على الملكية ، إلا أنه في مجال الترقية العقارية أكثر تعقيدا وصعوبة من حيث تنفيذه عنه في القانون المدني . إذ إشتراط القانون 04/11 أن يوضح عقد البيع تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع ، بالنسبة لتقدم الأشغال ، أما في حالة ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة يجب أن يذكر العقد كفيات المراجعة ، بشرط أن لا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 % كحد أقصى من السعر المتفق عليه من البداية .

بيع العقار : هو عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني وهذا حسب المادة 26 من 04-11 .

وقد عرفت الترقية العقارية عدة أشكال من أنواع البيوع البسيطة منها :

¹ عمراوي صلاح الدين ، المرجع السابق ، ص 73

- بيع البناء المنجزة والجاهزة : والتي يطلق عليها اسم " المفتاح في اليد " ، وهو العقد الشائع ومقتضاه يقوم المرقى العقاري بإنجاز مباني ثم بيعها .
 - البيع لأجل : وهو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بتشييد مبنى في أجل محدد في العقد ، وقد يؤدي الثمن عند الإستلام أو على دفعات تؤدي تبعاً لما ينجز من عمل .
- فالمشتري في هاذين النوعين لا يكون مالكا للبناء بعد إبرام العقد وإنما بعد إتمام الإنجاز ، ولقد نص قانون 07-86 على هذا النوع بصفة موسعة ، حيث كانت عملية البيع تحرر في عقد حفظ الحق المحرر في شكل عرقي ويخضع لإجراءات التسجيل ... (1) ، ولم يتطرق المرسوم 03-93 لهذا النوع من البيوع .
- البيع التقليدي أو ما يسمى البيع بالجلوس : هو البيع الذي كان يتم في العقارات الترفيهية وقد إندرت تقريبا ، فمن الصعب البيع بانتظار الزبون " المشتري " فهذه العملية تتمثل في وضع بائع في مكتب أو داخل الشقة في إنتظار مرور الزبائن .
 - البيع بالوقوف : هذه الطريقة يستعملها معظم المتعاملين في الترقية العقارية ، وهذا النوع من البيع يستدعي الإشهار الذي يمكن أن يأتي بزبائن مهمين .

ب. بيع البناء المنتهي (**Vente Sur plan**) :

في هذه الحالة يجب المرقى العقاري الوثائق التالية:

- رخصة البناء (**permis de construire**)

- شهادة المطابقة. (**Certificat de conformité**)

كل مطابقة الأشغال للمخططات .

الفرع الثاني : البيع عن طريق عقد حفظ الحق والبيع على التصاميم

يمكن للمكتب في إحدى عمليات الترقية أن يقترح البيع بناء على مخططات أو على تصاميم

تمت الموافقة عليها من طرف المصالح المختصة . حسب المادة 29 من 07-86 .

كما يجب قانونا أن يسبق كل تنازل ضمن عملية من العمليات السابقة تحرير " عقد حفظ الحق "

يذكر فيه تحت طائلة البطلان بعض الشروط حددها المادة 30 من 07-86 منها : وصف

¹ نادية منصورى ، المرجع السابق ، ص 109 .

العمارة المبيعة ، نوع البناء ، السعر التقديري ... الخ ، ويجرر في شكل عقد عرفي يخضع للتسجيل وذلك خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر 70-91 المتضمن قانون التوثيق ...⁽¹⁾

ثم جاء القانون 04/11 ليضع حدا للفوضى التي كانت تميز المعاملات العقارية من قبل ، من خلال تحديده لطريقة بيع الأملاك العقارية بشكل يحفظ حقوق الطرفين ، إذ اشترطت المادة 25 من هذا

القانون أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري موضوع عقد يعد قانونا بين المرقى والمقتني ، سواء كان عقد حفظ الحق أو كان عقد بيع على التصاميم ..

أولا : عقد حفظ الحق

هو العقد الذي يرمه المرقى العقاري فقط ويلتزم بموجبه ، بأن يسلم لصاحب حفظ الحق العقار المبني أو الذي هو في طور البناء فور إنجازه مقابل تسييق من هذا الأخير وهذا حسب المادة 27 من 04-11 ، ويودع مبلغ التسييق هذا في حساب مفتوح بإسم صاحب حفظ الحق ، لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية .

ويجرر عقد حفظ الحق ، في مجال الترقية العقارية ، في شكل عقد عرفي ، ويخضع لإجراءات التسجيل ، ويرتب إلتزامات متبادلة بين المتعاقدين ، مع مراعاة المادة 107 من القانون المدني ...⁽²⁾ ، وقد نص القانون 07/86 على هذا النوع من العقود في المادة 31 منه ، أما المرسوم التنفيذي 03/93 فلم يتطرق له .

ويجب أن يذكر في العقد التمهيدي ما يلي...⁽³⁾ :

- وصف العمارة المبيعة ومشتملاتها
- عدد الغرف الرئيسية ، وتعداد غرف الخدمة ، والتوابع ، والنوافذ .
- المساحة السكنية ، في العمارة ...
- نوع البناء ، والسعر التقديري وكيفية مراجعته... ، شروط الدفع وكيفياته ، آجال التسليم
- عقوبات التأخير وضمانات التمويل ووسائله .

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 107 مؤرخة في 25 ديسمبر 1970 ، ص 1615 .

² حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ط 11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 49.

³ أنظر المادة 30 من القانون 07/86

و يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق حسب المادة 30 من القانون 04/11 ، اصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الإقتضاء ، ومرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة والشبكات ، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

ويتعين على المرقى العقاري أن يعد عقد البيع ، بعد 03 أشهر على الأكثر من إستلام البناية أو جزء منها ، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق . ويمكن فسخ هذا العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع وذلك بطلب :

- من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر
- من صاحب حفظ الحق ، وبهذا يستفيد المرقى من إقتطاع نسبة 15 % من مبلغ التسييق المدفوع .

- من المرقى ، في حالة عدم إحترام صاحب حفظ الحق لإلتزاماته بعد إعدارين ، مدة كل منهما شهر ولم يرد عليهما⁽¹⁾

ثانيا : عقد البيع على التصاميم

نص المشرع الجزائري على عقد البيع بناء على التصاميم في المادة 29 من القانون 07/86 والتي تعرضت لأحكامه العامة دون أن يكون هناك تحديد لعقد البيع ، ولم تبين طريقة إنعقاده . أما في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري في الفصل الثاني من فقد نظم المشرع أحكام هذا النوع من البيوع .

وعقد البيع بناء على التصاميم هو عبارة عن عقد رسمي مفرغ في عقد نموذجي محدد في المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية⁽²⁾ . ويجزر عقد البيع على التصاميم ، وجوبا في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان ، وذلك حسب القرار رقم 372339 المؤرخ في 2007/06/20 ..⁽³⁾

ولم يعرف عقد البيع على التصاميم في الجزائر ، إلا بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وهونفس العقد تقريبا الذي عرف في فرنسا منذ الخمسينيات ولكن المشرع

¹ أنظر المادة 32 من القانون 04-11 .

² رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 2 .

³ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 49 .

الفرنسي أيضا لم ينظمه بقانون خاص إلا في سنة 1967 بالقانون 03/67 الصادر في 03 جانفي 1967...⁽¹⁾ ، وهو عقد يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري ببيع بناية أو جزء منها إلى المشتري قبل إتمام الإنجاز أي بالإعتماد على التصاميم شريطة تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية ، وعليه تنتقل الملكية إلى المشتري ابتداء من تاريخ توقيع العقد ويكون مالكا للبناية المبعة بناء على التصاميم حسب المادة 01/25 من المرسوم التنفيذي 58/94 .

ويمكن ذكر بعض الخصائص لعقد البيع على التصاميم والتي إستخلصها الأستاذ " قاشي علال " في بحثه حول إلتزامات المرقى العقاري، والتي إستخلصها من القواعد العامة من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم وأيضا من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وهي :

أولا : المستخلصة من القواعد العامة

- أنه من العقود المسماة التي وضع لها المشرع تنظيما خاصا بها .
- أنه عقد بسيط لأنه يشتمل على أحكام عقد واحد .
- أنه من العقود المحددة ، التي تتحدد فيها إلتزامات وواجبات كل طرف .
- أنه عقد ملزم لجانين ، لأنه يرتب إلتزامات متقابلة للطرفين .
- أنه من العقود الشكلية ، لأن الشكلية ركن لإنعقاد العقد فيه طبقا للمرسوم 58/94 .

ثانيا : المستخلصة من المرسوم 03/93 الملغى بالقانون 04/11

- أنه يرد على عقار غير موجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا .
- أنه ينقل الملكية بمجرد توقيع العقد طبقا للمادة 02 من المرسوم 58/94 دون الشهر .
- يستفيد المشتري من حق إمتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المتعامل العقاري .
- يستفيد المشتري من ضمانات العامة المعروفة ، وكذلك الخاصة المنصوص عليها في المادة 09 من هذا المرسوم .
- التسهيل على المشتري بدفع الثمن في شكل دفعة أولية ودفعات مستقبلية .

¹ بن عطية محمد وصغيري جمال ، المرجع السابق ، ص 16 .

- يمنع المشتري من التصرف في العقار رغم تحرير العقد في الشكل الرسمي والذي لا يمكنه هذا إلا من طلب فروض بنكية حسب المادة 13 منه ...⁽¹⁾.

إذن هو العقد الذي يرمه المرقى العقاري فقط و يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات أو جزء منها من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال ، على أن يقوم هذا الأخير بتسديد السعر كلما تقدمت الأشغال ، شريطة تقديم الضمانات المالية والتقنية كما نصت على ذلك المادة 09 من المرسوم 03-93 ، ومن جملة الضمانات الأخرى التي نص عليها المرسوم التشريعي 03/93 في المواد 10 ، 11 ، 17 ، 18 ما يلي :

- أن يشتمل عقد البيع على التصاميم الذي يحدد نموذجه عن طريق التنظيم تحت طائلة البطلان على ما يأتي زيادة على صيغ المعتادة :

- العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- وصف البناء المبيعة أو جزء البناء للمبيع ومشمولات ذلك.

- آجال تسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال.

- الكشف التقديري وكيفيات المراجعة إن انقض الأمر.

- شروط الدفع وكيفياته.

- طبيعة الضمانات القانونية و ضمان حسن الانتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في

الترقية العقارية للمشتري مقابل تسيقات وسلف ودفعات مجزأة المنصوص عليها في العقد ودعم

الالتزامات التعاقدية الأخرى.

بالإضافة إلى اصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الإقضاء ، ومرجعيات رخصة التجزئة

، وشهادة التهيئة والشبكات ، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء...⁽²⁾

كما يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على تصاميم أن يغطي التزامات

التأمين إجباري الذي يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع

المعمول به ، وترفق شهادة الضمان إجباري بالعقد.

¹ أ . علال قاشي الضمانات القانونية ودعم الإلتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك ، مداخلة مقدمة ضمن اشغال

الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية ، جامعة ورقلة ، 2006

² أنظر المادة 30 من القانون 04-11 .

وقد نصت على هذا النوع من البيوع المادة 29 من قانون 86-07 والتي تعرضت للأحكام العامة دون أن يكون هنالك تحديد لعقد البيع ولم تبين طريقة إنعقاده كما كان الأمر بالنسبة لعقد حفظ الحق...⁽¹⁾ .

يتم إعداد هذا العقد في الشكل الرسمي ويخضع للتسجيل والإشهار ، ويتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق وذلك لمعينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري ، ولا يمكن إبرامه في حالة لجوء المرقي العقاري لإستعمال قروض تخصص للبناء..⁽²⁾ .

أما في حالة إفلاس المتعامل في الترقية العقارية الذي قام بالبيع بناء على التصاميم ، فإن هذا يخول حق الإمتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين .

ويعد لاغيا وباطلا كل إتفاق أو بند في العقد يلغي أو يحدد المسؤولية أو الضمانات ...⁽³⁾ .

و يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بالإنجاز تقديم شهادة تأمين تحملهم

المسؤولية المدنية التضامنية لمدة 10 سنوات وهذا بناء على طلب المتعامل في الترقية العقارية .

وبما أن عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين فإنه يرتب إلتزامات على طرفيه ،

يترتب على الإخلال بها التعرض لجزاءات منها طلب فسخ العقد أو طلب التنفيذ العيني بعد

الإعذار ، مع طلب التعويض في كلتا الحالتين وهذا طبقا للمادة 119 من القانون المدني ، كما

يجوز للمشتري أن يمتنع عن تنفيذ إلتزاماته إذا أحل البائع لإلتزاماته وهذا طبقا للمادة 123 من

القانون المدني . كما أقر المرسوم 03/93 بعض الجزاءات لهاته الحالة الأخيرة منها :

- إصلاح العيوب الظاهرة في الأجل المتفق عليها حسب المادة 15 منه .

- منح حق إمتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين ، المشتري ، بسبب الإفلاس

كما أن المرقي العقاري ملزم باللجوء إلى موثق لإعداد عقود البيع على المخطط مع المستفيدين في

أجل أقصاه 3 ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلامه قائمة المستفيدين من قبل السلطات المختصة .

¹ نادية منصور ، المرجع السابق ، ص 109 .

² أنظر المادة 36 من القانون 04-11 .

³ بن عطية جمال وصغيري محمد ، المرجع السابق ، ص 17 .

وفي إطار عقد البيع بناء على التصاميم ، فإن المتعامل في الترقية العقارية يتسلم التسيقات أو دفعات المشتري تدريجيا كما يلي :

- 20 % عند الحجز

- 40 % عند الإنتهاء من أشغال وضع الأساس

- 60 % وضع قنوات المياه

- 80 % عند الإنتهاء الكلي من الإنجاز

- 100% عند تسليم المفاتيح

ولا يمكن حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 03/93 ، والمادة 39 من القانون 04/11 ، أن تتم حيازة بناية أو جزء منها من طرف المستفيد إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990...⁽¹⁾ ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وكذلك القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008...⁽²⁾ ، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

كيفية دفع أو تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم

يقدر السعر المتوسط لسكن ترقوي مدعم بمبلغ 2.800.000 دينار جزائري أي 280 مليون سنتيم ، يتم تسديده بالطريقة التالية :

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (70 أو 40 مليون سنتيم) لفائدة المرقى.

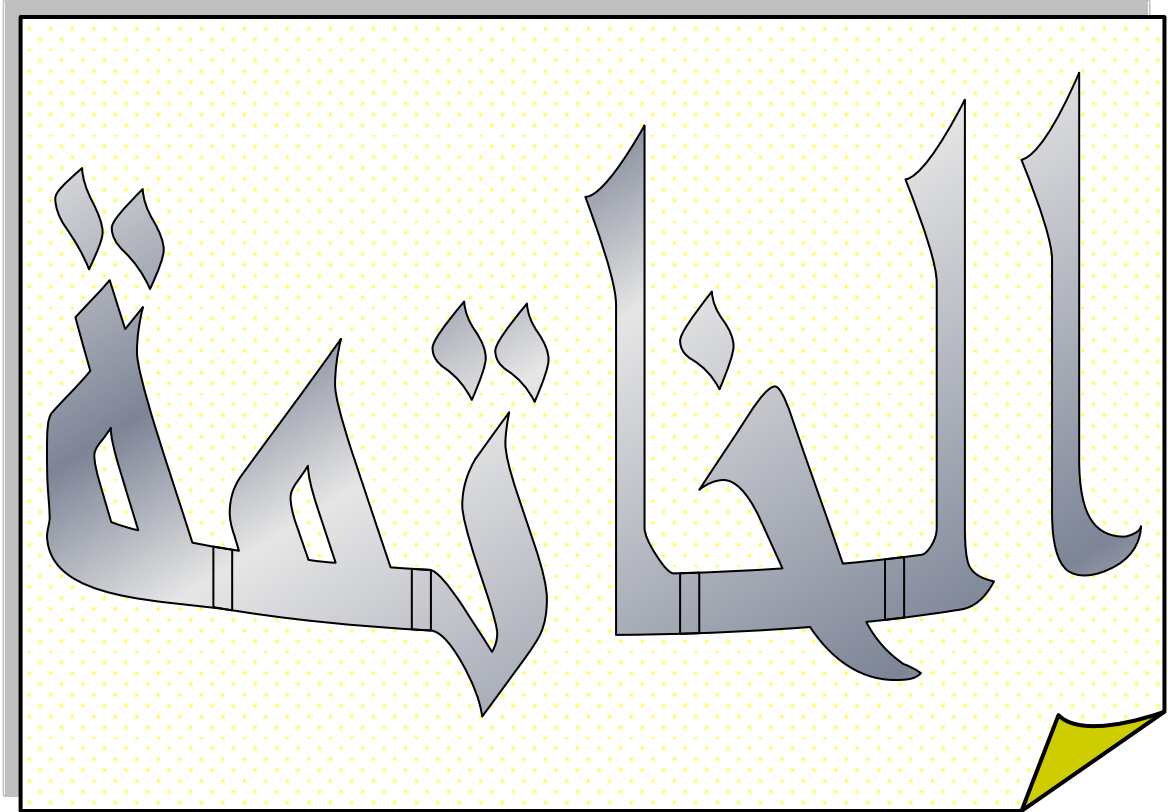
- يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقى و التي تتراوح ما بين 600.000 و 900.000 دينار. هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل.

- الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (1 بالمائة).

- يمنع منعاً باتاً على المرقب العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين مت السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط.

¹ أنظر الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، ص 1652 .

² أنظر الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 غشت 2008 ، ص 19 .



خاتمة

لقد تطورت السياسة السكنية في الجزائر تطورا ملحوظا عند إنتقال الدولة من نظام الإقتصاد الموجه ، إلى نظام الإقتصاد الحر ، وعندما تخلت الدولة تبعا لذلك عن دور المتعامل المحتكر إلى دور المنظم والمراقب والمدعم لإنتاج السكن ، من خلال تنويع عروض السكن ، وتوسيع دائرة المساهمين في إنتاجه . وقد إختص هذا التوجه الجديد بعدة خصائص ومميزات لعل من أهمها الدعم الموجه للأسر للحصول على ملكية سكن ، عن طريق عدد من صيغ السكن الجديدة والتي منها صيغة السكن الترقوي الموجهة للفئة المتوسطة من المجتمع ، إذ تركز أساسا هاته الصيغة على :

- تركيبة مالية مشتركة بين إعانة الدولة ، والمساهمة الشخصية للمستفيد التي أصبحت النقطة البارزة في هذا التوجه الجديد ، إذ يمكن اللجوء إلى البنوك قصد الحصول على قرض متوسط أو طويل المدى لإستكمال ثمن المسكن .

-المبادرة الخاصة للمركبي العقاري .

وقد عرفت السياسة السكنية في مجال صيغة السكن الترقوي في بداياتها فتورا بسبب إنطلاقها الغير ملائمة في مرحلة تميزت ب :

-إنخفاض القدرة الشرائية للأسر .

-عدم قدرة الاسر على الإقتراض .

-صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي بعيدا عن البيروقراطية والمحاباة في التعامل ، سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في إمتلاك سكن

-ركود الإدخار .

-البطالة .

-إرتفاع كلفة البناء لإرتفاع سعر المنتوجات المستوردة .

إلا أن الدولة وضعت مجموعة من الخيارات لإعطاء نفس جديد للصيغة من خلال تقديم الدعم المباشر وغير المباشر للأسر المتوسطة الدخل لتمكينها من الحصول على مسكن ، وكذا تقديم دعم للمركبين العقاريين لإنجاز سكنات في إطار الترقية العقارية ، وقد أعتبر هذا توجهها جديدا في ميدان الترقية العقارية العمومية خاصة ، هاته العملية التي شرع فيها بتطبيق التعليمات الوزارية رقم 278 التي تتناول تطوير المسكن الترقوي ذو الطابع الإجتماعي للتملك الصادرة في 07 أوت 1999 .

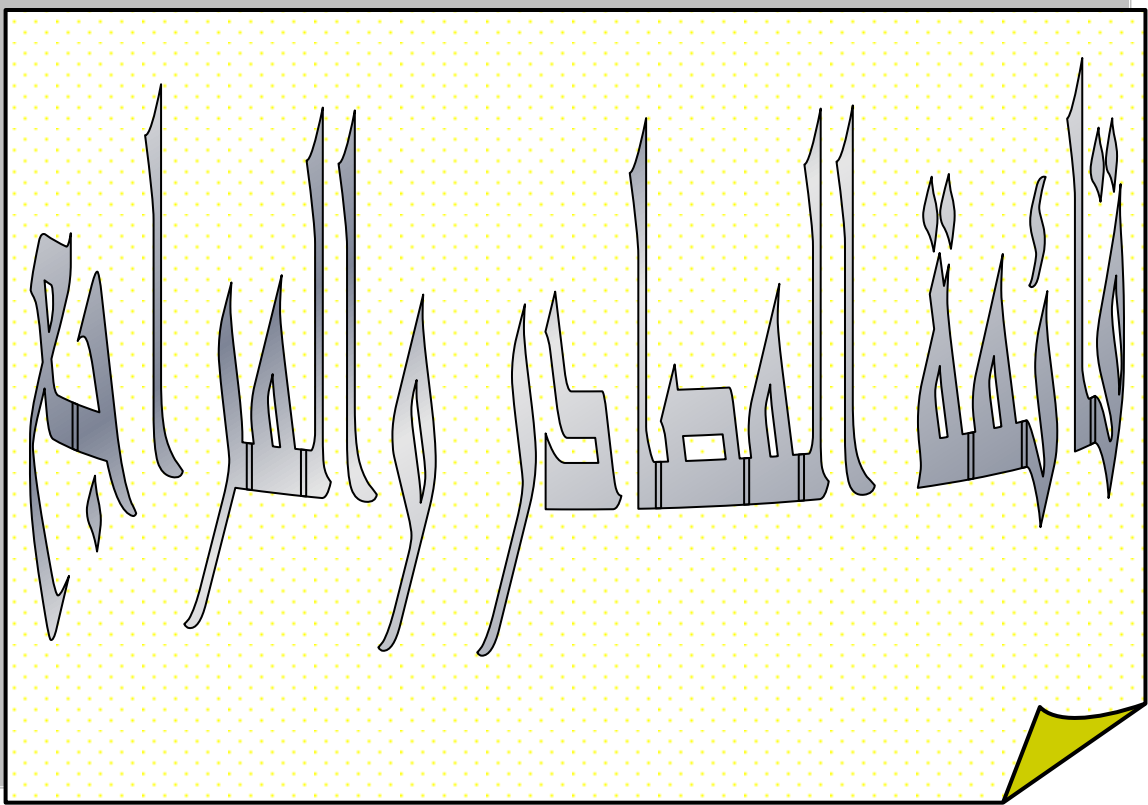
وفي الأخير يمكن القول أن هاته الصيغة من أنواع الصيغ السكنية ، عرفت إنتعاشا ملحوظا بعد البداية المتعثرة ، وبعد الإصلاحات التي قامت بها الدولة للنظام الإقتصادي والمالي والعقاري ، لأنه يمكن للسكن الترقوي أن يكون من أهم الحلول المستقبلية لإزمة السكن ، وما نستنتجه أيضا هو أن المنظومة القانونية لا زالت بحاجة إلى الكثير من التطور رغم أن الجزائر بهاته المنظومة ، أطلقت رهانا كبيرا بإرادة قوية على الأزمة بإنتاج سكنات بأسعار معقولة ونوعية أفضل ، ومما نستشهد به على سبيل المثال لا الحصر ، البرنامج الخماسي 2010-2014 الذي يضم 2.000.000 سكن ، منها 500.000 سكن ترقوي مدعم . ما يترجم بوضوح إرادة الدولة في مواصلة الجهود من أجل إنجاز السكنات بإجراءات تحفيزية جديدة لتسهيل الإستفادة من السكن والترقية العقارية .

وما يمكن أن نوصي به زيادة على ذلك هو :

- زيادة الإهتمام بالسكن الترقوي ومنظومته القانونية ، كونه يخص شريحة مهمة من المجتمع تمثل 50 % من أفرادها ، ومن أهم الحلول المستقبلية للمشكلة السكنية .
 - دعم أكبر لشركات المقاولات العقارية ، والمرقيين العقاريين من جميع النواحي ، وتحريرهم من القيود والعوائق ، وتحسين مستوى نجاعتهم بما يعود على بالنفع والتطور على قطاع البناء عامة ، وعلى السكن الترقوي بصفة خاصة .
 - إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض للمرقيين العقاريين والمستفيدين من السكن .
 - الإهتمام أكثر فأكثر بالجانب الفني والعماري والمعماري في السكنات الترقوية .
- هذا وتبقى دراستنا هاته لهذا الموضوع ، ما هي إلا محاولة متواضعة منا لإلقاء الضوء على زاوية صغيرة من زوايا قطاع السكن والمشاكل التي يعاني منها ، ولذا فلا يمكن أن تعتبر أو أن ترقى إلى مراتب البحث الملم بجميع زوايا الموضوع الواسع النطاق والذي يحتاج إلى كثير من الدراسة والتمحيص للرقى بالسكن الترقوي إلى مصاف صيغ سكنية أخرى بلغت من التطور والرقى مبلغا ، وقطعت نحو القضاء على مشاكلها ومعوقاتها أشواطا كبيرة . ولذا فإننا نقترح آفاقا للبحث ، وتدعيما لهذا الموضوع ، بعض العناوين منها :

- دور السكن الترقوي في القضاء على أزمة السكن .

- أنظمة تمويل السكنات الترقوية في الجزائر .



قائمة المراجع

أولاً: الكتب والمؤلفات

1- بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2011 .

2 حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، ط 11 ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 .

المذكرات

1 ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بين عكنون ، الجزائر ، 2006 .

2 منال ريم ، قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر ، ص 48 .

3 خادبة منصوري ، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، 2002 .

4 ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراة دولة في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2005 .

ثانياً: الأبحاث والمقالات

1 أحمد دغيش ، بحث الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع ، جامعة بشار عمران محمد ، مقال حول إستراتيجية التمويل السكني بالجزائر ، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، 2011 .

2 بن عطية محمد وصغيري جمال ، بحث حول السكن الترقوي ، قسم الحقوق ، جامعة المسيلة ، الموس م الدراسي 2006/2005 .

3 سعيدي لوناسي حيقة ، مداخلة منشورة بعنوان " المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون 04-11 " ، ملتقى حول الترقية العقارية في الجزائر ، جامعة ورقلة ، كلية الحقوق ، 2012 .

4 صالح الواسعة ، مداخلة بعنوان " دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر " ، ملتقى حول الترقية العقارية بالجزائر ، جامعة ورقلة ، كلية الحقوق ، 2012 .

5 عبد الحليم بن مشري وفريد علواش ، بحث إلتزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، الملتقى الدولي للترقية العقارية واقع وآفاق ، ورقلة ، 2012 .

6 - حلال قاشي الضمانات القانونية ودعم الإلتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك ، مداخلة مقدمة ضمن اشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية ، جامعة ورقلة ، 2006 .

7 - عمران محمد ، مقال حول إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، 2011 ،

8 - عمراوي صلاح الدين ، السياسة السكنية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الديمغرافيا ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009

9 - رمول خالد ، مقال حول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ، مجلة المفكر ، العدد 05 .

ثالثاً : النصوص القانونية

1 - القوانين والأوامر

1 - القانون 277/64 المؤرخ في 10 أوت 64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، ج 26 .

2 - الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق ، ج ر 107 ، ص 1615 .

3 - الأمر 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974 يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .

4 - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 .

5 - الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر 12 بتاريخ 09 فيفري 1977 .

6 - القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والهيئات والأجهزة العمومية ، ج ر 06 .

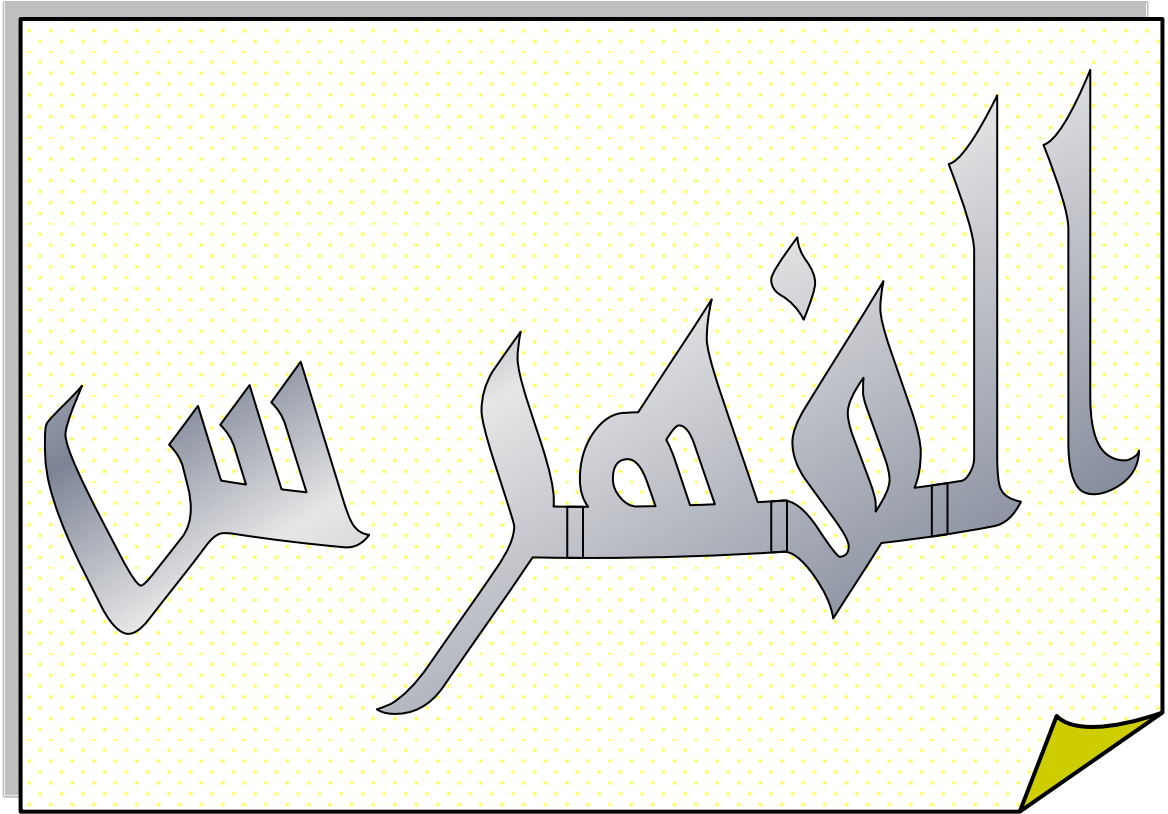
7 - القانون رقم 16/83 المؤرخ في 02 يوليو 1983 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية ، ج ر عدد 28 .

- 8 - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر رقم 10 .
- 9 - القانون 01/88 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والإقتصادية ، ج ر عدد 02 .
- 10 - القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض ، ج ر 16
- 11 - قانون 29/90 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 .
- 12 - الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير سنة 1995 ، يتعلق بالتأمينات ، ج ر 13 .
- 13 - القانون 15/08 المؤرخ في 03 غشت 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج ر عدد 44 .
- 14 - القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 .
- 2- المراسيم

- 1 - المرسوم 201/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 يحدد إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها ، ج ر 12 ، ص 801 .
- 2 - المرسوم 741/83 المؤرخ في 24 ديسمبر 1983 المتضمن قانون الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص في ميدان الترقية العقارية ، ج ر 53 ، ص 3320 .
- 3 - المرسوم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 يتضمن حل الديوان الوطني للمسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه وإلتزاماته ومستخدميه ، ج ر رقم 30 ، ص 1170 .
- 4 - المرسوم 80 /85 المؤرخ في 30 أبريل 1985 يحدد القانون الأساسي للشركة الجزائرية للتأمين ويجعل تسميتها الجديدة الشركة الوطنية للتأمين ، ج ر رقم 19 ، ص 571 .
- 5 - المرسوم 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 يغير تنظيم دوواين الترقية العقارية والتسيير العقاري في الولاية وعملها ، ج ر رقم 46 ، ص 1686 .
- 6 - المرسوم 38 /86 المؤرخ في 04 مارس 1986 يحدد شروط الإكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر رقم 10 ، ص 357 .

- 7- المرسوم التنفيذي 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 ، يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة ، ج ر عدد 26 .
- 8- المرسوم التنفيذي 405/ 90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، ج ر 56 .
- 9- المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر 25 .
- 10 - المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر 25 .
- 11 - المرسوم التنفيذي 147 / 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج ر 25 .
- 12 - المرسوم التنفيذي 148/ 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالات وطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج ر 25 .
- 13 - المرسوم التنفيذي 08/ 93 المؤرخ في 02 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج ر 2 .
- 14 - المرسوم التشريعي 03/ 93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر 14 .
- 15 - المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 02 يناير 1993 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91/147 ، ج ر عدد 02 .
- 16 - المرسوم التنفيذي 58/ 94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر 13 .
- 17 - المرسوم التشريعي رقم 07/ 94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر 32 .

- 18 - المرسوم التنفيذي 111 / 94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 145 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر 32 .
- 19 - المرسوم التنفيذي 308 / 94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، ج ر 66 .
- 20 - المرسوم التنفيذي 75/ 96 المؤرخ في 03 فيفري 1996 يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية وسيره ، ج ر رقم 09 ، ص7.
- 21 - المرسوم التنفيذي 406/ 97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر 73 .
- 22 - المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 25 ، ص 18



01.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول : ماهية السكن الترقوي ومركزه ضمن السياسة السكنية في الجزائر
06.....	المبحث الأول : تحديد بعض المفاهيم المرتبطة بالسكن الترقوي
06.....	المطلب الأول : ماهية الترقية العقارية
20.....	المطلب الثاني : ماهية السكن الترقوي
25.....	المبحث الثاني : علاقة الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر ومراحل تطور السكن الترقوي
25.....	المطلب الأول : علاقة الترقية العقارية بالسياسة السكنية في الجزائر
30.....	المطلب الثاني : مراحل تطور السكن الترقوي ضمن الإطار القانوني والتشريعي
40.....	الفصل الثاني : المتدخلون في السكن الترقوي وآليات تسييره
41.....	المبحث الأول : المتدخلون في السكن الترقوي
42.....	المطلب الأول : المتدخلون في إنجاز السكن الترقوي
44.....	المطلب الثاني : المتدخلون في تمويل السكن الترقوي
55.....	المبحث الثاني : آليات تسيير السكن الترقوي
55.....	المطلب الأول : شروط الاستفادة من السكن الترقوي وإجراءاتها العملية
62.....	المطلب الثاني : طرق التصرف في السكنات الترقية
74.....	خاتمة
77.....	قائمة المصادر والمراجع
83.....	فهرس الموضوعات