

آلية التنازل عن العقار غير المبنى الموجه لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري

The mechanism of assignment of unbuilt real estate intended for the realization of collective housing in the Algerian law

تاريخ القبول: 2020-11-11

تاريخ الإرسال: 2018-06-05

فتيحة شام-جامعة يحي فارس، المدينة، amani.fatiha1@gmail.com

الملخص

من بين ما يشتمل عليه نشاط الترقية العقارية حسب أحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إقتناء المرقى العقاري للأراضي التي سينجز فوقها مشروعه العقاري بموجب عقود يتم إعدادها في الشكل الرسمي وطبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول. خروجاً عن القاعدة العامة المتعلقة بآلية البيع بالمزاد العلني للأموال العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة. أقر المشرع الجزائري آلية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة، بهدف تذليل الصعوبات التي تعترض المرقين العقاريين عند البحث عن أرضية مناسبة، بسند ملكية ثابت لإنجاز المشاريع السكنية الجماعية المدعمة من طرف الدولة والتي ستخضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة عند شغلها من طرف الملاك الشركاء.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية المدعمة، إقتناء الأرضية، السكن الجماعي، المرقى العقاري، آلية التنازل.

Résumé

Selon les dispositions de la loi 11/04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, qui comprend, entre autres, l'acquisition des terrains par le promoteur immobilier destinés à la réalisation de son projet, se fait sur la base de contrats officiels et conformément aux dispositions législatives en vigueur. En s'écarter de la règle générale relative au mécanisme de la vente aux enchères des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'état, le législateur algérien a approuvé le mécanisme de cession de terrains relevant du domaine privé de l'état et destinés à l'implantation de programmes de logements, aidés par l'état afin de surmonter les difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers à la recherche d'un terrain approprié avec titre de propriété approuvé pour la réalisation des projets de logements collectifs aidés par l'état, lesquels seront soumis aux règles de copropriété immobilière une fois occupés par les copropriétaires.

Mots-clés: Promotion immobilière aidée, acquisition du terrain, logement collectif, promoteur immobilier, mécanisme de cession.

Abstract

According to the provisions of the law 11/04 of 17 February 2011 that defines the rules governing the real estate development activity, the developer acquires lands for the realization of his real estate project through formal contracts in accordance with the current legislative provisions. In contravention to the general rule of public auction sale of real estate belonging to the state private property, the Algerian legislator approved a mechanism for assigning these land plots, which are directed to the establishment of housing programs, to the real estate developer in order to overcome the difficulties encountered by the latter while searching for a suitable land with approved title of property for the realization of collective housing projects; that are supported by the state and subjected to real estate co-ownership rules, once occupied by the co-owners.

Keywords: helped real estate development, land acquisition, collective housing, real estate developer, land transfer mechanism.

مقدمة

يتوقف نشاط الترقية العقارية في مجال البناء بشكل رئيسي على الأرضية ذات المواصفات المناسبة ومقتضيات أحكام القوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير، هذه الأرضية التي يجمع إقامة مشروع عقاري عليها وتقاديا لنشوب نزاعات عقارية مستقبلا بشأنها، ينبغي على المرقى العقاري حيازته لسند ملكيتها بوصفه مالكا لها تماشيا ومقتضيات أحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الأمر الذي يمكنه من نقل ملكية الأرض والبنائات التي ينجزها إلى ملاكها الجدد بدون أي إشكال قانوني.

في الواقع، إنه وقبل صدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011)، والذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد سبق للمشرع الجزائري وأن أقر عدة نصوص قانونية للدفع بنشاط الترقية العقارية لاسيما المدعمة من طرف الدولة، بفرض تحقيق رهان مطلب السكن للمواطن البسيط الدخل، وذلك من حيث تدخل الدولة لتوفير الوعاء العقاري لصالح المرقى العقاري من مجموع أملاكها العقارية الخاصة، عن طريق آلية البيع الخاضع لقواعد قانونية خاصة، حسبما أقرت به مقتضيات المادة 89 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 (المادة 26 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدلة والمتممة للمادة 89 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008).

في هذا السياق تم الإفراج عن آلية التنازل بصور أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات

تعمير أو بناء، غير أن هذا الأخير تم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، المؤرخة في 14 سبتمبر 2011)، المعدل والمتمم على التوالي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 70، المؤرخة في 29 ديسمبر 2015)، وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخة في 03 أكتوبر 2018). من بين ما تشترطه مقتضيات المادة 40 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقى الأوعية العقارية، والمخصصة للبناء موضوع عقد، يتم اعداده قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول، بتعبير أكثر دقة، ينبغي على المرقى العقاري أن يكون مالكا للأوعية العقارية التي سينجز فوقها المشاريع السكنية، ولتجسيد ذلك أقر المشرع الجزائري آلية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من الدولة، بهدف تذليل الصعوبات التي تعترض المرقين العقاريين عند البحث عن أرضية مناسبة بسند ملكية ثابت، ومنه نطرح الإشكالية البحثية الآتية: هل يمكن لآلية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات الجماعية المدعمة من طرف الدولة تفعيل مقتضيات المادة 40 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية؟

على أساس هذه الإشكالية، سيتناول هذا المقال آلية التنازل عن العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بغرض إنجاز برامج السكنات الجماعية النمط المدعمة من طرف الدولة، للكشف عن دور هذه الآلية في تفعيل اشتراطات أحكام المادة 40 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، للمساهمة في ضمان تحقيق الائتمان العقاري بثبوت حق ملكية الأرضية والبنية المنجزة لفائدة الملاك المقتنين للسكنات بعد تسديد

الخضوع للمقتضيات القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، فلا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية السكنية التي تتطابق مع مخططات التعبير، وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، من هنا تظهر أهمية الوعاء العقاري، الذي يمثل الركيزة التي ينطلق منها مشروع البناء، مع الأخذ بعين الاعتبار الناحية القانونية، أي ملكية المرفق العقاري للأرض التي يقام عليها المشروع العقاري (موسى، 2015، صفحة 66). بصدر القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أصبح من الضروري ملكية المرفق العقاري للأرضية التي سيقام عليها المشروع العقاري لتفادي نشوب المنازعات العقارية مستقبلاً بشأن ملكية الأرضية التي تحوي السكنات، والتي يمكن أن تمسّ بحقوق الأطراف المتعاقدة، كالمرفق العقاري والمكتتبين ملاك العقارات السكنية المنجزة، وأن تكون خالية من الرهون، لاسيما الرهن الرسمي، فمقتضيات المادة 40 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي فرضت على المرفق العقاري، الحصول على الأرضيات الموجهة للبناء بموجب عقود بيع، مفرغة في قالب رسمي، تشهر على مستوى المحافظات العقارية المختصة إقليمياً، ويجب أن يتم إعداد هذه العقود بالرجوع إلى عقود التعمير، مع ذكر حقوق البناء على الأرضيات العقارية موضوع الصفقة (موسى، 2015، صفحة 64 و 65).

في الواقع، يمكن للمرفق العقاري اقتناء وشراء الأوعية العقارية غير المبنية لإنجاز المشاريع السكنية، من الخواص أو الوكالات العقارية، غير أن سعر الأوعية العقارية في هذه الحالة سيكون مرتفعاً، نتيجة المضاربة في أسعارها، مما يجعل تكلفة بناء السكنات باهظاً، ولتفادي هذه المعوقات تدخل المشرع الجزائري بموجب آلية التنازل عن الأوعية العقارية غير المبنية، وذلك من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.

يقصد بالتنازل من الناحية اللغوية التخلي عن شيء معين، في حين ينصرف مدلوله من الناحية الاصطلاحية إلى اعتباره، عملية تستهدف تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى المستفيد المتنازل له بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية (مغداد، 2016، صفحة 01 و 02).

سعرها لفائدة المرفق العقاري البائع، معتمدين أساساً على المنهج الوصفي التحليلي، وتقسيم هذا البحث الذي يمتاز بقلّة الدراسات بشأنه إلى مبحثين، حيث يتعلق المبحث الأول بتحديد المقصود بآلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم، في حين يتعلق المبحث الثاني بكيفية التنازل عن الأرضية في مجال إنجاز السكن الجماعي المدعم والصيغ السكنية المعنية به.

المبحث الأول: مفهوم آلية التنازل عن العقار غير

المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم

إذا كانت القاعدة العامة التي تحكم معاملات البيوع الواقعة على الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها ولم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية هو البيع عن طريق المزاد العلني، فإنه وفي إطار التأسيس لتحفيز خاصة بنشاط الترقية العقارية المدعمة، فإن العقارات غير المبنية والتابعة للأمالك الخاصة للدولة تكون موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص، على أساس دفتر شروط طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم نشاط الترقية العقارية (المادتين 90 و 92 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والذي يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012). تطبيقاً لذلك تم إقرار آلية التنازل بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم على التوالي، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018. من خلال هذا المبحث سيتم التعريف بهذه الآلية (المطلب الأول) ثم تبيان مختلف الشروط المطلوبة لتفعيله (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعريف بآلية التنازل عن العقار

غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم

يعتبر الوعاء العقاري جزءاً لا يتجزأ من البناية المشيّدة، لذلك أوجب المشرع الجزائري على المرفق العقاري

يحددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، وفي المناطق الأخرى حسب النسب المؤتية المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء (المادة 93 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة).

لقد حرص المشرع الجزائري على ضمان تحقيق آلية التنازل عن العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع العقارية السكنية الجماعية المدعمة، للأهداف التي سن من أجلها، من بينها ضمان إنجاز هذه السكنات ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي، وتوزيعها على مستحقيها للخروج من أزمة السكن، وتسهيل عملية حصول المرقين العقاريين على الأوعية العقارية للبناء عليها بأسعار اقتصادية، وذلك من خلال، تضمين دفتر الشروط النموذجي المرفق بأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، بمقتضيات قانونية هامة، أكد بموجبها على أن القطعة الأرضية موضوع عملية البيع، مخصصة لإنجاز محلات تستعمل أساسا للسكن طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقى العقاري صاحب المشروع العقاري، وذلك على أساس دفتر الشروط، وكل تغيير لوجهة القطعة الأرضية موضوع التنازل، أو استعمالها سواء جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، ينجر عنه فسخ البيع، لذا ينبغي على المرقى العقاري المشتري:

- أن يكون عارفا تمام المعرفة بالوعاء العقاري الذي اشتراه، فيتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب، لاسيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض، وأن يتحمل كافة الارتقاقات التي تثقل الوعاء العقاري، المكتسب ملكيته، على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

- تحتفظ الدولة ببناء على مقتضيات القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، بملكية الكنوز والآثار، التي قد ينطوي عليها الوعاء العقاري غير المبني، أو التي يمكن اكتشافها فيه.

- ليس له الحق في أن يتنازل عن القطعة الأرضية غير المبنية، المتنازل عنها من مجموع الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة من طرف الدولة، لفائدة الغير، ولا القيام

يعتبر التنازل عن الوعاء العقاري غير المبني، من الناحية القانونية، عقد بيع عقاري، ينقل الملكية من الدولة المالكة للوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري المشتري بمجرد شهر هذا العقد بقوة القانون، وذلك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يبرم طبقا للقواعد العامة المقررة في عقد البيع، وقد يتضمن هذا العقد بعض الشروط الاستثنائية غير المألوفة في القانون العام، كالتنازل تحت شرط فاسخ بواسطة دفتر الشروط، غير أن هذا الشرط قد ألغي نتيجة المشاكل القانونية التي ترتبت لكل من مصالح إدارة أملاك الدولة والمرقين العقاريين، وذلك بموجب التعليمات الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 15 أوت 2008 المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ (مسكر، 2015/2016).

بالإطلاع على أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من الدولة، المعدل والمتمم، فإننا لا نجد بأن المشرع الجزائري قد أعطى تعريفا محددا للتنازل، لكن وبالنظر إلى تدابير ومقتضيات هذا القرار الوزاري المشترك يمكن تعريف التنازل بأنه أسلوب قانوني إستثنائي تلجأ إليه الدولة موضوعه نقل أو تحويل ملكية أملاك عقارية غير مبنية تملكها ملكية خاصة بها لفائدة المرقى العقاري المستفيد من التنازل، يترتب عن إتباعه نقل ملكية الوعاء العقاري غير المبني من الدولة المالكة لفائدة المرقى العقاري المستفيد وذلك بمناسبة إنجاز المرقى العقاري لمشروع سكني جماعي مستفيد من دعم الدولة، بناء على دفتر شروط وبمقابل محدد قانونا. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أورد عبارة "البيع بالتراضي" ولم يستعمل عبارة "التنازل" عند تحديده لموضوع دفتر الشروط النموذجي المرفق بأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، وتكرر الأمر في مواضع كثيرة ضمن أحكام وينود دفتر الشروط النموذجي، وبالتالي نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري يعتبر التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، كقاعدة ومن حيث المبدأ، تنازلا بمقابل، لذلك استعمل عبارة "البيع بالتراضي"، وهو بيع، محله قطعة أرضية، معلق على شرط الإنجاز وإثبات هذا الإنجاز، يتميز بيزة هامة وهي تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية العقارية وفق الكيفيات التي

المرقي العقاري ، الذي قد يكون من القطاع العام أو من القطاع الخاص. ظهرت هذه التسمية في النصف الثاني من القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم ببناء وتمويل بناء العمارات (سعيداني-لوناسي ، 2012 ، صفحة 232). للتعريف بالمرقي العقاري ينبغي التطرق إلى مختلف التعريفات التي أعطيت له سواء من الناحية اللغوية ، الاصطلاحية ، القانونية ، القضائية وكذلك من الناحية الفقهية.

أ- التعريف اللغوي للمرقي العقاري: مصطلح المرقي العقاري مشتق من عبارة "الترقية العقارية" ، التي تعني الترويج والتصعيد في العمل ، فمصطلح "المرقي" يقصد به الباعث ، الرائد ، المتعهد بالبناء ، المروج ، كذلك يقصد به ، الشخص المطور القائم بالتشييد ، ومصطلح "عقاري" نسبة إلى العقار ، وهو كل من له أصل في حيزه لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل. يلاحظ بأن هذا التعريف اللغوي ، يتوافق مع مجال نشاط الترقية العقارية ، التي تسمح للمرقي العقاري بترقية وتهيئة العقار الحضري (مسكر ، 2016/2015 ، صفحة 14 و 15).

ب- التعريف الاصطلاحي للمرقي العقاري: يعتبر المرقي العقاري من الناحية الاصطلاحية بأنه بائع المساحات الأرضية المبنية ، أو في إطار البناء ، أو مهني لوعاء عقاري بغرض البناء ، أو هو كل شخص طبيعي أو معنوي ، الذي في إطار مهنته ، أو بصفة عرضية ، يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل ، وقد يكون هذا الشخص مقاولاً أو مشيداً ، أو مهيناً للوعاء العقاري (مسكر ، 2016/2015 ، صفحة 15).

ج- التعريف القانوني للمرقي العقاري: انطلاقاً من مضمون أحكام القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، يلاحظ بأن المشرع الجزائري قد تطرق للمقصود بالمرقي العقاري في أكثر من مادة من هذا القانون ، فبموجب الفقرة الرابعة عشر من المادة 03 "يعد مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها" ، وبمقتضى نص المادة 18 من نفس القانون ، "يعد مرقياً عقارياً ، في مجموع الحقوق والواجبات ، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها".

بتأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه مضمون المشروع السكني تحت طائلة سقوط حقه فيها. - يترتب على عدم احترام بنود دفتر الشروط واعذار المرقي العقاري المعني اللجوء إلى القضاء الإداري ، للمطالبة بإسقاط الحقوق العينية العقارية ، وتعويضه حسب النسب المحددة في دفتر الشروط.

- في حالة ما إذا لم تتجز السكنات بانتظام ، يُحرم المرقي العقاري المشتري من حقوق التعويض ، ويترتب عليه ارجاع الأرضية العقارية موضوع التنازل في الحالة التي كانت عليها سابقاً.

المطلب الثاني: الشروط المطلوبة لتفعيل آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم

لم يحدد المشرع الجزائري الشروط المطلوبة لتفعيل آلية التنازل ضمن بند واحد دفعة واحدة ، غير أنه يمكن ومن خلال مقتضيات القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، المعدل والمتمم ، استخراج مجموعة الشروط المطلوبة بغرض تفعيل آلية التنازل عن العقارات غير المبنية في مجال الترقية العقارية المدعمة ، بحيث تتوزع هذه الشروط بين تلك المتعلقة بالمستفيد من التنازل (الفرع الأول) ، وشروط متعلقة بالأرضية محل التنازل (الفرع الثاني) ، وأخرى تتعلق بصنف نشاط الترقية العقارية المعنية بآلية التنازل (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيد من التنازل عن الأرضية الموجهة لإنجاز السكن الجماعي المدعم

يعتبر المرقي العقاري من المشاركين الأساسيين في نشاط الترقية العقارية ، فهو المتدخل الأساسي الذي تقوم عليه الترقية العقارية (أو مُجَد ، 2015/2014 ، صفحة 31) ، وتبعا لذلك فإن فئة المرقين العقاريين هي المعنية بتطبيق أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، المعدل والمتمم.

أولاً-تعريف المرقي العقاري: يتطلب ممارسة نشاط الترقية العقارية ، وجود أشخاص محترفين ، يمتلكون مهارات كبيرة في هذا المجال ، للقيام بهماتهم ، يطلق عليهم إسم

د- التعريف القضائي للمرقي العقاري: لا يوجد تعريف قضائي خاص بالمرقي العقاري في الجزائر، بينما الأمر مختلف على مستوى القضاء الفرنسي، حيث ظهر التعريف القضائي للمرقي العقاري، في وقت كانت فيه القواعد القانونية التجارية في القانون الفرنسي بالكاد تحمي المشتري. كانت هذه هي الحال على وجه الخصوص عندما تملك المرقي العقاري أسهما في شركة يحكمها القانون الصادر بتاريخ 28 جوان 1938 المتعلق بتنظيم الملكية العقارية المشتركة في العقارات المقسمة إلى شقق (Malinvaud & Jestaz, 1995, p. 39).

لقد تضمن هذا القانون بابين، الأول تعلق بشركات البناء، والذي ألغي لاحقا بموجب القانون رقم 579-71 المتعلق بالعمليات المختلفة للبناء المعدل بالقانون 649-72 الصادر بتاريخ 11 جويلية 1972، أما الباب الثاني فنظم بموجبه المشرع الفرنسي النظام القانوني للملكية المشتركة في العقارات المقسمة إلى شقق. هذه الشركات طابعها مدني وليس تجاري، لا تهدف إلى تحقيق الربح، ظهرت بعد نهاية الحرب العالمية الأولى (1914-1918)، نتيجة إستفحال أزمة السكن بسبب هذه الحرب، حيث عمدت جماعات من الأفراد الراغبين في الحصول على ملكية شقق إلى انشائها، فكان يقوم كل شريك بدفع حصته بنسبة قيمة الشقة التي يختارها لنفسه بحسب التصميم الذي يرسم للعقار الجماعي المجرأ إلى شقق والمزعم إقامته، فتشتري الشركة الأرض لتبدأ في البناء وإذا إقتضى الحال تعقد القروض اللازمة لإتمام إنجاز العقار مع ضمانها برهن رسمي وتتعهد أن تعطي كل شريك خلال مدة وجودها وهي في العادة خمسة عشر سنة حق إستعمال الشقة التي إختارها بصفة مستأجر على أن يصبح مالكا لها عند انحلال الشركة وفي نفس الوقت يدفع الشركاء للشركة على أقساط مبالغ تكفي لدفع الفوائد ولسداد المبالغ المقترضة، علاوة على ما يلزم من نفقات صيانة العقار، ثم تنحل الشركة بعد أن تكون قد أوفت بكل ما عليها من التزامات مالية، ويتحقق عندها ما يسمى "بالقسمة التمليلية"، وبمقتضى قانون 28 جوان 1938، اعترف المشرع الفرنسي بصحة هذا النوع من الشركات (المغازي، 1949، صفحة 14 و 16).

غير أن هذه الشركات فقدت جزءا كبيرا من هدفها الأصلي، وهو بناء مساكن للشركاء فيها وأصبحت أداة في يد

أما فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012)، المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 06 مارس 2013)، وبالمرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر 2019)، فقد قام المشرع الجزائري بالتعريف بالمرقي العقاري من خلال نص المادة 02 على أنه: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز إعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية".

من خلال النصوص القانونية السابقة الذكر يتضح لنا بأن المشرع الجزائري قد اعتمد ضمن نص الفقرة 14 من المادة 03 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على معيار النشاط لتعريف المرقي العقاري، فهو كل من يمارس عمليات البناء قصد البيع أو الإيجار أو التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة والتي بها مشاكل مادية، بالمقابل أشار المشرع ضمن نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل والمتمم، إلى أنه ينبغي على المرقي العقاري أن يكون حائزا على اعتماد لممارسة أي نشاط يدخل ضمن موضوع الترقية العقارية، لذلك أقر الفقه بأن المشرع الجزائري قد توسع ضمن هذه المادة في تعريفه للمرقي العقاري (زروق، 2017، صفحة 776) مقارنة بنص الفقرة 14 من المادة 03 من القانون رقم 04/11، وكذلك نص المادة 18 من نفس القانون التي جاء فيها مفهوم المرقي العقاري ضيقا ومحصورا في كل من يمارس عملية البناء والتجديد العمراني قصد البيع دون الإيجار (كتو، 2013/2014، صفحة 61).

المركبي العقاريين ، الذين كان عددهم قليلاً آنذاك بغرض بناء العقارات وبيعها (عباشي ، 2011/2012 ، صفحة 09) ، لأنه ثمة من الشركاء في هذه الشركات التمليلية ممن قام بحوالة حقه من الأسهم في الشركة مع عدم ضمان العيوب التي توجد في الشقة وقت الحوالة لفائدة المركبي العقاري ، فالشريك المتنازل عن أسهمه كان لا يضمن سوى وجود الشركة. وعندما اتضح بأن الشقة المقابلة لهذه الأسهم بها عيوب أو أنها غير مطابقة لمواصفات البناء عند بيعها من طرف المركبي العقاري لفائدة المشتريين ، وفي ظل غياب إطار قانوني يوطر مهنة المركبي العقاري ، انخرطت المحاكم الفرنسية في نهج يتمثل في البحث عن صاحب المعاملة العقارية ، بشأن النزاعات المطروحة عليها ، بغض النظر عن أي عقد قد تم إبرامه أو لم يبرم بين المركبي العقاري البائع وبين المشتري ، وبذلك نشأت فكرة مسؤولية المركبي العقاري على أساس هذه الصفة (Malinvaud & Jestaz, 1995, p. 40) جزائياً ثم لاحقاً مدنياً (نوي ، 2017/2018 ، صفحة 25) ، وكان هذا في الأساس تطبيقاً لنظرية مخاطر الربح (Malinvaud & Jestaz, 1995, p. 40).

بموجب القرار الصادر عن محكمة استئناف باريس بتاريخ 12 جوان 1963 ، تم اعتبار المركبي العقاري بأنه الشخص الذي يتولى المبادرة والعناية الرئيسية في عملية إنجاز البناء ، ثم تم تداول هذه العبارات في مضمون قرارات قضائية أخرى ، صدرت عن محكمة النقض الفرنسية (نوي ، 2017/2018 ، صفحة 25) ، كنظام الحماية لفائدة المشتري ، الذي وضعته هذه المحكمة القائم أساساً على تعريف المركبي العقاري بأنه الشخص الذي كان لديه "المبادرة والرعاية الرئيسية لعملية البناء" ، كما هو الحال عليه وعلى سبيل المثال ، في القرارات القضائيتين الصادرتين عن الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 17 جوان 1992 و 14 أكتوبر 1992 (Malinvaud & Jestaz, 1995, p. 40). تطور الاجتهاد القضائي الفرنسي بخصوص هذه المسألة ، وأصبح المركبي العقاري هو الشخص الطبيعي أو المعنوي ، الذي يأخذ المبادرة ببيع أو يورد عقاراً مطابقاً لقواعد الفن ، وخالياً من العيوب. كما عملت محكمة النقض الفرنسية على تطوير بعض الوسائل القانونية التي تساعد على تكييف النشاط على أنه نشاط الترقية العقارية ، من أجل إخضاع المركبي العقاري إلى نظام مسؤولية خاص ، وحماية رب العمل أو المقتني ، فأصبح

المركبي العقاري ملزماً بتحقيق نتيجة ، يتعرض في حال عدم تحققها إلى عقوبات مدنية وأخرى جزائية ، وهو التزام يقتصر على المركبي العقاري الفعلي ، الذي يتولى إما بنفسه ، أو بواسطة الغير ، القيام بكافة الإجراءات القانونية والإدارية والمالية المرتبطة بعملية البناء ، ويكون مستقلاً في هذه المهام والمبادر إليها ، دون المركبي العقاري الإئتفاقي ، الذي يتعاقد مع رب العمل ، بموجب عقد الترقية العقارية ، حيث يلتزم المركبي العقاري الوكيل ، بتجديد البناء أو تشييد بناية أو عدة بنايات وأن يباشر بنفسه ، أو بواسطة الغير ، مقابل أجر محدد ، القيام بكل أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية المتعلقة بالمشروع مقابل ثمن متفق عليه مع رب العمل الموكل. من بين المعايير التي أخذ بها القضاء الفرنسي في تكييفه للشخص على أنه مركبي عقاري ، معيار القيام ببعض الأعمال لاسيما منها التعريف بمضمون المشروع العقاري ، البحث عن التمويل المالي ، تأمين العملية العقارية لدى المؤسسات المالية المختصة بالتأمين ، اختيار مهندسي الأبنية ، التنسيق ومراقبة الأعمال وتسويق العقارات ، ونتيجة لذلك ، لم يتردد القضاء الفرنسي في إعطاء صفة المركبي العقاري ، لمتدخلين غير مباشرين في عملية البناء ، فأقرت محكمة النقض الفرنسية من خلال القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة بتاريخ 10 فيفري 1993 ، أن المقولة التي تولت بعض الخدمات ، كإعداد التصاميم ومراقبة الأعمال المرتبطة بالبناء ، تعتبر أنها قد قامت بأعمال أساسية ، وتولت المبادرة والعناية الرئيسية بالعملية الترقية ، وبالتالي تعتبر مرقياً عقارياً ، تقع عليها المسؤولية المتعلقة بالنقائص الموجودة في البناء (نوي ، 2017/2018 ، صفحة 26 و 29).

ه-التعريف الفقهي للمركبي العقاري: تعددت التعريفات الفقهية المقدمة بشأن المركبي العقاري ، ومن أبرزها نجد التعريف الفقهي القائل بأن "المركبي العقاري هو الذي يتعهد قبل رب العمل ، بمقتضى عقد الترقية العقارية ، في مقابل أجر محدد ، أن يقوم بتشديد المباني إما بنفسه ، أو بواسطة الغير ، مع القيام بجميع الأعمال الهادئة والتصرفات القانونية ، والإجراءات الإدارية والعمليات المالية ، التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء" (كتو ، 2013/2014 ، صفحة 60) ، وفي تعريف فقهي آخر هو ذلك: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه ، تحقيق العملية المعمارية ، التي يتعهد

الشخص الطبيعي والشخص المعنوي على حدى ثم ندرج الشروط المشتركة بينهما.

1-1- بالنسبة للشخص الطبيعي: يشترط المشرع في

الشخص الطبيعي طالب الإعتماد بغرض ممارسة مهنة المهرقي العقاري عدة شروط تتمحور أساسا حول ما يلي:

- الجنسية: طالب الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي

العقاري ينبغي أن يكون من جنسية جزائرية وذلك حسب ما هو منصوص عليه ضمن مقتضيات نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم ، ودون تحديد ما إذا كانت أصلية أو مكتسبة ، مما يعني بشكل ضمني بأن المشرع الجزائري قد استثنى الأجانب من نطاق الترشح لممارسة مهنة المهرقي العقاري ، وهو ما يعد تراجعا عن الاشتراطات ، التي سبق إقرارها بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، حيث كان نشاط الترقية العقارية في ظل سريان المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، غير محظور على المستثمرين الأجانب (بوعتبه ، 2015 ، صفحة 118).

- السن: استنادا إلى مقتضيات نص المادة 06 من

المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم ، يشترط المشرع الجزائري في طالب الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي العقاري أن لا يقل سنه عن خمس وعشرين سنة ، حيث يعد هذا الشرط تقييدا واضحا لما ورد ضمن المادة 19 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، والتي أقرت بإمكانية ممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة ، دون أن تحدد سنا معينا لذلك (كتو ، 2014/2013 ، صفحة 64).

- التمتع بالحقوق المدنية: يشترط المشرع في طالب

الإعتماد بغرض ممارسة نشاط الترقية العقارية ، أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية ، والتي يقصد بها تلك الحقوق المقررة

بها إليه رب العمل ، بمقتضى عقد التمويل العقاري ، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق ، من تمويل وإدارة ، وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة ، باسم رب العمل ، حتى يسلم العقار المبني كاملا وتاما ، خاليا من العيوب" (بن عيسى ، 2016/2017 ، صفحة 08).

ثانيا- شروط اكتساب صفة المهرقي العقاري: استنادا

إلى مواد القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، فإنه لا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي ، اكتساب صفة المهرقي العقاري ، إلا بعد الحصول المسبق على الإعتماد ، فالقيد في السجل التجاري ، ثم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين. تطبيقا لذلك أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 والذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 ، وكذلك بالمرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019.

أ- الحصول على الإعتماد: يشترط المشرع في الشخص

الطبيعي أو المعنوي ، حيازة اعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية ، ويعتبر الإعتماد عبارة عن قرار إداري ، صادر عن جهة إدارية تتمثل في الوالي ، بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين ، بناء على الملف الذي قدمه المعني (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين). يتميز هذا الإعتماد بأنه شخصي وقابل للإلغاء لا يمكن التنازل عنه أو أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المهرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم).

01- الشروط المطلوبة بمقتضى القانون للحصول

على الإعتماد: ميز المشرع الجزائري بين حالة الشخص الطبيعي وحالة الشخص المعنوي فيما يخص الشروط التي يتطلبها الحصول على اعتماد ممارسة نشاط الترقية العقارية ، وتقاديا للتكرار سنعمد إلى إبداء الشروط التي ينفرد بها كل من

ممارسة أنشطة الترقية العقارية ، وفق ما يقره القانون الجزائري في مجال الشركات التجارية ، وتبعاً لذلك يشترط المشرع في الشخص المعنوي طالب الاعتماد أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري ، من حيث إنشائه وممارسة نشاطه للتشريع المتعلق بالشركات التجارية طالما أنه يأخذ شكل من أشكالها ، كأن يكون في شكل شركة ذات الشخص الوحيد أو شركة مساهمة أو في شكل شركة توصية بالأشهر أو في شكل شركة أشخاص متعددة ذات مسؤولية محدودة.

1-3- الشروط المشتركة بين الشخص الطبيعي

والشخص المعنوي: انطلاقاً من مضمون أحكام المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم ، ثمة شروط مشتركة بين كل من الشخص الطبيعي والمالك أو المالك الممثلين للشخص المعنوي للحصول على الاعتماد ، بغرض ممارسة مهنة الترقية العقارية ، وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم انتقاد المشرع الجزائري من حيث أنه استعمل مصطلح المالك أو المالك بالنسبة للشخص المعنوي ، ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ، فالأصح هو لفظ الشريك أو الشركاء ، أو المسير تماشياً وأحكام القانون التجاري في مجال الشركات التجارية (بوعتبه ، 2015 ، صفحة 118 و 119) ، وتمحور هذه الشروط أساساً حول ما يلي :

-إثبات وجود الموارد المالية الكافية: يشترط المشرع

في طالب الاعتماد بغرض ممارسة نشاط الترقية العقارية ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً أن يمتلك القدرات المالية الكافية ، وقد نص المشرع على هذا الشرط انطلاقاً من نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم ، والتي أحالت على التنظيم كيفيات تأطير هذا الشرط. تبعاً لذلك تم الإفراج بتاريخ 06 ديسمبر 2013 عن قرار وزاري مشترك بين وزارة السكن والعمارة ووزارة المالية يتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري ، إذ بمقتضاه تشكل هذه الموارد المالية من الموارد الخاصة بالمرقى العقاري ، القروض البنكية التي يكتسبها المرقى العقاري والدفعات التي يقدمها الطالبون لإقتناء الأملاك

لحماية الشخص وتمكينه من القيام بأعمال يستفيد منها في حياته ونشاطه. تنقسم هذه الحقوق إلى حقوق عامة وحقوق خاصة ، فالحقوق العامة التي تضمن للشخص حريته في مختلف مظاهرها تقررها فروع القانون العام ، أما الحقوق الخاصة فتقررها فروع القانون الخاص وتشمل الحقوق المالية وحقوق الأسرة (بوعتبه ، 2015 ، صفحة 118).

- إكتتاب التأمينات اللازمة: يشترط المشرع الجزائري

في طالب الاعتماد بمقتضى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم ، أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته ، ويؤكد على هذا الشرط كذلك ضمن مقتضيات أحكام المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري (المادة 30 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 11 ، المؤرخة في 26 فيفري 2012). يقصد بالتأمين عن المسؤولية المدنية والمهنية لنشاطات المرقى العقاري ، التأمين عن الأضرار التي قد تنجم جراء نشاطات الترقية العقارية ، أما عن إكتتاب تأمين ضد العواقب المالية فعلى ما يبدو ، المشرع الجزائري قصد بها إكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والذي يختص بضمان نشاطات الترقية العقارية ، والثابت هو أن الإنتساب إلى هذا الصندوق مقصور على المرقين العقاريين المعتمدين بعد الحصول على الاعتماد والقيّد في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. يثور تساؤل مفاده كيف يعقل أن يشترط القانون على طالب الحصول على اعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية إكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية عبر هذا الصندوق وهو لم يحصل بعد على اعتماد ممارسة نشاط الترقية العقارية (بوعتبه ، 2015 ، صفحة 118)؟

1-2- بالنسبة للشخص المعنوي: يمكن للشخص

المعنوي أن يلتزم طلب الحصول على الاعتماد بغرض

بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، ويقدم هذا الإثبات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. غير أنه قد تم وصف هذا الشرط بأنه غير واضح وعلى المشرع توضيحه أكثر وذلك بتبيان المواصفات الواجب توفرها في المحلات حتى تكون ملائمة لممارسة مهنة المرقى العقاري مثلما هو الحال مثلا في القوانين المنظمة لمهنة التوثيق والتي تحدد المقاييس والشروط الواجب توفرها في المكاتب حتى تكون ملائمة لممارسة مثل هذه المهنة (بوعتبه، 2015، صفحة 119 و 120).

- **إثبات الكفاءة المهنية:** ينبغي على طالب الاعتماد سواء كان شخصا طبيعيا أو مسيرا بالنسبة للشخص المعنوي أن يتوفر على كفاءات مهنية مرتبطة بالنشاط الذي يمارسه، ويقصد بالكفاءة المهنية حيافة طالب الاعتماد لشهادة عليا في مجالات الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري. وبإمكان للشخص الذي لا يستوفي شرط الكفاءة المهنية أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير يتوفر فيه شرط الكفاءة المهنية.

غير أنه ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يلاحظ بأن المشرع لم يشترط في طالب الاعتماد حيافة شهادة جامعية بل تحدث عن قيام طالب الاعتماد بتبرير الكفاءات المهنية المتوفرة لديه والمربطة بالنشاط (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين). وعليه يثور تساؤل جوهري والحال هذه يتمحور حول كيفية إثبات الكفاءة المهنية لاسيما في حالة ما إذا كان طالب الاعتماد لا يحوز شهادة جامعية؟ (بوعتبه، 2015، صفحة 120).

2- الإجراءات القانونية للحصول على الاعتماد: يمر

الحصول على الاعتماد بغرض ممارسة نشاط الترقية العقارية بمجموعة من الإجراءات القانونية، بدءا بإيداع الملف المطلوب قانونا لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، ثم

العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم (المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2013 المتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02، المؤرخة في 13 جانفي 2013). يتم إثبات وجود الموارد المالية الكافية بلجوء طالب الاعتماد إلى اكتتاب تصريح شرقي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها، بالموازاة تم تحديد مضمون نموذج التصريح الشرقي في ملحق خاص بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/12/6 المتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري.

- تقديم ضمانات حسن السلوك والكفاءة وعدم

الوقوع في أحد موانع الممارسة: ينبغي على طالب الحصول على الاعتماد، سواء كان شخصا طبيعيا، والمالك أو المالك بالنسبة للشخص المعنوي، تقديم ضمانات حسن السيرة والسلوك وعدم الوقوع في أحد موانع الممارسة، بالمقابل لم يبين المشرع الجزائري المقصود بضمانات حسن السيرة والسلوك لكنه قام بتعداد موانع ممارسة نشاط الترقية العقارية ضمن أحكام نص المادة 20 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمتمثلة في تعرض الشخص لعقوبات قضائية جزائية بشأن أفعال مجرمة قانونا، كالتزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة والتجارية أو البنكية، السرقة، اخفاء المسروقات، خيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات، النصب، اصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عموميين، الإدلاء بشهادة الزور واليمين الكاذبة، الغش الضريبي، ارتكاب الجح المتعلقة بالشركات التجارية، إضافة إلى الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات، وبالتالي يمكن للشخص الطبيعي طالب الاعتماد أو الشريك بالنسبة للشخص المعنوي إثبات حسن السلوك بتقديم مستخرج من صحيفة السوابق العدلية لا يزيد تاريخ صدورهما على ثلاثة أشهر وفيما يخص ضمان الكفاءة فيثبت عن طريق شهادات حسن الإنجاز.

- إثبات وجود محلات ذات استعمال تجاري ملائمة:

ينبغي على طالب الاعتماد أن يثبت وجود محلات ذات استعمال تجاري ملائمة ومجهزة بوسائل الاتصال لتسمح

الاعتماد الشروط القانونية المطلوبة ، على أن يكون قرار رفض منح الاعتماد مبررا ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام ، وفي هذه الحالة يمكن للمعني رفع طعن كتابي إلى الوالي خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه الرفض لتقديم معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه أو الحصول على دراسة مكتملة ، وعلى الوالي الفصل في ذلك في غضون الشهرين الذين يليان استلام الطعن (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين).

ب- القيد في السجل التجاري: استنادا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 المعدلة للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ينبغي على المرقى العقاري الحاصل على قرار اعتماد ممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف الوالي المختص إقليميا ، أن يقوم بجميع الشكليات الضرورية بغرض القيد في السجل التجاري وعلى إثر عملية القيد يقوم بموافاة الوالي بمجموعة من الوثائق من بينها نسخة من مستخرج السجل التجاري وذلك للسماح له بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ج- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين: يلي إجراء الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري ، القيام بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، والذي يتم بشكل آلي ، بما أن المرقى العقاري قد قام بموافاة الوالي بنسخة من مستخرج من السجل التجاري ، ويترتب عن هذا الإجراء تسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل كترخيص للمرقى العقاري من أجل ممارسة نشاط الترقية العقارية وفق ما هو مقرر بموجب نص المادة 23 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، كما يترتب عنه إنتساب المرقى العقاري بشكل آلي إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية وفق نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا

قيام اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين بدراسة الطلب ، لتصدر في نهاية المطاف قرار منح الاعتماد أو ترفض الطلب.

2-1- ايداع ملف الحصول على الاعتماد: يتم إيداع

ملف الحصول على اعتماد ممارسة نشاط الترقية العقارية لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن ، سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو ممثل عن الشخص المعنوي. يشترط أن يحتوي هذا الملف على طلب مرفق بالوثائق المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المعدلة والمتممة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، مقابل وصل إستلام يمنح لطالب الاعتماد.

2-2-دراسة الطلب من طرف اللجنة الولائية

لاعتدالم المرقين العقاريين: استنادا لمقتضيات نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 المعدلة للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لاعتماد المرقين العقاريين ويرأسها ممثل عنه ، تقوم بدراسة طلبات الحصول على الاعتماد ، إذ يعتبر رأيها إلزامي لأن منح قرار الاعتماد مرتبط بموافقتها. إضافة إلى ذلك طلبات الحصول على الاعتماد تخضع إلى التحقيق الإداري من طرف مصالح الأمن المختصة خلال أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ مراسلتها من طرف الوالي (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين).

2-3- صدور قرار منح الاعتماد: يترتب على دراسة

الملف من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين ورود احتمالين ، أولهما يتمحور حول قبول الطلب وبالتالي منح قرار الاعتماد من طرف الوالي في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إستلام الطلب ، أما ثانيهما فيتتمحور حول حالة رفض منح قرار الاعتماد وذلك في حالة ما إذا لم يستوف طالب

للأمالك العقارية الخاصة للدولة ، حيث تعتبر أملاكاً عقارية خاصة مملوكة للدولة جميع الأملاك العقارية غير المصنفة ضمن الأملاك العقارية العمومية والتي يمكن أن تكون محل ملكية خاصة على خلاف الملكية العامة (المادة 03 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008) ، بتعبير آخر ، الأملاك الخاصة التابعة ملكيتها للدولة هي كل الأموال التي تملكها الدولة ملكية خاصة وغير مخصصة للنفع العام ويكون التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة (السنهوري ، 1998 ، صفحة 154) ، لذلك ينبغي أن تعين مسبقاً الأراضي غير المبنية التي يُلتمس شراؤها في إطار تطبيق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، المعدل والمتمم ، من طرف مصالح أملاك الدولة ، وإبلاغها لفائدة المرقين العقاريين (المادتين 01 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل والمتمم) ، والتي ينبغي ألا تكون مثقلة بأي قيد كالارتفاق أو وجود نزاع قضائي بشأنها ، والتي تسمح قواعد التعبير المطبقة عليها بإنجاز البناءات المبرمجة (المذكورة رقم 4647 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 12 ماي 2013 والمتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيط).

في الواقع ، إن وكالات مسح الأراضي هي من تزود مديريات أملاك الدولة على مستوى التراب الوطني بالطبيعة القانونية للأراضي التي ستستوعب مشاريع الترقية العقارية اعتماداً على المخططات المترتبة عن تطبيق قانون أعيان أملاك الدولة الصادر في 22 أفريل 1863 المتضمن تحديد ملكيات الأعراش الفردية والمشاعة في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي ، علماً أن هذا المرسوم تم التمهيد له بموجب القانون الصادر في 16 جوان 1851 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر. هذه المخططات لم تعد تعكس الوضعية القانونية الحقيقية لهذه الأراضي وهو ما ينعكس سلباً على مسألة تحديد الطبيعة القانونية للأراضي غير المبنية

كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المعدل والمتمم. وتجدر الإشارة إلى أن هذا الصندوق قد أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 73 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 1997) ، المعدل والمتمم ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05 جوان 2014 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 37 ، المؤرخة في 19 جوان 2014) ، بمناسبة استحداث المشروع الجزائري سنة 1997 لعدة مؤسسات مالية بغرض جعل نشاط الترقية العقارية أقل خطورة وأكثر أماناً لكل من المرقين العقاريين والمقتنين المستفيدين من السكنات. يعد هذا الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، له طابع تعاوني ، موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران ، يتمحور دوره في ضمان الدفعات المالية المقدمة من طرف المكتتبين في شكل تسبيقات في إطار عقود البيع بناء على التضاميم ، وكذلك ضمان إتمام الأشغال ، مع تحقيق تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية في مجال الترقية العقارية (طيب ، 2011 ، صفحة 466 و 467).

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالأرضية محل

التنازل الموجهة لإنجاز السكن الجماعي المدعم

لقد تم إستبعاد الأملاك العقارية العمومية التابعة لملكية الدولة من نطاق تطبيق أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل والمتمم ، وذلك لأن هذه الأملاك تدخل ضمن مشتملات الأملاك الوطنية العامة التي لا تتحمل تملك الخواص لها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها كونها موجهة للنفع العام لا غير (المادة 25 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990).

وبالتالي فإن المشروع الجزائري يشترط في الأراضي التي تكون موجهة للترقية العقارية المدعمة أن تكون تابعة

استنادا لنص المادة 03 فقرة 11 من القانون رقم 04/11 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يقصد بالترقية العقارية، مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية، وعليه يشمل هذا النشاط العمليات المتعلقة باقتناء وتهيئة الأراضي بغرض البناء، انجاز البرامج السكنية، المكاتب والتجهيزات ذات الطابع الجماعي الضرورية لتسيير هذه المجمعات، إضافة إلى التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة لتجديدها، إعادة تأهيلها، إعادة هيكلتها أو ترميمها أو تدعيمها. إذن من خلال هذا التعريف نستنتج بأن المشرع الجزائري قد ربط مفهوم الترقية العقارية بثلاث محاور: الوعاء العقاري، الموارد المالية والمشاريع العقارية، وعليه تعتبر الترقية العقارية نشاطا عقاريا يتعلق أساسا بالقيام بإنجاز عقارات جديدة في المناطق الحضرية، مخصصة أساسا للسكن بمختلف الصيغ المقررة قانونا، ودون الإخلال بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مما يؤدي إلى تطوير العقار الحضري نتيجة استغلاله من ناحية، لتلبية الاحتياجات السكنية للأفراد، ومن ناحية أخرى، تقادي التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية، بالموازاة لكل نشاط عقاري قواعد تنظم مختلف العلاقات التي يحتاجها لنجاحه على جميع الأصعدة. والأكد أن أهم هذه العلاقات هي تلك المتعلقة بالمتدخلين في مجال ترقية العقار، منهم المرقى العقاري، المقاول، المهندس المعماري، مكاتب الدراسات المتخصصة وكافة المتدخلين في هذا النشاط، مع فسخ المجال لتمويل المشاريع العقارية المتعلقة بهذا النشاط، وذلك من خلال تنظيم عمل وسير المؤسسات المالية الفاعلة في تمويل الترقية العقارية (بخوش، 2017، صفحة 284 و 285)

لقد خص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل والمتمم، صنف الترقية العقارية المدعمة للاستفادة من التنازل على ملكية الأوعية العقارية لصالح المرقى العقاري، بينما الترقية العقارية ذات الطابع التجاري فتخضع فيها يتعلق بالحصول على الوعاء العقاري من طرف المرقى العقاري لإنجاز المشروع العقاري لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

المستوعبة لمشاريع الترقية العقارية، كما أن تأخر اعداد المسح العام للأراضي وعدم تحيين سجلات أملاك الدولة جعل مديريات أملاك الدولة تستمر في الاعتماد على هذه المخططات (بن مُجد، 2012، صفحة 15). وتجدر الإشارة إلى أن بنود القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، لم تشر إلى شرط أن تكون الأرضية المعنية بالتنازل غير مخصصة أوفي طور التخصيص لفائدة مصالح معينة، علما أن التخصيص في مجال استعمال وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة يعد أسلوبا غير ناقل للملكية العقارية الهدف منه تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وهو عبارة عن قرار إداري (سلطاني، 2010، صفحة 192)، يوضع بموجبه ملك وطني خاص تملكه الدولة أو جماعة إقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها (المادة 82 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية)، وفي هذا السياق فإن عدم ذكر هذا الشرط هو أمر منطقي لأن المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 90 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أقر بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، التي ألغى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، أي تلك التي خرجت من دائرة الأملاك العقارية العمومية، إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك، وبما أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، قد شكل الاستثناء عن القاعدة المقررة وهو أسلوب البيع بالمزاد العلني للممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الملقى تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، لذلك فإنه كان لا داعي من إثارة هذا الشرط والحال هذه.

الفرع الثالث: ارتباط آلية التنازل عن العقار غير

المبني بنشاط الترقية العقارية المدعمة

يقصد بالسكن في مفهومه الضيق ، ذلك البناء الهادي للملموس ، الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان ، أما السكن في مفهومه الواسع ، فهو لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة وما يعلوها من السقف ، بل يمتد لما يشتمل عليه من التسهيلات التي يقدمها له المجتمع ، لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار (نقاز ، 2012 ، صفحة 02). ولأن بناء مسكن هو استثمار مكلف بالنسبة للفرد فقد عمد المشرع الجزائري إلى التنوع من الصيغ السكنية خاصة الجماعية النمط ذات الطابع الاجتماعي ، بغرض توفير السكن لأكبر شريحة من المواطنين ، زيادة على ذلك تم إقرار آلية التنازل عن الأرضية غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المرقى العقاري ، والتي أنجز فوقها مشروعه السكني الجماعي المدعم من طرف الدولة ، حيث أن هذا التنازل عن الأرضية ، لا يتم إلا بناء على مجموعة من الإجراءات النظامية القانونية ، نظم أحكامها ومقتضياتها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، المعدل والمتمم. من خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى كيفية التنازل عن الوعاء العقاري غير المبني في مجال إنجاز السكنات الجماعية المدعمة من طرف الدولة (المطلب الأول) ثم الحديث عن مختلف الصيغ السكنية المعنية به (المطلب الثاني).

المطلب الأول: كيفية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم

تضمن القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 ، المعدل والمتمم ، مجموعة الإجراءات النظامية التي ينبغي اتباعها بغرض التنازل عن العقار غير المبني محل إنجاز سكنات جماعية مستفيدة من دعم الدولة ، حيث أن هذا التنازل يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات بناء على التقييم الذي تنجزه إدارة أملاك الدولة المختصة (بن محمد ، 2012 ، صفحة 10)، لذلك ومن خلال هذا المطلب سيتم إدراج مختلف هذه الإجراءات والتي يمر بها العقار غير المبني المتنازل عنه لفائدة المرقى صاحب البرنامج السكني المستفيد من دعم الدولة.

الفرع الأول: دراسة طلبات المرقين العقاريين الخاصة باقتناء الوعاء العقاري

على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 58 ، المؤرخة في 04 نوفمبر 2015).

لا يوجد تعريف محدد وخاص بشأن الترقية العقارية المدعمة ، الفصيل في تحديدها هو عامل تدخل الدولة فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ، وارتباطها بشكل كبير بفئة المرقين العقاريين العموميين ، وذلك بغرض المساهمة في رفع عدد السكنات الجماعية الطابع لتحقيق مطلب السكن للمستفيدين محدودي الدخل ، فهي تستفيد من تدخل الدولة بطريقة مباشرة ، وذلك من خلال منح مساعدة مالية لاقتناء سكن جماعي لصالح المواطنين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا قانونا بالرجوع إلى عدد معين من المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون ، ومثال ذلك اشتراط المشرع الجزائري في الشخص الذي يريد طلب الحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن تكون مداخيله لا تتجاوز خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ، وفي مثال آخر يتعلق بصيغة السكن الترقوي العمومي فيشترط المشرع في الشخص أن يفوق دخله ست مرات وبقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون ، كما تتمتع الترقية العقارية المدعمة بتدخل الدولة بطريقة غير مباشرة ، وذلك من خلال فرض إعفاءات ضريبية من شأنها تخفيف العبء على المرقين العقاريين وطالبي السكن ، وتخفيض سعر الأراضي التي تم التنازل عنها لفائدة المرقى العقاري والتي جسد فوقها المشروع السكني وفق التنظيم الساري المفعول (بوستة ، 2013 ، صفحة 462)، بتعبير آخر ، كل عمليات الترقية العقارية التي هي محل دعم من قبل الدولة تعتبر عمليات تكتسي طابعا اجتماعيا ، ومن ثم تستفيد من التخفيض في سعر التنازل عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي (المذكرة رقم 962 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 20 فيفري 2001 والمتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل).

المبحث الثاني: كيفية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي المدعم والصيغ السكنية المعنية به

ونسخة من الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية سارية المفعول.

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

- السجل التجاري وكذلك الأنظمة الأساسية للمرقي العقاري عند الاقتضاء.

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري المترشح في مجال إنجاز المشاريع العقارية.

- شهادة صادرة عن المديرية الولائية للسكن، عند الاقتضاء تبين العمليات المتممة.

بعد إيداع طلب الاقتناء رفقة الملف المطلوب قانونا يتم اخضاع طلب الاقتناء للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية، هذه اللجنة التي يمسك أمانتها المدير الولائي المكلف بالسكن تتكون من الرئيس ويتولى هذا المنصب الوالي أو ممثله، إلى جانب الأعضاء، حيث تشمل القائمة ممثلا عن المجلس الشعبي الولائي، مدير أملاك الدولة، مدير السكن، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ممثل عن الصندوق الوطني للسكن، مدراء كل من: التخطيط وتهيئة الإقليم، التنظيم والشؤون العامة، الأشغال العمومية، الري، المناجم والصناعة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني (المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، التي تعدل وتتمم المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة).

عملية اختيار المرقي العقاري للحصول على المشروع تختص بها اللجنة التقنية الولائية الموضوعة تحت سلطة الوالي، حيث يقع هذا الاختيار على المرقين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع العقارية في أحسن الظروف فيما يتعلق بالنوعية والأجل، كما ينبغي أن تتلاءم قدرة المرقي العقاري مع حجم المشروع (المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، التي تعدل وتتمم المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة)، وتجدر الإشارة إلى أن

على خلاف المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 التي كانت تقر بأن المدير الولائي المكلف بالسكن يقوم بإطلاق دعوة مشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين بالحصول على الأوعية العقارية غير المبنية لإنجاز برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع الملحق بأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011، فإنه وبعد الغاء نص هذه المادة (المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ألغيت بموجب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018 الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخة في 03 أكتوبر 2018)، أقر المشرع الجزائري من خلال التعديل الذي مس أحكام القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، بأن كل مرقي عقاري مهتم بالحصول على المشروع السكني المزمع إنجازه، مطالب بالترشح لهذه العملية، وذلك من خلال قيامه بإرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة للأملاك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليميا، مصحوبا بملف معد في ستة نسخ متكون من: (المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، التي تعدل وتتمم المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة)

- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا والمتضمن تعهد المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة، وفي حال تعلق الأمر بصيغة السكن الترقوي المدعم، فيطالب المرقي العقاري المترشح بوضع وتقديم شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم، المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 والذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

- بطاقة تقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم المحدد في الملحق الثاني بهذا القرار.

- اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري إضافة إلى شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيط، تم الإقرار بأن مصالح ألاك الدولة المختصة إقليميا مطالبة باستكمال إجراءات التنازل عن الأراضي التابعة للدولة دون اللجوء إلى إجراء اختيار مرقي عقاري ينجز البرنامج السكني الاجتماعي المدعم من طرف الدولة متى احتفظت وزارة السكن والعمران بحصص من البرامج الترقية الجماعية النمط المدعمة من طرف الدولة لفائدة المرقين العقاريين العموميين، شريطة أن يكون التنازل مرخصا قانونا بموجب قرار ولائي.

الفرع الثاني: اعداد العقد الإداري المتضمن قرار

التنازل عن الوعاء العقاري

استنادا لنص المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للألاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، ينبغي على المرقى العقاري المتحصل على قرار التصريح بالتنازل أن يقدم إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ هذا المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذلك تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء وذلك خلال أجل يتناسب وأهمية المشروع تحدده اللجنة التقنية شريطة ألا يتجاوز مدة خمسة أشهر، علما أنه إذا تقرر إنجاز محلات تستعمل حصريا كمواقف سيارات في الطوابق تحت الأرضية بغرض إيجارها أو بيعها من طرف المرقى العقاري، فإنه ينبغي أن تظهر هذه المحلات في الجدول الوصفي للتقسيم، كحصة وحيدة غير قابلة للتقسيم لكل طابق تحت أرضي، وتجدر الإشارة إلى أن الجدول الوصفي للتقسيم، عبارة عن وثيقة تقنية تمكن من تحديد تقسيم العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة انطلاقا من التنظيم الذي يضعه نظام الملكية المشتركة، بحيث يتم تعيين حدود ومضمون كل جزء من أجزاء العقار المبني موضوع الملكية المشتركة في هذه الوثيقة (الوكاري، 2008، صفحة 176)، أما الحصة في إطار الملكية العقارية المشتركة فتشتمل على جزء خاص ونصيب خالص في الأجزاء المشتركة والتي تخضع لشيوع إجباري تبقي (المادة 743 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون

المشروع لم يحدد المهلة الزمنية الممنوحة لهذه اللجنة من أجل إختيار المرقى العقاري، على إثر تعديله لأحكام نص المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للألاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، حيث كانت مدة إخضاع طلب الاقتناء للدراسة، لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطلب.

إذن بناء على المحددات السابقة الذكر تقوم اللجنة التقنية الولائية باقتراح المرقى العقاري أو المرقين العقاريين المعنيين على الوالي المختص إقليميا، هذا الأخير ينبغي عليه موافاة المرقين العقاريين المترشحين في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما على الأكثر، ابتداء من تاريخ إيداع الملف كاملا برد، يوضح فيه حسب الحالة بأن طلبه قد تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع، أو أنه قد تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية ويتوجب رفعها في أجل تحدده اللجنة، نظرا لطبيعتها وأهميتها أو أن طلبه مرفوض مع تسببه، ليقوم الوالي خلال خمسة عشر يوما الموالية، بتبليغ قرار التصريح بالتنازل للمرقى العقاري المتحصل على صفقة إنجاز المشروع السكني (المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، وكذلك المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018 التي تعدل وتتمم المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011). غير أنه ثمة ملاحظة حول مدى إمكانية سريان هذا الإجراء في حالة احتفاظ وزارة السكن والعمران بحصص من البرامج الترقية الجماعية النمط المدعمة من طرف الدولة لفائدة المرقين العقاريين العموميين، كديوان الترقية والتسيير العقاري المشرف على إنجاز صيغة العمومي الإجباري، المؤسسة الوطنية للترقية العامة المكلفة بالإشراف على إنجاز صيغة الترقوي العمومي والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المكلفة بالإشراف على إنجاز صيغة البيع بالإيجار؟

بمقتضى المذكرة رقم 4647 الصادرة في 12 ماي

2013 عن المديرية العامة للألاك الوطنية والمتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للألاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز

الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004).

بالموازاة فقد رخص المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، لقاطضي أملاك الدولة منح جدول زمني لتسديد بالتقسيط سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة والموجهة لإقامة برامج سكنات مدعمة من الدولة والممنوحة لمركبين عموميين أو خواص يعبرون عن حاجتهم، وفي كل الأحوال ينبغي تسديد سعر التنازل كليا قبل تسليم السكنات المنجزة للمستفيدين منها (المادة 59 من القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 72، المؤرخة في 29 ديسمبر 2011). تجسيدا لهذه التدابير التحفيزية وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية جدولا وطنيا يتعلق بالدفع بالتقسيط لفائدة المرقين العقاريين العموميين، أو الخواص، الذين ينجزون برامج سكنية مدعمة متى عبروا عن رغبتهم في الاستفادة من هذه التدابير، بحيث يتعين على المرقى العقاري المستفيد وقبل اعداد عقد الملكية دفع 10% من سعر التنازل بعد تطبيق التخفيض في سعر الأرضية ثم دفع المبلغ المتبقي على خمسة أقساط، الأول بعد انتهاء مدة التأجيل المحددة باثنتي عشر شهرا من تاريخ دفع الحصة الأولى في حين الأقساط الأخرى تدفع كل ستة أشهر، ومتى أبدى المرقى العقاري رغبتة في الدفع الكلي للرصيد المتبقي فإن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ملزمة بإنهاء حالة الدفع بالتقسيط وقبول دفع باقي السعر مع تسليم المرقى العقاري المعني ابراء الدفع (المذكرة رقم 4647 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 ماي 2013 والمتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيط). أما في حال عدم إحترام المرقى العقاري المشتري المتحصل على قرار التصريح بالتنازل والصادر عن الوالي المختص إقليميا لبنود دفتر الشروط، فإنه وبعد توجيه إغذارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالإستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، وبقاء الوضع على حاله، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا برفع دعوى قضائية بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن، تهدف هذه

المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975).

وبعد تسديد المرقى العقاري لسعر التنازل والمصاريف المرتبطة بمعاملة تحرير العقد تعد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بصفتها موثقة الدولة وقبل أن تسلم هذا العقد الإداري الذي يكرس عملية التنازل في أجل ثلاثين يوما مرفقا بدفتر الشروط لصالح المرقى العقاري المعني (المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018 التي تتمم المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة)، يجب أن يخضع هذا العقد الناقل لملكية الأرضية من الدولة إلى المرقى العقاري المستفيد من التنازل إلى عملية الشهر العقاري، لكون أن هذا العقد الإداري لا يكون له أثر بين أطرافه إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا (المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975)، الأكثر من ذلك هذا العقد الإداري لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا (المادة 92 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 التي عدلت المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017). وفي حال ما إذا كان هذا العقد يتضمن إقتناء أرضية موجهة لإنجاز برنامج سكني مستفيد من دعم الدولة لاسيما السكن الاجتماعي التساهمي الذي تحول إلى صيغة السكن الترقوي المدعم خلال سنة 2010، وكذلك السكن في إطار البيع بالإيجار، فهو عقد معفى من رسم الإشهار العقاري (المادة 22 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 والذي يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية

للدولة في بعض الولايات الكبرى من الوطن إضافة إلى بطء عملية توفير السندات المثبتة لملكية الدولة للعقارات الموجهة لنشاط الترقية العقارية على العموم بسبب عدم جرد الذمة العقارية للدولة بشكل تام (بن مُجد، 2012، صفحة 16).

زيادة على ذلك، فقد اعترض جمع كبير من المرقين العقاريين حول طريقة تقييم القطع الأرضية موضوع التنازل، وذلك بطلبهم استبعاد من عملية التنازل ما تتضمنه القطع من مساحات خضراء ومداخل، مواقف السيارات وخاصة الطرق، وبموجب التعلية رقم 3411 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 16 أبريل 2008، فقد تم التصريح بأن الاستثناء ينحصر فقط على محطات توليد الكهرباء، خزانات المياه، المدارس، الحدائق العامة، أما الأجزاء الأخرى، حتى وإن كانت غير قابلة للتعمير كالمساحات الخضراء، فلا يمكن أن تكون مستثناة لأنها ستشكل مستقبلا الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني والمعبر عنها بنسبة 1000 ضمن الجدول الوصفي للتقسيم، أما الطرق العمومية فإذا كانت الأرضية محل التنازل تندرج ضمن مخطط شغل الأراضي، فيجب تحديد مساحة التنازل، وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه فهنا تستثنى مباشرة كونها محددة ضمن المخطط، وهذا الإشكال لا يمكن إثارته في حالة السكنات الريفية كون أن الحصص المجزأة يتم التنازل عنها حصة بحصة. كما كشفت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب التعلية رقم 1611 المؤرخة في 18 فيفري 2013، عن عدم احتساب أثناء التقييم الأقبية غير المهيأة والتي لا تتوفر على مداخل مستقلة، والتي تستلزم عملية بيعها أن تكون مرافقة للمحلات، لأن إنشاءها كان لأسباب تقنية تتعلق بطبيعة التربة وتضاريس الأرضية (عمور، 2017، صفحة 171 و 172)، وبموجب المذكرة رقم 4647 الصادرة في 12 ماي 2013 المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيط، تم الإقرار بأنه إذا تضمن المشروع السكني المدعم محلات أخرى ذات طابع تجاري، مهني أو حرفي فإن مساحة الأرض التي تعود نسبيا لهذه المحلات يجب أن تستبعد من التخفيض المقرر على سعر الأرضية محل التنازل لفائدة المرق العقاري.

الدعوى القضائية إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرق العقاري المخل بالتزاماته (المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة)، وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المرق المخل بالتزاماته، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 05 جوان 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية، وكيفيات ذلك (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخة في 19 جوان 2014)، وللمرق العقاري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد كما يأتي:

01- في حال ما إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، فيكون التعويض مساويا لثمن البيع، مع اقتطاع نسبة 10%، كأضرار وفوائد جزافية.

02- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه، يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار، المحددة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، والناجمة عن الأشغال المنجزة بانتظام، دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.

إن آلية التنازل المقررة بمقتضى أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، تتم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات، بناء على عملية التقييم الذي تنجزه إدارة أملاك الدولة المختصة من خلال استخراج معاملات ونسب حسابية، غير أنه بسبب وجود نقص في التكوين والتأهيل لدى الأعوان المكلفين بإجراء التقييم العقاري فإنهم يعتمدون تلقائيا على المعاملات والنسب الواردة كأمثلة في ملحقات التعليمات التوضيحية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية مما يترتب عنه تقديم نتائج غير صحيحة وغير واقعية. كما أن تطبيق آلية التنازل في مجال نشاط الترقية العقارية المدعمة يصطدم بمشكل ندرة العقار المملوك ملكية خاصة

أولا - صيغة السكن الترقوي العمومي: استنادا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، المعدل والمتمم (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 27 جويلية 2014)، حيث يعتبر هذا السكن مشروعا عقاريا ذو صالح عام يستفيد من إعانة الدولة ويندرج ضمن طائفة السكن الجماعي، مخصص لكل من لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء إضافة إلى أنه لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة لبناء سكن أو شرائه (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي)، وبفوق دخله ست مرات ويقل عن ثلاثين مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه، كما يمكن كذلك للمواطنين الجزائريين المقيمين بالخارج، المسجلين بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية، الذين تفوق مداخيلهم ثلاثين مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون طلب الحصول على سكن في إطار هذه الصيغة، وحتى الذين تقل مداخيلهم عن ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، بشرط أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى، وإن تعذر ذلك، فمن الدرجة الثانية أو الثالثة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها (المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 311/18 المؤرخ في 15 ديسمبر 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 74، المؤرخة في 12 ديسمبر 2018)، وتجدر الإشارة إلى أن المستفيدين من هذا السكن مطالبون بالخضوع لقواعد الملكية العقارية المشتركة تبعا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

استنادا لنص المادة 02 للفقرتين 01 و 03، وكذلك نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد

المطلب الثاني: الصيغ السكنية المدعمة ذات الطابع الجماعي المعنية بآلية التنازل في منح الوعاء العقاري غير المبني

تعنى الصيغ السكنية المدعمة ذات الطابع الجماعي بآلية التنازل في منح الوعاء العقاري غير المبني بغرض إنجازها من طرف المرفي العقاري، والمقرر بموجب مقتضيات القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، ووفق اشتراطات معينة، علما أن هذا التنازل يتم بعد إتمام إنجاز السكنات المعنية به وإثبات ذلك الإنجاز، حيث تمتاز هذه السكنات الجماعية، أو بالأحرى البنايات ذات الطابع الجماعي (سعيد و آخرون، 2012) بأنها على العموم عبارة عن عمارات تضم عدة شقق كأجزاء خاصة إلى جانب الأجزاء المشتركة كالسلاالم والحيطان الأساسية للبناء وغيرها (سعيد و آخرون، 2012). يخضع المستفيدون من السكن المدعم ذو الطابع الجماعي المعني بآلية التنازل في منح الوعاء العقاري غير المبني عند شغلها إما لقواعد الملكية المشتركة المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 16 مارس 2014)، أو إلى عقد الإيجار المنظم بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008). من خلال هذا المطلب سنتناول مختلف الصيغ السكنية المدعمة ذات الطابع الجماعي والمعنوية بآلية التنازل في منح الوعاء العقاري غير المبني لفائدة المرفي العقاري.

الفرع الأول: صيغة السكن الترقوي المستفيدة من

دعم الدولة

تعنى صيغة السكن الترقوي المستفيدة من دعم الدولة بآلية التنازل عن الوعاء العقاري غير المبني لفائدة المرفي العقاري، حيث تشتمل هذه الصيغة على صنفين اثنين، الأول يطلق عليه تسمية صيغة الترقوي العمومي، أما الثاني فيتمثل في صيغة السكن الترقوي المدعم.

*مقرات دوائر الولايات الجنوبية: 90 % وفيما يخص البلديات الأخرى في الولايات الجنوبية، تبلغ نسبة التخفيض 95%.

ثانيا- صيغة السكن الترقوي المدعم: يعتبر السكن الترقوي المدعم كل سكن جديد جماعي أو فردي في شكل مجمع، ينجزه المرقى العقاري المعتمد، وهو سكن موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة لطالبي هذا السكن (المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20 جانفي 2018، يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 02، المؤرخة في 21 جانفي 2018)، ويتم بيعه عن طريق تقنية عقد البيع على التصاميم دون سواها من تقنيات البيع الأخرى المعترف بها ضمن أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. يلزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإنجاز السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية، وتطبيقا لذلك تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، والذي ألغي بموجب القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 28 فيفري 2018).

وبشأن آلية التنازل المنتهجة في هذه الصيغة فإنه قد تم الإقرار وبموجب تعليمات وزارية مشتركة رقم 01 بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير السكن والعمارة والمدينة مؤرخة في 05 فيفري 2018 متعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة بأن التخفيض يتراوح من 80% إلى 95 % حسب المنطقة من سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة (تعليمات وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 05 فيفري 2018).

شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، وبغرض حماية المقتنين طالبي هذه الصيغة فقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري صاحب المشروع الترقوي العمومي انتهاز تقنية البيع بعد إتمام الإنجاز لفائدة المقتنين المكتتبين في هذه الصيغة، وذلك من خلال عقد رسمي، محرر من طرف موثق يحول بموجبه المرقى العقاري الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة لفائدة المقتني مقابل تسديده السعر المتفق عليه، ودون سواها من تقنيات البيع المنصوص عليها ضمن أحكام القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كعقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم، مما يعني حرص المشرع على ضمان إتمام إنجاز هذه السكنات وإثبات ذلك الإنجاز من طرف المرقى العقاري، وبالتالي تسوية وضعية الأرضية التي تم إنجاز المشروع فوقها، ليتمكن المرقى عند البيع من نقل ملكية البناية والأرضية في آن واحد لفائدة الملاك المقتنين. تعنى هذه الصيغة بإعانة غير مباشرة من طرف الدولة من حيث التخفيض في قيمة أو سعر الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز السكنات المتعلقة بهذه الصيغة إلى جانب المحلات المخصصة حصريا للاستعمال كمواقف للسيارات والمنجزة تحت الأرضية، حيث أن نسب التخفيض تم تحديدها وفق مقتضيات أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدلة والمتممة، بموجب كل من مقتضيات المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، وكذلك بمقتضى أحكام المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، وذلك وفق ما يلي:

*ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة 60%.

*مقرات دوائر الولايات الشمالية 70%، أما فيما يخص البلديات الأخرى في الولايات الشمالية فنسبة التخفيض تصل إلى 75%.

*مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا 80 % أما فيما يخص البلديات الأخرى في ولايات الهضاب العليا فنسبة التخفيض تصل إلى 85%.

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991)، على أن يستأجر المستفيد المسكن مقابل أجرة محددة ولمدة زمنية محددة، ويتملك المستفيد المستأجر العين المؤجرة بعد دفعه لجميع أقساط الإيجار المقابلة لثمن المسكن خلال الهدنة المتفق عليها (زايدي، 2016، صفحة 93). تحظى المساكن الجماعية المنجزة في إطار هذه الصيغة بدعم مالي إما من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة تمويل بنكي أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير يتم اعتمادها تتعلق بالمساحة والرفاهية، حيث يقوم وزير السكن بتحديد موقعها وعددها انطلاقا مما تم تخصيصه من أراضي بغية إنجاز المشاريع العقارية وبالتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال فيما يخص البرامج المنجزة بمصادر بنكية أو تمويلات أخرى، ويتم تحديد ثمن المسكن في إطار هذه الصيغة على أساس الكلفة النهائية لإنجازه، بما تضمنه من نفقات شراء الأرض، وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري المتعلقة بالملكية المشتركة التي تحتسب على الهدنة التي تسبق نقل الملكية.

وفي سباق الحديث عن نفقات شراء الأرضية التي أنجز فوق أراضيها السكنات المتعلقة بهذه الصيغة، فإن المشرع الجزائري أقر بأنه يمنح تخفيض على القيمة التجارية على الأرضية كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لمساحة الأرض المخصصة نسبيا لمثل هذه السكنات والمحلات المخصصة حصريا كمواقف للسيارات تنجز في الطوابق تحت الأرضية، ونسب التخفيض بالنسبة لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذلك برامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار فنسبة التخفيض تصل إلى 100% (المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المتممة للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة).

الفرع الثالث: صيغة السكن العمومي الإيجاري

يعد السكن العمومي الإيجاري ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، موجه فقط للأشخاص

صادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة السكن والعمران والمدينة متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعومة). وهو ما يعني بأن هذه التعليمة في تحديدها لنسب تخفيض سعر التنازل عن الأرضيات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ينجز فوقها مشروع صيغة السكن الترقوي المدعم تستند لأحكام المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، التي تتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 في المادة 13 منه والتي بدورها عدلت وتمت بموجب أحكام المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 أفريل 2018، وبالتالي فإن التخفيض على القيمة التجارية للأراضي المعنية بهذه الصيغة بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة هو 80 %، وبالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب فتبلغ نسبة 95 % أما بالنسبة للولايات الأخرى فتصل 90 %.

الفرع الثاني: صيغة البيع بالإيجار

يعتبر البيع بالإيجار صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ويستفيد من هذه الصيغة كل مواطن لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة، ولم يستفد كذلك من مساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة لبناء مسكن أو لشرائه وألا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001). يتم إبرام عقد البيع بالإيجار من الناحية العملية بموجب اتفاق طرفين أحدهما هو المستفيد من المسكن، والطرف الآخر هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بوصفها مرقيا عقاريا عاما (المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن أحداث وكالة وطنية للسكن وتطويره، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 98، المؤرخة في 31 ديسمبر 1998). وتجسيدا لذلك تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 242/99 المؤرخ في 31 أكتوبر 1999 المحدد لكيفيات تحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري الأراضي التابعة للدولة المستعملة قبل سنة 1990 وشروط إعادة بيعها لفائدة الشركاء في ملكية السكنات الاجتماعية، حيث تم الإقرار بموجب هذا المرسوم بأن تحويل ملكية الأوعية العقارية لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري، يتم بناء على أي مستند إداري رسمي، يثبت استعمال الأراضي المعنية التابعة للدولة قبل هذا التاريخ، في حين تخصص الأراضي الأخرى التابعة للدولة المتوفرة، والموجهة أصلا لاستقبال تجهيزات عمومية المدمجة في محيط مخطط التهيئة بصفة نهائية لإنجاز التجهيزات العمومية (المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 242/99 المؤرخ في 31 أكتوبر 1999 المحدد لكيفيات تحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري الأراضي التابعة للدولة المستعملة قبل سنة 1990 وشروط إعادة بيعها لفائدة الشركاء في ملكية السكنات الاجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 31 أكتوبر 1999).

خاتمة

يعد التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة آلية تبنها المشرع الجزائري في إطار التأسيس لآليات قانونية من شأنها تحفيز نشاط الترقية العقارية المدعمة، بغرض توفير السكن لشريحة كبيرة من المواطنين حسب الصيغة السكنية التي يمكنهم الإكتتاب فيها، خاصة وأن واقع عملية الحصول على العقار من طرف المرقى العقاري تتسم بالصعوبة نتيجة ارتفاع سعره بسبب الندرة والمضاربة العقارية مما ينعكس سلبا على سعر الوحدة السكنية.

يعدّ التنازل آلية قانونية تكتسي طابعا خاصا تلجأ إليه الدولة موضوعه نقل ملكية أملاك عقارية غير مبنية تملكها ملكية خاصة إلى المرقى العقاري، بمناسبة إنجاز مشروع سكني جماعي مستفيد من دعم الدولة، بناء على دفتر شروط وبمقابل محدد قانونا، وفي بعض الحالات يتم نقل ملكية هذه العقارات غير المبنية مجانا، كما هو الحال في صيغة السكن العمومي الإيجاري وكذلك صيغة البيع بالإيجار، حيث تصل

الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن سكنات غير لائقة ولا تتوفر لأدنى شروط النظافة (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري)، ويشرف على إنجاز هذه الصيغة دواوين الترقية والتسيير العقاري الموجودة على مستوى التراب الوطني بصفتها مرقيا عقاريا عاما تحترف نشاط الترقية العقارية.

في الحقيقة، قبل الإفراج عن آلية التنازل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003 الذي يحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، والملغى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، ثمة مشاريع سكنية عديدة تتعلق بهذه الصيغة أنجزت فوق أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة بناء على قرار يقضي بتخصيص تلك الأرضية لفائدة المشاريع المتعلقة بهذه الصيغة، وبعد الإنجاز لم يتم التنازل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري، وبذلك بقيت هذه الأراضي بما فيها من مباني مصنفة ضمن أملاك الدولة الخاصة وخاضعة للنصوص القانونية المتعلقة بها، وهو ما طرح إشكالا قانونيا عند قيام أي ديوان للترقية والتسيير العقاري بالتنازل عن ملكية المسكن للمواطن، بسبب عدم حيابة الديوان لسند الملكية. ولحل هذا الإشكال تدخل المشرع الجزائري بالتنصيص ضمن أحكام قانون المالية لسنة 1999، على أنه تنقل مجانا إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري بوصفها مرقيا عقاريا عاما كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي إستعملت كوعاء للبناء المنجز من طرف هذه الدواوين في إطار برامج السكن الاجتماعي قبل 18 نوفمبر 1990، وهو تاريخ صدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والتي لم تتم تسويتها عند تاريخ 31 ديسمبر 1998، كما يتعين على دواوين الترقية التنازل مجانا عن الملكية لفائدة الملاك الشركاء في البناءات المعنية على المساحات التابعة للبناءات والأجزاء المشتركة كما هي محددة في المشاريع التقنية المتعلقة بإنجاز الأحياء، فيما أحييت مسألة بيان كيفية تنفيذ هذا التدبير القانوني على التنظيم (المادة 59 من القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31 ديسمبر 1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية

عقد بيع، يتم اعداده قانونا في الشكل الرسمي، وطبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول وكذلك أحكام القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، غير أن تطبيق هذه الآلية تعترضها عدة معوقات ينبغي تداركها ومن أهمها:

- تطبيق آلية التنازل في مجال نشاط الترقية العقارية المدعومة يصطدم بمشكل ندرة العقار المملوك ملكية خاصة للدولة في بعض الولايات الكبرى من الوطن.

- البطء الشديد في توفير السندات المثبتة لملكية الدولة للعقارات الموجهة لنشاط الترقية العقارية على العموم بسبب عدم جرد الذمة العقارية للدولة بشكل تام.

- صعوبة تحديد الطبيعة القانونية للأراضي المستوعبة لمشاريع الترقية العقارية بسبب التأخر في إعداد المسح العام للأراضي وعدم تحيين سجلات أملاك الدولة نتيجة استمرار الاعتماد على المخططات التي أقرها تطبيق قانون أعيان أملاك الدولة الصادر في 22 أفريل 1863 المتضمن تحديد ملكيات الأعراس الفردية والمشاعة في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي لها، والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية الحقيقية لهذه الأراضي. وبالتالي فإن عدم الانتهاء من عملية مسح الأراضي من شأنها التأثير سلبا على معدل تطبيق هذه الآلية.

- غالبية الأسعار المتعلقة بتقييم الأرضية المتنازل عنها لفائدة المرفق العقاري والتي تأخذ بها إدارة أملاك الدولة بعيدة عن الواقع، فهي أسعار تم وصفها بأنها أسعار إدارية، بالإضافة إلى نقص التكوين والتأهيل لدى الأعوان المكلفين بإجراء التقييم العقاري، مما يجعلهم يعتمدون تلقائيا على المعاملات والنسب الواردة كأمثلة في ملحقات التعليمات التوضيحية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وهو ما يترتب عنه تقديم نتائج غير واقعية.

نسبة التخفيض في سعر الأرضية محل إنجاز المشروع السكني الجماعي إلى 100%، كما لا ينبغي أن نعتبر أن التنازل يتم بشكل آلي بمجرد اختيار المرفق العقاري متى قدم ضمانات كافية لإنجاز المشروع العقاري في أحسن الظروف فيما يتعلق بالنوعية، الأجل ومواءمة قدرة المرفق العقاري مع حجم المشروع، بل هو حسب مستجدات القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، تنازل معلق على شرط الإنجاز وإثبات هذا الإنجاز يتم بتقديم المرفق العقاري المعني للمدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ هذا المشروع، مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران، وكذلك تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء وذلك خلال أجل يتناسب وأهمية المشروع تحدده اللجنة التقنية، شريطة ألا يتجاوز مدة خمسة أشهر، أو اللجوء إلى الفسخ القضائي بعد اعدار المرفق العقاري في حال إخلاله بالتزاماته، وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المرفق المخل بالتزاماته طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية، وهذه المسائل المتدركة من طرف المشرع الجزائري والمتعلقة بشرط الإنجاز واللجوء إلى الفسخ القضائي كانت قد شكلت ثغرات قانونية في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003 الملغى بأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمتمم، وبذلك فإنه من شأن هذه الآلية أن تساهم في تنوع العرض السكني المدعم من طرف الدولة، من حيث الكم والتحكم في سعر الوحدات السكنية، إضافة إلى ضمان تحقيق الإثتمان العقاري، لكون أن سند ملكية أرضية البناءة ثابت وقانوني، محرر من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بصفقتها موثقة الدولة، ينتقل بموجبه حق ملكية الوعاء العقاري من الدولة إلى المرفق العقاري، فالملاك الشركاء في البناءات ذات الطابع الجماعي، عند تسديد السعر النهائي لثمن المساكن في عقود رسمية محررة من طرف السادة الموثقين وفق التشريع الساري، وهو ما يتوافق واشتراطات أحكام المادة 40 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي تلزم المرفق العقاري بضرورة أن يكون اقتناء الأوعية العقارية غير المبنية والمخصصة للبناء موضوع

- 02- المذكرة رقم 4647 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 ماي 2013 المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيط.
- النصوص القانونية
- 01- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 02- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 03- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 04- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 05- القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31 ديسمبر 1998 والمتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 98، المؤرخة في 31 ديسمبر 1998.
- 06- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 والذي يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
- 07- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
- 08- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.
- 09- القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 72، المؤرخة في 29 ديسمبر 2011.
- 10- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن احداث وكالة وطنية للسكن وتطويره، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 73، المؤرخة في 05 نوفمبر 1997.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 242/99 المؤرخ في 31 أكتوبر 1999 المحدد لكيفيات تحويل لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري الأراضي التابعة للدولة المستعملة قبل سنة 1990 وشروط إعادة بيعها لفائدة الشركاء في ملكية السكنات الاجتماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 31 أكتوبر 1999.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، والذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 8/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 06 مارس 2013.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 16 مارس 2014.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05 جوان 2014 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخة في 19 جوان 2014.

- 22- المرسوم التنفيذي رقم 181/14 مؤرخ في 05 جوان 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 37 ، المؤرخة في 19 جوان 2014.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 44 ، المؤرخة في 27 جويلية 2014.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20 جانفي 2018 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 02 ، المؤرخة في 21 جانفي 2018.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 311/18 المؤرخ في 15 ديسمبر 2018 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 74 ، المؤرخة في 12 ديسمبر 2018.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرفي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرفين العقاريين ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 55 ، المؤرخة في 15 سبتمبر 2019.
- 27- التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 05 فيفري 2018 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة السكن والعمران والمدينة المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.
- 28- القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 والذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 13 ، المؤرخة في 28 فيفري 2018.
- 29- القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 51 ، المؤرخة في 14 سبتمبر 2011.
- 30- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2013 المتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرفي العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 02 ، المؤرخة في 13 جانفي 2013.
- 31- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 70 ، المؤرخة في 29 ديسمبر 2015.
- 32- القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 58 ، المؤرخة في 03 أكتوبر 2018.

- الكتب باللغة الفرنسية

01- Malinvaud, Philippe, Jestaz, Philippe, 1995, Droit de la promotion immobilière, éditions DALLOZ, france.