

خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم

The specificity of the condition that prevents disposal of state-subsidized housing within the sales contract on designs

عطلاوي النذير*، مخبر بحث الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي - الأغواط -

n.attalaoui@lagh-univ.dz

دمانة محمد، مخبر بحث الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي - الأغواط -

demana03@yahoo.com

تاريخ إرسال المقال: 2023/02/19 تاريخ قبول المقال: 2023/04/19 تاريخ نشر المقال: 2023/05/15

الملخص:

ابتدع المشرع الجزائري صيغاً سكنية جديدة ومتنوعة، في إطار القضاء على أزمة السكن، ومن أهم هذه الصيغ السكنات الترقية المدعمة في إنجازها من الدولة، حيث تكفلت هذه الأخيرة بتقديم إعانات مالية للأشخاص محدودي الدخل، ويندرج عقد البيع على التصاميم ضمن هذه الصيغة، و سعيًا من الدولة في أن تُمنح هذه السكنات المدعمة لمن يستحقها فقط، و منعا للمضاربة في السوق العقارية حيث يقوم بعض المستفيدين ببيع هذه السكنات بمجرد إشهار عقد البيع على التصاميم، وخروجها عن القواعد العامة بخصوص حرية التصرف في الملكية، فقد قيد المشرع الجزائري المستفيد من الإعانة من إعادة التصرف في السكن المدعم، بحيث لا يمكنه بيعه لمدة (02) سنتين ابتداءً من تاريخ تحرير محضر الحيازة الفعلية للبناء الذي يُعلن إكمال الإنجاز، و يُقرّ التسليم الفعلي وبداية إنتفاع المستفيد من البناء، كما لا يمكن الحجز على هذا السكن من طرف دائني المالك، لكي لا يفقد الشرط المانع من التصرف غايته التي شرع من أجلها، و رتب المشرع إستثنائين على هذا الشرط حيث يمكن من خلالهما إنتقال ملكية السكن المدعم قبل إنتضاء مدة الشرط، وهي في حالة وفاة المالك و عند إرجاع الإعانة المالية الى الخزينة العمومية.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع على التصاميم، الشرط المانع من التصرف، السكنات الترقية المدعمة.

Abstract:

The Algerian legislator has invented new and diverse housing formulas, within the framework of eliminating the housing crisis, and the most important of these formulas is the assistive housing formulas that are supported in their implementation by the state, as the latter has ensured the

provision of financial subsidies to people with limited income, and the sales contract on the designs falls within this formula, and in an effort to The state is to grant these subsidized housing only to those who deserve it, and to prevent speculation in the real estate market, where some beneficiaries sell these housing as soon as the sales contract is announced on the designs, and a departure from the general rules regarding the freedom to dispose of property, the Algerian legislator restricted the beneficiary of the subsidy from Re-disposal of the subsidized housing, so that he cannot sell it for a period of (02) two years starting from the date of issuing the actual possession report of the building, which announces the completion of the completion, as references to the certificate of conformity are mentioned in this record, and the actual delivery and the beginning of the beneficiary's use of the completed building are acknowledged, as well It is not possible to attach and implement this housing by the owner's creditors, so that the condition preventing disposal does not lose its purpose for which it was legislated.

Key words: Sales contract on designs . Condition preventing action. Supportive clavicular housing

المقدمة:

أجازت القواعد العامة في القانون الجزائري أن يكون محل التعاقد شيء غير موجود، بشرط أن يكون هذا الشيء قابلاً للتحقيق، وهذا ما نصت عليه المادة رقم 92 من القانون المدني على أنه يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومُحققاً، وفي هذا السياق نظمّ المشرع الجزائري أحكام عقد البيع على التصاميم الذي أمّنته أزمة السكن، حيث عجزت الدولة عن توفير المتطلبات المالية والفنية للقيام بالمشاريع العقارية السكنية، فمن خلال هذا العقد يمكن لطالب السكن أن يتعاقد مع المرقي العقاري على سكن غير موجود أثناء التعاقد، لكن يتم ذكر مواصفاته و تصاميمه بدقة في طيّات هذا العقد، ويلتزم المرقي العقاري ببنائه بصفته المزدوجة المنجز والبائع في نفس الوقت. وفي المقابل يلتزم المشتري بتسديد ثمن البناء على دفعات مرتبطة بمراحل و نسبة تقدم الأشغال، مما يضمن أريحية مالية مبتغاة من المشرع لكل من طرفي العقد، وهذا ما يتناسب مع الظروف الاجتماعية للمواطنين في الجزائر.

وقد نظمّ المشرع الجزائري أحكام عقد البيع على التصاميم بموجب القانون رقم: 11-04 المتضمن قواعد نشاط الترقية العقارية¹ حيث عرّفه في المادة رقم 28 بأن: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب مُوازاةً مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز ... "

ولكون معظم طالبي السكن من الفئات محدودي الدخل، والطبقات المتوسطة من المجتمع، فقد سعت الدولة لإيجاد صيغ سكنية مختلفة من أجل حصولهم على سكنات لائقة، بحيث تُمكنهم من الاستفادة من إعانات مالية محدودة، مباشرة وغير مباشرة لدعم إنجازها، ومن هذه الصيغ نموذج عقد البيع على التصاميم.

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

و منْعاً للمضاربة التي قد يلجأ إليها بعض المستفيدين من السكنات المدعمة مالياً من الدولة، حيث يقوم هؤلاء الأشخاص بإعادة بيعها مباشرة بعد شهر عقد البيع على التصاميم، وسعيًا من السلطات في أن تُمنح هذه السكنات لمستحقيها فقط، فقد عمّدت الدولة لتقييد عملية إعادة التنازل من طرف مالكيها، من خلال وضع شرط يمنع المستفيد من هذا السكن المدعم من إعادة التصرف فيه للغير، خلافاً للقواعد العامة التي تُكرّس مبدأ حرية التصرف في الملكية دون قيد أو شرط. لكن الإشكالية المطروحة هنا: ماهي خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة في عقد البيع على التصاميم؟ وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي، مع تقسيم خطة هذا البحث الى محورين، مفهوم الشرط المانع من التصرف في السكن المدعم من الدولة ومدته. (المحور الأول)، الآثار القانونية للشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة (المحور الثاني).

1- مفهوم الشرط المانع من التصرف في السكن المدعم من الدولة ومدته.

يعتبر السكن من أهم احتياجات الفرد، إلا أنه مع تفاقم أزمة السكن في الجزائر بسبب ارتفاع أسعاره وتراجع دخل المواطن، سعت الدولة الى إيجاد حلول لذلك من خلال تقديم إعانات للمواطنين، سواء كانت سكنات اجتماعية منجزة بمساهمة نهائية للدولة أو سكنات مستفيدة من إعانات عمومية، إلا أن ذلك الدعم يكون وفقا لشروط خاصة تتعلق بكل صيغة سكنية موجهة لفئة محددة من المواطنين بما يتناسب مع مداخلهم. وفي المقابل قامت الدولة بوضع ضوابط لملكية هذه السكنات المدعمة بتقييد حق التصرف فيها، حيث تُعتبر هذه القيود من أهم الإشكالات القانونية المطروحة عمليا لمساسها بأهم عناصر حق الملكية وهو حق التصرف.²

يمتاز عقد البيع على التصاميم بخصوصيات تميزه عن عقد البيع العادي باعتبار أن المرقي العقاري ملزم بإنجاز البناية الى جانب التزامه بنقل الملكية، ومن ثم يكون من غير الممكن محاولة تكييف مركز المكتتب (المشتري) بناء على القواعد العامة للملكية المعروفة في القانون المدني، فلا بد من الاعتراف بخصوصية مركز المكتتب تبعا لخصوصية عقد البيع على التصاميم، فالمكتتب مالك ولكنه لا يمكنه ممارسة كل السلطات التي يخوله إياها حق الملكية إلا بعد إتمام إنجاز البناية وتسلمها تسلماً فعلياً.³ نتناول مفهوم الشرط المانع من التصرف في السكن المدعم من الدولة (أولاً)، تعريف السكنات المستفيدة من إعانة الدولة (ثانياً) مدة الشرط المانع من التصرف و تدرج المشرع في تخفيضها (ثالثاً).

1.1- مفهوم الشرط المانع من التصرف في السكن المدعم من الدولة.

نص الدستور الجزائري لسنة 2020 في المادة 60 منه⁴، على مبدأ دستوري مهم جدا وهو مبدأ حماية الملكية الخاصة، ولا يتم نزعها الا في اطار القانون مقابل تعويض عادل ومنصف. إلا أنه على الرغم من اعتراف المشرع الجزائري بأن الملكية الخاصة مضمونة فلم يجعلها مطلقة. حيث نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري⁵ بأن الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن ألا يُستعمل

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. فاستغلال الخصائص المرتبطة بحق الملكية يجب أن يوافق الفائدة العامة التي أقرها القانون، أي أن حق الملكية الخاصة حق نسبي يحد من إطلاقه القيود القانونية التي تمثل مبرر شرعي للمساس بهذا الحق المضمون دستوريا.⁶

و نصت المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁷ على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها. فحق الملكية يتكون من عناصر تتمثل في ثلاث سلطات والتي يمنحها و يحميها القانون للمالك وهي : الاستعمال، الاستغلال، والتصرف، وهذه الأخيرة تُعتبر أهم سلطة أقرتها التشريعات المختلفة للمالك. والأصل أن للمالك حرية التصرف في ملكه دون قيد أو شرط من أحد، وهذا ما تقتضيه حرية التملك التي صانتهما الدساتير ونصت عليها كافة التشريعات، وخلاف ذلك يتعارض مع جوهر حق الملكية ويضر بالمصلحة العامة والخاصة، إلا أنه قد يكون للإرادة بصفتها مصدر من مصادر الالتزام دور في تقييد حق الملكية، وحيث أن العقد شريعة المتعاقدين فقد يرد شرط في عقد أو وصية يمنع المتصرف إليه من التصرف فيما آل إليه من ملك، لاعتبارات تتعلق بمصلحة المتصرف أو المتصرف إليه، أو حتى الغير الأجنبي عن العقد... فالشرط المانع من التصرف ينصب بالأساس على أهم سلطة من سلطات المالك على ملكه، وهي سلطة التصرف، فيُسلبُ المالك هذه السلطة ليصبح غير قادر على التصرف في ملكه المقصود بما يخالف هذا المنع، وعليه يصبح مُقيدا وغير قادر على نقل ملكية الشيء أو ترتيب حق عيني عليه، أو مباشرة أي عمل مادي بما يتعارض مع هذا الشرط أو يتنافى مع الغاية منه.⁸

ولقد نصت المادة السادسة 06 من المرسوم التنفيذي رقم : 08-196، الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، على أنه يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تُعدُّ بعد تاريخ 31 ديسمبر 2007 والتي تخص التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانات عمومية، بندا مكتوبا في العقد يقضي بعدم إعادة التنازل لمدة (10) سنوات.

ومنه فقد اعتمد المشرع الجزائري الشرط المانع من التصرف في عقد البيع على التصاميم كقيد قانوني على حق الملكية، كونه عقد يندرج على سكن ترقوي مدعم ماليا من الدولة ضمن آلية ونظام الترقية العقارية، حيث أملت هذا الشرط متطلبات تشريعية حفاظا على سياسة الدولة في دعم عمليات البناء وتوفير السكن للفئات محدودي الدخل والطبقات المتوسطة من جهة، والحد من المضاربة في سوق العقار من جهة ثانية، وذلك خروجاً عن القواعد العامة التي تُعطي الحرية الكاملة لصاحب حق الملكية التصرف في ملكه العقاري متى شاء

2.1- تعريف السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

تم تعريف السكنات المدعمة ماليا من الدولة في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم : 08-196،⁹ بنصها على أنه يُقصد بالسكنات المستفيدة من إعانات عمومية كل محل ذي استعمال سكني استفاد من

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

إعانة لاكتساب الملكية، لاسيما المساكن الاجتماعية التساهمية (سابقا) والتي أصبحت تسمى حاليا "السكن الترقوي المدعم"، والمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكذا السكن الريفي المدعم.

تتوجه إعانة "الصندوق الوطني للسكن" الى السكنات الاجتماعية وهي عموما تتنوع الى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي، وسكن ريفي. فالسكن الترقوي المدعم هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وهذا النوع من السكن موجه الى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة.¹⁰

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم : 18-06 مؤرخ في 20 يناير 2018 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي¹¹ رقم : 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة. في المادة رقم : 2 منه على أنه يُقصد "بالسكن الجماعي" أو "الفردية" في شكل مجمع، السكنات التالية، السكن الترقوي المدعم : سكن جديد ينجزه مرق عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تُمنح في إطار هذا المرسوم، وأردفت المادة رقم : 3 منه محددة مبلغ هذه المساعدة والمقدرة ب : 700.000 دج اذا كان الدخل أقل من أربع(4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

3.1- مدة الشرط المانع من التصرف و تدرج المشرع الجزائري في تخفيضها.

ساوى المشرع الجزائري في مدة الشرط المانع من التصرف بين جميع السكنات المستفيدة من الدعم المالي المباشر وجميع صيغها كالسكنات الاجتماعية والسكنات الترقية المدعمة، والسكنات في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي المدعم.

ففي البداية نصت على ذلك المادة رقم: 57 من القانون رقم: 07-12 المتضمن قانون المالية¹² لسنة 2008 على ما يلي: " إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمنتازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الاعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر(10) سنوات، بإستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة. تُحدد كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا أصناف السكنات المعنية عن طريق التنظيم."

ولقد طرأت عدة تعديلات على أحكام نص المادة رقم: 57 أعلاه، وذلك بخصوص جزئيتين مهمتين أولها تخفيض مدة الشرط المانع من التصرف، وثانيها إمكانية إعادة التنازل من طرف صاحب السكن المدعم من الدولة قبل إنقضاء هذه المدة، وذلك بموجب قوانين المالية لسنوات 2012-2017-2018-2019 :

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

- حيث تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 58 من القانون رقم : 11-16 المتضمن قانون المالية¹³ لسنة 2012 حيث أصبح تنص على أنه : " تُعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية المساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة. "
- ولأسباب إجتماعية وأخرى اقتصادية مالية تم تقليص مدة عدم التنازل مرة أخرى، وتم تعديل المادة 57 السابقة الذكر بموجب المادة 36 من القانون رقم : 18-18 المتضمن قانون المالية¹⁴ لسنة 2019 السارية المفعول حاليا، حيث أصبحت مدة الشرط المانع من التصرف سنتين (02) وبأثر رجعي على جميع العقود السابقة المتضمنة هذا الشرط، مع إمكانية التنازل في حالة إرجاع المالك لقيمة الإعانة المالية الممنوحة من الدولة إلى الخزينة العمومية. بعنوان حساب التخصيص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن" بحيث يجب احداث فقرة في العقود التوثيقية المتضمنة التصرف في هذه السكنات تشير الى مراجع الشهادة المسلمة من طرف الصندوق الوطني للسكن وكذا مراجع وصل الدفع الخاصين بإرجاع الاعانة للصندوق.¹⁵

2- الآثار القانونية للشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة.

شَدَّد المشرع الجزائري في حالة عقد البيع على التصاميم على عدم إمكانية حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني (المشتري) إلا بعد اكتمال عملية البناء والإنجاز هذا من الجانب العملي و المعبر عنه من الجانب القانوني بتسليم شهادة المطابقة والتي عرّفها البعض بأنها : " وسيلة للرقابة البعدية، تُثبِت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر أداة لاستلام المشروع، وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء، وتأكيدا على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، وترخيصا للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزام المطابقة".¹⁶ حيث أكدت القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أنه يتم التأكد من مدى تطابق الأشغال مع محتوى رخصة البناء المتحصل عليها بموجب شهادة المطابقة، و يُمنع استغلال أو شغل البناية الا بعد حصولها على هاته الشهادة، وهذا ما نص عليه قانون مطابقة البناءات¹⁷ رقم 08-15 في مادته العاشرة، والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹⁸ في المادة رقم 75 منه.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة رقم 34 من القانون 11-04 على أنه يُتَمَّم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يُعَدَّ حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية وقد تم تنظيم الشرط المانع من التصرف بموجب قوانين مالية، ومراسيم تنفيذية، وكذا تعليمات من المديرية العامة لأملاك الوطنية بوزارة المالية، حيث ربطت هذه النصوص القانونية مدة الشرط المانع من التصرف بمحضر معاينة الحيازة الفعلية (تسليم البناية المنجزة) في حالة عقد البيع على التصاميم، وهذا في

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

مسألة تاريخ بدأ سريان هذا القيد، نتناول الشرط المانع من التصرف قيد قانوني على التصرف في السكن المدعم من الدولة (أولاً)، ربط بدء سريان أجل الشرط المانع بتاريخ محضر معاينة الحيازة الفعلية للبناء (ثانياً)، الإستثناءات الواردة على الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة (ثالثاً).

1.2- الشرط المانع من التصرف قيد قانوني على التصرف في السكن المدعم من الدولة.

إن للشرط المانع من التصرف أثران، يتمثلان في عدم جواز التنازل على السكن الممنوع من التصرف فيه والمستفيد من دعم الدولة، وعدم جواز الحجز على هذا السكن¹⁹

أما الأثر الأول الذي يرد عن الشرط المانع من التصرف، فهو عدم جواز التصرف في السكن المدعم مالياً من الدولة، بأي شكل من أشكال التصرفات القانونية الواردة على العقار مثل البيع أو الهبة وغيرها، وهذا ما نصت عليه المادة رقم 57 أعلاه من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008. وكما نصت عليه أيضاً المادة رقم 06 من المرسوم التنفيذي 08-196 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المسكن الممول من الدولة بأنه يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تُعدُّ بعد تاريخ 31 ديسمبر 2007، بندا ينص على عدم التنازل على هذه السكنات لمدة (02) سنتين.

ويتمثل الأثر الثاني في عدم جواز الحجز على السكن المستفيد من الإعانة المالية من الدولة. فيُمنَعُ على دائني المالك، الحجز والتنفيذ على المال محل الشرط المانع من التصرف، لأن هذا التنفيذ يُخْرِجُ المال من ملك المالك، ويصبح الشرط بلا قيمة، والسبب في ذلك أن المالك قد يتواطأ مع دائنيه ويمتنع عن التنفيذ ليطمئن الحجز على أملاكه، وبذلك يتمكن بهذه الوسيلة من التصرف في سكنه بالتحايل على هذا الشرط بطريقة غير مباشرة، فَمَنَعُ الحجز والتنفيذ يُعتبر قائماً طيلة مدة الشرط ويشمل جميع الدائنين، سواء كان حق الدائن قد نشأ قبل الشرط أو بعده، فعدم جواز الحجز يتماشى مع الهدف من إجازة الشرط المانع من التصرف، ولو أجاز المشرع الحجز والتنفيذ لفقد الشرط قيمته العملية وفقد مضمونه وهدفه وأصبح المجال واسعاً للتحايل والالتفاف والتواطؤ على مضمون الشرط²⁰

لكن هناك من القانونيين من يرى أنه يجوز الحجز على السكن المدعم من الدولة أثناء مدة الشرط المانع من التصرف. حيث أن القانون الذي ينظم الاستفادة من هذا الصنف من السكنات يمنع صاحبها من التصرف فيها إلا بعد انقضاء مهلة محددة وهذا الحظر يسري فقط على المستفيد لمنعه من إبرام تصرفات إرادية (منعاً للمضاربة)، وبذلك فإنه ليس من الحكمة في شيء أن يسري الحظر في حق الدائن الحاجز كونه أجنبي عن العقد، وذلك إعمالاً لمبدأ نسبية آثار العقد، وكذا مقتضيات العدالة التي تفرض أن لا يُجازى الدائن بحرمانه من الحجز ويبقى المدين متمتعاً بأمواله إستعمالاً واستغلالاً، وهو ما يشجعه على عدم الوفاء نظراً لهذا التحصين غير المبرر من الحجز، وعليه فإن عملية الحجز لا ينطبق عليها المقصد من منع المضاربة كون أن العقار سيتم بيعه جبراً بالمزاد العلني تحت إشراف قضائي وفاءً لدين مستحق لدائني المستفيد، ولا يُعقل أن ينتظر الدائن طوال مدة الشرط المانع لكي ينفذ على عقار مدينه²¹

ونرى أنه يجوز الحجز على السكن المدعم من الدولة أثناء سريان مدة الشرط المانع من التصرف، بشرط أن يكون الدائن الحاجز قد إستحق كل الدين بموجب وثائق رسمية قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، و ذلك تفاديا للإحتيال الذي يمكن ان يقوم به المستفيد من الدعم مع دائنين وهميين وذلك بغرض نقل ملكية السكن لهؤلاء الأشخاص.

2.2- ربط بدء سريان أجل الشرط المانع بتاريخ محضر معاينة الحيازة الفعلية للبناء.

أجبرت خصوصية محل عقد البيع على التصاميم الذي هو عبارة عن بناية غير موجودة أثناء التعاقد المشرع الجزائري، على ضرورة استكمال هذا العقد بوثيقة تثبت الوجود الكامل لمحل العقد بعد تحقق وإكتمال البناية، وحيازة المشتري الفعلية للسكن، ومنه اكتمال عناصر الملكية الثلاث، وهذا ما نصت عليه المادة رقم: 34 من القانون 04-11 على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتمم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يُعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية."

ولقد اكتنف الغموض الى أذهان القانونيين وحتى المحافظين العقاريين بصفتهم المعنيين بالشهر العقاري عامة و بتطبيق أحكام الشرط المانع من التصرف خاصة، وهذا بخصوص تاريخ بدأ سريان مدة الشرط المانع من التصرف في عقد البيع على التصاميم منذ صدور القانون رقم 11- 04 سنة 2011 المتعلق بالترقية العقارية، حيث أن الأصل في احتساب بداية الشرط المانع من التصرف وعلى وجه العموم هو ما جاء به قانون المالية لسنة 2012 السابق الذكر، والذي يؤكد على أن هذه المدة تُحَسَّب من تاريخ تحرير العقود التي اكتسب بها المالكون سكناتهم المدعمة من الدولة، و باختلاف أنواع هذه العقود.

لكن خصوصية عقد البيع على التصاميم أثارت إشكالية كبيرة أملاها المنطق، كون أن البناية غير موجودة أثناء تحرير هذا العقد، فلا يستقيم ولا يُعقل أن يتم احتساب مدة الشرط المانع من التصرف ابتداء من تاريخ العقد طبقا لما جاء في قانون المالية أعلاه من جهة، ولا يمكن التنبأ بتاريخ محدد لاكتمال السكن من جهة ثانية، و هنا وقع الإشكال القانوني والإجرائي أمام القانونيين في تطبيق أحكام الشرط المانع في هذا العقد بصفة خاصة. واستمر هذا الإشكال إلى غاية صدور التعلية²² رقم: 03560 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 31 مارس 2019، والموجهة الى مدراء الحفظ العقاري لكل الولايات، على أنه: "..... ومما سبق، فإنه يتجلى أن المكتب الحاصل على عقد البيع على التصاميم متعلق بسكن ترقوي مدعم لا يمكنه مبدئيا استغلال سكنه، إلا بعد إتمام عقده بمحضر معاينة الحيازة الفعلية و تسليم البناية المنجزة، تكملة لعملية البيع على التصاميم.

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

وهذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون 04-11 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية بأنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة..."، وجاء المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم مُسايراً ومُتوافقاً مع هذا الاتجاه، فقد نصّت فقرة كفايات حيازة البناية موضوع العقد على ما يلي: "تجدر الإشارة الى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المکتتب (المشتري) يجب أن تتم عند اتمام أشغال الانجاز الذي تم اثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وتتم الحيازة بموجب محضر يحضر حضورياً بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم. و في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة في العقد، يمكن المقتني (المشتري) معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقاً للتنظيم المعمول به."

ومنه يمكننا القول بالنظر الى الجانبين العملي والقانوني بأن حيازة البناية بموجب محضر المعاينة المحرر لدى الموثق دليل إثبات وقرينة قاطعة على استكمال عملية البناء والانجاز، فجعل المشرع الجزائري محضر المعاينة بمثابة وثيقة تثبت عملية تسليم الشيء المبيع واكتمال الملكية، حيث يُذكر وجوباً في هذا المحضر مراجع شهادة المطابقة التي تُثبت من الجانب التقني وتؤكد على احترام المرقى العقاري المتكفل بالإنجاز للضوابط والشروط المطلوبة في مجال البناء والتعمير توفرها في هكذا بناء، مما لا يدع مجالاً للشك أو الإدعاء بتقصير المرقى العقاري والإخلال في تنفيذ التزاماته،

و قد فصلت المذكرة رقم: 03560 السابقة الذكر في إشكالية بدء سريان مدة الشرط المانع من التصرف، في الفقرة الخامسة والأخيرة منها حين نصت على ما يلي: "من هذا المنطلق، بدى للإدارة المركزية أن التاريخ الذي يجب أن يُعتمد به على مستوى المحافظة العقارية في بداية حساب مدة عدم قابلية التنازل المقدرة بسنتين هو تاريخ إعداد محضر معاينة الحيازة الفعلية السلف الذكر، وليس من يوم إعداد عقد البيع على التصاميم."

ونرى أن المديرية العامة للأموال الوطنية قد أصابت في تحديد بداية احتساب مدة الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة مالياً من الدولة، حيث أن العبرة بتاريخ استغلال وحيازة البناية والانتفاع بها، وليس بتاريخ العقد الذي يسبق الحيازة بمدة غير محددة تتحكم فيها ظروف البناء والإنجاز.

3.2- الاستثناءات الواردة على الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة.

وردت حالتين من الإستثناء على الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة، الأولى سببها يعود الى واقعة مادية تتمثل في وفاة المالك قبل انقضاء مدة الشرط، مما يستدعي ضرورة تقسيم كل التركة على الورثة بما فيها السكن المدعم و المثقل بالشرط المانع من التصرف، أما الحالة الثانية فأملتها أزمة مالية مرت بها الجزائر، مما دفع بالمشرع للموافقة على إمكانية التصرف في السكن المدعم قبل نهاية

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

مدة الشرط المانع من التصرف، على أن يقوم المالك بإرجاع المساعدة المالية التي استفاد بها من الدولة الى الخزينة العمومية.

- حالة وفاة المالك قبل انقضاء مدة الشرط المانع من التصرف :

ففي حالة وفاة المالك قبل انقضاء مدة الشرط المانع من التصرف، فقد نظمتها المادة رقم : 57 المَعْدَلَة والمُتَمَمَّة السابقة الذكر، من القانون رقم : 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 بنصها على أنه لا يمكن التنازل عن السكنات المدعمة ماليا من الدولة من طرف مالكيها إلا بعد مُدَّة أن لا تقل عن سنتين(02)، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

نلاحظ من خلال ما سبق بأن المشرع قد منع المستفيدين من السكنات الممولة من طرف الدولة من التنازل عنها وذلك بنقل ملكيتها الى شخص آخر بالبيع والهبة مثلا. إلا أن هناك استثناء يتمثل في حالة وفاة المالك الأمر الذي يؤدي الى توزيع التركة على الورثة و الموصى لهم إن وجدوا، وباعتبار أن السكن من تركة الميت فإنه ينتقل الى الورثة و الموصى لهم متقلا بالشرط المانع ولا يمكن لهم التصرف فيه إلا بعد إنقضاء مدة الشرط²³

- حالة إرجاع مبلغ الإعانة المالية المقدمة من الدولة :

بعد تعديل المادة 57 سألفة الذكر بموجب قوانين المالية لسنوات 2017،2018،2019، نص المشرع على إمكانية التصرف في السكنات المدعمة من الدولة المتضمنة الشرط المانع من التصرف قبل انقضاء مدة الشرط المانع، بهدف تدعيم الخزينة العمومية بإيراد مالي جديد وهذا تحت ظل الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر، إلا أنه لم تُبَيِّن قوانين المالية الثلاث آليات إرجاع مبلغ الإعانة، إلى غاية 2020 أين صدر التنظيم المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 الذي أمكن إرجاع الإعانة المالية المباشرة الى الخزينة العمومية في حساب التخصيص رقم 050-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"، إلا أنه لم يتم العمل بذلك إلا بعد صدور مذكرة عن وزارة المالية²⁴ والتي تؤكد أنه يجب أن تتضمن العقود التوثيقية المتعلقة بالتصرف قبل انقضاء مدة الشرط، فقرة تشير الى الشهادة المسلمة من طرف الصندوق الوطني للسكن التي تُثَبِّت إرجاع المالك للإعانة المالية التي استفاد منها، مع وصل التسديد المتضمن إرجاع الإعانة المالية، أو إلحاقهما بصلب عقد إعادة التنازل.

الخاتمة:

من خلال دراستنا هذه، نستنتج أن المشرع الجزائري أراد أن يؤكد على تكامل وتربط النصوص القانونية التي تنظم وترافق البرامج والصيغ السكنية بصفة عامة، و السكنات الترقية المدعمة من الدولة بصفة خاصة، حيث نظم المشرع الشرط المانع من التصرف الذي أراد من خلاله ضمان إستفادة الفئات المقصودة تشريعيا وإجتماعيا من الإعانة المالية من جهة، والقضاء على المضاربة في السوق العقارية من

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

جهة ثانية، لكن إقتصر المشرع على تقييد عملية التنازل عن السكن المدعم بصفة قانونية فقط، وتغافل عن البيوع العرفية وإستغلال السكنات من أطراف أخرى، ومنه يمكن إقتراح التوصيات التالية :

1- بالنظر إلى الإرتباط القانوني والإجرائي بين كل من شهادة المطابقة ومحضر معاينة الحيازة الفعلية وتسليم البناء وكذا تاريخ بدء سريان الشرط المانع من التصرف، نرى وجوب شهر محضر الحيازة الفعلية في نفس البطاقة العقارية التي تم تأشيرها بمناسبة شهر عقد البيع على التصاميم، وذلك لترتيب الآثار القانونية المتعددة لمحضر الحيازة الفعلية، والتي تؤكد على وضوح الحالة القانونية والمادية للسكن المدعم من خلال النقاط التالية:

أ- تحقق ركن المحل في عقد البيع على التصاميم، أي الإنتهاء من عملية البناء و إكتمال السكن.

ب- إتمام عملية نقل الملكية بوجود البناء المنجزة.

ت- التأشير على الشرط المانع من التصرف في البطاقة العقارية المعنية بهذا السكن، ومنه ابتداء سريان مدة هذا الشرط.

ج- تضمن البطاقة العقارية كل المعلومات عن السكن، من حيث حالته المادية أي عدد الغرف والمحتويات الأخرى، و حالته القانونية أي أنه مُنقَل بالشرط المانع من التصرف لمدة سنتين، وكذا تحديد هوية المالك بصفة نافية للجهالة.

2- سد باب التحايل أمام الأشخاص الذين يريدون المتاجرة بالسكنات المدعمة من الدولة بموجب عقود عرفية، وذلك من خلال الزيارات الميدانية للسكنات والتأكد من شاغليها.

3- ترتيب جزاءات خاصة على الأشخاص الذين يقومون بإجراء التصرفات المادية والبيوع العرفية على السكنات المدعمة من الدولة.

4- تعزيز الدور الرقابي للصندوق الوطني للسكن بصفته مانح الإعانة المالية، من خلال توسيع التحريات والتحقيقات المختلفة على الأشخاص المؤهلين للإستفادة منها.

الهوامش:

1. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

2. موشارة حنان، القيود الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04 سنة 2021، ص 65.

3. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية - عقد حفظ حق - عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2019، ص 212.

4. مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق باصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 1 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

" خصوصية الشرط المانع من التصرف في السكنات المدعمة من الدولة ضمن عقد البيع على التصاميم "

5. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
6. موشارة حنان، نفس المرجع، ص 64.
7. القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
8. عهدود أحمد حسين خليفات، أثر التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف في القانون الأردني، مجلة افاق للعلوم، جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 06، العدد 01 سنة 2021، ص 140.
9. المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 06 يوليو 2008 يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، جريدة رسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ 09 يوليو 2008.
10. انظر، بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة الفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 11، ص 384.
11. المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو سكن ريفي ومستويات دخل طالب هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المستويات، جريدة رسمية عدد 58 الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010.
12. القانون رقم: 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007.
13. القانون رقم: 11-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2012.
14. القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
15. أنظر، المذكرة رقم 9255 المؤرخة في 24 نوفمبر 2020 المتضمنة تنازل ملاك السكنات المدعمة من طرف الدولة قبل انقضاء مدة عدم التنازل - إجراءات ارجاع اعانة الدولة- صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، غير منشورة.
16. نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010، ص 70.
17. القانون رقم: 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008.
18. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 10/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02/12/1990.
19. جمال بوشنافة، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، حوليات جامعة بشار، اعدد 11، سنة 2011، ص 134.
20. أنظر، عهدود أحمد حسين خليفات، نفس المرجع، ص 145.
21. أنظر، ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2018، ص 274-275.

22. التعلية رقم: 03560 المتضمنة تاريخ احتساب مدة عدم قابلية التنازل عن السكنات الترقية المدعمة (LPA) محل عقد البيع على التصاميم، صادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، بتاريخ 31 مارس 2019، الموجهة لمديري الحفظ العقاري لكل الولايات.
23. جمال بوشنافة، إشكالات عملية حول عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 05، العدد 01، جانفي 2019، ص 136.
24. المذكرة رقم 9255 المؤرخة في 24 نوفمبر 2020 المتضمنة تنازل ملاك السكنات المدعمة من طرف الدولة قبل انقضاء مدة عدم التنازل- إجراءات إرجاع إعانة الدولة-، صادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، موجهة الى المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري(كل النواحي)، غير منشورة.