



جامعة أكلي محند أولحاج – البويرة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



السكنات الترقية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: القانون الإداري

إشراف الأستاذ :

- قاسم حكيم

إعداد الطالبين:

- سكندر مهدي

- بوعسكر عبد العزيز

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
سعودي عمر	دكتور	رئيسا
لعميري ياسين	دكتور	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

الشكر و العرفان

نشكر الله عز و جل الذي سدد خطانا و أعاننا على إكمال و إنهاء هذا البحث و إتمامه على الوجه المطلوب بعد هذا الجهد، كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف قاسم حكيم على تقديمه الإرشاد و النصح و التوجيهات السديدة، و إلى كل الذين ساهموا و ساعدوا في هذا البحث، و الشكر أيضا إلى كل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة أكلي محند أولحاج بالبويرة.

إهداء

الحمد لله كثيرا يليق بجلاله و عظيم سلطانه، والصلاة و السلام على
أشرف المرسلين و على آله و صحبه أجمعين أما بعد أهدي ثمرة
جهدي إلى أمي و أبي الغاليين اللذان كانا بجانبني طوال مسيرتي
الدراسية و إلى جدتي طال الله في عمرها و إلى أخي و أخواتي و
إلى كل زملائي خاصة شريكي في البحث بوعسكر عبد العزيز

سكندر مهدي

إهداء

الحمد لله كثيرا يليق بجلاله و عظيم سلطانه، والصلاة و السلام على
أشرف المرسلين و على آله و صحبه أجمعين أما بعد أهدي ثمرة
جهدي إلى أمي و أبي الغاليين اللذان كانا بجانبني طوال مسيرتي
الدراسية و إلى إخوتي و أخواتي و إلى كل زملائي خاصة شريكي
في البحث سكندر مهدي

بوعسكر عبد العزيز

قائمة المختصرات

- ج ر : الجريدة الرسمية

- ص : صفحة

- د ط : بدون طبعة

- د س ن : بدون سنة النشر

- د ب ن : بدون بلد النشر

مقدمة

مقدمة :

تصدر قطاع السكن خاثة القطاعات ذات الأولوية من حيث التكفل بها من طرف الدولة الجزائرية، و يظهر هذا في سعيها إلى تطويره نظراً لأهميته البالغة كونه يحتك مباشرة بكرامة المواطن لاسيما أنه يعد معياراً لقياس مدى تقدم الدولة في الركب الحضارية و مستوى تطورها في المجالين الإقتصادي و الإجتماعي، و هذا ما جعل قطاع السكن من أهم الإنشغالات الأساسية للدولة، و بهذا تكون موالية لما تم النص عليه في المواثيق الدولية التي جعلت السكن حقاً أساسياً من حقوق الإنسان، وذلك عن طريق تكريسه في القانون الأسمى للبلاد المتمثل في الدستور، و في مساعيها لتطبيق هذا الحق و تجسيده في أرض الواقع، إعتمدت الجزائر على السكن العمومي الذي يعكس تبنيتها للنظام الإشتراكي حيث تقوم بمفردها على إنجازها و تمويلها، و بعد الانفجار الديموغرافي الذي عرفته الجزائر جعل إستمرار هذه السياسة منهكاً لعائق الدولة، و بهذا قامت الدولة بتحويل منهجها إلى الإعتداد على نشاط الترقية العقارية و تبنيه كسياسة جديدة لتخفيف العبئ على عاتقها و ذلك بإصدار المرسوم التشريعي 93-03 متعلق بالترقية العقارية، و يعد كأول مرسوم يفتح المجال أمام جل المتعاملين من الفئة العامة و الخاصة و هو المعدل حالياً بقانون 11-04 ، كما واكب هذا المرسوم النظام الإقتصادي الذي تبنته الجزائر في 1989 المتمثل في إقتصاد السوق، وقد باشرت الدولة بوضع في يد مواطنها صيغ سكنية حديثة و متنوعة متمثلة في السكنات الترقية التي تختلف باختلاف الطبقات الإجتماعية حسب مستوى دخل كل فرد.

تكفل المشرع الجزائري بتقسيم الصيغ السكنية الترقية إلى أنواع مختلفة، و بما أن الملكية ثبتت لأكثر من شخص واحد على نفس الشيء أي يتقاسمون جزءاً في الإستغلال فيما بينهم سميت هذه الظاهرة بالملكية المشتركة، و تعتبر هذه الأخيرة من الأمور البالغة الأهمية و لديها نظام قائم على و تسيير الأجزاء التي يتشارك فيها الملاك من الأمور المستلزمة لتدابير و شروط محكمة لمختلف شؤونها فهي من أهم التقنيات الترقية العقارية و مع تزايد عدد الطلبات و تفاهم أزمات السكن بات من الواجب إيجاد حل لوضع سكنات و ضبطها بنظام خاص بها يجنبها التسيير الفوضوي و لهذا نجد المشرع الجزائري حريص على مواكبة الأحداث المتسارعة في هذا المجال من خلال إصدار قوانين صارمة مع السهر على عصرنتها لتتماشى مع الواقع المعاش فبعد فشل الهيئات العمومية في صون فجوة التسيير الرشيد للعقار إستجد المشرع بالقطاع الخاص لتجسيد الإجراءات القانونية و الإدارية اللازمة على أرض الواقع.

و على ضوء ما تقدم نطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في

ضبط مسألة السكنات الترقية في تنسيق إجراءاتها الإدارية و التنظيمية ؟

1- أسباب إختيار الموضوع :

هناك أسباب و دوافع متعددة ساهمت في إقناعنا في إختيار هذا الموضوع، و من أبرزها أنه يتحدث عن واقع معاش في الحياة اليومية، و هذا بالإضافة إلى الدافع الذاتي

المتمثل في رغبتنا للقيام بهذا البحث، كما أنه هناك أسباب موضوعية شجعتنا على هذا الإختيار و من أبرزها النقص الملحوظ في الدراسات و الأبحاث التي تناولت موضوع السكنات الترقية في التشريع الجزائري خاصة في جامعتنا.

2- أهداف دراسة الموضوع :

تم تسطير أهداف دراسة الموضوع و ذلك لتكون له قيمة علمية و إضافة جديدة لهذا قمنا هذه الدراسة لتحقيق أهداف عامة لا شخصية ومنه تبينت الأهداف التالية :

* إبراز دور التشريع الجزائري في إدارة شؤون السكنات الترقية

* إبراز الطريقة الصحيحة لتوزيع و تنظيم السكنات الترقية.

3- أبرز الصعوبات التي واجهتنا :

إن من أهم الصعوبات التي صادفناها أثناء إعداد المذكرة هو قلة المراجع التي تناولت هذا الموضوع بشكل مفصل و دقيق من الناحية الإدارية.

4- منهج الدراسة :

كل التساؤلات التي تم طرحها سابقا في الإشكالية تم الإعتماد في الرد عليها على المنهج الوصفي و التحليلي لإعطاء الأجوبة الكافية و الإحاطة الشاملة للموضوع .

و لمعالجة الموضوع تم تقسيم الدراسة إلى فصلين متكاملين بحيث يحتوي الفصل الأول

المعنون : الإطار المفاهيمي للسكنات الترقية و يتكون هذا الفصل من ثلاث مباحث :

المبحث الأول : مفهوم السكن الترقوي العمومي

المبحث الثاني : مفهوم السكن الترقوي المدعم

المبحث الثالث : مفهوم سكن البيع بالإيجار

و الفصل الثاني المعنون : إدارة و تسيير السكنات الترقية و يتكون هذا الفصل من

مبحثين :

المبحث الأول : مفهوم نظام الملكية المشتركة

المبحث الثاني : آليات إدارة و تسيير الملكية المشتركة.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي للسكنات

الترقوية

مدخل للفصل الأول :

يعتبر السكن إحدى الضروريات الأغنى عنها في حياة الفرد، و قد إختلف الفقهاء في تعريف السكن فحسب آدم نافيت على أنه حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة، و ذهب آخرون على أنه ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد بإعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة، و في الآونة الأخيرة عرفت الجزائر نموا ديمغرافيا ملحوظا مما أدى إلى زيادة الطلبات على السكن ما جعل الدولة تلجأ لتوفيرها إلى الإعتماد على السكنات الترقية¹، و على هذا النحو سنحاول في هذا الفصل أن نعطي صورة واضحة و مبسطة حول السكنات الترقية .

¹ - حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2012/2011، ص133.

المبحث الأول : مفهوم السكن الترقوي العمومي.

مرت الجزائر بعدة محطات منذ الإستقلال نتج عنها نمو ديمغرافي كثيف خاصة في المدن، مما جعل الدولة الجزائرية تولي إهتماما أكبر لقطاع السكن للقضاء على ظاهرة البناءات القصديرية الهشة و الفوضوية، و من بين الحلول التي أوجدتها إنشائها لصيغة سكنية متمثلة في السكن الترقوي العمومي، و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث المنقسم إلى مطلبين خصص أوله لتعريف السكن الترقوي العمومي و شروط الإستفادة منه ، و خصص الثاني للجهة القائمة على إنجازة و تمويله و إجراءات بيعه¹.

المطلب الأول : تعريف السكن الترقوي العمومي و شروط الإستفادة منه.

سنتطرق في هذا المطلب إلى المقصود بالسكن الترقوي العمومي (الفرع الأول) و شروط الإستفادة منه (الفرع الثاني).

¹ - عائشة طيب، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، الجزء 4، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، الجزائر، 20-06-2017، ص73

الفرع الأول : المقصود بالسكن الترقوي العمومي.

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف السكن الترقوي العمومي في المادة 2¹ من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط و كيفية الإستفادة من السكن الترقوي العمومي في نصها المصاغ كما يلي "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخص الأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه".

و تتكفل الدولة بإنجازه و تضمن الإستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل...
لقد بين المشرع الجزائري أن السكنات الترقية العمومية وضعة لتوجيه الفئات المتوسطة الدخل و لتوضيح أكثر فإنها موجهة من يكون راتبه الكلي بينه و زوجه يفوق 6 مرات و يقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

كما يجدر الإشارة إلى أن الدولة هي القائمة على إنجاز هذه الصيغة السكنية، أي أنها بعيدة عن أيدي الخواص و بهذا فإن وزير السكن هو المحدد للمرقي العقاري المكلف بإنجازه².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كيفية شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر عدد 44، الصادرة في 27 يوليو 2014.

² - حسبية زغلامي، مرجع سابق، ص139.

الفرع الثاني : شروط الإستفادة من السكن الترقوي العمومي.

أولاً / الشروط الواجب توفرها في المترشحين :

حسب المرسوم التنفيذي 203-14¹ في مادته 8 المحددة لشروط الإستفادة من هذه

الصيغة السكنية والمتمثلة فيما يلي :

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذات إستعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.

- أن لا يكون المترشح قد إستفادة هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

- يفوق دخله ست (6) مرات و يقل أو يساوي إثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون. و بهذا تكون المادة 8 هي المحددة لهذه الشروط و المبينة لها فمن غير الممكن الإستفادة في حالة الإخلال بأحد هذه الشروط، كما أضافت المادة 9 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفية ذلك ما يلي :

¹ - المرسوم التنفيذي 203-14 ، مرجع سابق .

- يمكن الطالب المستوَجِر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه أن يودع طعن يرتكز على إلتزامه المسبق لإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة.

- يجب أن يتم فسخ عقد الإيجار و الإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي¹.

ثانياً / ملف لإكتساب سكن ترقوي عمومي :

يجب على المترشح الراغب في الحصول على سكن ترقوي عمومي أن يقدم طلب الشراء على مطبوع نموذجي مصادق عليه، حدد بموجب القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014²، يحدد طلب الشراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ويجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق التالية :

- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للإستعمال
- شهادة عائلية
- شهادة الإقامة

¹ - المادة 9 من القرار الوزاري مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفيات ذلك، ج.ر عدد 63 ، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

² - قرار وزاري مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق لـ 12 أكتوبر 2014، يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج.ر عدد 7، الصادرة بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.

- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء
- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، أو التصريح بالدخل لغير الأجراء.
- تصريح شرفي موقع من قبل الطالب و مصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي أو قطعة أرض أو مساعدة مالية من الدولة لإقتناء سكن، أو للبناء الذاتي وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية¹.

المطلب الثاني : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل السكن الترقوي العمومي

و إجراءات بيعه.

سنتحدث في هذا المطلب على الجهة القائمة على إنجاز السكن الترقوي العمومي في (الفرع الأول)، و إجراءات بيعه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل السكن الترقوي العمومي.

إن هذا النوع من السكن يستفيد من إعانة الدولة و هذا حسب ما صرحت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي 14-203² " السكن الترقوي العمومي هو مشروع

¹ - قرار وزاري، محدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح السكن الترقوي العمومي، مرجع سابق.

² - المواد (6،8،2) من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، مرجع سابق.

عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه"

تتكلف الدولة بإنجازه و تضمن الإستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل...

و كذلك بالرجوع إلى المادة 6 من نفس المرسوم نجدها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة

من قبل الدولة فيما يخص هذه الصيغة والتي تشمل 3 مسائل و هي :

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة ¹2 من المرسوم التنفيذي

رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض

معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي و

بناء سكن ريفي، و كذلك سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات

الجنوب و الهضاب العليا على أنه يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي

تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر

بسته مرات من الأجر الوطني الأدنى و أقل من 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى

المضمون أو يساويها بنسبة فائدة قدرها 3 % في السنة.

- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإقامة السكنات

التابعة لهذه الصيغة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 20 محرم 1434 الموافق ب 24 نوفمبر 2013، يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا، ج.ر. عدد 61، الصادرة بتاريخ 8 ديسمبر 2013.

- تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق و الشبكات المختلفة الأولية و الثانوية¹.

الفرع الثاني : إجراءات بيع السكن الترقوي العمومي.

تتم إجراءات بيع السكن الترقوي العمومي بمرحلتين أولها بإيداع طلب الشراء و معالجته، و بعد ذلك تأتي مرحلة تحرير عقد البيع.

أولاً / إيداع طلب الشراء و معالجته :

يقوم الطالب بإيداع طلب الشراء على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المرقي العقاري، وهذا بعد إعلان فتح الإكتتاب، و يرفق طلبه هذا بوثائق واردة في المطبوع النموذجي.

يتم إتخاذ الزمن كمييار لتسجيل طلبات وفقه، و تسلم في سجل مرقم و ممضى لدى المرقي العقاري المعني لتتم معالجتها أمام اللجنة المختصة، و يتم بعد ذلك تسجيل طلبات المستفيدين الذين تم قبولهم من طرف المرقي العقاري في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه ليتم بعد ذلك إعلانهم برسالة موصى عليها و كذلك بنفس الرسالة يتم إخبار اللذين تم رفض طلبهم، و يملك هذا الأخير حق الطعن في قرار الرفض في أجل 30 يوما من تاريخ إبلاغهم، و ذلك بالزامية تقديم مبررات جدية مرفوقة بطعنه².

¹ - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، مرجع سابق.

² - المواد (2،4،5،6،7،8) من القرار الوزاري، محدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفيات ذلك، مرجع سابق.

ثانياً / تحرير عقد البيع :

حسب المادة¹ 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 حدد فيها المشروع كيفية تحرير عقد البيع، و قد جاءت كالتالي : " يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة من المستفيد، طبقاً للتشريع المعمول به"، نستنتج من هذه المادة أن تحويل ملكية السكن الممنوح يتم بتسديد ثمن السكن بكامله، و حالة في وفاة المستفيد يمارس حق الأصول و الخصوم المتصلة بالسكن الممنوح لفائدة الورثة طبقاً للتشريع المعمول به و هذا ما نصت عليه المادة² 15 من نفس المرسوم.

¹ - المرسوم التنفيذي 14-203، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 14-203، مرجع نفسه.

المبحث الثاني : مفهوم السكن الترقوي المدعم.

برز مشكل الفئات أو الطبقات الإجتماعية المتوسطة في إقتناء مسكن ما أدى بالدولة اللجوء إلى الإعتماد على صيغة سكنية جديدة تعتمد على نظام التمويل المركب من إعانات و قروض عقارية و كذلك إنقاص بعض النفقات على كاهل الدولة و ذلك بفتح المجال للمبادرة الخاصة أي فتح المجال للقطاعات الخاصة للمشاركة و هذا من باب التشجيع للإستثمار و تحقيق المنافسة الهادفة إلى التنويع في العرض السكني و إشباع الطلبات المتزايدة و الأمتاهية على العقارات السكنية، و لكون السكن الترقوي المدعم أحد الخيارات التي أدرجتها الدولة لتحقيق ذلك¹، ولمعرفة هذه الصيغة السكنية الجديدة و إكتشاف فحواها سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريفه و تحديد خصائصه (المطلب الأول)، و شروط الإستفادة منه و الجهة القائمة على إنجازها (المطلب الثاني) ، و البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم و الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المتعاقدين (المطلب الثالث).

¹ - زيتوني زكريا، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، العدد7، د. س. ن، ص 324.

المطلب الأول : تعريف السكن الترقوي المدعم و خصائصه .

يعتبر السكن الترقوي المدعم نسيج عمراني أو عمارات و مجمعات عقارية حضارية تهدف إلى التكفل بحاجيات العائلات الطالبة للسكن أو البيع فهو يعتبر وظيفة أساسية عامة للمدينة، و قد خصصنا (الفرع الأول) للمقصود بالسكن الترقوي المدعم ، و (الفرع الثاني) خصائصه.

الفرع الأول : المقصود بالسكن الترقوي المدعم.

تعرض إلى تعريفه المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدات، فنصت المادة¹2 من هذا المرسوم على أن

" السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية موجه لطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية و شروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية "

¹ - المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدول لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدات، ج.ر عدد 58، الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2010.

من خلال دراستنا لهذه المادة توصلنا لنتيجة تتمثل في أن السكن الترقوي المدعم يتكفل بإنجازه شخص يسمى بالمرقي العقاري الخاص حيث يبادر هذا الأخير ببناء عقارات تتضمن سكنات بصفة أصلية أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات فردية أو جماعية قصد بيعها أو تأجيرها¹.

الفرع الثاني : خصائص السكن الترقوي المدعم.

بما أن السكن الترقوي المدعم ينتمي إلى عقود البيع فنجدته يشترك في صفاته مع عقد البيع التي نأخذها من القواعد العامة، إستنادا ب الأمر 75-58²، كما أن يمتلك شروط مالية و خصائص تقنية تميزه طبقا ل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.

أولاً / خصائص عقد السكن الترقوي المدعم طبقا للقواعد العامة :

أ- يعتبر من عقود المسامات، وهي تلك العقود التي نضمها المشرع بتنظيم خاص بها في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو مستويات دخل طالبي هذه السكن و كذا من هذه المساعدة.

¹ - سفيان بن عمارة، السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2016، ص11.

² - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، ج.ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بقانون رقم 07-05 المؤرخ في 19/05/2007.

ب- يعتبر من العقود البسيطة و ليس من العقود المركبة أو المختلطة، كونه ذو عقد واحد منظم في المرسوم التنفيذي 10-235¹ السالف الذكر، و لكن وجب الإشارة إلى بعض الفئات تعتبره عقدا مختلطا كونه عقد مقاوله من فترة إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار تنطبق عليه أحكام عقد المقاوله² أما بعد التسليم فهو عقد بيع تنطبق عليه أحكام عقد البيع بصفته قائم على البيع و الإنجاز في نفس الوقت، و هناك من له رأي مخالف فيراه يندرج تحت عقد البيع فقط.

ج- يعتبر من عقود المعاوضة، وهذا ما نصت عليه المادة 58 من الأمر 75-58 فهو العقد الذي يأخذ فيه كل متعاقد مقابلا لما يعطيه، فالبائع يأخذ ثمن بيع العقار والمشتري يستفيد من العقار المنجز.

د- يعتبر من العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب إلتزامات متقابلة من الطرفين حيث يلتزم البائع بالقيام بما هو لازم لكتابة العقود و شهره و الإلتزام بحسن الإنجاز و مطابقتة و بالضمان، وتسليم المبيع محل إنجاز للمشتري و يهتم هذا الأخير بدوره بدفع ثمن تسليم العقار محل إنجاز، في حالته الإخلال بالإلتزام، فالبائع هو من يتحمل تبعات الهلاك بإعتباره الملزم بإنجازه لأن العقد ملزم لجانبين، يطابق أن مبدأ أن الطرف الذي أقل بالإلتزام هو المتحمل لتبعة الهلاك.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 10-235، مرجع سابق.

² - سفيان بن عمارة، مرجع سابق، ص18.

هـ- يعتبر من العقود التي يحدد فيها كلا المتعاقدين ما له من حقوق وما عليه من التزامات، أي بمعنى إلتزام البائع بـ إنشاء بناية وفقا للمواصفات و الأجل المنصوص عليها في العقد الذي يقابل حقه من المال الذي سيقبضه من المشتري، بالإضافة إلى ذلك فالبائع يقوم بتحديد ثمن تقديري مع إمكانية وجود زيادة في حالة مراجعة السعر.

و- يعتبر من العقود الزمنية، يلعب عنصر الزمن دورا جوهريا في العقد حيث يعتبر معيارا لتنفيذ إلتزامات الأطراف المتعاقدة، حيث أن المشتري للعقار يملكه في طور الإنجاز، و لهذا يلتزم البائع بإتمام إنجاز العقار في الآجال المحددة في العقد و تسليمه في المدة المتفق عليها، كما أن على المشتري وجوب الإلتزام بدفع أقساط الثمن عن كل جزء من البناء الذي تم تشييده¹.

ثانياً / خصائص عقد السكن الترقوي المدعم التقنيّة العامة و الخاصة و شروطه الماليّة :

أ- مميزاته و خصائصه التقنيّة العامة و الخاصة :

إن السكن الترقوي المدعم هو ذو طابع ترقوي وإجتماعي في آن واحد، فبعمل المرقين العقاريين لحسابهما الخاص أكسبه الطابع الترقوي أو لحساب الهيئات العمومية، حسب الأنماط المختلفة طبقا لقواعد التعمير و البناء، و أما الإعانات المباشرة أو الغير المباشرة

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، د.ط ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عنكون الجزائر، ص21.

من طرف الدولة أكسبته الطابع الإجتماعي. يهدف هذا الدعم إلى تقديم عون لـ الطبقة المتوسطة و الأسر مالي، لتحصل على سكن لدى المرقين العقارين أو عند المؤسسات المالية عند اللجوء إلى القروض المالية، و بالتالي فإن للدولة يد في التمويل سواءا بالطريقة المباشرة أو الغير مباشرة، فالسكن الترقوي المدعم هو ذلك السكن المحدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235¹ السالف الذكر، و خصائصه التقنية التي يجب أن ينجز بها و هي حسب الملحق 1 :

1- ينجز السكن الترقوي المدعم وفقا لخصائص التقنية العامة المحدد في الملحق 1 بهذا القرار والمتضمن لدفتر الشروط النموذجي المحدد لمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم.

2- إن السكن الترقوي المدعم يتم إنجازه وفق الخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق 2 لهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط النموذجي المتضمن تعاهد المرقى العقاري الخاص لتكفل الخصائص التقنية الخاصة و الشروط المالية و كذا شروط تنفيذ سكن ترقوي مدعم.

¹ - أنظر الملحق رقم 1 المتضمن دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق ل 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج.ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011، ص.ص 20-28.

² - أنظر الملحق رقم 2، المتضمن شروط تنفيذ المشروع سكنات الترقية المدعمة، مرجع سابق، ص.ص 28-32.

3- إن من المؤشرات المرجعية التي يستعملها المرقى العقاري الخاص لإعداد الدراسات و تقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به.

4- و مما تعتمد عليه المواصفات التقنية العامة نجد ما يلي :

- مساحة السكن

- تصميم المسكن و ترتيباته الفضائية

- التهيئة الخارجية للمسكن

5- تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم ب 70 متر مربع قابلة للسكن مع نسبة تفاوت مسموحة بأكثر أو أقل من 3%.

6- ضرورة تلائم الترتيب و التصميم الفضائي للسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي.

7- ضرور إحترام الرونق المكاني وذلك بتوفير المساحات الخضراء و التهيئة الخارجية للسكنات و أثاث ملائم حسب طبيعة المنطقة¹.

¹ - أنظر الملحق رقم 2، المتضمن شروط تنفيذ المشروع سكنات الترقوية المدعمة، مرجع سابق، ص.ص 28-32.

ب- الخصائص و الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم¹ :

1- وجوب تكفل المرقى العقاري بإنجاز السكن الترقوي المدعم و ذلك تحت إطار إجراء

الدعوة للمشاركة كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

2- ينبغي على المرقين العقاريين إقتراح سعر التنازل الذي لا يجب أن يتجاوز

40.000دج و هذا تحت إطار الدعوة المشاركة.

3- ضرورة إحتساب جميع الرسوم و ذلك في حالة التعبير عن ثمن التنازل و هذا بإستثناء

الإستحقاقات.

4- يتم بيع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم و هذا حسب

المعمول به من الأحكام التشريعية و التنظيمية.

5- ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون إحتساب سعر

الأرضية المقترح من طرف المرقى العقاري بزيادة سعر إقتناء الأرضية موزعة على المساحة

القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الإستعمال السكني و المحلات الأخرى عند الإقتضاء،

باعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية تطبيقا للتنظيم المعمول

به.

¹ - أنظر المواد من 8 إلى 12 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

6- يتميز السكن الترقوي المدعم من تخفيضات في سعر العقار مخصص تصل إلى ولاية الجزائر، وهران، عنابة و قسنطينة 80% ، البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا و الجنوب 95% ، أما الولايات الأخرى 190%¹.

إذا تعلق الأمر بإنشاء محلات ذات الإستعمال الغير السكني يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الإستعمال السكني فقط².

و بهذا فإن هذه الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة جاءت على شكل نصوص و إجراءات أمره خصصت بالتوجيه المرقين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقية المدعمة من خلال دفتر الشروط يتعهد فيه المرقى العقاري بإحترام موضوعه و محتواه.

تكلفت الدولة بتخصيص أراضي لبناء هذا النوع من الصيغ السكنية و ذلك بوضع تخفيضات على السعر الحقيقي في السوق و هذا مساعدة للطالبيين لهذه السكنات أو لمنجزها و لهذا نجد وزارة السكن والعمران هي المكلفة بهذا المشروع و توكله للمديريات الولائية المكلفة بالسكن لتسهر على متابعة سير الأشغال من أول مرحلة إلى أن ينتهي التشييد.

¹- قرار وزاري مشترك ، مرجع سابق.

²- التعليم رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 2011/06/01.

المطلب الثاني : شروط الإستفادة من السكن الترقوي المدعم و الجهة القائمة

على إنجازة.

وضع المشرع شروطا للإستفادة من السكن الترقوي المدعم (الفرع الأول) يتوجب أن تتوفر في أي شخص يتقدم بطلب الإستفادة منها، و كذلك حدد الجهة القائمة على إنجاز هذه الصيغة السكنية (الفرع الثاني) و كل هذا سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول : شروط الإستفادة من السكن الترقوي المدعم.

يتم الإستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم و فق شروط محددة يجب أن تتوفر في طالب السكن و هي كالتالي¹ :

- ألا يتعدى الدخل الشهري للأسرة ستة (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- ألا يملك طالب السكن أو زوجه عقارا ذو إستعمال سكني أو قطعة أرض قابلة للبناء
- ألا يكون الطالب أو زوجه قد إستفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن إجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي، و لم يستفد أيضا من إعانة عمومية في إطار إقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن.

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، مرجع سابق.

- غير أنه في حالة ما إذا كان طالب السكن الترقوي المدعم أو زوجه مستأجراً لسكن عمومي إيجاري، فيمكنه الإستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خالياً إلى الهيئة المؤجرة.

الفرع الثاني : الجهة القائمة على إنجازة.

لقد خول القانون للمرقي العقاري مباشرة نشاط الترقية العقارية و جعله الوحيد الملزم بذلك، و قد تأكد الطابع المهني لنشاط الترقية العقارية بصدور قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية و الذي ألغى المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ذلك أن هذا الأخير لن يتضمن ضوابط ممارسة نشاط الترقية العقارية¹.

فإن كل ما يتعلق بالدراسات و الأبحاث و تعبئة و تمويل و كذلك الإلتزامات المرتبطة بأعمال التسيير، فالمرقي العقاري يجب أن يتولى هذه الأمور و الإنشغالات، و أما ما يتعلق بالتنفيذ المادي للمشروع فالإستعانة بمقاول مؤهل قانوناً من الضروريات الواجبة على المرقي العقاري.

¹- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

لقد نظم قانون 04-11 تنظيم نشاط الترقية العقارية بما يتماشى و النظام العام العمراني و هذا لتأكيد الطابع المهني للمرقي العقاري و هذا بتبيان ما يلي¹:

(1) ضرورة الحصول المسبق على الإعتماد و التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

(2) التمتع بالحقوق المدنية مع وجوب توفر الأهلية التجارية.

(3) خضوع نشاط الترقية للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، فلا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و التعمير و المصادق عليها قانونا.

(4) إلزامية توفر القدرة المالية و المهارية.

(5) إستحداث المجلس الأعلى للمهنة من أجل ضمان إحترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا إقتراح التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.

(6) ضرورة الإستعانة بمقاول مؤهل قانونا، و تؤسس العلاقة بين المرقي و المقاول بناء على عقد مقابلة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوب.

(7) تحديد المخالفات التي تخول ممارسة مهنة المرقي العقاري و المتمثلة في :

- التزوير و إستعمال مزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.

- خيانة الأمانة و السرقة أو إخفاء المسروقات و التفليس و إبتزاز الأموال والقيم أو التوقيعات.

¹ - أنظر المواد من 45 إلى 49 من القانون 04-11 ، مرجع سابق.

- إصدار الصكوك دون و النصب.

- اليمين الكاذبة و شهادة الزور.

- الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

(8) النص على العقوبات الإدارية و سحب الإعتاماد الذي يعد سند المهنية للمرقي العقاري و تختلف صور سحب الإعتاماد بين السحب المؤقتة لمدة سنة أشهر، و السحب النهائي و السحب التلقائي.

(9) كل من له صلة بالمشروع يتم إدخاله سواء مقاول أو مكاتب الدراسات و هذا ما يسمى بتنظيم المسؤولية العشرية.

(10) وضع ضمان يمتد لسنتين يبدأ حسابها من آخر شقة يتم بيعها.

(11) إلزامية الإنضمام إلى الصندوق الضمان و الكفالة وهذا حسب المادة¹ 55 من القانون 04-11.

(12) الإلتزام بمطابقة النشاطات العقارية السابقة عن نشر هذا القانون 04-11 لأحكام هذا الأخير خلال 18 شهر من تاريخ نشر هذا القانون.

¹ - أنظر المادة 55 من القانون 04-11 ، مرجع سابق.

المطلب الثالث : البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم و الإجراءات

الإدارية المتبعة من قبل المتعاقدين.

وضع المشرع الجزائري بيانات إلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم (الفرع الأول)، كما

ربطها بإجراءات إدارية متبعة من قبل المتعاقدين (الفرع الثاني).

الفرع الأول : البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم.

لا يمكن مباشرة عملية البناء المرقي العقاري إلا بإتباع عدد من الإجراءات الخاصة

المتمثلة في الرخص المختلفة و الشهادات المستخرجة من الجهات الإدارية المختصة، و

سنتطرق في هذا الفرع إلى تبيان هذه الشهادات و الرخص¹.

أولاً/ رخصة البناء:

لقد بينه القانون على أنه قرار إداري تصدره جهة مختصة تتمثل في الوزير المكلف

بالتعمير² أو الوالي أو رئيس البلدية كل في نطاق إختصاصه و بموجب هذا القرار يأذن

بترميم أو هدم أو بناء أو تقسيم أو تجزئة أو إصلاح أية بناية.

و من أهداف رخصة البناء تنظيم و إستعمال بالطريقة الغير المضرة للصالح العام و ليس

تقييد الحق في البناء.

¹ - سفيان بن عمارة، مرجع سابق، ص40.

² - أنظر المادة 67 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990،

المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير، ج.ر العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

لا يجب على هذه الرخصة أن تكون مخالفة للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و إستعمال الأراضي و بالعودة إلى نص المادة¹ 50 من قانون 90-29 و المراسيم المطبقة له و قد نصت على أن : "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الإحترام الصارم لأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض".

و بهذا يتضح أن الحق في البناء هو أحد أوجه الحق في الملكية التي ضمنها الدستور، إلا أنه هناك قواعد قانونية و تنظيمية يجب على صاحب الملكية إحترامها تجنباً للفوضى، و بمعنى آخر فإن رخصة البناء تمارس رقابة على مدى إحترام المقاييس التقنية و الفنية و شروط الأمن و القواعد الصحية².

ثانيا/ وصف البناية و مشتملاتها :

و هذا من إختصاصات المهندس المعماري المكلف بإعطاء مواصفات البناية من مكونات و خصائص تقنية المتمثلة في المواد المستعملة و طبيعة البناية و كذلك فإن العقد يشمل هو الآخر وصف البناية بدقة أو جزء منها أضف إلى ذلك كل التجهيزات الخاصة التي تمت تهيئتها، وفي حالت ما إذا كانت تلك البناية جماعية توضع معها جميع الأجزاء المشتركة مع البيان الوصفي للملكية المشتركة، أما بالنسبة البناية الفردية فيجب إعطاء

¹ - قانون 90-29 ، مرجع سابق .

² - د. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي ، العدد6، د.ب.ن ، د.س.ن، ص34.

وصف للقطعة الأرضية التي بنيت عليها و تحديد مساحتها و ترقيم كل جزء و هذا حسب ما نص عليه القرار المتضمن رخصة التجزئة.

ثالثا/ آجال التسليم و عقوبات التأخير:

يتم تحديد آجال التسليم للعقد المبرم بين المرقي العقاري و الهيئات المختصة، و تترتب عقوبات في حالة التأخير في تسليم البناءات تتمثل في غرامات مالية و قد تصل إلى التوقف عن الإنجاز. و هذا لوضع حد لأي نوع من أنواع التماطل الذي يصدر من البائع ما قد يخل و يأخر عملية الإنجاز و التسليم يجعل المشتري غير قادر على الحصول على مسكن يليق به و كونه لا يحتمل التأخير¹.

رابعا/ السعر التقديري و كيفية مراجعة الثمن:

إن ضمن دفتر الشروط ألزم القانون المتعاقدين بإدراج بند في عقد البيع يحدد فيه سعر البيع و آجال الدفع المتفق عليه، و يربط نسبة تقدم الأشغال بتسديد الدفعات، و بهذا يتحقق الإنصاف و العدل كون المشرع ربط آجال دفع الثمن بتقدم الأشغال و في حالة ما جزء المبلغ فإن الفقرة الثانية من المادة²37 من القانون 04-11 نصت على ضرورة توضيح العقد بطريقة أداء الأقساط.

¹ - أ. صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء القانون 04-11، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر-واقع و آفاق-يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة قسدي مرياح، ورقلة، ص5.

² - قانون رقم 04-11 مؤرخ في 14 ربيع الأول علم 1432 الموافق لـ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 الصادرة في 6 مارس 2011.

خامسا/ كيفية الدفع و شروطه :

يلعب الزمن دورا بارزا في عقد بيع سكن ترقوي مدعم و هذا ما يحتم على الطرفين المتعاقدين الإتفاق على شروط الدفع المتضمنة طريقة و كيفية الدفع .

بالرجوع إلى القانون المدني فإن مادته¹ 324 مكرر 1 نصت على أنه كأصل عام يدفع كاملا أمام الموثق، و جاء في القانون 11-04² السابق الذكر أنه يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم الذي يباع على أساسه عقد السكن الترقوي المدعم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، أما في حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض على المبلغ المستحق، و قد يؤدي إلى فسخ العقد إذا تم التهرب عن تسديد دفعتين متتاليتين بعد توجيه إنذارين له بمدة تقدر بخمسة عشر يوماً³ (15)، و يبلغان بمحضر قضائي في حالة عدم الرد و هذا مذكور في المرسوم التنفيذي رقم 13-431³.

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 15 صفر عام 1435 هـ الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها، ج.ر عدد 66، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2013 .

سادساً/ الضمانات القانونية و دعم الإلتزامات التعاقدية :

يتوجب على المرقي العقاري إثبات و تقديم كل التأمينات المكتتبه أمام الموثق كشهادة الضمان لدى صندوق الضمان الإجتماعي و الكفالة المتبادلة و شهادة التأمين على المسؤولية العشرية.

يطلع المشتري على ملف إنجاز تجمع العقاري و على التصاميم و العقار محل الإنجاز، و يعلن صراحة قبوله للشراء، و بدون أي تحفظ يقوم بدفع تكاليف المترتبة على ذلك ثم يصرح المرقي العقاري ببيعه للبناءة مع إلتزامه بالضمانات القانونية لهذا المجال لاسيما الواردة في هذا العقد، و يأتي دور الموثق في التأكد على عدم وجود أي نزاع على المالك العقاري الذي تم بيعه، و كذلك ليست مثقلة بقيد أو إمتياز أو رهن و يلزم المرقي العقاري أن يضمن للمكتب أي نزع لما يكون تحت يده¹، ثم في الأخير يوقع الطرفان المتعاقدان و الشهود و الموثق على العقد بعد قراءته و تفسيره لهما، و حسب نص المادة 18 فقرة 2 من قانون التوثيق فإن الوثيقة يتم تحريرها باللغة العربية.

¹ - مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، جامعة الدكتور سعد دحلب ، البلدة ، أفريل 2007، ص.ص 52-53.

الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المتعاقدين.

يتم بالضرورة إستخراج بعض الوثائق الإدارية من طرف المرقى العقاري و هذا قبل اللجوء إلى المحافظة العقارية للإكتتاب العقد و شهره ، وعدم المرور بهذه المرحلة يعرضه للمساءلة القانونية.

و نفس المرحلة يمر بها الشاري بالنسبة للإستخراج بعض الوثائق الإدارية و سنتطرق في هذا الفرع لتحديد كل الوثائق و الإجراءات الإدارية التي يتخذها كلا الطرفين البائع (أولاً) و المشتري (ثانياً).

أولاً: الوثائق الإدارية الملزم إستخراجها من طرف البائع.

1- الوثائق الإدارية المتعلقة بالوعاء العقاري للسكن الترقوي المدعم :

حسب ما جاء في القرار الوزاري المشترك بين وزير الداخلية و وزير الجماعات المحلية و وزير المالية و وزير السكن الذي قام بتبيان شروط و كفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة و موجهة للتشييد برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة¹.

¹ - أنظر المادة 1 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق، ص30 و ما يليها.

بين هذا القرار طريقة التنازل ومنح الأوعية العقارية في متناول المرقين العقاريين للبناء و التجسيد الفعلي لهذه البرامج في ظل أحكام المادتين 12 و 13¹ من المرسوم التنفيذي 454/91.

و كذلك في المادة 3² من نفس القرار نص على وجوب تعيين مسبق للأراضي التي يلتزم شراءها من طرف الدولة و إبلاغها لدى المرقين العقاريين و هذا بعد التعيين المسبق لهذه الأراضي و الذي يكون وفق الشروط القانونية المعمول بها، بعد ذلك يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعنية و كذا نموذجي الدفتر المشروع المنصوص عليه في ذات القرار الوزاري المشترك³.

ثم يقوم المرقى العقاري بإرسال الطلب إقتناء القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليميا و يكون مقترنا بملف تم إعداده في عشر نسخ يتضمن ما يلي⁴:

¹ - أنظر المواد 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق لـ 23 نوفمبر لسنة 1991م الذي يحدد شروط الإدارة لأمالك الدولة الخاصة و العامة تابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، ج.ر عدد 60 ، الصادرة في 23 نوفمبر 1991.

² - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك، مرجع نفسه .

⁴ - أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك، مرجع نفسه .

- تصميم مشروع مرفق بوصف المسكن.

- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.

- دفتر الشروط المشروع الموقع عليه قانونا طبقا للنموذج المنصوص عليه في نفس القرار الوزاري المشترك، و الذي يجب أن يحدد فيه أجال الإنجاز، و مخطط التمويل و الوصف المفصل للسكنات و المحلات المبرمجة الأخرى و كذا تفصيلا عن مجمل الخدمات المتوقعة.

- ذكر كفاءات المرقى العقاري في مجال الدراسات أو تشييد المشاريع العقارية

- حصيلة و جدول الحسابات لنتائج الثلاث سنوات الأخيرة و السجل التجاري و الأنظمة الأساسية للمرقى العقاري.

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان الإجتماعي و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

و بعد ذلك تتم دراسة ملف المرقى العقاري و ذلك على النحو التالي¹:

في مدة 15 يوما يتم إخضاع طلب الإقتناء و يتم دراسته من طرف اللجنة التقنية الولائية، و التي تتكون من الأعضاء التالية :

¹- أنظر المادة 8 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق .

- الوالي و ممثله بمثابة الرئيس

- مدير أملاك الدولة

- مدير السكن و التجهيزات العمومية

- مدير التعمير و البناء

- مدير التخطيط و تهيئة الإقليم

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير الأشغال العمومية

- مدير الري

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير المناجم و الصناعة

و كذلك تسمح اللجنة بحضور أي شخص يمكنه تقديم إضافة مساعدة لها و يتولى

المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة¹.

¹- أنظر المادة 8 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

تقوم اللجنة بإقتراح المرقيين العقاريين على الوالي المختص إقليميا و هذا حسب تصنيفه للمعايير و جدول التنقيط و كذا دراسة دفتر الشروط للمشروع، و في أجل لا يتعدى 30 يوما على الأكثر إبتداء من أول يوم وضع فيه الملف كاملا، يجب على الوالي موافقة أحد المرقيين العقاريين المقترحين، برد يوضح حسب الحالة أن طلبه مماثل لما جاء في أحكام المادة¹ 9 من القرار الوزاري السابق الذكر والمتمثلة في أنه لم يخالف الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط المشروعة و كذلك قد تم قبوله على أساس ملاحظات التقنية التي يلزم برفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية، نظرا لأهميتها و طبيعتها و إن تم رفضه يجب شرح الأسباب.

و في ظل أحكام المادة² 10 من نفس القرار السابق فإن أجل إبلاغ الوالي و الهياكل المعنية بقرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني هو 15 يوما.

بعد ذلك تقوم اللجنة التقنية بتحديد أجل المشروع حسب أهميته بعد أن يتم تسليمه للمرقي العقاري دون أن يتجاوز الخمسة أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ويرسل ملف المشروع مقترنا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران، و كذا تأشيرة المراقبة التقنية للبناء، و بعد إنتهاء هذه العملية يرفق بهذا الملف دفتر الشروط الذي بدوره يحدد

¹ - أنظر المادة 9 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك، مرجع نفسه.

شروط إستعمال العقارات من طرف المكتتبين وفي حالة عدم التقيد بالتزامتهم فإن نفس الدفتر يحدد كيفية فسخ عقد البيع¹.

تتم اتصالات بعد ذلك للمرقي العقاري من طرف المقاولات المتنافسة للحصول على دفتر الشروط و التعرف على الصفقة في أجل كافي و الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بمشروع من أجل الإنجاز و أسعار الأشغال الأولية و نوعية الأدوات التي سيتم إستعمالها و يجب على المقاول تقديم تقرير بعد إنتهاء كل مرحلة من مراحل المشروع للمرقي العقاري الذي بصفته هو المسؤول الأول عن أي خلل في سير أشغال المشروع فهو المسؤول عن الرقابة و الإشراف و المتابعة.

2- شهادة التعمير :

نص القانون 29/90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 في مادته² بأن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

ومن هذه المادة يمكننا القول بأن شهادة التعمير هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني تحدد

¹ - أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 51 من القانون 29/90 ، مرجع سابق.

حقوق البناء و الإرتفاقات التي تقع على العقار وكذلك توضح الطرقات و المنشآت المزعم إنجازها.

أي هي وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء¹، و هي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية و يتم الحصول عليها عن طريق إيداع طلب في مقر البلدية مقابل وصل الإيداع و تسلم الشهادة بعد دراسة الطلب خلا شهرين من إيداعه و هذا ما تناولته المادة 1 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 176/91²، وفي حالت عدم إقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له أو في حالت سكوت السلطة المختصة يمكنه القيام بطعن سلمي أو رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، و يتم إنشاء لجنة مراقبة على مستوى كل وزارة وولاية وبلدية مكلفة بالنظر في طلبات عقود التعمير و الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة³.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة، 2009، ص100.

² - أنظر المواد 1، 4، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و تسليم ذلك، ج.ر العدد 26، الصادرة في 01 يونيو 1991.

³ - أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و تسليم ذلك، ج.ر العدد 1، الصادرة في 08 يناير 2006.

3- رخصة التجزئة :

إن عملية التجزئة تقتضي تقسيما حقيقيا للوحدة العقارية و هذا ما نجده في المادة¹ 57 من قانون رقم 29/90 على أن "رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها" و من هنا يتضح وجوب إستخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية، كما أكدت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 19/15² على أنه "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

تبرز أهمية رخصة التجزئة كونها تجعل من القطعة الأرضية تتحول من وحدة عقارية إلى منشآت وهذا في الطابع القانوني و كذلك في الطابع المادي فإنه يجعل تلك القطعة الأرضية تنقسم إلى عدة أجزاء و تتغير مساحتها و شكلها الهندسي بعد أن كانت قطعة واحدة.

¹ - قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر عدد 7 مؤرخ في 12 فيفري 2015.

4- رخصة البناء :

أولا/ تعريف رخصة البناء :

لم يصرح المشرع الجزائري بشكل واضح إلى تعريف رخصة البناء بل إكتفى فقط بتحديد طبيعة الوثيقة فبالتالي فسح المجال للفقهاء ليتولوا مهمة تعريف لهذه الرخصة حيث عرفها أحد منهم النحو التالي: " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء¹.

ثانيا/ الشروط القانونية لمنح رخصة البناء:

باعتبار رخصة البناء قرار إداري في التشريع الجزائري فإن الإدارة المختصة هي من تمنحها و هذا بعد التحقق من قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة العمرانية و هنالك شروط خاصة لإستخراج هذه الوثيقة².

¹ - محمد سيتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص22.

² - حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 08، د. س. ن ، ص31.

أ- الشروط الموضوعية :

لقد نصت المادة 150¹ من القانون رقم 90-29 على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض" بمعنى أن البناء هو حق كفله القانون بإمتلاك الشخص عقد الملكية.

فهذه النسخة تثبت أن الشخص يتمتع بحق التمتع والتصرف و الإستعمال بشكل محمي قانونا، وهذا ما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني².

و في حالة عدم وجود عقد الملكية يمكن لصاحب الحق أن يستخرج شهادة الحيابة لإثبات ملكية الأرض و هذا حسب المادة 39 من القانون رقم 90-25³ "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية" أي بمعنى أن شهادة الحيابة تستخرج في حالة عدم وجود عقود ملكية و يستعملها بطريقة دائمة و مستمرة غير منقطعة مع علانية الإستغلال لهذه الشهادة، تستغل هي الأخرى في إستخراج رخصة البناء.

¹ - قانون 90-29، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

³ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج.ر عدد49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

ب- الشروط الشكلية :

الشروط الشكلية تميل إلى التقنية أكثر مما هي إدارية إلا أن المشرع إستعمل مصطلحات دون ذكر مضمونها وهي التشييد، التمديد، التغيير، التدعيم والتسييج وهذا حسب المادة 52¹ من القانون 90-29.

و لكي يتم منحها يجب توفر كل الوثائق و البيانات التي ترفق الطلب و هذا مراعاة خطورة البناء و الأمن و السلامة من الحوادث الناجمة عن البناء عن التشييد و في حالة وجود نزاع يسهل تحديد صاحب المشروع سواء كان مالك الأرض أو مهندس البناء،

فالمادة 43² من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أنفا نصت عن تلك الوثائق الإدارية و الشروط التقنية و هي :

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية إلى مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² و تتعدى 500م² و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها

تتجاوز 5000م² و يحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:

¹- أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

²- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيع و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية
- نوع الطوابق المجاورة أو إرتفاعها أو عددها
- إرتفاع البيانات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية
- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

ثالثا/ الجهة المصدرة لرخصة البناء:

- أتاح القانون سلطة الفصل في منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير حسب أهمية الإنجاز و المراد تشييده و هي كالتالي :
- أ- صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ :

إن المشاريع الخاصة بالبلدية و التي لا تعتبر من المشاريع الكبرى يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم الرخص لها لمباشرة تنفيذها، و هذا بإعتباره ممثل للبلدية، و

¹ - أنظر المادة 95 من القانون رقم 11-10، المؤرخ في 20 رجب 1431 الموافق لـ 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد67، الصادرة في 3 يوليو 2011.

هذا مقترن بشرط وجود مخطط شغل الأراضي كما أنه يصدرها بإعتباره ممثلاً للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و هذا إن لم يكن هناك وجود لمخطط شغل الأراضي.

ب- صدور الرخصة من طرف الوالي :

في حال وجود منشآت كبرى يقوم الوالي بدوره بتقديم رخصة البناء و كذلك ما يسمى بالمنشآت الإستراتيجية المنشأة عبر تراب الولاية و كذلك البنايات و المنشآت لإنتاج و توزيع و تخزين الطاقة.

لم يتوقف دور الوالي في تقديم الرخص في هذا المجال بل أضافت له المادة¹ 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، بحيث يقدم رخصة لضمان التجزيهات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية و المشاريع السكنية الجماعية التي تفوق عددها 200 وحدة و ما يعادل أو يقل عن 600 وحدة سكنية و كذلك ما ينجز لحساب الدولة الأجنبية فإن هو المانح للرخصة.

ج- منحها من طرف الوزير المكلف بالعمران :

عندما يتعلق الموضوع بمشاريع ذات مصلحة وطنية و جهوية نظراً لأهميتها البالغة فإن الوزير المكلف بالتعمير هو المانح بدوره لرخصة البناء و هذا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين و ذلك طبقاً للمادة² 49 فقرة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث إذا

¹ - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 7/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

تجاوزت أو تساوت الوحدات السكنية 600 وحدة و نفس الشيء بالنسبة للمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها وأصحاب الإمتياز و أيضا المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة.

و بهذا فإن المشرع الجزائري قد وضح سياسته و منهجه في هذا المجال المتعلق بتوزيع الصلاحيات المتعلقة بمنح رخص البناء و قسّمها حسب تفاوت الأهمية و المناصب و المشاريع الصغيرة المتعلقة بالبلدية تركت لرئيس المجلس الشعبي البلدي و أما بالنسبة للوالي فتركته له صلاحية منح الرخصة لما يتعلق بالمشاريع الولائية و أما بالنسبة للوزير المكلف بالعمران فإن له مشاريع ذات الأهمية البالغة المتعلقة بمصلحة الدولة أو المتعلقة بمصالح دولة أجنبية¹.

¹ - سفيان بن عمارة، مرجع سابق، ص58.

المبحث الثالث : مفهوم سكن البيع بالإيجار.

إن التمرکز الكثيف للسكان في المدن أدى إلى إكتضاضاها و جعلها تشهد حركة تعمير سريعة وهذا بالخصوص في المناطق الشمالية التي عرفت توسع النسيج العمراني كما لم يسبق لها منذ الإستقلال، و هذا ما أجبر الدولة على إتخاذ تدابير للتمكن من إيواء كل العائلات، فلجأت إلى إنشاء سكنات البيع بالإيجا، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث المقسم إلى مطلبين، تعريف سكن البيع بالإيجار و شروط الإستفادة منه (المطلب الأول)، و الجهة القائمة على إنجازها و ... (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف سكن البيع بالإيجار و شروط الإستفادة منه.

إن من بين السكنات التي أوجدتها الجزائر كصيغة جديدة لتغطية الطلبات المتزايدة للسكنات نجد سكنات البيع بالإيجار وهذه الأخيرة نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 01-105،¹ و إعتمادا على هذا السند القانوني سنحاول أن نتناول في مطلبنا هذا المنقسم إلى فرعين تقديم مقصود لهذه الصيغة السكنية (الفرع الأول) ، و شروط الإستفادة منها (الفرع الثاني).

¹ - حسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص134.

الفرع الأول : المقصود بسكن البيع بالإيجار

عرف المشرع الجزائري في المادة 2¹ من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصيغة السكنية الخاصة للبيع بالإيجار على أنها " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

و هذا ما يبين لنا بشكل واضح بأن عقد البيع بالإيجار جاء على شكل قانون يتيح للشخص الحصول على مسكن و ذلك بدفع ثمنه على شكل أقساط لمدة محدودة تكون بشكل إيجارات.

الفرع الثاني : شروط الإستفادة من سكن البيع بالإيجار :

هناك مجموعة من الشروط الموضوعية خصيصا للإستفادة من سكنات البيع بالإيجار، و هذه الشروط تم تبيانها في المادة 6² من المرسوم التنفيذي 12-432 و هي جاءت كما يلي " يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار و يساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق لـ 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، المعدل و المتمم ، ج.ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001.

² - المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 11 صفر 1434 الموافق لـ 25 ديسمبر 2012، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، ج.ر عدد 71، الصادرة في 26 ديسمبر 2012.

زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذات إستعمال سكني، و لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

كما أضافت المادة¹⁷ من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 على أنه " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.

و يتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية :

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء،

- 5% من ثمن المسكن عند الإنطلاق في الأشغال موقع تواجد المسكن،

- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص،

- 5% من ثمن المسكن عند إستلام المستفيد المسكن.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 10 ربيع الأول عام 1437 الموافق 22 ديسمبر سنة 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج.ر عدد 68، الصادرة في 27 ديسمبر 2015.

و هناك شروط أخرى منصوص عليها في المواد من 8 إلى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105¹-01.

كذلك أضافت المادة 14² من المرسوم التنفيذي 105-01 ما يلي " يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد إستلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار".

ومن خلال هاته المواد يتضح أن المستفيدين من هذه الصيغة السكنية وجب عليهم الخضوع لهذه الشروط التي تم تبيانها.

¹ - أنظر المواد من 8 إلى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، مرجع سابق.

المطلب الثاني : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل سكن البيع بالإيجار و

إجراءات الإستفادة منه.

الفرع الأول : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل سكن البيع بالإيجار.

تسهر المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري المتمثلة في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بإنجاز المحلات السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار و هذا في ظل المادة¹ 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148.

و بالرغم من أن هاته الوكالة المذكورة هي المسؤولة على الإنجاز و الدراسة و المتابعة للأشغال إلا أنها ليست صاحبة المشروع فهي تتولى تسييره فقط ، أما التمويل فإن المشرع في المادة² 4 من المرسوم التنفيذي 01-105 قد حدد الجهة القائمة عليه و قد جاء كالتالي " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا..."

¹ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق لـ 12 مايو سنة 1991، المتضمن إحدات وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج.ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 01-105، مرجع سابق.

الفرع الثاني : إجراءات الإستفادة من سكن البيع بالإيجار.

تتم إجراءات الإستفادة من هذا النوع من السكن عبر مرحلتين، أولاً الإجراءات السابقة لتحرير عقد البيع بالإيجار، ثانياً الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد البيع بالإيجار.

أولاً / الإجراءات السابقة لتحرير عقد البيع بالإيجار :

أ- تقديم الطلب :

تناول المرسوم التنفيذي 105-01 في مادته¹ موضوع طلب الإستفادة و قد جاءت كالتالي " يقد طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار للمتعهد في الترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن و يرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إشهارية ".
كما يرفق طلبه تصريح شرفي يؤكد فيه عدم تملك و إستفادته من عقار من قبل وعدم حصوله على مساعدة مالية من قبل الدولة لبناء مسكن.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، مرجع سابق .

ب- معالجة الطلب :

بعد تقديم الملف المكتمل إلى المتعهد بالترقية العقارية تقوم اللجنة بكافة أعضائها بدراسة الملف و معالجته ثم تخرج بأحد القرارات التالية¹ :

- تأجيل المداولة و إشعار طالب الإستفادة بإرجاء الطلب، و هذا في حالة وجود نقص في ملف الطالب.

- رفض الطلب، و هذا يكون في حالة مخالفة الطالب للأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي 105-01.

- قبول الطلب، و يكون ذلك في حالة إستوفاء كل الشروط المسطرة في نفس المرسوم، و يتم برمجت ملفه في المشاريع الحالية و المستقبلية لووكالة السكن الترقوي للبيع بالإيجار.

¹- محمد صالح ابودريالة، مبروك معرف، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، سنة2018-2019، ص40.

ثانياً / الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد البيع بالإيجار :

أ- تحرير عقد البيع بالإيجار :

و يكون هذا العقد محجراً بوثيقة رسمية من موثق و إلا فهو باطل، و قد أشار المشرع الجزائري في المادة¹ 2 المرسوم التنفيذي 01-105 بأن صيغة البيع بالإيجار يجب أن تحرر في إطار عقد مكتوب، و هذه الوثيقة مهمة كونها هي من تضىف صفة الرسمية على العقد و تتم ركنا منه في الشكلية كما تعتبر للمتعاقدين بمثابة سند تنفيذي يغنيهما عن رفع دعوى صحة التعاقد².

ب- تسجيل عقد البيع بالإيجار :

التسجيل هو إجراء إداري إجباري ذو طابع جبائي يقوم به موظفوا مصالح الطبع و التسجيل و يتمثل في تدوين عقد رسمي في سجلات ممسوكة لهذا الغرض لدى مصالح مالية مقابل دفع رسوم مالية محددة بموجب قانون التسجيل و الطابع.

يتم بعد ذلك إيداعها لدى موثق و هذا الأخير يلزم بتحرير ملخص للعقد في حافظة بنسختين مسلمة له من إدارة الضرائب مجاناً، و يذكر فيها ما يلي :

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01-105، مرجع سابق.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، د.ط، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2001، ص112.

* تاريخ و رقم العقد.

* ألقاب و أسماء الأتراق و عناوين سكناهم.

* مبلغ الرسوم النسبية المستحقة و المتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعها بصفة قانونية .

ج- شهر عقد البيع :

يقصد بالشهر إعلان الحقوق الواقعة على العقارات، و هو عبارة عن مجموعة من القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تنظيم هوية كل عقار من حيث مالكه و موقعه و أوصافه و معالمه الحدودية و كذا الإجراءات الواقعة عليه كالرهن و الإرتفاق و أصحاب هذه الحقوق و تواريخ نشرها¹.

¹ - محمد الصالح ابودريالة، مبروك معرف، مرجع سابق، ص45.

الفصل الثاني :

إدارة و تسيير السكنات الترقية

مدخل للفصل الثاني :

بعد أن تم الإنتهاء من تشييد السكن يتوجب على كل من له صلة بذلك العقار أن يكون على دراية تامة بواجباته و إلتزاماته إتجاه الأشخاص المشاركين معه في نفس العقار ولهذا تم إنشاء ما يسمى بنظام الملكية المشتركة و هذا لضمان حسن سير الأمور اليومية بين الأشخاص القانطين في نفس المنشأة العمرانية و عدم الوقوع في مشاكل قد تؤدي إلى حد الإخلال بالآداب العامة و بالتالي فإن المسؤول على العمارة يقوم بوضع قانون لتنظيم سلوكيات كل فرد ساكن فيها إتجاه الساكنين جنبه، كما يتم إدارة و تسيير هذا النظام بواسطة أجهزة مكلفة خصيصا بهذا الشأن و المتمثلة في الجمعية العامة و المتصرف، وكذلك المرقي العقاري¹.

¹ - قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة و الإقتصاد، المجلد3، العدد5، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، الجزائر، سنة 01-06-2014، ص211.

المبحث الأول : مفهوم نظام الملكية المشتركة .

وضعت السلطات الجزائرية مساكن مشتركة و هذا بهدف الوقوف في وجه مشكلة الإكتضاض المتزايد و الفوضى العمرانية وهذه البنايات بعد أن تم الإنتهاء منها جاء دور تنظيم سلوكيات الأفراد الساكنين فيها وهنا يدخل دور نظام الملكية المشتركة في ذلك أما نحن كباحثين سنحاول بدورنا تقديم تعريف و خصائص و مضمون نظام الملكية المشتركة (المطلب الأول) و سنتطرق كذلك إلى حجية و طبيعة هذا النظام (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : تعريف نظام الملكية المشتركة و خصائصها و مضمونها.

على ضوء ما سبق سنحاول في هذا المطلب المقسم إلى ثلاث فروع تقديم المقصود بنظام الملكية المشتركة (الفرع الأول)، و خصائصها (الفرع الثاني)، و مضمونها (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : المقصود بنظام الملكية المشتركة.

لقد نص عليه المشرع الجزائري صراحة في القانون المدني و هذا في مادته 748 من القانون المدني بأنه " يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفية الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها"¹.

¹ - الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

و من هذا فيمكن تفسير نظام الملكية المشتركة على أنه ذلك الإتفاق الذي يرسى قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك، و يتولى المالك للعمارة الراغب في تقسيمها و بيعها بتأسيس هذا النظام أو من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة التي ستخصص لإنشاء ملكية مشتركة فيها، أو يتولى أعضاء الجمعية العامة شرط أن يجتمع أغليبتها لتأسيس القانون المحدد للملكية المشتركة.

الفرع الثاني : خصائص نظام الملكية المشتركة :

1- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة : يعد هذا النظام من القواعد الجديدة في هذا

العصر كونه ظهر سنة 1883 في فرنسا و تبنته مصر من ثم إنتشر في الجزائر ليكون أحد مصادر القانون المدني و يظهر ذلك في المواد من 335 إلى 348.

2- الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية: هذا النظام موجه إلى العقارات

المبنية الموجهة للشركاء و هي لا ترد على الأنظمة الفردية و هذا إستنادا للمادة 348 من القانون المدني.

3- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية : فهي موجهة لمجموعة من الملاك

و ليس لواحد فقط، وهذا ما يجعلها منعدمة في المباني الفردية الخاصة بشخص واحد¹.

¹ - عادل سعدي، الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة حمدة لخضر الوادي، الجزائر، سنة 2021/2020، ص13.

4- ضرورة وجود أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة : إن ما يجعل الملكية المشتركة ظاهرة

هو وجود أجزاء خاصة مثل الشقق الموجهة للمنفعة الخاصة و مشتركة في البناية مثل

الجدران الأساسية و موقف السيارات، فهذه يتشارك فيها كل الساكنين في البناية.

5- المالك في نظام الملكية المشتركة : إاستنادا للقواعد العامة فإن المالك له حق

الإستعمال و الإستغلال في ملكيته، ولكن يبقى مقيداً في التصرف في الأجزاء المشتركة فلا

يمكنه أن يهدم أو يبيع جزءا مشتركا¹.

6- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص : إذا طلعنا بمنظور القانون فنجد عدم إمكانية

تقسيم أو تجزئ الأجزاء المشتركة، و هذا إاستنادا للمادة 747 من القانون المدني، و أما

بمنظور القضاء فإن من إجتهداته ما أقرت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 423458

بتاريخ 2007/11/14 مفاده " لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة"².

¹ - عادل سعديّة، مرجع سابق، ص14.

² - قرار رقم 423458 الصادر في 2007/11/14، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد2، سنة 2008، ص253.

الفرع الثالث : مضمون نظام الملكية المشتركة.

أولاً/ الأجزاء الخاصة :

أ- تعريف الأجزاء الخاصة : هي الأجهزة التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته و حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

كما عرفت أيضا المادة 744 من القانون المدني على أنه " تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو الغير مبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء، بغرض الإستعمال الشخصي و الخاص"¹.

ب- تحديد الأجزاء الخاصة :

- البلاطات و الأرضيات المبلطة و الأرضيات الخشبية و جميع التلبيسات بصورة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات النائثة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.

¹ - الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ و النوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات و المقصورات وهيكلها.
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.¹
- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- الأجهزة والصنابير و الأقفال واللواحق التابعة لها.
- التجهيزات الصحية لبيوت الإستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- الخزانات الحائطية وحفاظات الثياب.
- كل ما يخص الزخرفة الداخلية و التأتير ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.

¹- الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق لـ 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14، الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014.

ويشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للإستعمال سكني لا غير.

ج- إستعمال الأجزاء الخاصة :

إن للشريك في الملكية له الحق أن يستعمل الأجزاء الخاصة المملوكة له و ينتفع منها، ولا يحق له أن يتعدى على حقوق الشركاء في الملك، و أن لا يقدم على أي عمل يشكل خطر لمتانة البناية و ذلك مع التحفظات التالية :

- التعديلات : يسمح للمالك أن يعدل وفق ما حدده القانون و التنظيم المعمول به في الهيئة الداخلية للمحلات التابعة له و تشتترط مراقبته من رجل المهنة في حالة إحداث ثقوب في الجدران مع تحمله لمسؤولية كل ما ينجر عن هذه الأشغال¹.

- الدكاكين و المتاجر : لم يوجز القانون إفتتاح أي متجر قد يشكل خطرا على البناية سواءاً خطر الانفجار أو إفتعال حرائق أو التسبب في أمراض، و منع كذلك الأعمال المسببة للضجيج، و لهذا يقتضي التحقيق قبل السماح لأي كان إفتتاح دكان في العمارة.

- الضجيج : منع القانون القيام بأي ممارسات أو أعمال أو أشغال تعكر من هدوء البناية و تسبب إزعاجا للجيران و تهدد متانة البناية.

- الحيوانات : يحذر إقتناء الحيوانات الخطرة.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

- إستخدامات النوافذ و الشرفات و المقصورات : حظر القانون بعض الممارسات التي تشوه

منظر البناية كنشر الغسيل على الشرفات، كما منع كذلك بعض الأعمال المشكلة خطرا على أفراد البناية كوضع أشياء ثقيلة على حواف النوافذ و المقصورات.

- اللوحات الإستدلالية- اللافتات : يسمح للشاركين في الملك وضع لافتات على أبوابهم في

المحلات و الشقق تدل على أعمالهم، بينما لا يجوز وضع أي لافتة أو إعلان أو مطيلة على واجهة البناية بإستثناء على مالكي الدكاكين الذين سمح لهم القانون إمتلاك لافتات إشهارية حسب المعمول به في التنظيم¹.

- الإنسجام و الصيانة : يلزم صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و مغالق الشبائيك و

الستائر و شعريات الشبائيك و الحواجز و قضبان دعم الشرفان و الشبائيك، كما يجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في حالة جيدة.

- صيانة شبكة المياه و الصنابير : يتوجب إبقاء الصنابير و طرادات ماء المراحيض في

حالة جيدة، و ذلك بصيانتها في حالة وجود عطل كي لا تسبب تسريبات المياه داخل الشقق.

- التسخين و تنظيف المداخن : يجب تنقية أجهزة التسخين لقنوات الدخان كما يمنع صراحة

إستخدام أجهزة مولدة للغازات.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

- الإرتفاقات : إن من باب الوجوب أن يتحمل الشركاء في الملك مسؤولية تنظيف الأجزاء المشتركة و التكفل بترميمات و عند الحاجة يسمح بمرور المقاولين و المعماريين و العمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال.

- المسؤولية : كل شريك في الملك حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله أو التي تكون بفعل الشخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً، كما يلزم كل مالك بالإكتتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار¹.

ثانياً/ الأجزاء المشتركة :

أ- تعريف الأجزاء المشتركة : تم التطرق إلى تعريفها من طرف المشرع الجزائري في المادة 745 فقرة 1 من القانون المدني التي جاءت كالتالي² " هي أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة للإستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم".

ب- تحديد الأجزاء المشتركة :

* الصنف الأول : هي التي يشترك في إستعمالها جميع الشركاء و هي :

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

² - الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- الأراضي التي شيد عليها العقار و التابعة له، الحديقة، الحضيرة.
 - الباحات و طرق المرور.
 - شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و قنوات و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
 - مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات.
 - جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الإستعمال المشترك بين جميع البنايات.
 - الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.
- * **الصنف الثاني :** هي الأجزاء المخصصة للإستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل ما يلي¹ :
- الأسس و الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة، و الجزء الأعلى من العمارة المشكل سقفا لها.
 - زخارف الواجهة و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

- المحلات و المساحات و الإرتفاقات المشتركة و الأبواب و ممرات الدخول و الأدرج و أروقة الإفساح و محلات أو أماكن الخدمات العامة كأماكن العدادات.

- جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات الغير مخصصة لإستعمال أحد الشركاء وحده.

- المداخل و مجاري التهوية و الصناديق و السرايب و أنابيب تهوية المطابخ.

- قنوات و مصاقت صرف المياه المستعملة، و مصارف المراحيض و المجاري و مأخذ الهواء، و القنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة.

- سرايب هذه القنوات المبنية.

- التفرعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية و التي تصلها إن إقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة.

- جميع الأجهزة و المكينات و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، ضف إلى ذلك تجهيزات مثل الإنارة و صناديق الرسائل و مسحات مدخل العمارة و صناديق القمامة¹.

¹- الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

- و أخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للإستعمال الحصري و الخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، و الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة.

* **الصف الثالث :** تتضمن الأجزاء المشتركة من الصف الثالث حصرا المصاعد و الآلات الخاصة بها و أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات¹.

ج- إستعمال الأجزاء المشتركة :

متاح لكل شريك حرية إستعمال بغية الإنتفاع بالأجزاء المشتركة حسب ما أعدت له دون أن يعوق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين، و لا يجوز له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج إستعمالها المؤلف أو يترك فيها أشياء مهما كانت.

كما ألح المشرع على عدم جواز إحداث تغييرات على الأشياء المشتركة كالمصاعد مثلا و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء و كل التجهيزات المشتركة إلا بالحصول على الموافقة من أغلبية الشركاء في الملك المعنيين².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع نفسه .

المطلب الثاني : طبيعة و حجية نظام الملكية المشتركة.

الملكية المشتركة على الرغم من وضوح أحكامها و نظامها المحدد في المرسوم التنفيذي 14-99 إلا أن الفقهاء لم يتوصلوا على إتفاق على تحديد طبيعتها و تصنيفها ضمن نوع واحد شامل من أنواع العقود مع تبيان حجيتها على الأشخاص بمختلف مناصبهم¹، وبناء على سنتناول في هذا المطلب طبيعة الملكية المشتركة (الفرع الأول) ، كما سنتعرف على حجيتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طبيعة نظام الملكية المشتركة.

أولاً/ حسب الفقه :

تراكمت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة فمنهم من رجح على أن طبيعته عقدية منشأ لإلتزامات عينية، و ذهب آخرون على أنه قريب الشبه بقرار إداري تنظيمي، و هذا ما يصنفه على أنه ذو طبيعة تأسيسية و تنظيمية، أما آخرون فأختاروا تصنيفه على أساس أنه عقد إذعان تشكل حين قام أحد الملاك بشراء الشقة و أصبح عضوا بين جماعة المالكين و منه فإنه خاضع لنظام الملكية المشتركة².

¹ - قريدة محمد، مرجع سابق، ص 219.

² - قريدة محمد، مرجع نفسه، ص 220.

هذه كانت آراء الفقهاء إلا أنه تم تنفيذها و تعريضها لإنتقادات لاذعة، فالرأي الأول تم إنتقاده على أساس أن شروط نظام الملكية المشتركة يمكن تعديلها و ذلك بموافقة أغلبية المجموعة و يمكن تعديل العقد كذلك شرط الحصول على الموافقة من جميع أعضاء المجموعة و ليس بعضهم فقط.

أما الرأي الثاني هو الآخر غير صحيح لأنه لو شبه بقرار إداري فسيترب عليه ما يترتب من نتائج على القرار الإداري، ومنها أن المتلقي وحده هو المعني بتطبيق أحكام القرار الموجه إليه و ليس المصدر، بينما في نظام الملكية المشتركة حتى المصدر معني بتطبيق الأحكام.

و لهذا أوجدوا لهذا النظام رأياً موحداً على أنه ذو طبيعة مزدوجة عقدية و تنظيمية أي أنه عقد عمل جماعي و هذا ما جعل الفقهاء ينحزون إلى هذا الرأي و الأخذ به¹.

ثانياً/ حسب المشرع الجزائري :

ذكر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في مادته² على أن : " طبقاً أحكام المادتين 60 و 61 من القانون رقم 04-11 ، يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانوناً، على أساس نموذج نظام الملكية

¹ - قريدة محمد، مرجع سابق، ص220.

² - المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

المشتركة، موضوع هذا المرسوم بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بها و كذا الأعباء و الإلتزامات على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية".

و يلاحظ من المادة أن المشرع قد أجبر المرقون العقاريون على الإلتزام بتعاليم هذا المرسوم و الرجوع إليه في كل ما يتعلق بالبيانات القانونية و التقنية و المالية.

الفرع الثاني: حجية نظام الملكية المشتركة.

أولاً/ الحجية الواقعة على مؤسسي النظام و خلفهم :

إن كل من أقر و وافق على نظام الملكية المشتركة يكون عليه ملزماً و هذا أمر عادي و بالتالي كل مالك مشترك في البناية مجبر بالتقيد بشروطها، و ليس هو فقط من يقع عليه ذلك بل يتعدى الأمر إلى خلفه العام والخاص¹.

لقد بين المشرع الجزائري فيما يتعلق بالجانب التعاقدية و الإتفاقي في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 حيث نص على (نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع المالكين، مهما كانت و ضعيتهم، الذين عليهم إحترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة

¹ - بلقاضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري و الزراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، غير منشورة، ص71.

تعتبر ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة لهم)¹، و هذا قد تم ذكره في القانون المدني كذلك في المادة 764 مكرر 2 بحيث نصت على " تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفائهم"². و من خلال ذلك يتضح لنا أن القرارات المصادق عليها هي الممثلة في الجانب التعاقدى و سريان مفعولها قائم حتى مع عدم الموافقة عليها من طرف المالك الشريك أو في حالة غيابه، و يشترط على ذلك وجود نصاب قانوني محقق، و يبقى للمتضرر في حالة وجود تعسف في هذه الشروط طريق اللجوء إلى القضاء و يحكم القاضي بتعديلها أو إلغائها خاصة في المسائل المتعلقة بتحمل الأعباء³.

ثانياً/ الحجية إتجاه الغير:

معلوم أن حجية نظام الملكية المشتركة يسري على كافة الأشخاص الذين لهم إقامة دائمة في العقار المبني للإشتراك، و هي كذلك بالنسبة للغير و المعنيين بالغير هم الأفراد و الهيئات التي تربطها علاقة ببعض شؤون العقار أو من يقطن فيه صف إليهم الشركات و العمال القائمين على بعض الأشغال في المبنى المشترك ، و أياً كانت درجة هذه العلاقة

¹ الملحق من المرسوم التنفيذي 14-99، مرجع سابق.

² الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق، سنة 2006، ص 73.

فهم ملزمون بإحترام النظام في حدود ما يقومون به، و يمتد هاذ القانون ليمس بالإلزامية حتى الضيوف و الزوار كما تسري على الإدارات و الهيئات إذا إقتضت الضرورة .

و بهذا نستنتج أن حجية النظام تسري على كل من لديه علاقة بالعقار المشترك سواءا بشكل مباشر كالمالكين أو غير مباشر كزوار و الضيوف¹.

¹ - فريدة محمد، مرجع سابق، ص 227.

المبحث الثاني : آليات إدارة و تسيير الملكية المشتركة.

باعتبار أن الملكية المشتركة نوع من أنواع الملكية ذات طبيعة خاصة، لاحتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة مملوكة على الشيوع بين الملاك وهو شيوع إجباري لا يقبل القسمة بخلاف الشيوع العدي لذلك نظم المشرع آليات إدارتها في التقنين المدني، بطريقة تتلاءم مع طبيعتها فحول هذه المهمة إلى شخص و هو المرقي العقاري (المطلب الأول)، و هيئتين وهما الجمعية العامة والمتصرف (المطلب الثاني)

المطلب الأول : المرقي العقاري كشخص لتسيير الملكية المشتركة.

إن مهنة المرقي العقاري تتطلب توفر مجموعة من المؤهلات و الشروط التي تجعل منه أهلاً لهذه الوظيفة المتعلقة بالبناء و التعمير، و هذا يجعله متمكناً من التحكم في عملية الترقية العقارية بكل أجهزتها و مشاركته في تسيير الملكية المشتركة¹، و نظراً للأهمية البالغة لهذا المنصب ، حيث تناول المشرع مدلوله القانوني (الفرع الأول) في القانون 11-04، و تدخلاته في عملية إدارة و تسيير الملكية المشتركة (الفرع الثاني).

¹ - بن قباط إسمهان، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص9.

الفرع الأول : المدلول القانوني للمرقي العقاري.

قسمنا هذا الفرع إلى جزئين حيث سنتناول في أوله تعريف المرقي العقاري، و ثانياً

شروط ممارسة هذه المهنة.

أولاً / تعريف المرقي العقاري :

لقد حدد المشرع الجزائري تعريفا للمرقي العقاري في المادة¹ 3 من القانون رقم 04-11

المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و قد جاء كالتالي : "يعد مرقيا عقاريا في

مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر لعمليات 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".

ثانيا /شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري :

أ- إكتساب صفة التاجر :

و هذا نصت عليه المادة² 4 من القانون رقم 04-11 حيث جاءت كالتالي : "يرخص

للمرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في سجل تجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية "

¹ - قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

² - قانون رقم 04-11 ، المرجع نفسه.

و نلاحظ هنا أن المشرع الجزائري إشتراط على الشخص إلزامية الإنخراط في السجل التجاري قبل أن يصبح مرقيا عقاريا معتمدا، و لم يكتفي المشرع بهذا بل حدد كذلك السن القانوني الذي يمكن الشخص من إكتساب صفة المرقى العقاري المتمثل في 25 سنة، وهذا قد تم تحديده في المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. و نستخلص من هذا الشرط أن عمل المرقى العقاري يحتاج إلى كفاءة و خبرة عالية و هذا ما جعل المشرع يخرج بهذا القانون من إطار القواعد العامة¹.

ب- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و الحصول على الإعتماد :

ذكر المشرع في القانون 11-04 الذكور أنفا و ذلك في الفقرة الثانية من المادة 4² التي جاءت كما يلي : " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على إعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون".

نستنتج من خلال هذه المادة أنه يجب على المرقى العقاري أن يتحصل على الإعتماد الذي يكون بمثابة رخصة تسمح له بممارسة مهنة المرقى العقاري و هذا ما ذكرته المادة

¹ - سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، المجلد6، العدد 1، نشر في 15-01-2020، ص188.

² - قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

¹23 من نفس القانون، و هذا أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين مع مراعاة الإجراءات الشكلية و الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول على الإعتماد.

الفرع الثاني : أوجه تدخل المرقى العقاري في عملية إدارة و تسيير الملكية المشتركة.

في هذا الفرع المنقسم إلى جزئين سنتناول أوجه تدخل المرقى العقاري في إدارة و تسيير الملكية المشتركة من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة (أولاً)، و تسييره المؤقت لها (ثانياً).

أولاً / إعداد المرقى العقاري لنظام الملكية المشتركة :

إن تميز المرقى العقاري بالسرعة و توفير السكن بشكل كبير جعل من المشرع يخول له تسيير المشاريع العقارية الجماعية، و نظرا لصعوبة تنظيم و تسيير لهذا النوع من البناء الذي لطالما أدى إلى تلويث المحيط البيئي و تشويه المنظر الجمالي للمنطقة، ولهذا جُعل المرقى العقاري المتدخل الرئيسي في كل عملية تشييد².

لم يكتفي المشرع الجزائري بمنح هذه الصلاحيات للمرقى العقاري بل خول له كذلك مهمة إعداد تنظيم خاص للملكية المشتركة باعتبارها حالة قانونية تبنى على إتفاق جماعي

¹ - سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص188.

² - الهواري نجوى، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير و إدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، الجزء3، العدد32، نشر في 2018/10/14، ص218.

يكون عليها عقار مبني أو مجموعة من العقارات التي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص على شكل حصص و لكل حصة أجزاء خاصة و مشتركة، و هذا ما نص عليه القانون 04-11 في مادته¹ 61 فقرة 1 التي جاءت على النحو التالية : "يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به".

و بهذا نتوصل إلى نتيجة وهي أن المرقي العقاري من مهامه وضع نظام الملكية المشتركة إستناداً إلى قانون 04-11 الذي أوكل إليه هذه المهمة، و نفس الشيء المرسوم التنفيذي 99-14 الذي ألزمه بإعداد نظام الملكية المشتركة و تسليمه لملاك البناية الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بمضمون الملكية²، وكذا الأعباء و الإلتزامات التي تقع على المكتتبين الملزمون بها أثناء إكتتاب عقد البيع بما يوافق المادة 748 من القانون المدني³.

¹ - قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

² - الهواري نجوى، مرجع سابق، ص 218.

³ - أنظر المادة 748 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

ثانياً/ التسيير المؤقت للملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري :

إن من بين الأشياء التي شدد عليها المشرع الجزائري في المادة¹ 62 من القانون 11-04 هو إلزام المرقى العقاري على القيام بالتدابير التقنية و القانونية اللازمة لضمان إدارة و تسيير العقار المنجز لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية، و بهذا كرس المشرع إلتزاما مفروض على عاتق المرقى العقاري و هو التسيير المؤقت للملكية المشتركة بمختلف أجزاءها الخاصة و المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية المنجزة لمدة زمنية أقصاها سنتين من تاريخ الإستلام النهائي للبناية المنجزة.

كما يتوجب على المرقى العقاري معرفة الأجزاء الخاصة التي يلتزم بتحديدتها و تتمثل في أجزاء العقارات المبنية أو الغير المبنية أو المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي، و كذا الأجزاء المشتركة التي تتمثل في أجزاء العقارات التي يملكها الملاك الشركاء على الشيوع حسب نصيب كل واحد منهم في المنفعة².

¹ - أنظر المادة 62 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

² - الهواري نجوى، مرجع سابق، ص219

المطلب الثاني : الجمعية العامة و المتصرف كهيئتين لتسيير الملكية المشتركة.

نظرا لأهمية إدارة و تسيير الملكية المشتركة فإن تأسيس جمع يلم الشركاء فيما بينهم بات عليهم أمرا واجبا، و هذا لسن نظام الملكية المشتركة الذي بدوره يعتبر إتفاقا يتم على أساسه فرض قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك، كما يتم تعيين شخص ذو كفاءة ليسهر على إرساء هذه الأسس في الواقع مع الحرص على تطبيقها.

و بناء على هذا سنتطرق في مطلبنا هذا إلى الأجهزة التي تتكفل بالتسيير الملكية المشتركة و إدارتها في الحالات العادية و المتمثلة في جمعية الشركاء (الفرع الأول)، و المتصرف (الفرع الثاني).

الفرع الأول : جمعية الشركاء.

أولى المشرع إتخاذ القرارات للجمعية العامة وذلك لإعتبارها الجهاز الأساسي في نظام الملكية المشتركة، وهي ترسخ مبادئ التعبير القانوني لإدارة المالكين المشتركين¹، وهذا عن طريق تكوين تشكيلة من أشخاص مؤهلين (أولاً)، مع تحديد صلاحياتها (ثانياً)، و طريقة تسييرها (ثالثاً).

¹ - نعيم مغيب، الملكية المشتركة في الشقق و الشهاليات و المحلات التجارية، د.ط، لبنان، د.س.ن، ص173.

أولاً / تشكيل الجمعية : نص المشرع إشارة للتشكيل هذه الجمعية في القانون المدني في المادة 756 مكرر 2 حيث نصت على " تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية"¹.

فالملاك بدورهم يقومون بتأليف جمعية لإدارة الملك المشترك و تتألف الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفرزة، و هذا دون حرمان أي مالك من أحقية الإشتراك في هذه الجمعية². إعتبر المشرع الجزائري هذه الجمعية متشكلة بقوة القانون و لو كان هنالك شريكين في الملك فقط و لم يترك أمر تأسيسها لإرادة المالكين، وهذا بسبب الدور الفعال و الأساسي الذي تلعبه الجمعية و ما دام هناك شراكة في الملك بين الأشخاص فإن الجمعية مستمرة و لا تتوقف إلا في حالة ما إن تنازل الشركاء و تركوا الملك لشخص واحد.

ثانياً / صلاحيات الجمعية :

نصت المادة 756 مكرر 2 في فقرتها الثانية من القانون المدني السابق الذكر على أن " تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة"³.

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق .

² - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، دون طبعة، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997، ص198.

³ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

و يتبين لنا بعد الإطلاع على هذه المادة أن الجمعية تلعب دور تنفيذي كونها هي المسؤولة عن المحافظة على العقار المشترك و كذا على تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة داخله¹.

و بالرجوع لمجال القضاء فإن الجمعية مؤهلة لتقاضي في كلا الحالتين سواءً مدعية أو مدعى عليها حتى في حالة وجود تقاضي بين الشركاء في الملك و هذا بهدف الحفاظ على المجموع العقاري.

و بالإضافة إلى كونها يمكن أن تتقاضى، فإنها تملك صلاحيات إتخاذ كل التدابير للحفاظ على العمارة و كل الأجزاء المشتركة فيها².

ثالثاً / تسيير الجمعية :

إن تسيير الجمعية يستند إلى قواعد قانونية خاصة و هي التي تقوم بتنظيم جلساتها التي تتعقد كما يلي :

أ- دعوة الإنعقاد:

و يتم إنقاد الدعوة من باب عرض المشرع على أهمية حضور كل الملاك ليمارسوا حقهم في إعادة الملكية المشتركة، و يتم عقد الجمعية بشكل عادي مرة كل سنة و ليس

¹ - نعيم مغبغب، مرجع سابق، ص182.

² - المحلق من المرسوم التنفيذي 14-99، مرجع سابق.

مستبعد وجود جمعيات إستثنائية التي يعقدها المتصرف أو يطلب عقدها الملاك في الحالات الطارئة فيتم إرسال إستدعاء عن طريق رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالإستلام، أو يوقع المستلم في سجل الإستدعاء بعد إستلامه للرسالة و الإستدعاء، و حالة وجود نقل الملكية فإن المالك الجديد هو الذي يرسل إليه الإستدعاء إلا في حالة عدم إشعار المتصرف بنقل الحيازة¹.

ب- الإستدعاء :

ذكر المشرع الجزائري مهلة الإستدعاء في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على أنه يسلم الإستدعاء في مدة 15 يوماً على الأقل قبل تاريخ الإجتماع مالم تكن هناك حالة إستعجالية. يتضمن الإستدعاء وجوباً مكان و ساعة الإجتماع و تاريخه و كذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال. يبلغ الإستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالإستلام، أو عن طريق تسليم الإستدعاء مقابل التوقيع في سجل الإستدعاء².

¹ - الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، سنة 2014-2015، ص.ص

² - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

ج- جدول الأعمال :

نص المرسوم المذكور أعلاه على ضرورة جدول الأعمال لتفادي الجدل و الفوضى و ضمان حسن سير الجمعية العامة، إذ يحدد المتصرف جدول الأعمال و يمكن لكل مالك أو شاغل للملك أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها بجدول الأعمال كما يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء أو الشاغلين للملك كل تعديل يدخل على جدول الأعمال قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع¹.

هـ- تنظيم الجلسة :

تأتي هذه المرحلة بعد أن يتم توصيل كل الدعوة للملاك و دخولهم إلى الجلسة ثم يوقعون على ورقة الحضور التي يذكر فيها إسم المالك أو الشاغل و مقر سكنه و إن وكل شخصاً آخر بالحضور و يجب ذكر إسمه.

¹- الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 ، مرجع سابق .

و يشهد رئيس الجمعية على صحة هذه الورقة و بها تتم عملية التسوية باعتبارها السند القانوني و لذلك يحق لكل مالك الإطلاع عليها¹.

أما المرسوم التنفيذي السالف الذكر نص على أن في بداية كل إجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيسا لها عن طريق التصويت برفع الأيدي، و في حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية فإن أكبر سنا من الشركاء في الملك أو الشاغلين هو الذي يعين تلقائيا².

و تقاديا من الوقوع في القرارات السلبية منع القانون المتصرف أو زوجه حق في حالة كونهم مالكين أن يترأسوا الجلسة، بل ترك لهم فقط مهمة كتابة الجلسة مع أحقية التصويت في حالة كونهم مالكين أو شاغلين فيدخل تحت أحكام الواقعة على أعضاء الجمعية و تسقط هذه الأحكام الأخيرة في حالة عدم عضويته في الجمعية.

و- التصويت :

يتوج إجتماع الجمعية بمحضر يعد كاتب الجلسة و يوقعه بمعية الرئيس و يسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض و فيها يذكر عدد الأصوات و جدول الأعمال لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة و أسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسباب

¹ - نعيم مغيب، مرجع سابق، ص196.

² - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

المندوبين الذين صوتوا ضد القرار و الذين لم يشاركوا في التصويت و الذين إمتنعوا عن التصويت و يبلغ لكل شركاء في الملك الحاضرين أو الغير الحاضرين في الإجماع¹.

يمكن للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارهم بإستثناء المتصرف أو زوجه، و العجزين يتم تعويضهم بممثلهم القانونيين.

ز - الأغلبية المطلوبة للتصويت :

حسب ما نصت عليه المادة 764 من القانون المدني على أن² : " تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الإقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، و يتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية".

1- الأغلبية البسيطة :

ذكر المشرع في المرسوم التنفيذي 14-99³ على أن يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تهم خاصة ما يلي :

- المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة و المصادقة على التنظيم الداخلي و المواضيع التي قد تكون مفرزة، و جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق .

² - الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال لا تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له.
- كفيات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية.
- تغيير توزيع الأعباء المشتركة التي باتت ضرورية بسبب تغيير في إستعمال جزء أو عدة أجزاء.

2- أغلبية ثلثي الأعضاء :

- نص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 14-99¹ على أنه : " يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات الآتية:
- تعيين المتصرف أو عزله.
 - جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة و إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات الإستعمال المشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له.
 - توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة و صيانتها و تعويضها.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

ح- إعلان القرار إلى الشركاء :

يتم إعلان القرارات لكل الملاك في ختام الجلسة و هذا بعد أن يتم التصويت على المسائل المدرجة في جدول الأعمال.

و بما أن القرارات تهتم كل من الملاك و الشاغلين و ذوي حقوقهم أيضا يجب على الاعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرق المتصرف¹.

الفرع الثاني : المتصرف.

كل شركاء في ملك مشكلون لجمعية لديهم ممثل قانوني لجمعيتهم و منفذ لقراراتهم، و يدعى متولي هذا المنصب بالمتصرف، و سنتناول في هذا الفرع طريقة تعيينه (أولاً) ، و دوره (ثانياً)، و إنتهاء مهامه (ثالثاً).

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

أولاً / تعيين المتصرف :

ذكر المشرع الجزائري طريقة تعيينه في المادة 1756¹ مكرر 3 من القانون المدني التي

تنص على ما يلي : ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الإقتضاء".

حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 يتم تعيين المتصرف من طرف أعضاء الجمعية

لمدة سنتين قابلة للتجديد مع إمكانية إختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم².

و في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخطى هذا الأخير عن منصبه

أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه أو أعماله التي كلف بها من طرف الجمعية

العامة دون أن تعمل هذه الأخيرة بتعيين متصرف آخر يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تنتمي إلى إقليمه البناية بتعيينه.

و من خلال هذا نلاحظ أن مهام المتصرف تبدأ بالتصويت عليه من طرف أعضاء

الجمعية، و بهذا جسد المشرع الجزائري أسس الديمقراطية في طريقة تعيينه³، وكذا فصله

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

² - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

³ - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص58.

عند الحاجة، أما إذا لم تقم الجمعية بتعيين المتصرف يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيينه تلقائياً.

ملاحظة : في المادة 2/764 من القانون المدني نصت على أنه : " يعد هذا المتصرف وكيلا للجمعية، و يمثلها لدى القضاء"¹.

في هذه المادة بين المشرع أن المتصرف يكون وكيلا للجمعية لكن هذا في حالة التصويت عليه بينما إذا تم تعيينه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ينطبق عليه مصطلح النيابة القانونية و لا ينطبق عليه مصطلح الوكالة التعاقدية.

ثانيا / دور المتصرف :

بما أن المتصرف ملزم بتمثيل الجمعية و يترأسها فإنه يترتب عليه دور تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 و هو جاء على النحو التالي²:

- 1) يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة و مداوات الجمعية.
- 2) هو ملزم بفرض إحترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة، و تطبيق العقوبات في هذا المجال و بإخطار الجمعية لإتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 ، مرجع سابق.

(3) أوجب على المتصرف أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها. و في حالة حدوث عوائق غير متوقعة فله أن يستدعي الجمعية أو حتى رفع قضية إلى المحكمة.

(4) مكلف بإدارة العمارة، و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها.

(5) يسهر على الهدوء في العمارة، و إعداد التنظيم الداخلي و تعليقه بعد مصادقة

الجمعية العامة.

(6) إدارة الأجزاء المشتركة من العمارة، و يكفل صيانتها، و يسهر على نظافة العمارة و

على أمنها، و يوظف البوابين و المستخدمين المكلفين بالصيانة، و تحديد شروط

عملهم حسب النصوص المعمول بها، و الجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد

مناصب العمل و نوعها.

(7) يمسك جميع وثائق الجمعية منها ما يلي:

- جميع الإتفاقيات و الأوراق و المراسلات و التصاميم و الوثائق المتعلقة بالعمارة و

جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

- دفاتر الجمعية و خاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر و القطع الملحقة بها

و التي هو مؤهل بتسليم نسخ و مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها

للأصل¹.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية و يتولى تنفيذها و يطالب جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا يدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء.

و كذلك يطالب الشركاء بدفع مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها علاقة بأشغال الصيانة و الترميمات الكبرى و أعمال التحسين و كل ما يتعلق بأعباء الصنف الثاني.

8) يقوم المتصرف في حالة الإستعجال بإستدعاء الجمعية العامة فوراً لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة و تمويلها بالدفعة الأولى و كذلك إجبار الشركاء على دفع المبلغ التقديري الخاص بذلك.

يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي يمثلها.

9) يمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير و جميع الإدارات.

و يمثلها في مجال القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه و لو ضد بعض الشاغلين، و يمكنه أن يتصرف خاصة بجمعية أحد هؤلاء أو عدد منهم للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعمارة¹.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

كما أكدت المادة 764 فقرة 2 من القانون المدني حيث نصت " يعد هذا المتصرف وكيل للجمعية، و يمثلها لدى القضاء"¹.

10) يمكن المتصرف بإعتباره مكلفا بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.

يمكن المتصرف في حالة بيع قسم من الأقسام أن يعترض عملية البيع خلال ثمانية أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات، و تسديد الأموال، و لا يمكن الإحتجاج على التصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو المقاضاة.

11) يقدم المتصرف بإعتباره وكيلًا حساب تسييره و لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها أو صرفها، لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

يقدم الحساب سنويا على تسييره و يعرض حساباته على الجمعية للمصادقة عليها، و ذلك قبل إنقضاء أجل 3 أشهر عقب السنة المالية، و قرار هذه الأخيرة يمنحه البراءة في تسييره².

¹ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

² - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

ثالثا / إنتهاء مهام المتصرف :

إنتهاء مهام المتصرف يكون بأحد الأوجه الثلاثة إما أن تنتهي المدة المحددة، أو أن يتم عزله أو يتنازل هو بدوره عن الوكالة و في هذا الشرط سنقوم بشرح وجيز لكل طريقة التي تنهي مهامه.

أ- إنتهاء المدة :

كما سبق الذكر فإن المتصرف يتم تعيينه بأغلبية ثلثي المالكين لمدة سنتين قابلتين للتجديد و في حالة عدم التجديد فإن المتصرف لا يعود قادرا على مزاوله إختصاصاته بحكم إنتهاء مدة تعيينه.

ب- عزله :

إن طريقة عزل المتصرف تكون بالتصويت بأغلبية ثلثي أعضاء الجمعية الحاضرين و الممثلين و هذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-99¹.
و يترتب عن ذلك إلزامية الموكل بتعويض الوكيل عن كل ضرر ألحق به بسبب عزله قبل إنتهاء وكالته و بدون توفر سبب، و هذا إتباعا للقواعد العامة للجمعية.

ج- التنازل عن الوكالة :

يجوز للمتصرف التنازل عن الوكالة في أي وقت شرط أن يعرض الجمعية عن أي ضرر كان تنازله أو تخليه عن منصبه هو السبب في حدوثه.

¹ - الملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.



خاتمة

خاتمة :

و في الختام نستنتج مما سبق تحليله أن الدولة الجزائرية إعتمدت على مجموعة من الصيغ السكنية كحل للخروج من أزمة السكن، و تمثلت هذه الصيغ في السكنات الترقية الموجهة لمختلف فئات المجتمع الجزائري، كما تكفل بوضع كل نوع تحت قانون خاص به، فنجد السكنات الترقية العمومية الذي يعتبر مشروع عقاري ذو صالح عام، و قد فصله المشرع في القانون 14-203 أين بين فيها شروط و كيفية الإستفادة منها، و كذلك السكن الترقوي المدعم الذي تناوله المرسوم التنفيذي 10-235 الذي حدد شروطه و تعريفه حيث ذكر أنه سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، و هو موجه للطالبيين المؤهلين، كما أضاف المشرع الجزائري سكنات البيع بالإيجار التي نضمها بقانون 01-105 وهي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

و تجنباً للفوضى وضع المشرع الجزائري نظام لتسيير الملكية المشتركة، و هذه الأخيرة تحدد مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفية الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بهذه الأجزاء، و هذا إستناداً للقانون المدني الذي وضح ذلك في المادة 748، و كذلك خصص المشرع أشخاصاً و هيئات لتسيير هذه الملكية، فبالنسبة للأشخاص تمثل ذلك

في المرقى العقارى الذى قد يكون شخصا ماديا أو معنويا يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو تأهيل، وهذا حسب ما نص عليه القانون 11-04.

أنسب المشرع الجزائرى لهذا المرقى العقارى مهمة إعداد النظام الخاص بالملكية المشتركة و كلفه بتسييرها مؤقتاً إلى غاية تسليمها للهيئة المتمثلة في الجمعية العامة، و هذه الأخيرة مكونة من شركاء تكفل القانون المدنى بتحديد طريقة تشكيلها كما حدد أيضا صلاحيتها من تسيير و تنظيم، يتم تعيين رئيس لها عن طريق التصويت و يدعى بالمتصرف، و هذا الأخير يسهر على تطبيق قوانين نظام الملكية المشتركة و يعمل على حفظ البناية العقارية من كل معكرات الهدوء و الأمن.

و في الأخير يمكننا القول أنه من مظاهر تطور و حفظ الرتبة بين الدول المتحضرة توفير عيش كريم للمواطن و ذلك بتلبية حاجاته في الحصول على مسكن لائق، و هذا من مساعي الدولة الجزائرية منذ الإستقلال و يظهر ذلك في إنشاء مختلف الصيغ السكنية حسب الحاجة و حسب طبيعة المناطق مع الحرص على عصرنتها لتلائم المعايير المطلوبة في الوقت الحالى، كما تتجسد السياسة الرشيدة في طريقة تنظيمها و ضبطها و تسييرها و هذا بفرض قوانين و الحرص على تطبيقها، و هذا ما يجعل هذه السكنات تساهم بشكل كبير في تكوين في تنمية فكر الأفراد إجتماعيا، ثقافيا، و حتى سياسيا.



قائمة المصادر

و المراجع

قائمة المراجع :

أولاً / الكتب :

- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري،

د.ط ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عنكون، الجزائر، د.س.ن.

- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 7، دار هومة، د.ب.ن،

2009.

- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، د.ط

، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2001.

- فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر، 2006.

- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، دون طبعة، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع،

الأردن، 1997.

- نعيم مغرب، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليات و المحلات التجارية، د.ط، لبنان،

د.س.ن

ثانياً / المذكرات الجامعية :

أ- مذكرات الماجستير :

- بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون،

فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، غير منشورة.

- حسيبة زغلامي، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق،

جامعة تبسة، سنة 2011/2012.

- سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة الدكتور سعد دحلب

، البليدة ، أفريل 2007.

- طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، 2010/2011.

- عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري،

مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة

باتنة، سنة 2006.

- فضيلة بوليلة ، إدارة و تسيير الملكية المشتركة، مذكر لنيل شهادة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007/2006.

- محمد سيتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.

ب- مذكرات الماستر :

- الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، سنة 2015/2014.

- بن قطاق إسمهان، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2019/2018.

- سفيان بن عمارة، السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2015.

- عادل سعدي، الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة حمة لخضر الوادي، الجزائر، سنة 2021/2020.

- محمد صالح ابودريالة، مبروك معرف، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، سنة 2018-2019.

ثالثاً / المجلات :

- الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي ، العدد6، د.ب.ن، د.س.ن.

- الهواري نجوى، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير و إدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر، الجزء1، العدد32، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2018/10/14.

- حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، د.س.ن .

- زيتوني زكريا، النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد7، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، د.س.ن.
- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد6، العدد1، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، نشر في 2020/01/15.
- عائشة طيب، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، الجزء 4، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، الجزائر، 20-06-2017.
- قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة و الإقتصاد، المجلد3، العدد5، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، الجزائر، سنة 2014/06/01.

رابعاً / ملتقيات :

- أ. صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء القانون 04-11، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر-واقع و آفاق-يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة قصدي مراح، ورقلة، سنة 2012.

خامساً / النصوص القانونية :

أ- النصوص التشريعية :

1- القوانين :

- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

- قانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج.ر عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.، المعدل و المتمم.

- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد67، الصادرة في 3 يوليو 2011.

2- الأوامر:

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، ج.ر العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بقانون رقم 07-05 المؤرخ في 19 ماي 2007.

ب- النصوص التنظيمية :

1- المراسيم :

- مرسوم تنفيذي رقم 90-285، مؤرخ في 10 ربيع الأول عام 1411 الموافق لـ 29 سبتمبر 1990، المتضمن قواعد تنظيم أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها، ج.ر عدد 42، الصادرة في 03 أكتوبر 1990.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق لـ 12 مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، ج.ر عدد 25 ، الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق لـ 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج.ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و تسليم ذلك، ج.ر عدد 26، الصادرة في 01 يونيو 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق لـ 23 نوفمبر لسنة 1991 الذي يحدد شروط الإدارة أملاك الدولة الخاصة و العامة تابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، ج.ر عدد 60 ، الصادرة في 23 نوفمبر 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 94-59 مؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق لـ 7 مارس 1994، يعدل و يتم المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير البنائات الجماعية، ج.ر عدد 13، الصادرة بتاريخ 9 مارس 1994.

- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق لـ 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج.ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001.

- مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426 الموافق لـ 07 جانفي 2006، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و تسليم ذلك، ج.ر عدد 1، الصادرة في 08 يناير 2006.

- مرسوم تنفيذي 10-235 مؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدول لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفايات منح هذه المساعدات، ج.ر عدد 58، الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2010.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 11 صفر 1434 الموافق لـ 25 ديسمبر 2012، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط و كفايات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج.ر عدد 71، الصادرة في 26 ديسمبر 2012.

- مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 15 صفر عام 1435 هـ الموافق لـ 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية

وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها، ج.ر عدد66، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2013 .

- مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق لـ 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 16 مارس 2014.

- مرسوم تنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق لـ 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كيفية شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر عدد 44، الصادرة في 27 يوليو 2014.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر عدد7 مؤرخ في 12 فيفري 2015.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-328 مؤرخ في 10 ربيع الأول عام 1437 الموافق لـ 22 ديسمبر سنة 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج.ر عدد 68، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

2- القرارات :

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ 14 مايو 2011، يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصادر عن وزارة السكن و العمران، ج.ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

- قرار وزاري مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق لـ 12 أكتوبر 2014، يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح سكن ترقوي عمومي ، الصادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة، ج.ر عدد 7، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

- قرار وزاري مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفاءات ذلك، الصادر عن وزارة السكن و العمران و المدينة، ج.ر عدد 63 ، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

3- التعليمات :

- تعليمة رقم 01 مؤرخة في 27 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ 30 ماي 2011، المتعلقة بكفاءات تنفيذ برامج السكنات الترقوية المدعمة، ج.ر عدد 10، الصادرة بتاريخ 01 جوان 2011.



الملاحق

قرار وزاري مشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية 1432 الموافق لـ 14 ماي 2011

يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز سكن ترقوي مدعم

21

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 51

16 شوال عام 1432 هـ
14 سبتمبر سنة 2011 م

يجب تشجيع إنشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل مجموعة الملكية في شكل عناصر مرافقة خارجية للسكنات بانسجام جيد،

- السعي، حسب حجم المشروع، إلى التنوع والإثراء عن طريق الهندسة المعمارية والمعالجات والتركيبات المختلفة لكل مجموعة ملكية أو وحدة مبنية،

- تحديد هدف تحقيق هندسة معمارية تامة من شأنها أن تكون بمثابة استجابة فعلية لطلب محدد ومبين بوضوح،

كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين،

- السهر على الاستغلال الحكيم والعقلاني لشكل وتضاريس الأرضية من أجل أفضل تركيبة عمرانية ومعمارية،

- السعي عن طريق تصميم ملائم، لأفضل انسجام بالجمع بين أفضل استغلال للمساحات العقارية ومواقع المشاريع وبين الإثراء في الأشكال والأحجام،

- العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطقتي تقليص الاحتياجات الطاقوية،

- توفير، من أجل حاجات ووظائفية وبالتناسق مع المشروع، محلات تجارية وخدمات ومرافق داخل المشروع.

يمكن برمجة مواقف السيارات وقاعات الرياضة ونشاطات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي تكملة إلى المباني.

الفرع الثاني التصميم المعماري

الفرع الجزئي الأول توجيهات عامة

المادة 9 : يجب تكييف التنظيم الفضائي للمسكن بقدر الإمكان مع نمط العيش المحلي وتلبية متطلبات الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها.

المادة 10 : يجب أن يلبي تصميم المساكن الهدف المزدوج الذي يكمن في البعد الوظيفي وراحة الشاغلين حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع بناء المشروع من حيث نمط العيش وكذا الراحة الحرارية والصوتية.

الفرع الأول التركيب العمراني الفرع الجزئي الأول توجيهات عامة

المادة 5 : يجب أن تُقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة العمران وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها.

في هذا الإطار، يجب الشروع أثناء الدراسات الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع، من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وهذا لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعتمد في التصميم العام للمشروع.

المادة 6 : يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الشراء والتنوع الذي يحقق على الأفضل متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة ويجعل الحي موقعا لطيفا في معيشتهم.

المادة 7 : يجب اعتبار مفهوم المعلم بصفة دائمة، كما يجب على البيئة الحضرية المنشأة أن تسمح لكل واحد بتعيين مكانه والانتماء إليه كجمال من مجالات الحياة.

الفرع الجزئي الثاني توجيهات خلاصة

المادة 8 : بالتنسيق مع المهندس المعماري، يجب على المرقى العقاري أثناء تصميم المشروع، السهر على ما يأتي :

- البحث على مفهوم الحي، بتعزيز اندماجه وفضاءاته الخاصة وتزويده بالحدود الخيالية الخاصة به،

- الأخذ بعين الاعتبار لنوعية الإطار المبني المتواجد، فيما يخص فننه المعماري وتركيبته و تكيفه مع السياق العام (تباين- اندماج)،

- تثمين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة.

يجب أن تجسد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة.

يجب على المرقى العقاري أن يبحث ويعطي لمشروعه طابعا حضاريا خاصا.

يجب أن يوفر فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص.

وينبغي حماية هذه المساحة المبنية بسياج به فتحات بحيث لا يتعدى جزؤه الصلب ارتفاع 60 سنتيمترا.

المادة 19 : يجب أن يصمم بهو المبنى على أنه محيط استقبال يكون حجم ارتفاعه وعرضه متناسبا، ويمنع الوصول إلى قفص الدرج تحت قرص الدرج الوسيط.

المادة 20 : يجب أن يكون باب مدخل المبنى عنصر زينة مزين بزخرفة ملائمة، ويجب أن تكون أبعاده منسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة.

المادة 21 : على مستوى الطابق العلوي، يجب تمييز قفص درج الراحة عن مكان توزيع السكنات قصد منع هذه الأخيرة المساحات اللازمة.

المادة 22 : يجب أن تأخذ واجهات المباني بعين الاعتبار في جميع حالات التوجيهات النسبية للشمس والرياح السائدة.

المادة 23 : يجب الرجوع في جميع الأحوال، عند معالجة الواجهات، إلى الهندسة المعمارية المحلية من ناحية مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتمثيل.

يجب أن تساهم مواد البناء بشكل فعال في معالجة الواجهات من حيث ملمسها ولونها وتجهيزاتها وتنفيذها.

المادة 24 : يجب أن تأخذ أبعاد ومعالجة الفتحات بعين الاعتبار مستوى أشعة الشمس، حسب توجيه الواجهات والعوامل المناخية الأخرى.

المادة 25 : يعتبر الجزء السفلي أو الطابق الأرضي للمبنى مكان اجتماعي مندمج، يجب تعزيزه، في هذا الشأن، عن طريق المرونة الكبيرة والاتصال والانفتاح والشفافية والإثراء بتجنب إخفاء الهوية من خلال معالجة ملائمة مميزة بشكل واضح بالنسبة للجزء العلوي.

يجب أن يوفر الجزء العلوي أو هيكل المبنى، المكون للسكنات فضاءات مستقبلية ومشمسة وحميمية وأمنة.

المادة 26 : يجب ضمان معالجة خاصة لجمل قواعد البناء قصد تفادي التدهور والأوساخ.

المادة 11 : على مستوى التصميم فمن الضروري تجنب تكرار المباني إذا لم يكن مبررا.

يجب أن يكون التصميم منبثقا عن بحث حقيقي يجمع بين الأصالة والابتكار في ظل احترام عناصر موقع المشروع.

الفرع الجزئي الثاني توجيهات خلاصة

المادة 12 : يجب تفضيل الوحدات المشكلة في مجموعات ملكية والمهياة بشوارع مع ضمان شروط وكيفيات إدارتها وتخصيصها.

المادة 13 : يجب أن تكون كثافة البناءات وبنيتها مطابقة للأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير.

المادة 14 : يجب تجنب التصميم فوق الفراغ الصحي، وعندما يكون هذا الخيار ضروريا، فينبغي ما يأتي :

- توفير بوابات تفتيش في الأماكن الملائمة،
- توفير شبابيك تهوية بقدر كاف ومرتفعة بصفة تمنع تسرب الماء المتسلل من الخارج،
- إنجاز توصيلات المياه القذرة وسكرات عن طريق فتحات المشعبات على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض وبلاطة المبنى.
- تمنع توصيلات المياه القذرة والسكرات المنجزة عن طريق عناصر على شكل مرفق على مستوى الفراغ الصحي.

المادة 15 : في حالة المداخل المرتفعة مقارنة مع الرصيف، يجب أن يوفر المبنى منحدر دخول لا يتعدى انحداره نسبة 4 % وعرضه 0.70 متر على الأقل موجه للأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

المادة 16 : تعطى الأفضلية للتصميم الذي يقترح أربع سكنات في الطابق الواحد، مع تجنب في جميع الحالات، توزيع الغرف في جهة واحدة من الممر.

المادة 17 : يسمح بتهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك، في هذه الحالة، يجب على المهندس المعماري إدخال التنظيم والتكيفات اللازمة.

المادة 18 : في حالة وجود تصميم يقترح تراجعاً مقارنة مع الرصيف، يمكن إرفاق المكان الوسيط بسكنات الطابق الأرضي.

- وضع درابزين سلالم ذات نوعية تجمل هذا الجزء من المبنى،
- تهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك، كلما أمكن ذلك.

المادة 28 : الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها للأجزاء المتعلقة بالحركة المشتركة هي :

المادة 27 : يجب منح اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة لاسيما فيما يتعلق بما يأتي :

- تلبيس البهو وأقفاص الدرج بمواد بناء ملائمة وذات جودة،

- وضع علب البريد في المكان المناسب،

الأبعاد	التعيين
3.50 متر	عرض بهو المدخل
4.50 متر	المسافة بين باب مدخل المبنى وأول درجة للسلم أو عند الوصول إلى منحدر المدخل
1.60 متر	عرض باب مدخل المبنى
1.10 متر	عرض باب مدخل المسكن
1.10 متر	عرض الدرج

الفرع الثالث

التنظيم الفضائي للمسكن

المادة 31 : تحدد المساحة القابلة للسكن بـ 70 م² مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3 %.

المادة 32 : يجب ألا يتعدى المعامل K الممثل لنسبة مجموع المساحات القابلة للسكن للسكنات والمساحة المبنية، قيمة 0.70.

المساحة القابلة للسكن : تحسب من داخل الغرف والمطبخ وكذا قاعات الجلوس والحمام والمراحيض باستثناء مساحات الشرفة أو الشرفات والمنشور.....

المساحة المبنية : تحسب من خارج المبنى وتمثل مجموع المساحات خارج المبنى لكل قرص درج باستثناء مساحة السطح وعند الاقتضاء السلالم الخارجية.

الفرع الجزئي الأول

التصميم

المادة 33 : يتكون كل مسكن من العناصر الآتية :

1. قاعة جلوس،
2. غرفتين (2)،
3. مطبخ،
4. قاعة حمام،
5. مرحاض،
6. مكان المر،
7. وحدات التخزين،
8. منشور.

المادة 29 : يجب أن يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف.

المادة 30 : قصد تصميم مشروع منتهي ومنسجم، ينبغي حسب حجمه :

- توفير تهيئة خارجية ذات نوعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار أثناء تركيبها الخصائص المناخية المحلية،

- توفير لطرق الدخول والطرق الميكانيكية، تلبيسات مناسبة ويمنع استعمال التلبيس على البارد،

- تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين،

- الأخذ بعين الاعتبار ، على مستوى تهيئة الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،

- توفير ساحات لعب واسترخاء للأعمار الثلاث (ساحات لعب، فضاءات اجتماعية، التقاء واسترخاء)،

- توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف، بعدد سيارة واحدة لكل مسكن على الأقل،

- توفير مستودعات وضع القمامة المنزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شمسي،

- التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صُممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية.

المادة 42 : ماعدا في الحالات الخاصة، يجب أن تتوفر غرف المياه على إضاءة وتهوية طبيعية.

المادة 43 : ينبغي ألا تقل مساحة الممر عن نسبة 10 % من المساحة القابلة للسكن في المسكن.

يجب أن يقوم الممر بدور التوزيع والمساهمة بأقصى درجة في الحركة الداخلية للمسكن بتفادي الممرات الضيقة.

المادة 44 : تقدر المساحة الأفقية للتخزين بـ 1م² ما عدا دواليب المطبخ.

المادة 45 : منشئ لا يقل عرضه عن 1.40م² يجب أن يكون امتدادا للمطبخ.

يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي، مع التمتع بأشعة الشمس الكافية.

يمكن استغلال هذه المساحة، عند الحاجة، كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.

المادة 46 : أثناء التصميم، يجب أن يتأكد المرقبي العقاري أن نسبة طول وعرض قاعة الجلوس والغرف والمطبخ، ملائمة بشكل يضمن استعمال واستغلال المجال المحدد على أقصى حد.

وفي هذه الحالة، يجب ألا تقل نسبة العرض على الطول قيمة 0.75.

المادة 47 : يقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90م.

المادة 48 : تكييف أبعاد الفتحات لاسيما المتعلقة بالنوافذ مع الشروط المناخية الخاصة بكل منطقة من البلاد.

الفرع الخامس نظام البناء

المادة 49 : يوصى باستعمال مواد بناء محلية، أكثر تكييفا مع الهندسة المعمارية المحلية.

المادة 50 : مهما تكن الاختيارات، يجب أن يتوافق تماما النظام المتبني وكذا مواد البناء المستعملة مع المعايير والأنظمة السارية المفعول في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية.

المادة 34 : تشكل المساحات الداخلية الصافية للعناصر (من 1 إلى 7) من المادة 33 أعلاه، المساحة القابلة للسكن.

الفرع الجزئي الثاني التنظيم الوظيفي للمسكن

المادة 35 : يجب أن تكون الفضاءات الوظيفية مستقلة تماما ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع.

يجب أن يستعمل التصميم استعمالا أمثل للأماكن عن طريق الترتيب الحكيم بتعزيز الفضاءات المشتركة وتقليص مساحات الحركة وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال.

من الضروري التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة الخاصة للعائلة.

المادة 36 : يجب تصميم بعض الفضاءات حسب المتطلبات المرتبطة بعادات وتقاليد المجتمع المحلي بالحفاظ على المهمة الوظيفية للأماكن واتصالاتها.

الفرع الرابع تنظيم وتوزيع المساحات

المادة 37 : يجب وضع غرفة الجلوس عند المدخل، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالمجالات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة.

يجب أن تكون مساحتها بين 18 و 20م².

المادة 38 : يجب أن تكون مساحة الغرفة بين 12 و 14م².

كما يجب أن يسمح معدل هذه الأبعاد مع وضعية الفتحات نسبة شغل قصوى.

المادة 39 : يجب أن يوفر المطبخ، زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية أخذ الوجبات وتكون مساحته بين 10 و 12م².

المادة 40 : تحدد المساحة الدنيا للحمام بـ 4م².

يجب أن تجهز بحوض بالأبعاد القياسية.

المادة 41 : تحدد المساحة الدنيا للمرحاض بـ 1.5م².

يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

الفرع السادس تجهيزات السكنات

المادة 51 : تمثل المواصفات المحددة لاحقا في هذا الفرع، النسبة الدنيا المطلوبة في مجال تجهيزات المسكن.

يجب تصميم وتنفيذ التجهيزات الصحية التي سيتم توفيرها في الأماكن المذكورة أدناه طبقا لـ DTR E.8.1.

المادة 52 : يجب تجهيز المطبخ بما يأتي :

- سطح (0.60X2.50) م² وارتفاع 0.9 متر، ويكون الحجم المهيء تحت طاولة المطبخ بدولاب ذي أبواب تفتح للخارج،

- حوض مطبخ يضم لطاولة العمل، حنفية مازجة وتجهيز مسبق خاص بسخان الماء.

المادة 53 : يجب تجهيز الحمام بحوض طوله 1.4 متر على الأقل مع حنفية مازجة ومرش ومغسل بحنفية مازجة.

يجب تركيب مقعد مرحاض إنجليزي أو تركي حسب نمط معيشة المنطقة مجهز بدفاعة المرحاض ومغسل اليدين بحنفية مازجة داخل المرحاض.

المادة 54 : يجب تجهيز مكان المدفأة بالغاز مع تصريف الغازات المحترقة والتهوية على مستوى الممرات.

المادة 55 : يجب تجهيز مكان الغسالة الكهربائية مع حنفية التوقيف وجهاز التصريف بممص على مستوى المنشر.

المادة 56 : يجب تركيب عداد تقسيم للماء على مستوى كل مسكن.

المادة 57 : يجب تمييز قنوات الصرف الصحي والمياه القذرة ومياه الأمطار. ويمكن أن تؤدي إلى مجرى واحد لا سيما في حالة شبكة موحدة.

يجب تصريف مياه الأمطار بتأنيب مناسبة، بتجنب التصريف فوق الواجهات مباشرة.

تركيب تهوية أولية في الجزء العلوي لكل ماسورة تصريف مضممة ومنفذة طبقا لـ DTR E.8.1 أو لـ DTR المتعلق بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة.

المادة 58 : يجب تركيب الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بمعدات ذات جودة عالية.

يجب أن تكون أشغال الكهرباء مطابقة لما يأتي :
- DTR E10.1 "أشغال تنفيذ التركيبات الكهربائية للمباني ذات الاستعمال السكني".

- أنظمة وتوصيات ومتطلبات الحماية المدنية،

- أنظمة وتوصيات ومتطلبات سونالغاز.

يجب أن يحضى كل مكان على الأقل على التجهيزات الآتية :

بالنسبة لقامة الجلوس :

- نقطة (1) أو نقطتي (2) إضاءة (1DA + 1SA) أو DA 1،

- ثلاثة (3) مناشب مع منشب بأرض (P+T)،

- منشب هوائي جماعي للتلفزة.

بالنسبة للغرفة :

- نقطة (1) إضاءة SA.

- منسبي (2) كهرباء،

- منشب هوائي جماعي في الغرفة الرئيسية (غرفة الوالدين).

بالنسبة للمطبخ :

- نقطة (1) إضاءة SA في السقف،

- مسطرة 0.60 مع منشب + T فوق سطح طاولة العمل،

- ثلاثة (3) مناشب كهرباء مع منشب أرض (P+T).

بالنسبة لقامة الحمام :

- نقطة (1) إضاءة SA،

- مرفع ومرآة فوق المغسل،

- مسطرة لاصقة مع منشب كهرباء.

بالنسبة لقامة المرحاض :

- نقطة (1) إضاءة SA.

بالنسبة للممر:

- نقطة (1) أو نقطتي (2) إضاءة SA أو VV حسب التصميم،

بالنسبة للمنشر:

- نقطة (1) إضاءة كوة معزولة،

- مكان تركيب مسبق للغسالة الكهربائية،

بالنسبة للمساحات الخارجية، زيادة على الأحكام التي ستوضع لتخصيص الأنظمة لمرور الكوابل الهاتفية وشبكات أخرى، يجب أن يكون تصميم الشبكات والتجهيزات الخارجية مطابقا للمعايير والتنظيم المعمول بهما.

المادة 59 : يجب أن يتم تنفيذ النجارة بمواد ذات جودة ، من النوع الرفيع، وفقا لقواعد المهنة، كما تُفرض أحكام الضبط والوضع الجيد.

في جميع الأحوال، يجب أن تُلبى المادة المستعملة مجمل المتطلبات التقنية في مجال المقاومة والأداء والديموم والمساكة والأداء الحراري والصوتي.

يجب أن تستجيب أبواب المداخل لمتطلبات الأمن ضد التدخل عن طريق نوع المادة والأختام ونظام الغلق.

يجب أن تُنجز النجارة وفقا لما يأتي :

- DTR.E.5.1 بالنسبة للنجارة الخشبية،

- DTR.E.5.2 بالنسبة للنجارة المعدنية،

- القواعد والمعايير الدولية المتعلقة بالأنواع الأخرى للنجارة المقترحة.

المادة 60 : يجب توفير أربعة (4) أعمدة تقنية ويتم إنجازها وفقا للمعايير المعمول بها، تضم التجهيزات المتعلقة بالتزويد بالماء والغاز والكهرباء والهاتف وكابل التلفزة.

إنجاز غمد لتفريغ الدخان المشتعل لسخان الماء وتهويتين (2) في الجزء العلوي والجزء السفلي، وفقا لـ DTR.C.3.31 يجب توفيرها على مستوى قاعة المطبخ.

في حالة غياب الفتحات المؤدية مباشرة للخارج، يجب أن تجهز قاعتي الحمام والمرحاض بغمد تهوية مصمم وفقا لـ DTR.C.3.31.

المادة 61 : يجب تصميم كتامة الأسطح والأسطح المنحدرة، والأماكن الرطبة والمساحات الخارجية المرفقة للمسكن، بالأخذ بعين الاعتبار جميع الاحتياطات لتنفيذ مطابق للقواعد والمعايير المعمول بها.

يجب تصميمها وتنفيذها وفقا للوثيقة التقنية DTR E 4.1 التعليمية الوزارية المتعلقة بالكتامة وعزل السطوح في المناطق الصحراوية.

المادة 62 : يجب إنجاز تلبيس الأرضيات كما يأتي :
- بالنسبة للفضاءات القابلة للسكن، بالبلاط الأرضي الخزفي أو مربعات الغرانيت أحادي الطبقة مصقول وملمع من نوعية جيدة.

- بالنسبة للأجزاء المشتركة، بمربعات الرخام أو الحجري «compacto» مع إنجاز جيد،

- بالنسبة لغطاء الدرجات وارتفاع الدرجات، بالرخام من النوع الجيد. ويسمح بتلبيس ارتفاع الدرجات بالخزف.

يتم تصميم وتنفيذ مجمل هذه الأشغال وفقا لـ DTRE 6.3.

المادة 63 : يجب التلبيس بالخزف الصحي جميع واجهات طاولة المطبخ الممتدة على ارتفاع 1.20 متر فوق المساحات الشاقولية فوق بلاطة طاولة المطبخ، وكذا فوق الجزء المخصص للفرن.

يجب أن تكون بلاطة طاولة المطبخ من الرخام أو أي مادة أخرى ذات نوعية مماثلة.

يجب تلبيس جدران الحمام الأربع بخزف صحي على ارتفاع 1.80 متر على الأقل.

توضع وطيدات من الخزف الصحي أسفل كل جهة داخلية لكل جدار وكل حائط.

يتم تصميم وتنفيذ مجمل هذه الأشغال وفقا لـ DTRE 6.3.

المادة 64 : يجب تمييز المنطقة السفلية للأجزاء المشتركة بمعالجة خاصة قصد تفادي التلف والوسخ، بمواد خزفية أو حصى صغير أو أي طلاء خاص.

يتم تصميم وتنفيذ هذه الأشغال وفقا لـ DTRE 6.3 .

**الفرع السابع
معايير الراحة**

المادة 65 : يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في DTR C.3.2 المتضمن "قواعد حساب فقدان الحرارة" وكذا DTR C.3.4 المتضمن "قواعد حساب السرعات الحرارية".

يجب أن تستجيب السكنات لفحوصات القيم الحدية لفقدان الحرارة في الشتاء والقيم الحدية لدخول أشعة الشمس في الصيف.

المادة 70 : يعبر عن سعر التنازل بالمترا المربع قابل للسكن يقترحه المرقي العقاري ثم يكمل بالتكلفة العقارية، ويجب أن يعتبر نهائيا وهو بمثابة تعهد المرقي العقاري.

المادة 71 : يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم.

ينبغي على المرقي العقاري قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

ينبغي عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.

المادة 72 : يجب على المدير الولائي المكلف بالسكن تبليغ المرقي العقاري قائمة المستفيدين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى بعد انطلاق الأشغال.

عندما لا تحترم هذه الآجال أو عندما تعجز الإدارة المحلية عن تقديم كل أو جزء من قائمة المستفيدين، يسمح للمرقي العقاري الشروع في اختيار مقتنيه الذين تتوفر فيهم شروط الأهلية، على أن يحصل على المصادقة على القائمة من طرف السلطات المختصة.

ويتعين على المرقي العقاري، زيادة على ذلك، في حالة تقصير أحد المكتتبين مباشرة تبليغ المدير الولائي المكلف بالسكن وكذا الصندوق الوطني للسكن، لتوفير بديل له بنفس الشروط.

المادة 73 : يتعين على المرقي العقاري أن يقدم للصندوق الوطني للسكن، نسخة من مجمل عقود البيع على التصاميم، في أجل أربعة (4) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قائمة المستفيدين.

غير أنه يمنع المرقي العقاري منعا باتا من استلام أي تسبيق أو دفع من طرف المكتتبين قبل إبرام عقود البيع على التصاميم.

المادة 74 : يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ الإعانة المباشرة على أربع (4) دفعات، كلما تقدمت الأشغال، حسب الكيفيات التالية :

المادة 66 : يجب ألا يتجاوز المستوى الصوتي 38Db (A) بالنسبة للقاعات القابلة للسكن و 45Db (A) لقاعات الخدمة من أجل مستويات انبعاث الضوضاء لا تتجاوز:

- 86Db (A) بالنسبة للمحلات المخصصة للسكن،
- 76Db (A) بالنسبة للحركة المشتركة، وغيرها من أقبية،

- 91Db (A) بالنسبة للمحلات الموجهة لاستعمال آخر غير ذلك المذكور سابقا،

بالنسبة للأصوات الخارجة عن المباني ذات استعمال سكني وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 يتعين أخذ 76Db (A) بالنسبة للفترة النهارية و 51Db للفترة الليلية.

يجب أن تكون السكنات مطابقة للأحكام التنظيمية الواردة في 1 DTR.C.3.1.

الفصل الثاني الشروط المالية العامة

المادة 67 : تعتبر الشروط المالية المطبقة على السكن الترقوي المدعم، المحددة لاحقا، مرجعا للمرقي العقاري لإيقاف الشروط المالية الخاصة وكذا سعر التنازل عن السكنات الذي يعتمزم إنجازه وفقا للمعطيات التقنية التي اكتتبها بها.

المادة 68 : يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين إنجاز مشاريع سكنات ترقوية مدعمة الذين يبررون صفتهم كمرقين عقاريين، في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما والذين أختيروا في إطار دعوة للمشاركة التي أطلقها المدير الولائي المكلف بالسكن لكل مشروع.

المادة 69 : يجب أن يُعبر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمترا المربع القابل للسكن باحتساب جميع الرسوم، دون تكلفة الأرضية. يشمل مجمل الخدمات وأعباء المرقي العقاري لتسليم مسكن منتهي تماما، في حالة جيدة للسكن، وكذا مجمل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

يجب أن يقترح المرقي العقاري سعر التنازل في إطار الدعوة للمشاركة لاستخدامه في تقييم العروض.

يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة.

دفعات الإمانة	حسب الأشغال المجمعة منذ الإنهاء	أو لما تكون نسبة التقدم العام للمبنى أو المشروع
35 %	الأسس والأشغال السفلية	تصل 10 %
50 %	الأشغال الكبرى	تصل 60 %
10 %	الأشغال الثانوية والطرق والشبكات المختلفة	تصل 100 %
5 %	عند استلام المقتنين سكناتهم	

I - الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع**I - 1 المكونات المادية :**

يتكون المشروع من.....مسكن و.....م² من محلات تجارية و/أو خدمات.

تمثل نسبة المساحات التجارية والخدمات..... بالمائة من المساحة الإجمالية القابلة للسكن من السكنات المكونة للمشروع.

I - 2 المواصفات والخصائص التقنية للسكنات :

يتعهد المرقى العقاري باحترام المواصفات والخصائص التقنية للسكنات ومجمل الأجزاء المشتركة والتجهيزات، كما هي مبينة في الملف التقني للمشروع وكما قدمها المرقى العقاري والتي وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية في إطار الاختيار، والمتمثلة في:

- المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع المعدة وفقا للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناءات،

- البطاقة الموضحة لمساحات السكنات،

- البطاقة التقنية للمشروع الشاملة لكافة المعلومات المتعلقة بأرضية الموقع، عدد السكنات والمحلات وكذا مساحاتها.

II - الشروط المالية للمشروع**II - 1 تمويل المشروع :**

يتم تمويل السكنات موضوع المشروع حسب صيغة البيع على التصاميم.

يشمل الملف التقني للمشروع هيكل التمويل.

ويخضع كل تغيير في هذا الإطار إلى إعداد لدى مدير الولاية المكلف بالسكن، طلب مبرر والموافقة المسبقة المبلغة قانونا والتي يمكن أن تمنح له بحيث ترسل نسخة منها إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن المخصص إقليميا.

كما تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن برصد تقدم الأشغال لتسوية دفعات إمانة الدولة.

توضح هذه المراقبة حقيقة الأشغال ومطابقتها مع رخصة البناء على حد سواء؛ وتتوج بمحضر رصد تقدم الأشغال.

المادة 75 : يعد محضر رصد تقدم الأشغال في أربع (4) نسخ ويُمضى من طرف الموظف المؤهل من المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

يجب تسليمه، خلال الأسبوع الذي يلي زيارة الموقع، للمرقى العقاري لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إمانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن.

يعتبر هذا المحضر أيضا بمثابة مبرر للمرقى العقاري لمطالبة المقتنين بدفعات.

المادة 76 : يجب إبرام اتفاقية بين المرقى العقاري والصندوق الوطني للسكن، التي تحدد، لا سيما، الكيفيات العملية لإدراج ملفات المستفيدين، تبليغ مقررات المنح وطلبات الدفع وتسديد إمانات الدولة.

الملحق الثاني**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

دفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية وشروط تنفيذ مشروع..... السكنات الترقية المدعمة

تعيين المرقى العقاري :

أنا الممضي أسفله (اللقب والاسم / اسم الشركة).....

العنوان/المقر الاجتماعي..... المتصرف بصفة..... أتعهد بإنجاز مشروع..... سكن ترقوي مدعم واقع ب..... طبقا للمواصفات التقنية العامة والخاصة والشروط المالية الواردة في هذا التعهد.

يجب على المرقيين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقية المدعمة، التصرف تحت ظل احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، وكذا مجمل النصوص والإجراءات المتخذة لتطبيقه والمواصفات التقنية والشروط المالية المحددة في دفتر الشروط هذا.

المادة الأولى: يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم.

المادة 2: تعتمد المواصفات التقنية والشروط المالية المحددة في دفتر الشروط هذا على المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم وكذا المواصفات التقنية والشروط المالية الخاصة المطبقة على المشروع المعين.

الفصل الأول المواصفات التقنية العامة

المادة 3: تمثل المواصفات التقنية العامة معايير مرجعية وأدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقي العقاري الحائز على مشروع السكنات الترقية المدعمة.

يجب أن تكون المواصفات التقنية العامة أساسا لإعداد الدراسات المعمارية للمشروع وأيضا لتمكين المرقي العقاري من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بمشروعه.

المادة 4: طابع المواصفات التقنية هو توفير سكن ذي نوعية وكذا إنجاز سكنات تلبي المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة.

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بما يأتي :

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء،

- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية،

- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير الطاقة،

- ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا التجهيزات المرافقة عند الاقتضاء.

المادة 9: في إطار الدعوة للمشاركة، ينبغي على المرقيين العقاريين، اقتراح سعر التنازل، الذي لا يمكن، في جميع الأحوال، تجاوز 40.000 دج/م² قابل للسكن، دون احتساب سعر الأرضية.

المادة 10: يجب أن يُعبّر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منتهيا تماما في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 11: يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 12: ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون احتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقي العقاري بزيادة سعر اقتناء الأرضية موزع على المساحة القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الاستعمال السكني والمحلات الأخرى، عند الاقتضاء، باعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية تطبيقا للتنظيم المعمول به.

المادة 13: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011.

وزير السكن والعمران
نور الدين موسى

وزير المالية
كريم جودي

الملحق الأول

دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي

ديباجة :

إن السكن الترقوي المدعم، موضوع دفتر الشروط هذا، موجه لمرشحين مؤهلين لإعانة الدولة المباشرة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10 - 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.

الملحق الأول**دفتري الشروط**

دفتري الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرتقين عقاريين، لأراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

مقدمة :

يحدد دفتري الشروط النموذجي هذا، وفقا لأحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، المعدل والمتمم، البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرتقين عقاريين، كما يحددها التشريع الساري المفعول، لأراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

الباب الأول**أحكام عامة****1. الهدف من البيع - استعمال الأراضي :**

القطعة الأرضية، موضوع عملية البيع هذه مخصصة لإنجاز محلات تستعمل أساسا للسكن، طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقى العقاري أدناه والمعين، على أساس دفتري شروط المشروع، المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الممضى قانونا.

كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتري الشروط هذا، ينجر عنه فسخ البيع.

2. الضمان :

يعد المشتري عارفا تماما المعرفة بالعقار الذي اشتراه، ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، ولا سيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

3. الارتفاقات :

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (5) أشهر، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.

المادة 12 : استنادا إلى دفتري شروط المشروع المذكور في المادة 6 أعلاه والمصحوب بملف تنفيذ المشروع المهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة، يُعد ويُسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل ثلاثين (30) يوما، يرفق به دفتري الشروط المطابق للنموذج المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

المادة 13 : يُمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة كما يأتي :

- ولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة %80،

- البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب %95،

- الولايات الأخرى %90،

- 100% لبرنامج 65.000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي يدار به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك.

غير أنه، عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات الاستعمال غير السكني، يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط.

المادة 14 : تلغى جميع أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أبريل سنة 2003 والمذكور أعلاه.

المادة 15 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011.

وزير المالية
كريم جودي

وزير الداخلية والجماعات المحلية
دحو ولد قابلية

وزير السكن والعمران
نور الدين موسى

يضاف لهذا السعر العبء المالي، للمتر المربع، بسبب سعر اقتناء العقار بعد تطبيق التخفيض القانوني.

من المعلوم، أن المساحة القابلة للسكن للمسكن، هي مساحة (الأبعاد الداخلية الصافية) للغرف وقاعة الاستقبال والمطبخ والحمام والمراحيض والممر والبهو والدواليب. ولا تضم المساحة القابلة للسكن مساحة الشرفات والشرفات المسقفة والمناشير وكذا الأجزاء المشتركة وقصص الدرج.

II - 2 سعر التنازل من السكنات :

يتم التنازل عن السكنات بسعر يقدر ب..... دينار للمتر المربع القابل للسكن، باحتساب جميع الرسوم، دون سعر الأرضية.

يشمل سعر التنازل، كافة خدمات وأعباء مسكن منتهي تماما بما في ذلك مجمل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

II - 3 هيكل تمويل المشروع:

النسبة	المبلغ (10 ³ دج)	مصدر التمويل	
%		أموال خاصة بالمرقي العقاري	1
%		إعانة الدولة للمستفيدين	2
%		موارد أخرى (تحديد)	3
%		دفعات المستفيدين	4
% 100		المجموع = السعر المتوقع للمشروع	5

III - 3 انطلاق الأشغال

يتعهد المرقي العقاري بالانطلاق في أشغال إنجاز المشروع في أجل شهر، كأقصى حد، بعد الحصول على رخصة البناء، ويتم إنجاز المشروع في الأجل التي تعهد بموجبها.

عند انطلاق الأشغال، يتم إعداد محضر مع ممثل المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بناء على طلب من المرقي العقاري.

III - 4 مقود الدراسات وأشغال ومراقبة البنائة

يتعهد المرقي العقاري، على حسابه بإبرام صفقة أو عدة صفقات دراسة وأشغال ومتابعة ومراقبة تقنية للبنائة مع شركاء مؤهلين وتبليغ نسخة للمدير الولائي المكلف بالسكن وإلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

تتكلف هيئة المراقبة التقنية (CTC) بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبنائة ويجب أن تنص الاتفاقية الخاصة بها، زيادة عن الجانب المتعلق بالمصادقة على المخططات "ومتابعة الورشة"، تسليم، كل ثلاثة أشهر، تقريرا يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل المعمول بها. يقوم المرقي العقاري بإرسال نسخة من هذا التقرير دوريا للمدير الولائي المكلف بالسكن.

III - شروط تنفيذ المشروع

III - 1 أجال إنجاز المشروع :

تحدد أجال إنجاز المشروع ب..... شهرا، ابتداء من تاريخ صدور رخصة البناء.

يؤكد المرقي العقاري الموقع على هذا التعهد، صحة المعلومات المقدمة ويتعهد باحترام كافة المواصفات والتعهدات التي تتضمنها.

III - 2 تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء

يتم تنفيذ أشغال إنجاز المشروع وفقا لقواعد المهنة وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المصادق عليها وكذا المعايير التقنية المعمول بها.

يجب أن تلبية المواد والمنتجات المعايير والشروط المحددة في الجداول الوطنية التي صدق عليها عن طريق التنظيم.

يمكن أن يشكل أي تغيير الذي يتسبب في إنقاص إحدى نوعيات المسكن، سببا في الفسخ، ماعدا في حالة موافقة مكتوبة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، وإعلام الصندوق الوطني للسكن.

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

إن وزير الداخلية والجماعات المحلية،

ووزير المالية،

ووزير السكن والعمارة،

– بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 – 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك، المعدل والمتمم، لا سيما المادتان 12 و 13،

– وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 3 صفر عام 1424 الموافق 5 أبريل سنة 2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم،

يقررون ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا القرار، في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 والمذكور أعلاه، إلى تحديد شروط وكيفيات التنازل، بالتراضي، عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

المادة 2 : يدخل المرقون العقاريون في إطار أحكام هذا القرار، كما هو محدد في التشريع المعمول به.

المادة 3 : يجب أن تُعين مسبقا، الأراضي التي يُلتزم شراؤها في إطار أحكام هذا القرار، من طرف مصالح أملاك الدولة وإبلاغها لدى المرقين العقاريين طبقا لأحكام هذا القرار.

يتعين أيضا على المرقى العقاري طوال فترة المشروع، إبرام اتفاقية مراقبة خاصة مع مكتب دراسات معين مسبقا من طرف مدير السكن والتجهيزات العمومية. يقوم المرقى العقاري بتسديد الاستحقاقات المتعلقة بهذه الخدمة على أساس موافقة مسبقة يصدرها المدير الولائي المكلف بالسكن.

III – 5 التنازل عن السكنات

يتعهد المرقى العقاري ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10 – 235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، والمختارين عن طريق اللجنة المنشأة لهذا الغرض.

يجب أن تشمل قائمة المستفيدين توقيع الوالي (أو ممثله المعين لهذا الغرض).

III – 6 متابعة ومراقبة الورشة

طوال مدة الورشة، يتعين على المرقى العقاري وضع كافة المعلومات تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، للتمكن من متابعة ومراقبة المشروع.

في هذا الإطار، يضع تحت تصرفهم كافة دفاتر الورشة، بما في ذلك دفتر المراقبة التقنية ونتائج التجارب وكذا ملفات التنفيذ.

بالإضافة إلى ذلك، يتعهد المرقى العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة (3) أشهر للمدير الولائي المكلف بالسكن وإلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن. يتم إعداد التقرير حسب النموذج المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن.

ينص هذا التقرير الذي يجب أن يصل قبل نهاية العقد الأول للشهر الموالي للثلاثي الخاص به، على حالة تقدم المشروع والأحداث المهمة التي طرأت أو المتوقعة والقرارات الواجب اتخاذها لتمكين متابعة المشروع في شروط جيدة.

III – 7 احترام التعهدات

ترفق المواصفات التقنية والشروط المالية للمشروع كما هي مبينة بدفتر الشروط المرافق لعقد بيع الأرضية المعد من طرف إدارة أملاك الدولة، وتشكل جزء لا يتجزأ منه طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

حرر بـ..... في

تمت المطالعة والمصادقة، المرقى العقاري

(اللقب، الاسم، الصفة، إمضاء مصادق عليه وختم).

فہرس

رقم الصفحة	العنوان
	الشكر و العرفان
	قائمة المختصرات
02	مقدمة
الفصل الأول	
07	مدخل للفصل الأول
08	المبحث الأول : مفهوم السكن الترقوي العمومي
08	المطلب الأول : تعريف السكن الترقوي العمومي و شروط الإستفادة منه
09	الفرع الأول : المقصود بالسكن الترقوي العمومي
10	الفرع الثاني : شروط الإستفادة من السكن الترقوي العمومي
12	المطلب الثاني : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل السكن الترقوي العمومي و إجراءات بيعه
12	الفرع الأول : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل السكن الترقوي العمومي
14	الفرع الثاني : إجراءات بيع السكن الترقوي العمومي
16	المبحث الثاني : مفهوم السكن الترقوي المدعم
17	المطلب الأول : تعريف السكن الترقوي المدعم و خصائصه
17	الفرع الأول : المقصود بالسكن الترقوي المدعم
18	الفرع الثاني : خصائص السكن الترقوي المدعم
25	المطلب الثاني : شروط الإستفادة من السكن الترقوي المدعم و الجهة القائمة على إنجازه
25	الفرع الأول : شروط الإستفادة من السكن الترقوي المدعم
26	الفرع الثاني : الجهة القائمة على إنجازه
29	المطلب الثالث : البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم و الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المتعاقدين

29	الفرع الأول : البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم
34	الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المتعاقدين
48	المبحث الثالث : مفهوم سكن البيع بالإيجار
48	المطلب الأول: تعريف سكن البيع بالإيجار و شروط الإستفادة منه
46	الفرع الأول : المقصود بسكن البيع بالإيجار
52	المطلب الثاني : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل سكن البيع بالإيجار و إجراءات الإستفادة منه
52	الفرع الأول : الجهة القائمة على إنجاز و تمويل سكن البيع بالإيجار
53	الفرع الثاني : إجراءات الإستفادة من سكن البيع بالإيجار
الفصل الثاني	
58	مدخل للفصل الثاني
59	المبحث الأول : مفهوم نظام الملكية المشتركة
59	المطلب الأول : تعريف نظام الملكية المشتركة و خصائصها و مضمونها
59	الفرع الأول : المقصود بنظام الملكية المشتركة
60	الفرع الثاني : خصائص نظام الملكية المشتركة
62	الفرع الثالث : مضمون نظام الملكية المشتركة
70	المطلب الثاني : طبيعة و حجية نظام الملكية المشتركة
70	الفرع الأول: طبيعة نظام الملكية المشتركة
71	الفرع الثاني: حجية نظام الملكية المشتركة
75	المبحث الثاني : آليات إدارة و تسيير الملكية المشتركة
75	المطلب الأول : المرقى العقاري كشخص لتسيير الملكية المشتركة
76	الفرع الأول : المدلول القانوني للمرقى العقاري
78	الفرع الثاني : أوجه تدخل المرقى العقاري في عملية إدارة و تسيير الملكية المشتركة
81	المطلب الثاني : الجمعية العامة و المتصرف كهيئتين لتسيير الملكية المشتركة

الفهرس

81	الفرع الأول : جمعية الشركاء
89	الفرع الثاني : المتصرف
97	خاتمة
100	قائمة المصادر و المراجع
	الملاحق
	الفهرس