جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

أحكام البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

من إعداد الطلبة:

-كريم سارة
-عتماني كنزة

تحت إشراف الأستاذة :

أ.د/ صبايحي ربيعة

لجنة المناقشة

د- أوباية مليكة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري.....رئيسا
أ.د- صبايحي ربيعة، أستاذ، جامعة مولود معمري.....مشرفا ومقرر
د- أيت شعلال لياس، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/06/27

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله الحي القيوم أولا وأخيرا وامتثالا لقوله صلى الله عليه وسلم:

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

نتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان للأستاذة "صبايحي ربيعة"

التي تكرمت بقبول الإشراف على هذه المذكرة وعلى جميع التوجيهات والملاحظات والنصائح.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بوافر التقدير والاحترام لأعضاء اللجنة المحترمين على عناء قراءة المذكرة وقبولها وتصويبها.

وكذلك نتقدم بخالص الشكر إلى كل من درسنا من أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري "تيزي وزو".

سارة كريم + عتماني كنزة

الإهداء:

بسم الله الرحمان الرحيم

{وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العلامين}

إلى المعلم الأول الذي أثار بضياء هداه بصائرنا وأخرجنا من ظلمات الجهل الى نور العلم، وأرشدنا لطريق العلم وبشر السائرين على هدا الطريق بالجنة فقال ومن سلك طريقا يلتمس فيه علما سهل الله له به طريقه الى الجنة، (سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم).

من قال أنالها "تالها" وأنا لها أبت رغما عنها أتيت بها،

لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوظا بالتسهيلات

لكنني فعلتها فالحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا النهايات

أهدي هذا النجاح أولا لنفسي الطموحة العظيمة القوية التي تحملت كل العثرات وأكملت الطريق رغم الصعوبات، ابتديت بطموح وانتهت بنجاح.

.... الى رمز الحنان وعطر الأمن والأمان الى نور قلبي وشمعة تضيء دربي، الى أغلى ما عندي في الوجود، مهما خطت أصابعي من عبارات لا ولن أوفي جزء من فضلك علي " أمي الغالية "المرافقة لي بدعائها، حفظها الله أطال في عمرها ....

.... إلى من أجل إسمه بكل فخر وإعتزاز" أبي الغالي"، ولا طلما حلمت أن تبصر نجاحي والتفوق الدائم في دراستي، أهدي لك هده الثمرة التي لا تضاهي شيئا من جميلك، أتمنى من الله عزو جل أن يطيل في عمرك....

.... إلى اخواتي حفظهم الله بلطفه خاصة إلى الملاك التي تنير رحاب البيت "أختي الصغيرة هندا حماها الله ....

.... إلى اليد الطاهرة التي أزالت من طريقي أشواك الفشل إلى من ساندني بكل حب عند ضعفي ودفعني في بحثي وكان لي خير، ورسم لي المستقبل بخطوط الثقة .....

.... والى كل الأصدقاء الشقاوة والصبا، وإلى زميلتي في هذه المذكرة" عتماني كنزة....

.... وإلى كل الأساتذة الكرام لهم فائق التقدير والاحترام الذين قدموا لنا يد العون في إنجاز هذه المذكرة وخاصة الأستاذة المشرفة "صبايحي ربيعة "حفظها الله ورعاها ....

...إلى من نساه قلمنا وحفضناه في قلوبنا

إلى كل من علمني حرفا ولقنني درسا...

لكم كل التقدير والاحترام

سارة كريم

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

في البداية نشكر الله عز وجّل أولاً وأخيرًا، له الحمد وله الفضل ماكنت لأفعلها لو لا فضل الله، فالحمد عند البدء وعند الختام...الحمد لله ما انتهى درب ولا ختم سعى إلا بفضله... الحمد لله على تمام وعلى لذة الإنجاز...ها هي سنين انطوت وتعب الأيام قد زال ... وها نحن اليوم أمام حلمي أقف بكل شموخ...

بكل حبٍ أهدي تخرجي إلى بحر الحنان والنبض الساكن في عروقي...أمي الحنونة التي كانت أمًا وأبًا...

إلى روح أبي الغالي...الذي أعتز لحملي إسمه بكل فخرٍ...إلى الذي لا يزال حيًا في قلبي وروحي... أهدي لك ثمرتي تعبي... رحمك الله...

إلى ضلعي الثابت أمان أيامي...إلى من شددت عُضدي بهم...فكانوا لي ينابيع أرتوي منها...إلى قرة عيني...أخواتي...من بينهم لاميا... وغنيمة.

إلى الذي كان سندا لي .....وأبي الثاني

رفيق دربي...أخي.... أغيلاس

...إلى كل عائلتي الكريمة...

إلى أصدقاء السنين وأصحاب الشدائد وملهمين نجاحي...إلى من مدا لي يد العون عند حاجتي...إلى الشموع التي تنير طريقي...صديقات الغاليات...

...إلى زميلتي في العمل...كريم سارة...

...أهديكم جميعًا هذا العمل المتواضع وثمرة جهدي والله لي التوفيق...

عتماني كنزة

قائمة المختصرات

- **ج.ر.ج.ج:** جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- **ص:** صفحة.
- **ص ص:** من صفحة إلى صفحة
- **ط:** طبعة

-V . E .F .A : vente en l’état future d'archévement .

مقدمة

يعتبر العقد من التصرفات القانونية المهمة التي تلبي احتياجات ومصالح الأفراد والمجتمعات، ويعد عقد البيع من بين هذه العقود الأكثر تداولا في الحياة العملية وعنصر جوهريا للتجارة الداخلية والخارجية، مما أدى الى اهتمام تشريعات الدول المختلفة بتنظيمه ووضعه على رأس العقود المسماة الناقلة للملكية. وتتميز عقود البيع الواردة على العقارات بأهمية بالغة بالنظر الى محلها والى قيمة الثمن الذي يباع به الحل، والأصل المتداول أن يدفع ثمن المبيع بتسليم هذا الأخر وفاء لما يلتزم به البائع، إلا أن الظروف المحيطة بالبيع وبالطرفين قد تجعل الدفع مؤجلا أو مقسطا.

وإذا كانت الدولة الجزائرية في ظل النظام الاشتراكي أخذت على عاتقها مهمة الإنجاز والتوزيع والتمويل، إلا أنها في ظل اقتصاد السوق لم تعد قادرة على تحمل المهام الاجتماعية التقليدية في ظل النمو الديمغرافي الصارخ، وهو ما جعلها تلجأ الى البحث عن طرق وأساليب جديدة لتخفيف أزمة السكن الحادة وهذا ما أدى الى تخليها عن احتكارها لنشاط الترقية الذي كانت تمارسه عبر دواوينها ومؤسستها المختلفة، ومن هذا القبيل تعددت أشكال وصور البيوع لتكون بيعا تاما أو مقسطا لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم86-07 المؤرخ في4 مارس1986 المتعلق بالترقية العقارية[1] الذي يعتبر قفزة نوعية في مجال السكن و فتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز برامج سكنات موجهة للبيع لتخفيف العبء على الدولة، غير أن في الواقع لم يتحقق هدف تلك البرامج، وهذا ما أدى الى صدور المرسوم التشريعي رقم93-03 المؤرخ في1 مارس 1993 الذي يتعلق بالنشاط العقاري[2]، ولقد كانت مساوئ هذا المرسوم أكثر من محاسنه وإمتيازاته، مما جعل المشرع

1-أمر رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986، يتضمن الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، الصادرة في3 مارس 1993، (ملغى) .

2- مرسوم تشريعي رقم93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج.رج.ج، عدد 14، صادر في 3 مارس 1993 (ملغى).

يبادر في إصدار قانون جديد يضبط نشاط الترقية العقارية ويتعلق الأمر بقانون 11-04 المؤرخ في 11 فيفري 2011 الساري المفعول والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية موضحا لكن في ظل الأزمة السكنية التي كانت نتيجة الأزمة الاقتصادية في الجزائر والتي أثرت سلباً على الدخل الوطني الخام وجعل الإمكانيات المالية للفرد محدودة وبالتالي عجزه عن تلبية احتياجاته، ولعل أهم الاحتياجات تتجسد في السكن الذي هو أساس الاستقرار الاجتماعي، والأمر الذي فرض إيجاد آليات قانونية سريعة لتخطي هذه العقبة وللتخفيف من الطلب المتزايد، وتم الاعتماد على أساليب أخرى لتلبية هذه الاحتياجات من خلال العمل بنظام بيع العقار بالتقسيط في مجال العقارات ، بحي تتميز عقود البيع الواردة على العقارات بأهمية بالغة بالنظر الى محلها والى قيمة الثمن الذي يباع به المحل، والأصل المتداول أن يدفع ثمن المحل بتسلم هدا الأخير وفاء لما يلتزم به البائع ، إلا أن الظروف المحيطة بالبيع وبالطرفين قد تجعل الدفع مؤجلا أو مقسطا.

واذا كانت الدولة الجزائرية في سابق مرحلة التحول نحو اقتصاد السوق تأخذ على عاتقها مهمة الإنجاز والتوزيع و التمويل، فإنه في ظل اقتصاد السوق الي يومنا هدا، لم تعد قادرة على تحمل المهام الاجتماعية التقليدية في ظل النمو الديمغرافي الصالح، وهو ما جعلها تلجأ الى البحث عن طرق و أساليب جديدة لتخفيف من أزمة السكن الحادة ، ومن جملة ما بادرت به هو تخليها عن احتكارها لنشاط الترقية العقارية الذي كانت تمارسه عبر دواوينها و مؤسساتها المختلفة، ومن هذا القبيل تعددت أشكال وصور البيوع لتكون بيعا تاما أو مقسطا لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الذي يعتبر قفزة نوعية في مجال السكن وفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز برامج سكنات موجهة للبيع لتخفيف العبء على الدولة ، غير أن في الواقع لم يتحقق دلك حيث جاءت أحكام هدا القانون بنشر نتيجة لممارسة الإدارية التعجيزية، وعليه

اصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1مارس 1993 الذي يتعلق بالنشاط العقاري المساهم في تخفيف من أزمة السكن.

لكن بالرغم من هدا التطور في مجال الترقية العقارية إلا أن يتبين أن هناك نقائص في تنظيم هدا المجال حيث لم يكن المركز القانوني للمرقي العقاري واضحا، وعند تدرك المشرع هدا الأمر قام بإلغاء القانون رقم 86-07 والمرسوم التشريعي رقم 93-03 بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 17فيفري 2011 الساري المفعول والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، واضحا أن من أهم أهدافه تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري ،حيث حاول المشرع الجزائري من خلال هدا القانون تغطية القصور عن طريق خلق نوع من التوازن بين أطرافه وكدا تفعيل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وخاصة المكتتب، فراعى القدرة المالية للمواطن وذلك من خلال المساعدات المالية التي تقدمها الدولة، وفي الوقت نفسه يحاول حماية مشتري العقار في طور الإنجاز من خلال إنشاء العقد بما يضمن الحجية القانونية له، وبالتالي تنفيد الأثار القانونية وأهمها نقل ملكية المبيع للمشتري كما هو متفق عليه.

بمأن نص القانون رقم 11-04 على صيغ متعددة للإسكان ومن بينها عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، ويعتبران هذان الأخيران بالنسبة للمكتتب الوسيلة التي تمكنه من الحصول على السكن اللائق دون أن يكون ملزما كاملا دفعة واحدة، أما بالنسبة للمرقي العقاري فيرى فيها الوسيلة لترقية استثماره في المجال العقاري.

عرفت الشريعة الإسلامية بعض التصريحات التي تقترن بالبيع بالتقسيط فيما يصطلح عليه بالبيع المؤجل، وتعاملوا به أنه لم يكن شائعا بالشكل والقدر الذي شاع فيه البيع بالتقسيط حاليا.

فلا يوجد في كتب الفقهاء دراسة مستقلة لبيع العقار بالتقسيط، وكذلك المشرع لم يتطرق إليه في القانون الحاص بل وردت أحكامه في القواعد العامة.

كما تم توظيف البيع بالتقسيط في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وجماعتها المحلية ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، استحدث المشرع الجزائري بعض الحلول الجديدة من شأنها تغيير الطبيعة القانونية للأملاك العقارية من ملكية عامة الى ملكية خاصة بعد التنازل عنها للخواص، سواء تعلق الأمر عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي أو الوظيفي التابعة للدولة ودواوين التسيير العقاري.

وبطبيعة الحال أن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة لا تحمل حصانة القاعدة التي تحمي المال العام لذا يقع عليها التصرف ويتبر عقد البيع هو أهم العقود التي تبرمها الدولة مع الخواص بهدف تحويل لهم ملكية السكنات وفق الشروط التي يحددها القانون.

ترتبط أهمية الموضوع بالجهود المستمرة من قبل الدولة وكذا المرقيين في توفير السكان وتحويلها الى المكتتبين بصيغة التقسيط وبناء عليه ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام البيع بالتقسيط في مجال الترقية العقارية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمادنا على المنهج التحليلي والوصفي والاستقرائي ثم قسمنا الموضوع الى فصلين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأحكام البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: إجراءات إتمام البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لأحكام البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية

أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 11-04 من أجل أزمة السكن الذي كان يعاني منها الفرد الجزائري منذ التسعينات، وكان هذا القانون مقارنة بغيره أكثر صرامة من حيث مضمون المواد التي وردت فيه كما تضمن إطارا مفاهيميًا لكل ما يتعلق بنشاط الترقية العقارية وكذا ضوابط الإنضمام إلى هذا النشاط وكرس مجموعة من الإلتزامات.

ومن صور التعامل التي أدرجت بين المرقي العقاري والمكتتب عقد البيع بالتقسيط للبنايات المنجزة من أجل تشجيع الشراء وتسهيل طريقة الدفع الثمن وقد شكل هذا الأسلوب تنشيطا للحركة التجارية وتصريفا للبنايات المنجزة، إذ أتيح للمكتتب فرصة الحصول على السلعة والتمتع بميزة تسديد الثمن عبر دفعات لا يشعر بعبء دفعها لتبرئة ذمته.

ومن خلال ما سبق سنحاول دراسة هذا الفصل عرض مفاهيم خاصة بعقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية[1] **(مبحث أول)**، وكذا صور عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقوي سواء بتدخل الخواص أو بواسطة المؤسسات المملوكة للدولة **(مبحث ثاني)**.

1- **تعريف الترقية العقارية:** عرف القانون رقم 11-04 من خلال المادة 3 الترقية بأنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

ويلاحظ على هذا التعريف تطابقه مع النص المكتوب باللغة الفرنسية:

L'art 02 alinéa 01 du décret législatif n°93-03 stipule: «l'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation au à la rénovation des biens immobilières destinés à la vente; la location ou la satisfaction de besoins propres».

المبحث الأول:

مفهوم البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية

يعتبر البيع بالتقسيط أحد مظاهر الحياة الاقتصادية المعاصرة ولقد انتشر هذا الأسلوب على كثير من أنواع السلع وأدى استخدامه الى زيادة حجم إنتاج هذه السلع وتسويقها الى حد لم يكن من المستطاع تحقيقه في ظل أسلوب البيع النقدي أو البيع على الحسابات لأجل، ويعد عقد البيع بالتقسيط هو العقد الذي يتفق فيه المتعاقدين على أن يدفع المشتري بعض الثمن وسداد الباقي على أقساط تدفع في مواعيد دورية محددة على الرغم من انتقال ملكية المبيع وتسليمه للمشتري، حيث يعد بيع عادي لكن أحد عناصره وهو الثمن لا يتم دفعه فورا وإنما عبر أقساط دورية متساوية أو تنازلية أو تصاعدية، عادة ما تكون شهرية أو سنوية أو نصف سنوية، فهو بيع يتأجل فيه تنفيذ ثمنها وهو إحدى إلتزامات المشتري وهو الإلتزام بدفع الثمن الذي يقسم على دفعات بغض النظر عن وقت تسليم المبيع .

بناء على ما تقدم نعرف عقد البيع بالتقسيط **(مطلب أول)** ثم نميزه عن باقي العقود القريبة الشبه منه **(مطلب ثاني)**.

المطلب الأول:

تعريف البيع بالتقسيط وتكييفه القانوني.

باعتبار أن البيع بالتقسيط أكثر العقود تداولا في الحياة اليومية وأكثر العقود انتشارا في الحياة التجارية اذن يجب التعرض إلى تعريف البيع بالتقسيط وخصائصه في عقود الترقية العقارية **(الفرع الأول)**، وبعد ذلك سنرى الطبيعة القانونية لهذا البيع **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

تعريف وخصائص البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية.

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى التعريف الفقهي والقانوني لبيع بالتقسيط في العقود الترقية العقارية **(أولا)**، ثم نذكر خصائصه القانونية **(ثانيا)**

أولا: تعريف البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية

1. التعريف الفقهي:

يتطرق الفقهاء إلى تقديم تعريف للبيع بالتقسيط[1] أثناء بحثهم عن الثمن المؤجل إلا أنهم لم يفردوا له باباً مستقلاً في كتبهم القديمة، فلا توجد دراسات مستقلة لبيع بالتقسيط إلا فيما يتعلق بمسائل أغلبها تتعلق بموضوع الأجل.

وفقًا لما أشار إليه فقهاء الحنابلة في موضوع تفريق الصفقة، فإنهم يؤكدون صحة البيع بالتقسيط في المعلوم من الثمن، مما يعني أنه جزء محدد ومعروف من ثمن البيع وقد أكد الإمام الشافعي، رحمه الله، بشكل صريح على جواز تقسيط المبيعات في البيع المؤجل، شريطة أن يكون معروفًا حصة كل قسط من الثمن، أي أن يتم معرفة القيمة الحالية لكل قسط[2].

1- التعريف اللغوي لبيع بالتقسيط في العقود العقارية:

يقصد بالقسط العمل ويقال منه أقسط يقسط قال تعالى: " إن الله يحب المقسطين" التقسيط يرد به ثلاث معاني:

- تفريق الشيء وجعله أجزاء معلومة مثلا: (قسط المال بينهم).

-الإقتسام بالسوية مثلا (تقسموا الشيء بينهم).

-التقدير مثلا: (قسط على عياله النفقة).

التقسيط لغة: تقسيم الشيء وتنجيمه إلى أجزاء متفرقة

2- عدنان محمد السليم سعد الدين، بيع التقسيط وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي، بحث لنيل درجة الماجستير في الفقه الإسلامي وأصوله، كلية الشريعة، جامعة دمشق، بدون سنة المناقشة، ص 31.

عرف علماء الشرع نظام الشراء بالتقسيط بأنه عملية بيع تتم فيها تسليم المبيع في الحال، وتأجيل الثمن لأوقات معلومة في المستقبل، حيث يمكن أن يتم السداد كله أو جزء منه على دفعات متعددة .

ومع ذلك، فإن الدراسات المستقلة عن البيع بالتقسيط تظهر في كتب الفقهاء المحدثين، حيث أفردوا له أبوابًا مستقلة للدراسة والبحث. يعود ذلك إلى انتشار هذا النوع من الصفقات في زماننا الحاضر، وكثرة تعامل الأفراد والمؤسسات والبنوك به. [1]

ولكن الدراسات المستقلة عن البيع بالتقسيط نجد في كتب الفقهاء المحدثين الذين أفردوا له أبوابا مستقلة للدراسة والبحث، وذلك بسبب شيوعه في زماننا الحاضر وكثرة تعامل الأفراد والمؤسسات والبنوك به بل وحتى الدول.

والبيع بالتقسيط هو بيع يعجل فيه المبيع ويؤجل فيه الثمن كله أو بعضه على أقساط معلومة لأجال معلوم وهذه الأقساط قد تكون منتظمة المدة[2].

يُعرف البيع بالتقسيط بأنه نوع من التعاملات التجارية حيث يتم الإتفاق بين البائع والمشتري على أن يُدفع جزء من الثمن مقدمًا، ويُقسط الباقي على دفعات متفق عليها تُسدد في أوقات منتظمة[3] وعلى الرغم من أن المشتري يتسلم المبيع وتنتقل إليه ملكيته فورًا، إلا أن

1-عبادي كنزة، عسلون ليندة، البيع بالتقسيط في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية، 2023/2022، ص 10.

2- عدنان محمد السليم، مرجع سابق، ص 31.

***البيع لغة:** ضد الشراء، وهما من انتماء الأضداد التي تطلق على الشيء وعن ضده يقال: بعت الشيء بمعنى شريته، ويقال شريت الشيء بمعنى بعته، يقال لكل من المتعاقدين بائع وبيع، ومشتري وشار.

وهو يعني مقابلة شيء بشيء ودفع عوض واحد ما عوض عنه، **قال الله تعالى: {أن الله اشترى من المؤمنين أنفسهم وأموالهم بأن لهم الجنة...}** ثم قال: **{فاشتروا وأبيعكم الذي بايعتهم به وذلك الفوز العظيم}** (111-التوبة).

***البيع قانونا:** لقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 351 ق م: البيع عقد يلتزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق ماليا في مقابل ثمن نقدي. =

ويستخلص من هذا التعريف أمرين أولهما أنه يقع البيع على حقوق العينية غير الملكية كحق الانتفاع، وقد يقع على حقوق شخصين كما في حوالة الحق والأمر الثاني أنه يبين أن النقود وهذا وصف جوهري في الثمن.

البيع يظل عاديًا، حيث يُؤجل الثمن ويُقسم إلى دفعات يتم سدادها بصورة دورية قد تكون شهرية، نصف سنوية، أو سنوية[1].

كما عرف على أنه أحد أشكال البيع الانتمائي الذي يُشترط فيه تقسيم الثمن إلى أجزاء متساوية يتم سدادها بإنتظام على مدى فترة زمنية محددة. ويُعرفه البعض الآخر على أنه عقد يُمكّن المشتري من الاستحواذ على ملكية شيء ما مقابل دفع دفعات محددة، ليصبح في النهاية مالكًا كاملًا لهذا الشيء[2].

2. التعريف القانوني:

وفي المادة 363 من القانون المدني الجزائري نص المشرع الجزائري على البيع بالتقسيط والتي تنص:" **إذا كان المبيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع"**[3].

إذا كان الثمن يدفع بأقساط، يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يحتفظ البائع بجزء من الثمن كتعويض في حالة فسخ البيع بسبب عدم سداد جميع الأقساط، ومع ذلك، يحق للقاضي، وفقاً للظروف الخاصة، تخفيض هذا التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة 189،

وفي حالة سداد المشتري لجميع الأقساط، يُعتبر أنه تملك الشيء منذ يوم البيع[1].

1 – سعدي زاهية، **"الحماية الخاصة للمتعاقدين في البيع بالتقسيط"**، مجلة بحوث، العدد 10، الجزء الثاني، جامعة الجزائر دون سنة نشر، ص 122.

2 – صبري مصطفي حسن السبك، البيع بالتقسيط كصورة من صور البيوع التجارية الخاصة، جامعة الأزهر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2012، ص ص 43–44.

3 – أمر رقم 75–58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج عدد 31 صادر بتاريخ 13 مايو 2007.

في مرحلة البيع بالتقسيط، يتم انتقال الملكية للمشتري على أساس وجود شرط فاسخ يتمثل هذا الشرط في أن يتم دفع المشتري للثمن وإتمام الأقساط كاملة في الميعاد المحدد. إذا قام المشتري بذلك، يتحقق الشرط الواقف وتنتقل الملكية إليه بأثر رجعي أما إذا لم يفعل ذلك

بمعنى أن في الوقت المحدد، فإنه يتحقق الشرط الفاسخ وتنتقل الملكية بأثر رجعي من المشتري إلى البائع[2]. بمعنى آخر، إذا باع شخص ما عينًا بثمن مقسط متساوي أو بثمن مؤجل يجب عليه دفعه في ميعاد معين.

ثانيا: خصائص عقد البيع بالتقسيط في قانون الترقية العقارية

تتمثل خصائص عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية في الخصائص العامة وخصائص الخاصة.

1-الخصائص التي استنبطتها القواعد العامة:

عقد رضائي:

هو الركن الأساسي في كل عقد، وتنص المادة 59 ق.م.ج: يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتيهما المتطابقتان دون الاخلال بالنصوص القانونية[3].

إذن أن البيع بالتقسيط لا ينعقد الا بتطابق إرادة البائع مع إرادة المشتري حول ثلاثة مسائل جوهرية المتمثلة في طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه فلابد أن تتجه إرادة البائع الى البيع وإرادة المشتري إلى الشراء، والا كان باطلا بطلان مطلق، كما يجب الاتفاق على الثمن

---

1 - العابد سميرة، "**الادخار البنكي وأثره علي سلوك المستهلك الجزائري نحو القروض الاستهلاكية ومحلات البيع بالتقسيط**"، مجلة الاقتصاد الصناعي، مجلد 12، عدد 1، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2022، ص 88.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. أسباب كسب الملكية، جزء 9، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 175-177.

3-أمر 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

النقدي معين يدفعه المشتري للبائع، أو على الأقل الإتفاق على أساس تحديد الثمن، دون نسيان أنه يجب الاتفاق على ذات المبيع وإلا لا ينعقد البيع لعدم تطابق الإرادتين[1].

عقد شكلي:

كون عقد البيع بالتقسيط يرد على عقار اذن من البديهي ان يكون شكلي وهذا حسب المادة 12 من الامر 70-91[2] التي تنص على: "**زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل الرسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية ...تجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن الى الموثق** "

ويشترط لإنعقاده إفراغ رضا أطرافه في شكل معين، وهذا المبدأ من النظام العام فالعقد لا ينعقد بين الأطراف إلا إذا أفرغ رضائهما في الشكل الرسمي أمام الموثق طبقا لنص المادة 324 ق.م[3]، ومتى تخلف هدا الشكل فإن العقد لا ينعقد حتى ولو توافر تراضي الأطراف عليه وهذه الشكلية يفرضها القانون[4].

وبما أن عقد البيع بالتقسيط يكون فيما بين الطرفين فطبعا أنه ملزم لجانبين، بحيث أن كل طرف من أطرافه دائن ومدين في نفس الوقت، بحيث يلتزم المرقي العقاري أي البائع بنقل الملكية المبيع وتسليمه الي المشتري، لاسيما يعتبر هذا الأخير دائن بتسلم العقار ومدين بدفع الثمن[5] كما يعتبر هذا العقد مثل سائر البيوع الأخرى وهو عقد المعاوضة.

1-عبادي كنزة، عسلون ليندة، مرجع سابق، ص ص 15و 16.

2-أمر رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج، العدد 14 الصادرة في 08 مارس 2006.

3. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ،2000، ص312

4. رمضان أبو السعود، مرجع نفسه، ص312.

5-فاطمة الزهراء ديرم، أحكام بيع العقار بالتقسيط في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018-2019، ص 15.

بنقل الملكية المبيع وتسليمه الي المشتري، لاسيما يعتبر هدا الأخير دائن بالتسلم العقار ومدين بدفع الثمن[1] كما أن هدا العقد مثل سائر البيوع الأخرى وهو عقد المعاوضة. [2]

وفي عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية اشترط المشرع لنقل ملكية عقار بمجرد العقد فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، يجب أن يكون البائع مالك العقار، المراد نقله، ويجب عليه أن يقوم بتسجيله وشهره، وطبقا لنص المادة 351 ق.م.ج. اشترطت أن يكون مقابل هدا النقل ثمنا نقديا وأن يكون هدا الثمن جديا لاصوريا أو تافها حتى يعتبر العقد بيعا[3].

2- الخصائص الخاصة

وردت احكام القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية مختلفة عن تلك الواردة في القانون المدني، وعليه فإن العقود المتعلقة بهذا النشاط تنفرد إنسجاما مع أحكام هذا القانون وخصوصية قواعده، ويشكل دفع الثمن في شكل اقساط خصوصية جوهرية في شراء البنايات الخاضعة لهذا القانون.

أ. خصوصية إنجاز البنايات:

ينفرد النشاط الترقوي من ناحية إنجاز البنايات وإتمامها إلى شروط نظامها، يفرضها القانون وهي شروط من النظام العام، إهمالها وإغفالها من المرقيين العقارين ومؤسسات البناء يؤدي إلى عدم قيام البناء، ويمكن تناول هذه الشروط فيما يلي:

1. محمد يوسف الزغبي، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن،1993، ص22.

2. خليل أحمد أحسن قدادة الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد البيع، جزء4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2001، ص11.

3. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر ،2014، ص33.

1 اخضاع البنايات لترخيص اداري والشروط التقنية

إنجاز البنايات في ظل قانون 11-04 يستوجب الشروط التقنية التي تثبت صلاحية البناء، وإذا تخلفت هذه الشروط يبطل عقد الإنجاز وهو ما نصت عليه المادة 26 من قانون رقم11-04.

2 اسناد مهمة انجاز البنايات المرقي العقاري

تتميز انجاز البنايات في نشاط الترقية العقارية المنظمة بأحكام القواعد الخاصة للقانون رقم 11-04، هو ان انجازها تكون من طرف شخص قانونا يدعى المرقي العقاري (شخص طبيعي أو معنوي) وهذا ما اشارت اليه المادة 25 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية[1].

3 تقرير المسؤولية العشرية على المرقي العقاري

ان ما يميز انجاز البنايات وفق الاحكام الخاصة المتعلقة بالنشاط الترقية العقارية المنظمة بالقانون رقم 11-04، هو تعرض المرقي العقاري المسؤولية العشرية، حيث يبقى المرقي العقاري مسؤولا طيلة عشر سنوات عن كل تهدم جزئ او كلي، وهذا لم نلمسه في القواعد العامة المتعلقة بقواعد البناء[2].

4الحيازة الفعلية للبناية شرط لثبوت الملكية

على الرغم ان عقد البيع المنصب على عقار لابد من ان يفرغ في قالب رسمي.غير ان عقد البيع على التصاميم يمر بمرحلتين فالمرحلة الاولى تتمثل في عملية التسجيل والاشهار وكذلك الحصول على رخصة البناء التي تشيد عليها البناية، إلا أن هذا الاجراء لا ينقل الملكية لان انتقال الملكية في البيع على التصاميم لابد من اتمام العقد وذلك بمحضر من طرف المرقي العقاري هذا ما تنص المادة 34 /1 و2[3].

---

1 – تسبية أعمر، الأليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أدرار، 2019، ص 156.

2- تسبيه أعمر، مرجع سابق، ص157.

3- قانون رقم 11 -04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي وتنظم نشاط الترقية العقارية ،ج.ر.ج.ج العدد 14 ،الصادر في 07 مارس 2011

ب . خصوصية دفع الأقساط:

تختلف عملية دفع الاقساط في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية عن تلك المتعلقة بالقواعد العامة، ولذلك فإنها تنفرد لمجموعة من الخصوصيات ،سواء تلك المتعلقة بكيفية دفع ثمن البناية التي لم بترك المجال لإرادة الاطراف حيث هي مسالة قانونية والغاية من ذللك حماية المكتتب وهو الطرف الضعيف من الناحية الفنية ،وزيادة على ذللك فان عملية دفع الاقساط تتماشى وتقدم اشغال البناية .تعد مسالة تشكيلة سعر البناية وآجال الدفع مسالة قانونية (1)وكما ان جعل المشرع مراجعة سعر البناية وكيفياته مسالة قانونية (2)

1. الدفع الموازي لتقدم الاشغال:

يتعين على المكتتب في بناء عقار مستقبلي دفع ثمن البناية في شكل أقساط، موازاة مع تقدم الاشغال وهذا ما تنص عليه المادة 28 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية، وكما تضيف المادة 31 من القانون المذكور اعلاه ان التسديد النهائي لسعر العقار يصبح به المكتتب مالك البناية، زيادة على ذلك ان آجال دفع التسديدات منصوص عليها حيث لا يجوز للمرقي العقاري ان يطلب المكتتب بالتسديد مالم يكون الثمن مستحق الأداء، المادة 53 من القانون السالف الذكر[1]

وهذا ما اشارت اليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، ولذلك يتم تسديد الاقساط وفق التنظيم[2] وعليه فهي خصوصية غير مألوفة في القواعد العام.

1- سقني سميرة، حمليل نوارة، "**عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04**"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 16، عدد 3، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021 ص 148

2- مرسوم تنفيذي رقم 13 -431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج.ر.ج ج، العدد 66، الصادر في 25 ديسمبر 2013

2 خصوصية مراجعة السعر:

يختص القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية إدراج الشرط المتعلق بإمكانية مراجعة سعر البناية وفي حالة الايجاب يتعين ذكر كيفية مراجعة وعليه، ننهي القول أن الاحكام الخاصة المنظمة لنشاط الترقية العقارية وفق القانون رقم 11-04 تتميز بخصوصيات تختلف عما ورد في القواعد العامة[1]

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للبيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية

يعتبر البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية أحد ضروب البيع الائتماني الذي يشترط فيه أن يكون سداد الثمن على أجراء متساوية ومنتظمة خلال فترة معقولة من الزمن[2].

فبيع العقار بالتقسيط يكون بثمن مؤجل واجب الدفع في صيغ مضي أو بثمن مقسط أقساط متساوية، واشترط البائع على المشتري أن يكون البيع معلق على شرط واقف وهو وفاء المشتري بالأقساط في المواعيد المتفق عليها فإن البيع بهذا الشرط يكون صحيحا[3].

ويجب إعمال الشرط حتى لو سلم البائع المبيع للمشتري قبل استيفاء أي قسط من الأقساط، وفي هذه الحالة تنتقل ملكية المبيع معلقة على شرط واقف إلى المشتري ويستبقى البائع ملكية المبيع معلقة على شرط فاسخ إلا أن يوفي المشتري بباقي الأقساط.

فإن فعل تحقق الشرط الواقف وانتقلت الملكية بأثر رجعي إلى المشتري وتحقق الوقت ذاته الشرط الفاسخ وزالت الملكية من البائع بأثر رجعي[4].

1- إبراهيم دسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الإنتمائية الأخرى، جامعة الكويت للطباعة والنشر، 1984، ص 19.

2- إبرهيم دسوقي ، مرجع نفسه، ص19.

3- فاطمة الزهراء ديرم مرجع سابق، ص 17.

4- فاطمة الزهراء ديرم، مرجع نفسه، ص19.

المطلب الثاني

تمييز عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية عن البيوع المشابهة له.

إن البيع بالتقسيط هو اتفاق الطرفين أي المتعاقدين أن يتم دفع ثمن المبيع في شكل أقساط دورية وعند دفع القسط الأخير تنتقل ملكية المبيع للمشتري وهذا ما نصت عليه المادة 363 من القانون المدني الجزائري، ويتميز البيع بالتقسيط عن سائر البيوع الأخرى في تقسيط الثمن مثل العقد الإيجاري **(فرع أول)** وتشبهه في الشكل الرسمي بالوعد بالبيع **(فرع ثاني)** كما يتميز البيع بالتقسيط عن البيع بالعربون **(فرع ثالث)**.

الفرع الأول

تمييز البيع بالتقسيط عن البيع الإيجاري

يعرف البيع الإيجاري أنه إتفاق بين شخصين يؤجر بمقتضاه أحد الطرفين شيء للطرف الثاني يلتزم بدفع مقابل معينة على أن يملك هدا الأخير الشيء المؤجر بعد وفائه بجميع الأقساط[1].

وعليه، يشتبه البيع بالتقسيط مع البيع الإيجاري من خلال تمكين المشتري المستأجر من إنتفاع بالشيء محل العقد بمجرد إبرامه، وكذا من حيث حق البائع المؤجر في فسخ العقد وإحتفاظه بما قبضه من الثمن في مقابل الإنتفاع [2]وكما أن التقسيط في البيع الإيجاري هو نفسه مع البيع بالتقسيط فقط أن في البيع الإيجاري ان كل قسط يشكل مقابل للإنتفاع

1- حمليل نوارة، "**عقد البيع بالإيجار**"، مجلة الباحث، بجامعة تيزي وزو، العدد، 2007، ص 173.

2. زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2016، ص59.

بالعين المؤجرة، وعندما ينتهي المنتفع من دفع كل الأقساط تنتقل ملكية المبيع، والفرق الذي يكمن بين هتين الصيغتين من البيع، أن البيع بالتقسيط تنتقل الملكية بأثر رجعي، وهذا ما يفهم من نص المادة 2/363 من التقنين المدني الجزائري:"...إذا وفى المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء من يوم البيع ...)[1] أما البيع بالإيجاري فالملكية تنتقل بأثر فوري بعد تسديد كل الأقساط .

الفرع الثاني:

تمييزه عن الوعد بالبيع.

نص المشرع على أحكام الوعد بالبيع بصفة عامة في المادتين 71 و72 من القانون المدني الجزائري[2]، فهو عقد يلتزم كل من البائع والمشتري بالبيع والشراء خلال مدة معينة[3].

وإذا تم العقد بشكل رسمي أي استوفى كل الإجراءات الشكلية هنا يتم إنشاء الالتزام الناتج عنه في ذمة الواعد، أما في حالة عدوله أي نكل وقاضاه المشتري طالبا صحة ونفاذ العقد فإن حكم القاضي الصادر بصحة ونفاذ العقد متى حاز قوة الشيء المقضي يقوم مقام العقد وهذا ما نصت عليه المادة 72 من القانون المدني[4].

يقتضي الوعد بالبيع الوفاء بالالتزامات كلا المتعاقدان ويتمثل وفاء الموعد له للتعبير عن رغبته والواعد تمسك بالعقد وفي الأجل المتفقة عليها[5].

هنا ينعقد العقد بصفة نهائية وهنا يجوز الواعد ملكية العقار بشرط أن يكون تصرفه هذا تصرفا في ملكه لا معقب عليه من أحد واجب عليه الوفاء بالثمن[6].

---

1. زنوش طاوس، مرجع نفسه، ص50.

2- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 32.

3- خليل أحمد حسين قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 33.

4- نبيل إبراهيم سعيد، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 76.

5- علي فيلالي، العقود الخاصة البيع، موفم للنشر، الجزائر، 2018، ص 112.

6- محمد يوسف الزغبي، مرجع سابق، ص 135.

فإن كلا العقدين عن كلا من الوعد بالبيع والبيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية يتفقان من تراضي الطرفان وكلاهما يستلزمان الشكل الرسمي إذا تعلق الأمر بعقار، إلا أنهما يختلفان من حيث المحل، فالوعد بالبيع محله هو المبيع فيجب أن يعين ويحدد في عقد الوعد[1]، على عكس البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية فمحله هو إنجاز البنايات

وكذلك من حيث السبب، إذ يعود سبب لجوء الافراد الى ابرم عقود الوعد بالبيع بدلا من ابرام البيع مباشرة إلى عدم تأكد رغبتهم في إبرام العقد حالا [2].

أما السبب في إبرام عقد بيع العقار بالتقسيط ، فهنا بالنسبة للبيع هو حاجة المشتري للشيء المبيع وحاجة البائع لثمن المبيع كما أنه في الغالب قدرة المشتري على دفع الثمن دفعة واحدة لسبب من الأسباب[3]، بحيث تكون الغاية من المشروع مساعدة المشتري بسداد قيمة العقار بالتقسيط من جانب ،وضمان حق البائع في قيمة منطقية للعقار من جانب، فنفس الشيء بالنسبة لنقل الملكية فافي الوعد بالبيع فإن انتقال ملكية الشيء الموعود ببيعه لا تنتقل الي الموعود اليه وحتى لو تم اشهار الوعد بالبيع بحيث يبقى الواعد مالكا الى غاية ابرام عقد بيع نهائي[4].

أما البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية فإن انتقال الملكية تكون بدفع جميع الأقساط المكونة لجموع الثمن المتفق عليه.

1- أحمد حسين قدادة، مرجع سابق، ص 37.

2- عيادي كنزة، مرجع سابق، ص 16.

3- علي فيلالي، مرجع سابق، ص 107.

4- ديرم فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 20.

الفرع الثالث

تميز البيع بالتقسيط عن البيع بالعربون

يعرف العربون انه جزء من الثمن، الدي يدفعه أحد المتعاقدين على ذمة تنفيد العقد أو علامة على إتمام التعاقد، كما لو باع شخص لأخر شيء فإنه قد يدفع من ثمنه جزءا كعربون وهذا الدفع لحجز المحل لصاحب العربون على أن يأخذ المحل بتكملة الجزء المتبقي والمشرع الجزائري لم يتناول هده المسألة بالتنظيم رغم أهميتها العملية لكن تطرق إلى أثر من أثاره في المادة 72 مكرر من القانون المدني: " **على أنه يمنح الدفع العربون وقت إبرام العقد لكل من المتعاقدان الحق في العدول عنه...**".[1]

نجد المشرع الجزائري في نص المادة 72 مكرر من قانون المدني استبعد تطبيق أحكام المسؤولية العقدية فلا يمكن العدول خطأ بل هو مقابل للرجوع في البيع إلا إذا متعسفا فتكون الزيادة تعويضا عن التعسف لا عن الرجوع[2].

فإذا كان المشتري هو المتراجع عن البيع وقام بدفع العربون للبائع فإن يفقده ما دفع تعويضا عن تجميد المبيع في يده لمدة معينة لكي لا يباع من طرف شخص آخر، أما إذا كان البائع هو المتراجع فعليه على أن يرد ما أخذه من عربون تعويضا للمشتري عما فاته من قبل[3].

أما التقسيط في نشاط الترقية العقارية يكون من خلال تجزئة الثمن، كل قسط يشكل جزء من الثمن الكلي، وتدفع هذه الأقساط دوريا على مدة محددة سابقا، أما بالنسبة لمسألة

1- فلاق عمر، "**التعاقد بالعربون بين الشريعة والقانون**"، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد 6، قسم العلوم الإسلامية، الجزائر، جانفي2016، ص 313.

2- شارف بن يحي، "**دلالة العربون وأثرها على مصير التعاقد في القانون المدني الجزائري**"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 34، العدد 02، قسنطينة، الجزائر، 2002، ص 923.

3- سليمان مرقس، عقد البيع العقود المسماة، شرح القانون المدني، الطبعة الرابعة، القاهرة دار الهنا، للطباعة 1980، ص 76.

العدول في البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية لا يمنح الحق للطرفين في العدول حيث يعتبر عقد البيع منعقدا لكن يمكن الإعمال بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين حسب المادة 106 من القانون المدني في حالة وجود الاتفاق بين الطرفين في خيار العدول عن البيع قبل انعقاده.

أما البيع بالعربون متعلق نوعا ما بشرط فاسخ وهو عدول أحد المتعاقدين فمجال تطبيق البيع بعربون متعلق بمرحلة تنفيذ العقد أي منح المشتري حق الرجوع عن العقد بعد إبرام العقد[1].

المبحث الثاني:

تنظيم البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية.

إن أهم ميزة التي يتسم بها عقد البيع بالتقسيط عموما هو إنتقال الملكية بصورة واضحة ومباشرة ونميز بشأن هذا العقد ما تنتج لنا الأحكام الخاصة والأحكام العامة من مزايا وإلتزامات ومن بين صوره هي الأحكام الخاصة المكرسة بموجب القانون رقم 11-04 نجد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وهي من العقود التي تخضع مباشرة لأحكام قانون رقم 11-04 وهو من النصوص الخاصة التي تسري في حالات إنجاز وبيع البنايات المنجزة من قبل المرقيين العقاريين الخواص **(مطلب أول)**، ولا تتوقف صور البيع بالتقسيط عند هذا الحد، بل وأنه في إطار الاستراتيجيات التي تستهدف تطوير الجانب الاجتماعي للأفراد والتوفير له السكن اللائق، فإن الدولة من خلال برامج متنوعة تعمل على التنازل عن بعض البنايات بموجب عقد تقسيط **(مطلب ثاني)**.

1- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، مرجع سابق، ص ص 76-77.

المطلب الأول:

صور البيع بالتقسيط في الأحكام الخاصة

حضي قطاع السكن بإهتمام كبير في الجزائر الذي بقيت تراقب مجرى القطاع من خلال مصداقية نصوص قانونية التي انتهى بها المسار الى اصدار قانون 11-04 الذي ينظم القواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية ويهدف إلى تنظيم مهنة المرقي العقاري[1]، وكذا تفعيل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ويعتبر من بين الآليات القانونية التي تضمن حق المكتتب[2] في مشاريع عقد بيع العقار على التصاميم **(فرع أول)** كذلك في عقد حفظ الحق **(فرع ثاني)**.

1- **المقصود بالمرقي العقاري:**

-كل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام يتبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة التشكيلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

وتجدر الإشارة إلى أن المرقي العقاري يطلق عليه تسميات عديدة ففي التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر سمي لأول مرة بالمكتتب وذلك بموجب المادة 08 من القانون 86-07 المتعامل في الترقية العقارية ضمن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وصولا إلى تسمية المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

2- معنى المكتتب (المشتري أو المقتني): لم يعرف المشرع الجزائري المكتتب لا في القانون المدني ولا في القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ولا في قوانين الترقية العقارية السابقة له وإنما أجمعت هذه القوانين على كون المكتتب هو من يلتزم بدفع الثمن وتسليم المبيع.

-غير أن بالرجوع إلى الإكتسبات الفقهية نجد من يعرف المشتري بأنه: كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بدفع مبالغ جزئية على شكل تسبيقات على الطلب في إطار عقد البيع على التصاميم لغرض الحصول على كل البناية أو جزء من بناية صغيرة من طرف المتعامل في الترقية العقارية في إطار مشروع الترقية العقارية.

الفرع الأول

عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الحديثة في الجزائر لم يعمل إلا بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولدراسة نموذج هذا العقد يجب أولا التطرق إلى تعريفه **(أولا)**، وخصائصه **(ثانيا)**، بعد تحديد طبيعته القانونية **(ثالثا)**

أولا: تعريف عقد البيع على التصاميم

عرف بيع العقار بناء على التصاميم بأنه عقد محله بيع عقار في طور التشديد، يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري بأنه يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء تسديد دفعات محفوظة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق الطرفين[1].

غير أن هذا التعريف أغفل كون عقد البيع بناءا على التصاميم هو عقد رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر[2]، كذلك أغفل أنه يتم بشرط منح المتعامل الضمانات التقنية والمالية للمشتري، وتكلم عن الدفعات التي تحدد قيمتها وأجال دفعها بالاتفاق الطرفين، إلا أن المشرع رغم تركه لحرية الأطراف إلا أنه اشترط أن يكون ذلك مرتبطا بمراحل تقدم الأشغال، إضافة إلى أن المتعامل في الترقية العقارية يجب عليه أن يقوم بمطابقة الانجاز لقواعد البناء والتعمير قبل أن يقوم بتسليمه، ويلاحظ تطابق تعريف القانون

1- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017، ص 12.

2- . l'article 1601-3 du code civil: la vente en l'état futur d'archèvement est le contrat par lequel le vendeur transfert immédiatement a l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, les ouvrages avenir devienent propriété de l'acquéreur au fur et a mesure de leur exécution ; l'aacqéreur est = =la tenu d'en payer le prix a mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de c.c.h.f. version consoldée du « maitre de l'ouvrage jusq'à la réception des travux

11-04 لعقد البيع على التصاميم وبالرجوع إلى هذا القانون نجد أن المشرع الجزائري اقتدى بما جاء به المشرع الفرنسي.

المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع العقار على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، لكنه استدرك هذا النقص في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إذ عرفه في المادة 28 منه كما يلي: "**عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز**"[1].

ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم

يتميز عقد البيع على التصاميم بخصائص تميزه عن غيره من العقود نستخلصها من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

1- الخصائص العامة لعقد البيع على التصاميم:

- **عقد البيع على التصاميم عقد مسماة:**

العقد المسمى هو العقد الذي وضع له المشرع اسما خاصا وتكفيل بيان أحكامه، حيث يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد مسمى نظمه المشرع في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.[2]

- **عقد البيع على التصاميم عقد زمني:**

تعرف البيوع المنصبة على بناء عقارات مستقبلية بعقود زمنية، حيث تختلف عن تلك البيوع المنصبة على عقارات مبنية والتي تم إنجازها والتي تنتج أثارها فور إنعقاد العقد.

1- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 22.

2-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات)، الجزء الأول، دار الهدى، عين ميلة، الطبعة الثانية، 2004، ص 51.

وعليه فإن البيع الذي يقع على بناء عقار مستقبلي ينتج أثاره تدريجيا مع موازاة تقادم الأشغال[1].

- **عقد البيع على التصاميم من العقود المحددة:**

أنه من العقود المحددة لكون أن المتعاقدين على علم ودراية بمقدار ما يعطيانه وما يأخذانه عند التعاقد، معناه كلا من المتعاقدين على علم بالحقوق والتزامات التي يرتبها هذا العقد[2].

فيطلع المشتري على العقار محل الإنجاز من خلال التصميم الهندسي المبرمج، ويلتزم البائع بالإنجاز خلال الأجل المتفق عليه طبقا للتصميم والمواصفات المتفق عليها أيضا، كما يحدد البائع الثمن التقديري مع وجوب تحديده نسبة الزيادة في حالة مراجعة الثمن، وعلى أساسها يطلع المشتري على أقصى قيمة يمكن إضافتها للثمن التقديري، وهذا ما أكدت عليه المادة 38 من القانون رقم 11-04، وبالتالي تقسيط الثمن مع تحديد سنة المراجعة، والاتفاق عليها مسبقا، وتأجيل تسليم المبيع لا يؤثر في اعتبار العقد محددا[3].

- **عقد البيع على التصاميم عقد معاوضة:**

عقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطى ولما ألتزم"[4].

---

1 Marianne Faure Abaad la vente d'immeule à construire hal open science, France, 2/1/2022, pp 15-48

2- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 23.

3- لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص39.

4-العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في قانون مدني الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 49.

فالبائع في عقد البيع على التصاميم يأخذ ثمن بيع العقار والمشتري يستفيد من العقار المنفذ[1]. وبدون نسيان أن عقد البيع على التصاميم هو عقد فوري ومساومة، بالإضافة الى ذلك انه عقد ناقل الملكية.

2- الخصائص الخاصة لعقد البيع على التصاميم:

أ)-عقد يقع على محل غير موجود عند التعاقد:

يعتبر محل عقد البيع على التصاميم عقار غير مبني أو في طور البناء أي قابل للوجود مستقبلا[2]، وهذه طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المذكور سابقا.

ب)- تسهيل دفع الثمن:

دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم يكون على شكل أقساط[3] أو دفعات حسب تطور الأشغال[4]، وتكون الدفعة أو القسط الأول على الحساب وباقي الأقساط حسب تطور مراحل الانجاز على أن يسلم القسط الأخير عند تسلم العقار، بحيث يسهل على المشتري دفع الثمن[5].

1- سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة المنتوري قسنطينة، 2016، ص17.

2- لامية كتو، مرجع سابق، ص 46.

3- زهرة بن عبد القادر محمد رضا التميمي، " **دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناءا على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية**"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، ص167.

4- سهام مسكر، مرجع سابق ص 23.

5- بوسته حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2018/2016، ص 14.

ج)- القيد على التصرف:

بالرغم من تحرير العقد في شكله الرسمي وتسجيله وشهره واعتبار المشتري مالكا إلا أن هذا الأخير لا يستطيع التعرف في العقار محل الانجاز إلا بعد تسديد كافة الأقساط والتسليم النهائي للبناية والتوقيع على محضر التسليم وشهره ليتم بموجبة رفع القيد على التصرف.[1]

د)-حماية المكتتب بموجب ضمانات خاصة:

إذا كان المبدأ أن البائع غير مسؤول عن العيوب الظاهرة إذا ما رضي بها المشتري يوم تسليم المبيع وهذا ما نصت عليه المادة 1642 ق.م.ف.

غير أن في عقد البيع المنصب على عقار مبني مستقبل يتميز بخصوصية الضمان حيث يظل البائع مسؤول عن العيوب الظاهرة غير المطابقة لمواصفات البناء وهذا طبقا للمادة 1642 ق.م.ف. [2]

وتبعا لذلك فإن المشرع الجزائري مثل نظيره المشرع الفرنسي لما أوجد في قانون رقم 11-04 عدة ضمانات خاصة تكفله حماية العقار على التصاميم ومنها: ضمان حسن الانجاز ومطابقة للمواصفات التصاميم المتفق عليه ، كذلك الضمان العشري، بالإضافة إلى مبلغ الكفالة المرفوع لدى صندوق الضمان والكفالة قبل الشروع في عملية الإنجاز.[3]

ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

بالرجوع الى النص المادتين 3 و4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى نجد أن عقد البيع على التصاميم عمل مختلط، فهو عمل تجاري بالنسبة للبائع أي المرقي

1- كتفي شهيناز، العطراوي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2019، ص 14.

2- ordonnance n° 2016-131 du février 2016 portant reforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, le rapport au président de la république qui accompagne l'ordonnance du 10 février 2016 code civil français

3- قانون رقم 11-04، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

العقاري وعمل مدني بالنسبة للمشتري الذي يحصل على بناء أيا كان الغرض المخصص له يطبق عليه أحكام القانون المدني[1].

وبالرجوع الى قانون 11-04 فهو عمل تجاري بالنسبة للمرقي العقاري، إذ يستخلص ذلك من المادة 3 فقرة 14 منه والتي تنص على أنه:" **يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، 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 تأخيرها**".

الفرع الثاني:

عقد حفظ الحق.

نظم المشرع عقد حفظ الحق لأول مرة في القانون رقم 11-04 وعرفه في المادة 27، وسنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد حفظ الحق **(أولا)** واستخلاص خصائصه**(ثانيا)** وأخيرا بيان طبيعته القانونية **(ثالثا)**.

أولا: تعريف عقد حفظ الحق

جاء المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصيغة حفظ الحق، وقد عرفه القانون الفرنسي في بيع العقار تحت الإنشاء عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي، وهذا بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03 جانفي1967 والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقارا أو جزء من عقار للمشتري

1-قاشي علال، **إلتزامات المرقي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم**، مدخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وقلة، يومي 27و28 فيفري 2017، ص280.

المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي، كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق[1].

وحسب المادة 1/27 عرفته عل أنه:" **العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقار بتسليم العقار المقرر بناؤه في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه**"[2].

لكن فات المشرع أن هذا التعريف ينطبق على البيع المؤجل في التشريع الفرنسي وهي صورة من صور بيع العقار في طور البناء ولا ينطبق على عقد حفظ الحق[3].

ومنه فقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 أبريل 1986 المتعلق بالترقية بمناسبة أخذه بنمط البيع الأجل.

وبالتالي قانون رقم 86-07 لم يبين بدقة ماهية هذا العقد سواء من حيث التزامات الأطراف أو الضمانات المتعلقة به[4].

من خلال المادة 27 نستنتج أن عقد حفظ الحق هو عقد ابتدائي لبيع عقار في طور الانجاز، لا يلتزم فيه المشتري بصفة نهائية لإبرام العقد الناقل للملكية المنجزة[5].

ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق

أ) عقد شكلي:

بعد صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لم يحدد المشرع شكل عقد حفظ الحق سواء كان رسميا أو عرفيا غير أنه نص على أن يحدد نموذج عقد حفظ

1- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، **الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائري" الوقع والأفاق"**، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 27/ 28 فيفري2012، ص 3.

2- علي فيلالي، مرجع سابق، ص 97.

3- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 67.

4- سكندار هاجر، بن عمارة أمال، دور صندوق الضمان والكفالة المتبدلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، جامعة بن خلدون تيارات، 2022/2021، ص 28.

5 – سكندار هاجر، بن عمارة أمال، مرجع نفسه، ص 28.

الحق عن طريق التنظيم بموجب المادة 27[1]، منه وبناءا على ذلك تم تحديده نموذجه عن طريق المرسوم رقم 13-413 المؤرخ 2013/12/18 حيث أوجب المشرع بموجبه ضرورة تحرير العقد من قبل الموثق وتسجيله لدى مصالح الطابع والتسجيل دون إشهاره بهدف حماية المقتني من المرقي العقاري.

ومن البيانات اللازمة والواجب توافرها حسب المادة 30 من القانون رقم 11-04 في عقد حفظ الحق المتعلقة بأصل ملكية الأرض هو رقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة البناء[2].

ب) عقد ملزم للجانبين:

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين فهو ينشئ التزامات على كل من طرفيه، حيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع تسبيق نقدي يودع في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[3].

ج) عقد غير ناقل للملكية:

بالرجوع للقواعد العامة فإن انتقال الملكية العقارية لا تتم إلا بإتباع إجراءات الشكلية وفقا لإجراءات المقررة قانونا وهي التسجيل والشهر في المحافظة العقارية ومن بين النصوص الآمرة عليها 793 من القانون المدني[4].

1-غربي سعيد، غربي أمينة، عقد حفظ الحق في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق برج بوعريريج، 2022/2021، ص 15.

2- غربي سعيدة، غربي أمينة، مرجع سابق، ص 15.

3- تواتي سهيلة، " **قراءة في التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق**"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية (الجزائر)، بدون سنة نشر، جانفي 2023، ص 1222.

4 بن حمام نجية، عقد حفظ الحق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2016/2015، ص 13.

وعلى خلاف ذلك فإن عقد حفظ الحق لا يخضع لإجراء الشهر العقاري بالرغم من أنه ينصب على عقار وفقا لنص المادة 33 من قانون الترقية العقارية.

ويعتبر هذا الإجراء من أهم خصائص عقد حفظ الحق والذي يميزه عن البيوع العقارية بحيث أن المرقي العقاري يبقى مالكا للعقار محل الحفظ إلى حين إنجاز البناية أو لجزء منها وبتسديد صاحب حفظ الحق للسعر الكلي للبيع يتم العقد الناقل للملكية أمام الموثق.[1]

ثالثا. الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق:

تثير عدم تحديد المشرع الجزائري لطبيعة عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 تساؤلات حول التكييف القانوني لهذا العقد، سواء كان وعدًا بالبيع، أو وعدًا بالتفضيل، أو عقدًا ذات طبيعة خاصة.

أ) عقد حفظ الحق والوعد بالبيع

ينظم الواعد في عقد الوعد بالبيع التزامه ببيع شيء ما إذا قرر الموجود له الشراء خلال فترة محدودة[2]، وذلك وفقًا للأحكام التي وضعها المشرع في المادتين 71 و 72 من القانون المدني[3] ، يمكن اعتبار عقد حفظ الحق كنوع من أنواع الوعد بالبيع، حيث يتشابهان في كون كلاهما عقد تمهيدي يسبق البيع النهائي، ولا يؤدي إلى انتقال ملكية المبيع للمشتري مباشرة، و يضمن المرقي العقاري في عقد حفظ الحق بألا يتصرف في البناية بعد إكمالها إلا لمن له حفظ الحق، يضمن الواعد بألا يخل بوعده خلال المدة المحددة وألا يتصرف في العقار إلا إذا أبدى الوعود له رغبته في ذلك و يجب أن يحتوي الوعد بالبيع على كافة التفاصيل الجوهرية للعقد النهائي المراد في إبرامه، بما في ذلك المدة المحددة لإبرامه، وكذلك يجب أن

1- بن حمام نجية، مرجع نفسه، ص 13.

2-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع (العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،2000، ص ص 81،82.

3-أنور سلطان، العقود المسماة، (شرع عقدي البيع والمقايضة)، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص98.

يشتمل عقد حفظ الحق على المعلومات الأساسية للبيع مثل تحديد البناية أو جزء منها موضوع حفظ الحق، وتحديد سعر التقدير للبيع، والأجل التقديري للتسليم، إلى جانب المعلومات المتصلة بانتقال الملكية وإجراءات إعداد عقد البيع.

تتميز الاختلافات بين عقد حفظ الحق والوعد بالبيع بعدة نقاط منها، أن الوعد بالبيع إذا كان يتعلق بعقار يجب أن يصاغ كتابةً بشكل رسمي ويخضع لإجراءات الشهر العقاري، في حين أن عقد حفظ الحق لا يستلزم الشكلية الرسمية ولا يتطلب شهرًا قانونيًا، بل يكفي تسجيله فقط.

ب) عقد حفظ الحق والوعد بالتفضيل

يُعَدّ الوعد بالتفضيل عقداً تمهيدياً حيث يُمهد لإبرام عقد نهائي، وهذا الأخير يُعَدّ أمراً احتمالياً قد يتحقق وقد لا يتحقق، يُلتزم الواعد بالتفضيل بعرض ملكية الشيء المراد بيعه للطرف الآخر دون الالتزام بالبيع، وإذا قرر البيع، يمنح الأولوية له على الغير للاستفادة من العرض.

يمكن أن يكون الثمن في الوعد بالتفضيل غير محدد بصفة نهائية، أي يُترك تحديده إلى وقت لاحق، ما لم يقرر الواعد عرض العقار للبيع، وينطبق هذا أيضًا على عقد حفظ الحق، حيث يكون الثمن تقريبيًا فقط وقابلًا للتغيير حسب الظروف والتفاوض بين الأطراف على الرغم من التشابه بين عقد حفظ الحق والوعد بالتفضيل، إلا أن هناك اختلافات تميز كل منهما وتجعلهما مستقلين عن بعضهما البعض، والفروقات بينهما تتمثل في الآتي :يمنع الواعد بالتفضيل التصرف في البيع للعين المشمولة بالوعد، إلا أنه يمكنه التصرف فيها لصالح الآخرين عبر الهبة أو الوصية، بالمقابل، يمنع المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق من أي تصرف يمكن أن يحول ملكية العقار المقرر بناؤه إلى شخص غير صاحب حفظ الحق[1].

1- بن حمام نجية، عقد حفظ الحق، مرجع سابق، ص13.

ج) عقد حفظ الحق عقد من نوع خاص

يُصنف العقد بأنه ذو طبيعة خاصة نظرًا لصعوبة وضعه ضمن التصنيفات القانونية القائمة، وذلك بسبب طبيعة الالتزامات التي تنشأ بين الطرفين.

عقد حفظ الحق هو عقد خاص ينظمه القانون لحل مشاكل التمويل في المشاريع العقارية، وخاصة تلك المتعلقة بالبنايات الجديدة، يمنح القانون لهذا النوع من العقود حماية قانونية خاصة، خصوصًا بعد أن خضع للكتابة الرسمية عن طريق الموثق.

ومنه يمكن القول أن عقد حفظ الحق هو عقد يطبق في مجال الترقية العقارية كطريقة من طرق بيع العقار المقرر بناؤه في طور البناء[1] عن طريق تخصيصه لصاحب حفظ الحق والالتزام بإبرام عقد بيع نهائي عند إتمام المشروع في مقابل تسبيق نقدي يدفعه صاحب حفظ الحق يتم ايداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[2].

المطلب الثاني:

تنظيم البيع بالتقسيط في إطار التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة

في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة والتابعة للدولة وجماعاتها المحلية ولدواوين الترقية التسيير العقاري استحدث المشرع الجزائري تنظيما خاصا للتنازل على هذه الأملاك وعلى هذا الأساس نعرف عقد التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة ومضمونه **(فرع أول)** وكيفية تسديد الثمن في عقد التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة **(فرع ثاني)**.

1- علي فيلالي، العقود الخاصة، مرجع سابق، ص105.

2- بن حمام نجية، مرجع سابق، ص 14.

الفرع الأول:

تعريف البيع بالتقسيط في إطار التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة.

عقد التنازل عن أملاك الخاصة بالدولة هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة الممثلة في الدواوين والمؤسسات التابعة لها بنقل الأملاك العقارية إلى موازاة الشاغل الشرعي والقانوني لها سواء كانت محلات ذات استعمال سكني أو محلات ذات استعمال مهني وتجاري وحرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية. [1]

بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري نجد أنه: **«بيع بالتراضي لجميع الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والحرفي والتجاري التابعة لقطاع العمومي التجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري أو الموضوعية حيز الاستقلال»** . [2]

- **مضمون عقد البيع المكرّس لعملية التنازل.**

تقوم مصالح أملاك الدولة على مستوى مصلحة العقود بتحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل وفقا لنماذجها الخاصة التي تعتمدها وطبقا لأحكام تعليمة المدير العام

1- بوجيل لخضر، التنازل عن الأملاك العقارية في ظل الترقية العقارية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019-2020، ص39.

2- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق لـ 7 أوت 2003، الذي يحدد الشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعية حيز الاستغلال قبل 1جانفي2001، المعدل والمتمم.

للأملاك الوطنية، وذلك بعد القيام بفحص كل الوثائق الخاصة بملف التنازل واستكمال النقائص الموجودة فيها.[1]

وبصدور المرسوم 15-211 تم استحداث لجنة قطاعية على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل دراسة والبحث في ملفات التنازل ومسألة الحصول على عقود الملكية على مستوى مصالح مديرية أملاك الدولة من حيث التقويم والشراء والحصول على عقد الملكية بصفة نهائية[2].

هو عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام كما أن هذا العقد ينصب أساسًا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة، غير أن هذه العقود قد تتميز باحتوائها لشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام والتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر الشروط مثال: تكافل مصالح أملاك الدولة بإعداد العقود الإدارية المحررة في إطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العام ودواوين الترقية والتسيير العقاري، المسيرة بموجب الحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في7 أوت 2003 وفقا للنماذج لهذا الغرض[3].

تعد مصالح إدارة أملاك الدولة هي الهيئة المخولة لها قانونا بتحصيل العائدات لا سيما الواردة من عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة لدولة أو المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، فبعد إرسال الملف من طرف مصالح الدائرة أو من ديوان الترقية والتسيير العقاري يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحويلها إلى رئيس

1- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، السالف الدكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15 -211 الذي يحدد كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

3- بوجيل لخضر، مرجع سابق، ص 4.

مفتشية أملاك الدولة الذي بدوره يقوم بحساب سعر التنازل حسب نوع العقار والاستعمال الموجه إليه[1] كما ينبغي إعداد هذه العقود الإدارية في أجل (10) أيام ابتداء من يوم دفع المعني بالأمر للمبلغ الجزئي أو الاجمالي للتنازل حسب طريقة الدفع المتفق عليها بعد التأكد من تبليغ المعني بالأمر بالدفع إمضاء العقد من أجل تسليم عقد التأمين[2]

- ولا بد أن يتضمن من العقد خصوصا ما يلي:

ـ تعيين العقار: الطبيعة القانونية، المساحة، الحدود ... إلخ.

- أصل الملكية.

- الثمن الأدنى المعروض ومراجع محضر البيع.

- بعدها يخضع المحرر من طرف مدير أملاك الدولة المختص اقليميا التسجيل والإشهار[3].

الفرع الثاني:

كيفية تسديد الثمن في عقد التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة.

فحسب المادة 16 مكرر 3 ومكرر4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 نستنتج أن تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني تكون على أساس أثمان مرجعية محددة

1- بركان فضيلة، دور أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بحي فارس، المدية، ص 20.

2- مريم بوشربي، **"بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية"**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي2017، ص 338.

3- مريم بوشربي، بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية في الجزائر، مرجع سابق، ص 374.

وتتولى هذه العملية مصالح أملاك الدولة.[1] ويتم دفع الثمن عبر صيغ مختلفة نميز فيما بينها من خلال صيغة الدفع الفوري **(أولا)** وصيغة الدفع بالتقسيط **(ثانيا)**.

أولا: صيغة الدفع الفوري

في هذه الحالة يقوم المشتري بدفع ثمن التنازل كليا ودفعة واحدة لدى مفتشية أملاك الدولة وذلك بعد تطبيق التخفيض المقرر للمشتري من خلال حصوله على الامتيازات التالية:

-تطبيق تخفيض نسبة 10% من مبلغ السعر المستخرج من تقييم مصالح أملاك الدولة.

-خصم إحتمالا مبلغ الإيجارات المبنية في شهادة الإستفتاء المسلمة من طرف المصلحة المسيرة والتي قام بتسديدها الشاغل الشرعي حين شغله للمكان المعني بالتنازل. [2]

أي أن تحديد القيمة التجارية للأملاك العامة ثم تأتي في مرحلة التسديد وهنا وفقا للنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 يمكن للمقيمين الشرعيين في الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء بسكنهم يدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط،[3] ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني، ووفقا للمرسوم المذكور أعلاه يمكن للمستفيدين من التنازل إما اختيار صيغة كاملا

1- مرسوم تنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، ج.ر.ج.ج، عدد44 لسنة 2015 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 13 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2014، الجريدة الرسمية، عدد48 لسنة 2003.

2- واكد الزهرة، التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269، مذكرة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحى فارس بالمدية ‘2013، ص 18.

3- المرسوم التنفيذي رقم 03-269، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، السالف الذكر.

فورا حسب نفس المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي، وفي هذه الحالة يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل.

بالإضافة إلى استفادة المشتري من تخفيض 40% من سعر التنازل إذا كانت مدفوعة من فئة ذوي الحقوق والمجاهدين وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 07-10 المؤرخ في 11 جانفي الذي يتضمن تحديد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض الإيجاري وقد حدد هذا المرسوم مدة والنسبية من التخفيض في المادة 3، ويقضي من الاستفادة من هذا التخفيض المذكور أعلاه كما سبق أن ذكرنا المجاهدين وذوي الحقوق والذين سبق لهم الاستفادة مما يأتي:

-سكن عمومي ايجاري

-قطعة أرض موجهة للبناء لدى الدولة أو الجماعات المحلية

-إعانة من الدولة في إطار ترقية السكن. [1]

ثانيا: صيغة الدفع بالتقسيط

كما يمكن للمشتري أن يختار صيغة الدفع بالتقسيط حسب المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 03-296 وفي هذه الحالة يستفيد المشتري من أقصاه عشرين (20) سنة لدفع ثمن التنازل ويشترط هنا تقديم دفع أولي بنسبة 5% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع وبتخفيض المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد 1% في السنة. [2]

وبالتالي في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد جدول الدفع بالتقسيط ويستفيد المستفيد من تخفيض في مبلغ التنازل قدره 7% عندما تكون

1- المرسوم التنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 جانفي2007، يتضمن شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، ج.ر.ج.ج، العدد01.

2- حنيش منى، "**بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل**"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، قسنطينة، جوان 2017، ص174 إلى ص184.

المدة المتفق عليها أقل من ثلاث سنوات أو تساويها، و5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات وتقل عن 5 سنوات أو تساويها.

غير أنه إذا اختار المستفيد من التنازل الدفع بالتقسيط ودفع الدفعة الأولى قرر تسديد المبلغ المتبقي بطريقة مسبقة ودفعة واحدة يتم العمل وفقا للاحتمالين التاليين:

1-إذا قرر المشتري بعد الدفعة الأولى وقبل حلول أجل الاستحقاق الأول أي في ظرف شهر واحد (30) يوم تسديد الثمن الكلي للتنازل وعلى أساس تعهد جديد لاكتساب مصادق عليه فإن في هذه الحالة يستفيد المعني بتخفيض 10% كما هو الحال بالنسبة للمواطنين الذين اختاروا من البلدية الدفع الفوري. [1]

2-وإذا قرر المشتري الدفع المسبق للمبلغ المتبقي بعد حلول أجل الاستحقاق الأول أي مهلة 30 يوم ابتداء من تاريخ دفع المبلغ الأولي فإنه يستبعد تطبيق تخفيض10% كما أشارت المادة 8 من السابق أنه عند اقتناء المساكن بالتقسيط فإن العقد الموقع سيتضمن بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا إلا أنه في حالة ما إذا تم تسديد بالتقسيط يتم إعادة بطاقة تعديلية وشهادة من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة تحدد سعر التنازل الجديد مع تعديل جدول استحقاق الدفع. [2]

1- حنيش منى، بيع الأملاك العقارية ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مرجع نفسه، ص181.

2- فاطمة الزهراء ديرم، مرجع سابق، ص77.

الفصل الثاني

إجراءات تنفيذ البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية

نظر للمكانة التي يحتلها العقار في الحياة البشرية أدى بالمشرع الجزائري الى إفراده مجموعة من القوانين التي تنظم طريقة إكتسابه وإنتقاله وتداوله في إطار قانون 11-04 حيث أن المشرع في ظل هذا القانون ركز على العناصر والقواعد التي تنظم العقار سواء من ناحية إنتقاله أو تصميمه من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب وتطبيقا للقانون 11-04 يتضح أن عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية يخضع للإجراءات قانونية للسريان أحكام إنتقال ملكيته، هناك جدال حول إنتقال الملكية في عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية، نظرا لتناقض وتعارض، وكذا غموض الأحكام القانونية في هذا الشأن، إذ هناك من يساند فكرة أن إنتقال الملكية في عقد البيع بالتقسيط تكون من تاريخ التوقيع على العقد ونجد أن المشرع الجزائري اعتبر إجراء التوثيق إجراء ناقل للملكية و أورده بدافع تقرير حماية كافية للمشتري المستفيد،

وعليه يمر العقد الناقل للملكية بعدة مراحل تبدأ بتوثيق العقد ثم تسجيله وأخيرا شهره لدى المحافظة العقارية المختصة. وإن كان عقد البيع العادي يخضع لهاته المراحل فإن المادة 34 من قانون 11-04 نصت على ضرورة إخضاع عقد البيع على بالتقسيط كذلك لنفس الإجراءات. وكما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي يقر على أنه يتم عقد البيع بالتقسيط المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية ، بالرجوع الى قانون 11-04 نجد أن عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية أحاطه المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات والأثار التي تتوفر من أجل تمكين الأطراف المتعاقدة من اتخاذها، حيث تكمن هذه الإجراءات والأثار من إنعقاده انعقادا صحيحا كامل الأركان في ظل قانون 11-04 **(مبحث أول)** .

وفي إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة إستحدث المشرع الجزائري بعض الحلول الجديدة والهامة من شأنها تغيير في الطبيعة القانونية للأملاك العقارية في ظل عقد البيع بالتقسيط في إطار عقد التنازل عن ممتلكات الدولة سواء تعلق الأمر بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي أو الوظيفي التابعة لدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.

حسب تجسيد النظام الذي تتجه إليه الدولة بإعطاء كل مصلحة كامل الحقوق العقارية، وبذلك يكون لها الحرية في التصرف في الأملاك العقارية الخاصة والتابعة لها والتي تسييرها.

لكن المشرع الجزائري ألزم السلطات التنفيذية وأجهزتها بإتباع إجراءات لتنازل الدولة عن أملاكها العقارية والسهر على نفاذ عقد التنازل.

والى جانب هذا النمط نجد أن عقد البيع بالتقسيط يعمل به كذلك عقد التنازل عن الأملاك التابعة للدولة وترتب عنه آثار **(مبحث ثاني)**.

المبحث الأول

إجراءات إتمام البيع بالتقسيط في ظل قانون رقم 11-04.

يعد عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية كسائر العقود يمر بعدة إجراءات شكلية لتنتقل فيه الملكية، تبدأ بتوثيق العقد ثم تسجيله وأخيرا شهره لدى المحافظة العقارية المختصة حسب نص المادة 34 من قانون 11- 04 التي نصت على ضرورة إخضاع عقد البيع بالتقسيط لهذه الإجراءات **(مطلب أول)**، فبمجرد إنعقاد هذا العقد ترتب عليه جملة من الأثار المتمثلة في كل من الإلتزامات في ذمة المرقي العقاري وأخرى في ذمة المكتتب، فتكون هذه الإلتزامات أحدهم حقوقا للآخر. فتدخل المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 لينظمها ويحددها من أجل تفادي مجموعة من الإحتيالات التي طالت العديد من هذه الأطراف في ظل التشريعات السابقة المنظمة للترقية العقارية، وأدرك المشرع الجزائري عدم كفاية تقرير هذه الإلتزامات على عاتق أطراف هذا العقد، فدعمها بمجموعة من القواعد المتميزة التي تكرس ضمانات متنوعة، بعضها لا يوجد لها مثيل في القواعد العامة، من أجل إحاطة كلا طرفي العقد بقدر أوفر من الحماية **(مطلب ثاني)**.

المطلب الأول:

الإجراءات الشكلية في البيع بالتقسيط في ظل قانون رقم 11-04.

يمر عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية بمجموعة من الإجراءات الشكلية التي تنقل الملكية من المرقي العقاري إلى المكتتب **(الفرع الأول)** تتبين بعدها الأثار المترتبة على إتمام مجموع هذه الإجراءات **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

إجراء التوثيق.

لكي ينشأ العقد يجب أن تتوفر فيه الأسس وبمعنى أخر تتوجب جميع أركانه، لكن قد يضيف القانون إلى هذه الأركان ركن أخر وهو التوثيق[1] ويعرف على أنه إثبات أو تحرير أو ضبط أو إفراغ أو نقل المحررات المشتملة على التصرفات والعقود التي يحررها الموثقون[2].

فحسب المادة 33 و34 من القانون رقم 88-27 المتضمن تنظيم التوثيق: "**يعتبر الموثق ضابط عمومي مسؤول عن تحرير العقود الرسمية المتعلقة بالعقارات مع تحديد البيانات التي أوجبها القانون كل من اسمه، لقبه مدة إقامته وفي حالة غياب الموثق ينوب عنهم موثق أخر وفي الأخير يكون الموثق مسؤولا على الأخطاء الغير العمدية التي يرتكبها نائبه في العقود التي قام بتحريرها**" وينطبق الأمر مع المادة 34 من قانون 88-27.[3]

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطبع والنشر الجزائري، 2002، ص 112.

2- بوحصان رانيا، بغو وسام، المسؤولية القانونية للضبط العمومي، مذكرة مكملة للمتطلبات الماستر في القانون، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه 8 ماي 1945، قالمة، 2018 /2019، ص 20.

3- أمر رقم 88 ـــ27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج، العدد 28، الصادر في 13 جويلية 1988.

إن القانون الجزائري وضع مختلف العقود إلى أنه لم يرخص بأي كان من أجل تحرير العقود، إذ يعود الاختصاص في التحرير العقود حسب المشرع الجزائري للموثق باعتباره ضابط عموميا مكلفا بإضفاء الصبغة الرسمية على العقود التي يتلقاها، ويمكن القول أن وظيفة التوثيق تمكن في طبيعتها وخصائص إرادتها وضمانات شرعيتها تعمل على توطيد أركان الأمن والاستقرار في المجتمع ولاسيما في مجال عقود البيع بالتقسيط في الترقية العقارية نظرا لما يتطلبه من المعاملات العقدية الحرة بصورة موثقة ومضمونة ورسمية[1] والى جانب ذلك الثمن الذي يدفع بالتقسيط الذي يتلقاه[2] الموثق من المشتري وذلك طبقا لما تقضي به المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني:

إجراء التسجيل.

يعرف التسجيل على أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل ويمكن تعرفه أيضا على أنه إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقار[3].

نصت عليه المادة 58 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل" **يجب تسجيل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها...**"[4]

كما عرف أيضا أنه عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفق قواعد وضوابط محددة قانونا يتم من خلالها تأدية الرسوم المستحقة لحساب الخزينة العمومية[1]،

1 – بو حصان رانيا، بغو وسام، مرجع سابق، ص21.

2 – دريم فاطمة، مرجع سابق، ص 36.

3– جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2014، ص 72.

4 – أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، العدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1976.

وقد جاء في ذلك المادة 40 من قانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق" **على أن الموثق يجب بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية.**"[2]

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري في مادة حقوق التسجيل لا تهمه صحة المعاملة من عدم رسميتها ومن صحتها أو بطلانها لذلك نصت المادة 1/90 من قانون التسجيل" **لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي قام بإبطالها أو فسخها فيما بعد**"[3] لذا على الموثق بتسجيل العقود في الجهة المختصة إقليميا فيها يتم تحصيل الضرائب يوجد فيها مكتب للتسجيل أين يتم تقديم تصريحات العقود من طرف المعنيين ثم تبعث هذه التسجيلات إلى المديرية الولائية للضرائب هذه الأخيرة تقيم العقود والتصريحات بتكييف العقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية تكيفا جديدا أو إصدار عقوبات في حالة إذا كانت مبالغة كما تراقب التصريحات المقدمة[4].

الفرع الثالث:

إجراء الشهر العقاري.

يخضع عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية كذلك إلى إجراء الشهر فهو يعتبر من أهم دعائم الضبط العقاري في شهر تصرفات العقارية واعلانها للكافة وهو أحسن ضمان لتدعيم استقرار الملكية العقارية[5] إلا أن المشرع الجزائري لم يمنح تعريفا محددا للشهر العقاري وترك المسألة للفقه الذي عرفه على أنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر

---

1 – زيدان بدروس، "**الطرق والإجراءات لتحرير عقد التوثيقي**"، مجلة التوثيق"، العدد 8، 2022، ص 33.

2– أمر رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر في 3مارس2006.

3 – حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 168.

4 – بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 84.

5– فرح ربيعة، تطور شكلية في العقود، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، كلية حقوق العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023، ص 145.

التصرفات التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها[1] وعلى ذلك يعتبر شهر العقاري عمل يهدف إلى تسجيل وتدوين مختلف تصرفات الواردة على العقارات بإرادة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها[2].

وبالرجوع إلى أمر رقم 75-74 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام حيث أنه بموجبه نظم نظام الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري الذي جاء بمراسمه التطبيقية باعتبار أن قانون الشهر العقاري في أية دولة لاسيما نظام الشهر العيني يعتبر الأساس القانوني للنظام العقاري[3].

وعند اكتمال الشروط العقارية بالأطرف والعقارات يتم الانتقال من مرحلة الشهر التي تتم بإتباع إجراءات تتمثل في:

- الإيداع القانوني: بالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه نجد تنص" **ينبغي على الموثقين وكتاب بالضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 9 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف**".

نستنتج من هذه المادة أن المشرع حدد الأشخاص المكلفون كما حدد محل الإيداع وأجاله بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري[4]

- **القيام بالإجراء:**

يقرر المحافظ العقاري منح العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي إجراء الشهر في حالة اكتشافه أي خطأ أو مخالفة عند إيداعه ويعتبر قبول الإيداع نتيجة مراقبة دقيقة

1 - عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعة، لبنان، 2010 ص 11.

2 - جميلة زيدي، مرجع سابق صفحه 124.

3 - الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل تجاري العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 92 الصادر في 18 سبتمبر 1975.

4 - جمال بوشنافة، شهر تصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر ،2006، ص 181

للعقد أو الحكم من ثم استفتاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية وكذا القواعد المخ بهوية الأطراف والتعيين العقارات ويقوم المحافظ العقاري بالتحقيق من سلامة العقد شكلا ومضمونا[1] لكي يكون عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية صحيحا خاليا من كل خطأ.

المطلب الثاني:

آثار البيع بالتقسيط في قانون 11-04.

تقع على عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية جملة من الأثار تكون على الأطراف المتعاقدة كل من المرقي العقاري والمكتتب ولكي يكتمل هذه العقد في مرحلة التنفيذ يجب احترام كافة الالتزامات وعدم تقاعس كلا الطرفين فيها أي يجب مراعاة الالتزامات المقررة في ظل قانون 11-04 التي تكون على عاتق المرقي والمكتتب **(فرع أول)** وكذلك الضمانات المقررة لكلا الجانبين في إطار عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية وهذا ما سندرسه في **(فرع ثاني)**.

الفرع الأول:

الإلتزامات المقررة في البيع بالتقسيط في ظل قانون 11-04

أولا: الإلتزامات المرقي العقاري:

أ. إلتزاماته قبل الإنجاز

1. الإلتزام بالإعلام (الإشهار):

باعتبار المرقي العقاري تاجراً، يتعين عليه أن يضفي الشفافية والنزاهة على ممارساته التجارية، بما في ذلك بيع المشاريع العقارية. ولهذا الغرض، ألزمه المشرع بإعلام المقتنين

1- عماري ديهية، إنتقال الملكية عن طريق البيع في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023 ص 82.

بكافة أسعار وشروط البيع قبل عرض أنشطته في السوق، وذلك في الأماكن المخصصة للإعلان في البلدية المختصة إقليمياً، ويأتي هذا تطبيقاً لأحكام المادتين 41 و47 من قانون 11-04. الهدف من هذا الإلزام هو حماية المقتنين من الممارسات غير النزيهة.وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن يلتزم المرقي العقاري بصحة المعلومات التي ينشرها حول المشروع العقاري، مما يعني أن يكون الإعلان صادقًا ونزيهًا ولا يحتوي على معلومات غير دقيقة أو مضللة[1] وحسب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر

الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري والذي ينص: "**بتعيين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره والمشروع العقاري وفي الأماكن المختصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء**"[2].

في ختام المطاف، يمكن القول إن الإعلام هو إلتزام أساسي يستهدف حماية المكتتب في أنشطة الترقية العقارية، بما في ذلك بيع العقارات بالتقسيط. المرقي العقاري يعد الشخص الاقتصادي المؤهل لممارسة أعمال التجارة المتعلقة بالترقية العقارية، ونتيجة لذلك، يفرض عليه القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ممارسة مهنته بشفافية. وهذا يتطلب

1- لامية كتو، مرجع سابق، ص 115.

2- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية لعدد 11 الصادر 26 فبراير 2012.

منه أن يُعلم المكتتب بالأسعار والتعريفات وشروط البيع، نظراً لأنه يمتلك المعرفة حول العقار التي غالباً ما تكون غير متاحة للمكتتب.[1]

2. الإلتزام بالتأمين:

فحسب المواد 54و55و59 من القانون 11-04 جميع المنخرطين في نشاط الترقية العقارية الإنتساب الى الصندوق التأمين والكفالة المتبادلة لإكتتاب تأمين من أجل حماية المكتتب من أخطار تحايل المرقي العقاري.

ب: إلتزامات بعد الإنجاز

1. الإلتزام بالبناء أو الإنجاز:

يُعتبر الإلتزام بالبناء الذي يُنظمه عقد البيع بالتقسيط مسؤولية المرقي العقاري، إذ تم تجسيده كنقطة محورية في تعريف العقد بموجب التشريعات المقارنة، وتلاحظ السلطة التشريعية الجزائرية عدم إدراج هذا الإلتزام في قانون 11-04 أو في المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي أُلغي، بل أشارت إليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-58 الذي يتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق. وذلك في الفقرة الثانية من المادة الثانية منه جاء نصها كما يلي: "**يلزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في العقد يتجسد الإنتهاء بالحصول شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول**

1- صبايحي ربيعة، " **الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04** "، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مربح-ورقلة-، يومي27 و28 فيفري 2012، ص 74.

به، التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة"[1].

لم يعرف المشرع الجزائري الإلتزام بالبناء، لكن بالرجوع الى القانون 11-04 في المادة 03 يعرف بأنه:" **كل عملية تشييد بناية .....أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"**

البيع على

التصاميم، يتعين عليه أن يكون قد أتم البناء في الآجال المحددة، كما يجب عليه الحصول على شهادة المطابقة.

***شهادة المطابقة:**

يتم إتمام البناء عندما يحصل المرقي العقاري على شهادة المطابقة، وهي وثيقة رسمية تثبت الانتهاء من أعمال البناء. لا يمكن للمرقي العقاري التحدث عن استكمال البناء دون الالتزام بالمطابقة، لأن ذلك يُعتبر نتيجة حتمية للالتزام بإتمام الإنجاز بالكامل. بموجب ذلك، لا يمكن للمشتري أن يقبل العقار إذا لم يكن مطابقًا للمواصفات المتفق عليها أثناء توقيع العقد، ولا تتوافق مع قواعد البناء والتعمير.

2. الالتزام بالتسليم:

غير أن المشرع لم يحدد في تلك الخاصية المقصود بالتسليم لذلك سنرجع للقواعد العامة في تحديده إذا تنص المادة 364 من قانون مدني على" **يلتزم البائع بالتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة كان عليها وقت المبيع**" والتزام البائع بالتسليم في البيوع العادية هو التزام غاية ولا يتحقق إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري في حالة التي كان عليها وقت إبرام العقد ويتم تسليم وفقا لأجل محدد في العقد حيث نصت المادة 3 من قانون رقم

1- مرسوم تنفيذي رقم 94-58 مؤرخ في 7 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 13 الصادرة في 19 مارس 1994.

11-04 المحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على ذلك ولهذا فان خصوصية التي يتميز بها التسليم في العقد تتمثل في تحديد أجل التسليم والعقوبات المترتبة عن عدم احترام تلك الآجال وهي البيانات الإلزامية في العقد[1].

المشرع الجزائري أوجب أن يتم إثبات عملية معاينة تسلم المكتتب للعقار وحيازته في محضر يُحرر ويُودع لدى مكتب التوثيق، الذي يُشارك في إعداد عقد البيع على التصاميم. وترك المشرع الجزائري تحديد كيفيات معاينة عملية التسليم لتكون موضوع اتفاق الأطراف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-58 الذي ينظم عقد البيع على التصاميم. على سبيل المثال، قد يشترط المكتتب حضور شخص ذو خبرة لمراقبة عملية التسليم، بهدف تقييم مدى توافق الإنجاز مع بنود العقد، ولتمكين المشتري من إبداء تحفظات بشأن أي نقائص محتملة تم تسجيلها

3. إلتزام بنقل الملكية:

يتعهد المرقي العقاري بنقل الملكية إلى المكتتب، ملتزماً باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتحقيقه، هذا وفقاً لما نص عليه قانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي 13-431 على المرقي العقاري الامتثال لنقل ملكية العقار المباع بشكل يتميز بطابع خاص [2]،

فبمجرد توقيع العقد ينتقل طابع خاص لنقل ملكية الأرضية والعقار المباع إلى المشتري، لكن يحدث الانتقال تدريجياً بنسبة لقيمة القسط المسدد، وفقاً للمادة 01/34 من قانون 11-04[3] بحيث تمر هذه العملية بإجراءات معينة، حيث يتم تحريره في عقد رسمي

1- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، دار النهضة الجزائر، 2019، ص20.

2-حنان مكمش، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة الماستر، تخصص قانون أساسي خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن بن باديس، مستغانم،2017، ص 12.

3- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 112.

أولاً، ثم يُخضع للشكليات القانونية المتعلقة بالتسجيل والشهر. يتعلق الأمر في الوقت نفسه بالبناء والأرض، وتنتقل ملكية الرقبة[1] بعد إتمام إجراءات الإشهار العقاري لعقد البيع بالتقسيط، حيث تنتقل ملكية المبيع. وتعرف الملكية حسب المادة 27 من قانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري كما يلي:" **الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها**"[4]

ثانيا: إلتزامات المكتتب

تقع على عاتق المكتتب مجموعة من الإلتزامات من أجل انتقال الملكية ومن بينها الالتزام بتسديد الثمن، الالتزام بالتسليم.

أ) الالتزام بتسديد الثمن:

يعتبر الثمن عنصرا جوهريا[2] في عقد البيع بصفة عامة وفي عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة وفقا لما نصت عليه المادة 53 من القانون 11-04 التي جاء فيها أنه "**يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها...** " ولهذا يستلزم تقديره وقت التعاقد أو على الأقل أن يكون قابلا للتقدير، وإلا عد عقد البيع باطلا بطلان مطلق[3].

1- أمر رقم 90-25 المؤرخ في جماد الأول عام 1411موافق 18نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجه العقاري، ج.ر.ج.ج العدد 46، الصادرة 10 غشت 2008، المعدل والمتمم.

2-لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران، 2018 /2019، ص 191.

3 -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص324.

ويمكن القول أن المشرع قد يقدر أن تسديد سعر البيع يكون عبر دفعات، أو ما يسمى بأقساط يحقق مصلحة للطرفين [1] ، وذلك عن طريق وضع مجموعة من الضوابط منها أن يمنع يدفع الثمن الكلي مسبقا ودفعة واحدة، واشترط المشرع الجزائري في القانون 11-04 أن يكون الثمن بتدريج أو تبعا لتقدم الأشغال هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 13-431 في مادته الثالثة (03) الذي يحدد نموذجي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية والذي يحدد نسبة الدفع التي يلتزم بها المكتتب خلال مراحل انجاز العقار المبيع حيث تكون الأقساط على النحو الأتي:

"عند التوقيع 20% من سعر البيع المتفق عليه، عند الانتهاء من الأساسات 15% من سعر البيع المتفق عليه، عند الانتهاء من أشغال الكبرى 35% من سعر البيع المتفق عليه، التهيئات الخارجية 25% من سعر البيع المتفق عليه، ويجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي، عند إعداد محضر الحيازة والمقدرة 5% من سعر البيع المتفق عليه[2]".

التزام المكتتب بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن فلا يجب تحديده مواعيد لدفع الأقساط دون ربطها ارتبطا وثيقا بنسبة الأشغال، لأنه قد تستحق الأقساط المتتالية دون أن يكون المرقي العقاري قد بدأ في العمل، أو دون أن يكون قد وصل الى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة، ودفع التسديدات من أجل إتمام الإنجاز يعتبر إجراء الزامي يقع على عاتق المكتتب، وفي حالة عدم تسديد الدفع من طرف المكتتب في

1- عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البناء على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب-البليدة-،2013، ص72 .

2- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموفق 18 ديسمبر سنه 2013 يحدد نموذجي حفظ الحق وعقد البيع على تصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد السعر الملك موضوع عقد البيع على تصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج.ر.ج.ج، العدد 66، صادر 25 ديسمبر 2013.

عقد البيع على التصاميم في الآجال المتفق عليها، يحق للمرقي العقاري توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يتبين من خلال نص المادة 38 من قانون 11-04 أن المشرع الجزائري قد وضع ضوابط لعملية مراجعة الأسعار ولم يجعلها مفتوحة كما كانت من قبل[1] وعليه وحتى يتم مراجعة السعر يجب أن يكون بدافع ظروف استثنائية طارئة وغير متوقعة، ويجب أن لا تتعدى نسبة المراجعة نسبة 20%، كما أنه حتى يتم إعمال المراجعة يجب إثبات توفر أسبابها بموجب وثائق تبين ذلك.

ب ـ الإلتزام بالتسلم:

يقابل الالتزام بتسليم المبيع التزاما من طرف المكتتب بتسليمه وإذا كان المرقي العقاري ينفذ التزامه بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستدعي عليه استيلاء فعليا فإن تنفيذ المشتري لالتزامه بتسليم يكون بأن يستولي على المبيع استيلاء فعليا[2].

والتزام المشتري بالتسليم في إطار عقد البيع على التصاميم لا يختلف عن التزامه بالتسلم في البيوع العادية من حيث أنه يتم بالاستيلاء الفعلي وحيازة العقار المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك غير أنه يختلف في بعض المسائل[3].

1 . زهرة عبد القادر، **الضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم**، مرجع سابق، ص241 .

2-محمد حسنين، مرجع سابق، ص 182

3- خليل احمد حسين قداده، مرجع سابق، ص 205.

فيشترط لتسليم المبيع ضرورة إثبات التسليم بمحضر يحدد حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر فيه عقد البيع على التصاميم[1].

ويعتبر المحضر وثيقة يستكمل بها عقد البيع على التصاميم ووسيلة إثبات حيازة المشتري أو المكتتب للعقار المبيع فقط، وبالتالي عدم تحرير المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع على التصاميم، أما بالنسبة للمسألة لتحديد زمان التسليم فصل فيها المشرع إذا أجبر الأطرف على تضمين عقدهم بيانا يحدد فيه أجال تسليم وكما يعرف التسليم أنه دائما يكون مقترن بالتسلم عليه فإن زمن التسلم هو نفسه زمن التسليم المشار إليه في العقد[2].

حيث لا يتسلم المكتتب العقار إلا إذا وفى بكامل الأقساط المستحقة وفقا للآجال المتفقة عليها، ليصبح له حق الاستعمال والتصرف الانتفاع، وفي حالة امتناعه عن الوفاء فهو معرض لطلب المرقي العقاري بفسخ العقد الذي يترتب عنه زوال الملكية بأثر رجعي.

لكي يتمكن المكتتب من ممارسة جميع السلطات التي حولها القانون على ذلك المبيع وجب عليه سداد أقساط الثمن المتبقية ويعتبر في حكم الثمن ما يلتزم به المكتب كتكملة للثمن الأصلي وفي حالة الغبن في بيع العقار يلتزم المكتب بتكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل[3].

الفرع الثاني

الضمانات المقررة في عقد البيع بالتقسيط في ظل قانون 11-04.

ومن بين الضمانات المقررة في عقد البيع بالتقسيط في ظل قانون 11-04 نجد **(أولا)** بالنسبة للمرقي العقاري الإلتزام بالضمان العشري، التزام المرقي بضمان إدارة الأملاك

1- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص107.

2- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري وزراعي كلية حقوق، جامعة البليدة، ص 99.

3- دريم فاطمة، مرجع سابق، ص 45.

العقارية، التزام بضمان تسديد الإشتراكات بمجرد انتسابه للصندوق، **(ثانيا)** بالنسبة للمكتتب نجد ضمان الالتزام بالملكية المشتركة.

أولا: الضمانات المقررة للمرقي العقاري

أ) الإلتزام بالضمان العشري:

لقد كان القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية صريحا في تحميل المرقي العقاري الضمان العشري إذا نصت المادة 41 يتحمل المكتتب بإحدى عملية الترقية العقارية طوال عشر سنوات وفي هذا الإطار قضت المحكمة ما يلي: أن المهندس المعماري والمقاول يضمنان ما يحدث خلال 10 سنوات من تضرر للعقار[1]، والمادة 44 من قانون 11-04 تلزم الطرفين لإصلاح العيوب وحسن عناصر التجهيز في عقد تحويل الملكية ونص أيضا على إلزامية التأمين[2].

ب) التزام المرقي العقاري بضمان إدارة الأملاك العقارية:

فحسب المادة 62 من قانون رقم 11-04 التي تقتضي:" **يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية**".[3]

ومن هذا النص نستنتج أن المرقي العقاري يلتزم من خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة الى الأجهزة المنبثقة عن المقتنيين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

ج ـ إلتزام بضمان تسديد الاشتراكات بمجرد انتسابه للصندوق

1- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 237

2- لامية كتو، مرجع سابق، ص 120.

3- المادة 62 من الأمر 11-04 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

وهذا بصريح المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط وكيفية تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليهما في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية التي تنص على ما يلي "**يتعين على المرقي العقاري بعنوان انتسابه للصندوق وزيادة على توقيعه على النظام الداخلي تسديد الاشتراكات الآتية:**

- حق الانضمام ويدفع مرة واحدة منذ الانتساب.

- اشتراكات متنوعة"[1].

كما تنص عليه المادة 31 من مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير 2012 يتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على ما يلي: "**يتعين على المرقي العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية**[2]"

ويتضح من النصوص المذكورة على الزامية اكتتاب المرقي العقاري في هذا الصندوق عند شروعه في انجاز المشاريع، إضافة إلى تسديد الاشتراكات بمجرد انتسابه إلى الصندوق وذلك بعد اشتراط حصوله على اعتماد من طرف وزارة السكن والعمران وذلك بموجب القانون 11-04 سالف الذكر[3].

ثانيا: الضمانات المقررة للمكتتب:

ضمان الالتزام بنظام الملكية المشتركة:

يلتزم المشتري في إطار البيع العادي بدفع الثمن وتسلم المبيع، في حين أنه في إطار عقد البيع على التصاميم يقع على عاتق المكتتب التزام أخر وهو التزام ببنود الملكية

1- سي يوسف زاهية حورية، تقنية البيع على تصاميم، مرجع سابق، ص 59.

2- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري السالف الذكر.

3- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية على البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 60.

المشتركة وقد ورد في النص المادة 50 من قانون رقم 11-04 وقد قضيت بما يلي: "**يتعين على المكتتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه وتبقى مسؤولية كاملة تجاه كل شخص يشغل عقار بمحضر إرادته**"[1].

ويستفاد من هذا النص أن المقتني (المكتتب) ملزم باحترام البنود الملكية المشتركة وتسديد المساهمات المتعلقة بالتسيير والحفاظ على العقار وهو مسؤول عن كل شاغل للعقار بإرادته[2]

المبحث الثاني

تنفيذ البيع بالتقسيط في ظل التنازل عن ممتلكات الخاصة بالدولة.

من بين الوظائف المسندة إلى مديرية أملاك الدولة هي تحرير عقود الإدارية فهي مكلفة لتحرير العقود الإدارية الواردة على العقارات التي تمتلكها الدولة، وفي باب التنازل على المحلات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني والحرفي، حيث تقوم المديرية بتحرير هذه عقود التنازل لفائدة المترشحين سواء كانت هذه العقارات أو المحلات أملاك تابعة للدولة أو للدواوين الترقية والتسيير العقاري.

تتنازل الدولة عن الأملاك العقارية التابعة لها وذلك بمقابل قيمتها التجارية وقت إجراء البيع وتسليم العقار لفائدة الشاغلين الشارعيين بعد إتمام جملة من الإجراءات **(مطلب أول)**،

1-أمر رقم 11-04، الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

2- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 352.

وبعد إستكمال كافة الإجراءات الإدارية من أجل تحرير العقد الإداري المكرس لعملية التنازل نجد أن على ضرورة التعرف على ماهية الأثار التي يمكن أن تترتب عن عملية التنازل التي تمت بشكل قانوني **(مطلب ثاني)**.

المطلب الأول:

إجراءات عقد التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة.

تتمثل الإجراءات الأولية حسب طبيعة العقار في تكوين ملف الترشح للشراء الذي يتضمن طلب التنازل، ويكون موجه الى السلطات المختصة التي يخول لها بدراسة هذه الملفات والفصل فيها **(فرع أول)**، إلا أن يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني دون شاغلي المحلات ذات الإستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي إقتناء سكناتهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط **(فرع ثاني)**.

الفرع الأول:

تكوين ملف التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة

تودع طلبات شراء الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة من طرف المعني، لدى لجنة الدائرة بعد تعبير المستفيد عن ترضه بالبيع والتي أسسها الوالي المختص إقليميا لغرض استلام ودراسة ملفات التنازل عن الأملاك الدولة الخاصة والفصل في هذه الطلبات، فتنازل الدولة عن عقارتها الخاصة لفائدة الشاغلين الشرعيين بعد تكوين الملف الإداري الكامل **(أولا)** المتضمن بشكل إجباري طلب شراء الأملاك العقارية، موقع من طرف الشاغل الشرعي، الذي يقوم بإيداعه لدى أمانة لجنة الدائرة **(ثانيا)**.

أولا: تكوين الملف

يتكون الملف الواجب إيداعه لدى لجنة الدائرة، من مجموعة من الوثائق الإدارية البسيطة التي حددها المشرع الجزائري كالتالية:

-السند الشرعي لشغل الملك العقاري.

-وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.

-نسخة من بطاقة هوية الطالب بالنسبة للشخص الطبيعي، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

وهي نفس الوثائق المكونة لملف التنازل الذي يقدمه الشاغل الشرعي للعقارات التابعة لديوان التسيير والترقية العمرانية.

حيث نصت المادة 18 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 الذي يحدد كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقاري:" **يرفق الطلب بملف يتضمن:**

-عقد الإيجار الملك العقاري،

-وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة،

-نسخة من بطاقة هوية المقبل على الشراء، أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي" [1]

ركز المشرع الجزائري في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، على أن يكون المستفيد منها هو الشاغل الشرعي، ويثبت ذلك بواسطة عقد إيجار الملك العقاري، يفهم من ذلك أن المعني يكون مستأجر لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، قبل أن يكون له الحق في طلب التنازل.

ثانيا: إيداع الملف لدى لجنة الدائرة

1-مرسوم تنفيذي رقم 13-153 مؤرخ في 15 أبريل 2013، الذي يعدل ويتمم مرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 7 اوت2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستغلة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 22، صادر25 أفريل 2013، (ملغى).

استحدث المشرع الجزائري لجنة الدائرة في أول مرة بموجب القانون رقم 81-01، وأطلق عليها هذه التسمية نسبتا لإنتمائها الى مصالح الدائرة، ثم غير تسميتها في ظل القانون رقم 86-03، المؤرخ في 4 فيفري1986 يعدل ويتمم القانون بالقانون 81-01.

وتكمن مهام هذه اللجنة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها فحدد المشرع الجزائري هذه المهام بموجب أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المذكور سابقا، والتي تتمثل في استقبال الشاغلين الشرعيين الذين يرغبون في شراء العقارات التابعة للدولة، فيتعين على لجنة الدائرة المختصة الفصل في كل الطلبات المودعة لديها بموجب قرار تصدره في أجل شهرين وترفق هذا القرار وثيقة الإلتزام بالشراء. [1]

الفرع الثاني

كيفية حساب الأقساط التي يدفعها المستفيد

وبعد القيام بعملية حساب مبلغ الدفع الأولي يحرر على مستوى مفتشية أملاك الدولة وثيقة جدول الإستحقاق الخاص بالمحلات ذات الطابع السكني يدون فيها:

-اسم ولقب المشتري، العنوان.

-سعر التنازل حسب التقييم.

-قيمة التخفيض المحتمل (%)

-قيمة الإيجار.

-سعر التنازل النهائي.

1- بلحاج موسى، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولوود معمري تيزي وزو، 2018، ص65.

-مبلغ الدفع الأولي 5%

-قيمة الضمان المحتمل

-مبلغ الحصة الواجب تسديدها

-المبلغ الباقي بالتقسيط.

-مبلغ الدفع الشهري خلال فترة الدفع بالتقسيط.

-تاريخ بداية أول دفعة الدفع بالتقسيط (20 سنة مثلا) [1]

وبعد الإنتهاء من عملية تطبيق التخفيضات وخصم مبالغ الإيجار فإن المبلغ المتحصل عليه يجب أن يشكل الأساس لإحتساب مبلغ الأولي إذا كان الأمر بالدفع بالتقسيط مع الإشارة أن مبلغ الدفع الأولي يجب أن يتحدد بنسبة 5% يخصم منه مبلغ الضمان المدفوع احتمالا من طرف الشاغل لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

مثال:

إذا إفترضنا أن قيمة ملك عقاري حددت من طرف المصالح المختصة (بطاقة تقييم) ب 1.000.000 دج، وأن المترشح للإكتساب يعد من فئة المجاهدين ويستفيد بالتالي من تخفيض 40%، وأن المعني بالأمر اختار الدفع بالتقسيط لمدة 3 سنوات ويستفيد بالتالي من تخفيض قدره 7%.

وأن المعني سدد منذ شغله للمسكن مبلغ إجمالي للإيجار قدر ب 50.000 دج، وأن المعنى سدد مبلغ 20.000 دج كضمان.

فإن العملية الحسابية تجري كما يلي:

_تخفيض40% بالنسبة لقدامى المجاهدين على قيمة 1.000.000 دج أي 400.000 دج.

1- واكد زهرة، المرجع سابق، ص 39.

_تخفيض 7% للدفع على مدة 03 سنوات على قيمة 1.000.000 دج أي 70.000 دج المبلغ الإجمالي للتخفيضات: 400.000 دج + 70.000 دج=470.000 دج.

و بالتالي المبلغ الباقي هو 530.000 دج(أي 1.000.000 دج –470.000 دج).

والذي يخصم منه مبلغ الإيجارات، أي 530.000 دج –50.000 دج =480.000 مبلغ الدفع الأول5% يحتسب من480.000 دج.

أي480.000 دج × 5%= 24.000 دج مع خصم 20.000 دج التي يدفعها المعني كضمان فإنه يجب على هذا الأخير تسديد فقط مبلغ 4.000 دج كدفع أولي.

أما الباقي (480.000 دج –24.000 دج) أي456.000 دج، فسيكون موضوع دفع بالتقسيط طول المدة المختارة وبتطبيق نسبة الفائدة 1% للسنة.

وفي حالة ما إذا تبين بعد العملية الحسابية أن مبلغ الإمتيازات المالية الممنوحة تفوق سعر التنازل عن الملك المعني، ففي هذه الحالة فإن المترشح للاكتساب لا يدفع أي مبلغ.

وتبعا لذلك حين القيام بتحرير العقد الذي يخص حالات مماثلة مبلغ الإمتيازات المالية الممنوحة يفوق سعر التنازل فإن الخانة المتعلقة بسعر التنازل يجب أن تتضمن بوضوح العناصر التالية:

–سعر التنازل المحدد في بطاقة التقييم التي أعدتها مصالحكم.

–كل الإمتيازات المالية التي استفاد منها المشتري.

–إشارة "المبلغ الواجب التسديد صفر(0) دج ، (مبلغ الإمتيازات المالية يفوق سعر التنازل)" [1]

1–واكد الزهرة، مرجع سابق، ص 41 .

وتجدر الإشارة أن المعنيين لا يمكن لهم بأي حال من الأحوال المطالبة باسترجاع مبالغ الإيجار التي يدعون أنها تم تحصيلها زيادة، في حالة ما إذا كانت الإمتيازات الممنوحة تفوق سعر التنازل باعتبار أن مبالغ أن مبالغ الإيجار مقابلا لشغل الأملاك المعنية.

المطلب الثاني:

آثار عقد التنازل عن ممتلكات الدولة.

باعتبار أن عقد البيع المكرس للتنازل عن ممتلكات الدولة من الأنظمة القانونية المراد تحقيقها بين طرفي التعاقد والتي تعمل على تعزيز الثقة بينهما، والخاصة انه من العقود الملزمة للجانبين أي على كلا الطرفين ترد عليهم التزامات التعاقد أي التزامات البائع (الدولة) **(فرع أول)** وكذا التزامات المشتري **(فرع ثاني)**.

الفرع الأول

التزامات الدولة

ينفرد عقد التنازل عن ممتلكات الدولة بحملة من الالتزامات تميزه عن باقي العقود وخاصة أنه يعتبر من الممتلكات التابعة للدولة وهذا يعني على عاتق الدولة تحمل جملة من الالتزامات في حالة التنازل عن ممتلكاتها.

حيث أن هناك أملاك عقارية تابعة للدولة لا يجوز التعامل فيها بنص القانون مثل الشركات المستقبلية، الحقوق المتنازع عنها، والتعامل في أملاك الدولة[1].

فحسب المادة 93 من القانون المدني فإن محل الالتزام يجب أن يكون ممكنا وغير مستحيل وإلا كان ذلك العقد باطلا بطلان مطلق، يجب أن يكون محل الالتزام موجود في الحال[2].

1- هدوري عايدة،" **أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة**"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد –ب –، العدد 47، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري ـ قسنطينة، الجزائر، 2017، ص146.

2- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005، ص 65.

فلا عبرة ببيع عقار مملوك لأحد الأفراد من قبل الدولة، وهو لا يزال لم يخرج من ذمة الشخص المالك الأصلي، يجب أن يكون العقار المبيع معينا حتى يمكن أن يرد عليه الاتفاق، إذا يعتبر العقار من الأشياء القيمة أي الاشياء المعينة بذاتها، بحيث يعين العقار تعيينا محددا وذلك بالذكر الحدود، الشارع، البلدية المساحة...الخ، وفي المناطق الممسوحة يكون التعيين بواسطة رقم القسم، رقم القطعة[1].

لم يحدد المشرع الجزائري في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 18-153 العقارات القابلة للتنازل ولكنه بين العقارات المستثناة التي لا يجب على الدولة أن تتنازل عنها ومن بينها:

- ألا يكون الشيء المبيع يدخل ضمن الأصناف العقارية الخاصة التي لا تقبل التصرف فيها، حيث هناك أملاك عقارية لا يجوز التصرف بنص القانون.
- لا يمكن بيع العقارات التي فقدت قيمتها أو العقارات التي فيها مخاطر كالمباني المهددة بالسقوط.
- المساحات الأرضية المخصصة للدفن (المقابر).
- الأرضي الفلاحية[2].
- الأملاك العقارية المصنفة في طور التصنيف التراث الثقافي[3].
- ألا يكون المحل من ضمن السكنات الإلزامية ، وهي نوع من السكنات تستفيد منها الأسرة التربوية مثل المؤسسات التربوية ...إلخ.
- يجب أن يكون العقار المرد التنازل عنه عبارة عن عقار مبني، إذ عملية التنازل تشمل العقارات المبنية.
- يجب أن يندرج العقار المراد التنازل عنه ضمن الأملاك العقارية المندرجة ضمن أملاك الدولة، أو من أملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري.

1- المادة 93 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم - السالف الذكر.

2- - يوسف حفصي، مرجع سابق، ص 80.

3- المادة 2 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المتضمن كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، السالف الذكر.

وفي النهاية على المشتري أن يكون عالما بالبيع بحيث يمكن التعريف عليه، وفي البيع الإداري عن طريق المزاد يشترط أن يتم الإعلان عن المزايدة قبل 20 يوما على الأقل من يوم المزايدة وفي هذه المدة يفترض أن كل معني بالأمر يكون قد قام بزيادة للشيء المبيع وحدده وعرف أوصافه.

- إلتزام الدولة بنقل ملكية المحل المعني بعملية التنازل الى شاغله الشرعي ويرتب في ذمة المشتري التزام بدفع الأقساط، مع العلم أن تسديد الأقساط يكون بإتباع إجراءات إدارية وناتج عملية البيع بدرج ضمن الحساب النهائي لحزينة الدولة.

-الإلتزام برعاية الإجراءات الخاصة بمصلحة الشهر العقاري، حيث يجب على الهيئة المكلفة بتحرير عقد التنازل أن تقوم بإرساله الى المحافظة العقارية للقيام بعملية شهره.

أما بالنسبة للإلتزام بضمان التعرض والإستحقاق وضمان العيوب الخفية فإن القاعدة تنص على أنه لا ضمان في البيوع الإدارية فضلا عن القضائية، فالبيوع التي تكون الدولة طرفا فيها هي غالبا بيوع تنافسية لا تحتمل المساومة، وعليه فالدولة كبائع لا تلتزم إلا بنقل ملكية المبيع الى المشتري والملكية العقارية كما رأينا سابقا لا تنتقل إلا بتوافر شرط الشكلية، من كتابة رسمية وتسجيل وشهر، بالإضافة الى التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع الى المشتري فلا بدا أيضا أن يسلمه إياه بشكل يسمح للمشتري بحيازته والإنتفاع به دون عوائق.[1]

الفرع الثاني:

إلتزامات المشتري.

ومن بين التزامات المشتري في عقد البيع بالتقسيط في ظل الأملاك التابعة للدولة نجد الإلتزام بتسديد الثمن، الإلتزام بدفع نفقات المبيع، الإلتزام بتسلم المبيع.

1- الإلتزام بتسديد الأقساط:

1-هدوري عايدة، مرجع سابق، ص148.

في عقد البيع هو التزام رئيسي وهذه الأقساط عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قابضاتها الموجودة على مستوى الدوائر، أي على مستوى مفتشية أملاك الدولة وتكون عبر د فعات ويشترط فيها ك ما يلي:

– أن تكون ثمن الأقساط نقدا يدفع لحساب خزينة الدولة بمعية صناديق مفتشيات أملاك الدولة ويدفع مسبقا لخزينة الدولة إما دفعة فوري وإما التقسيط.

– أن تكون الأقساط مقدرا، بحيث يتم تقييم العقار بشكل سابق عن عملية البيع.

ألا تقل عن القيمة التجارية للعقار السوق العقاري المحددة وفقا لمقتضيات السوق العقاري.

–ألا يكون الثمن بخسا، إلا ما استنفاذ بنص القانون، مثلا (حالة تفوق الامتيازات المالية لسعر التنازل)[1].

– لابد أن يثبت الشاغل أدائهم لالتزاماتهم الإيجارية، أنهم يقيمون أو يمارسون نشاطهم ضمن الأملاك المتنازلة عنها.

2– الإلتزام بدفع نفقات المبيع:

أما المقصود بنفقات البيع وتكاليف المبيع فهي المصاريف اللازمة لإتمام عملية البيع كنفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق، أما تكاليف المبيع فهي نفقات صيانته مثلا.

3– الإلتزام بالتسلم:

وهو ما يقابل إلتزام البائع بالتسليم، ويقصد به أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع ويحوزه حيازة فعلية ويكون التسلم كما يلي:

1– المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93 –12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بقانون الاستثمار الخاص، ج. ر.ج.ج، العدد 64، المؤرخة في 10 اكتوبر 1993 التي تنص " **يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أرضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاص**".

تكون الأقساط مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يكون إتفاق يقتضي غير ذلك [1]

كما سبق أن أشرنا أن المشرع الجزائري ألزم المستفيد على دفع ثمن العقار، مع تخييره في ذلك بين الدفع الفوري أو الدفع بالتقسيط، فيبرم عقد البيع بين الطرفين في كلتا الحالتين حسب القوانين المعمول بها والسارية في وقت إبرام العقد، مع تبيان ثمن البيع بكل وضوح في عقد البيع، وتحديد مدة استكمال المبلغ في حالة اختيار الدفع بالتقسيط.

وما لا يجب على المستفيد القيام به هو إعادة بيع العقار إلا بعد إستكمال دفع الأقساط وذلك حسب ما نصت عليه المادة 9 من ن المرسوم التنفيذي رقم 18-154.

1 – هدوري عايدة، مرجع سابق، ص148.

خاتمة

تستند أحكام عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية أنها نوع من أنواع البيوع المؤجلة التي يتم فيها تسليم المبيع وتسديد الثمن عبر أقساط وقد نظم المشرع الجزائري الأقساط عبر أحكام قانونية خاصة به، غير أنه يترتب عن إنعقاده أن المرقي يلتزم بنقل ملكية المبيع للمكتتب وفي المقابل على المكتب بدفع الثمن عبر أقساط وذلك طبقا للقانون 11-04 ، إذ يعتبر من العقود التي تقع على الملكية العقارية بالرغم أن المشرع الجزائري لم يتطرق إليها بصفة خاصة ومما يتعين علينا الرجوع إلى القواعد العامة أما بخصوص تميزه عن البيوع المتشابهة له من بينها نجد البيع بالعربون الذي يمنح الدفع وقت إبرام العقد

أما التطبيق المتعلق بالبيع بالإيجاري نجده ينفرد بشرط الاحتفاظ بالملكية بحيث ملكية العقار لا تنتقل إلى المستفيد إلا بتسديد الثمن كاملا ومن ثمن المسكن تضاف إليه أقساط الدورية أما عقد الوعد بالبيع فيجب أن يعين ويجدد في عقد الوعد ومن ناحية انتقال الملكية في الوعد بالبيع لا يحصل الا بعد انعقاده بصفة نهائية، أما بخصوص تمييزه عن البيع بإيجار يعد من أهم الحلول والنتائج التي انتهجها المشرع في سبيل الحد والقضاء على أزمة السكن، من خلال المادة 2 من المرسوم 10-105.

غير أن أهم ميزة التي يتسم بها عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية عموما أنه ناقل للملكية إلى المشتري بصورة واضحة ومن بين نماذج البيع بالتقسيط في القانون الخاص أو قانون 11-04 عقد نجد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق التي تعتبر من البيوع التي يقوم بها المرقيين العقارين الخواص وفقا للقانون 11-04، حيث أن كلا العقدين عقد البيع على التصاميم وحفظ الحق تترتب عنهم سلسلة من الإجراءات من أجل إنتقال الملكية من المرقي العقاري الى المكتتب ابتداء بإجراء التوثيق ثم إجراء التسجيل وأخيرا إجراء الشهر العقاري.

حيث أن هذه النماذج ترتب عليهم آثار أي عليهم إلتزامات وضمانات، حيث يلتزم المرقي العقاري في عقد البيع على بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية في ظل قانون11-04:

التزامه بالإعلام عن مشروعه العقاري يجب بإعلام المقتنيين بكل أسعار وشروط البيع قبل عرض أنشطته في السوق التزامه بتشييد البناية خلال المدة المحددة في العقد وبالمواصفات المطلوبة بالمقابل يقوم المكتتب بتسديد تسبيقات لا تتجاوز 20% من السعر الإجمالي وإتمام دفع باقي الثمن من إبرام العقد النهائي الناقلة للملكية ومن بين إلتزامات المرقي العقاري يلتزم بنقل الملكية فهو مجبر على اتخاذ جميع الإجراءات الكفيلة لتحقيقه بمجرد شهر العقد تنقل الملكية تدريجيا بقدر قسط الثمن وكذلك يلتزم بتسليم الشيء المبيع للمكتب في الحالة التي كان عليها وقت المبيع.

أما بالنسبة للمكتتب وجب عليه بتسديد الثمن عبر أقساط حددها المرسوم التنفيذي رقم 13-431 وكذا التزامه بالتسليم أي وضع المبيع تحت تصرفه اي بتمتع بالحيازة والانتفاع دون عائق وأخيرا الضمانات المقررة بالنسبة للمرقي العقاري أما الضمانات الخاصة نجد التزام المرقي العقاري بضمان العشري وذلك وفقا للقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية حيث المرقي العقاري يتحمل الضمانات العشرة لمدة 10 سنوات دون وقع عليه عبء الإثبات على المكتتب وضمان تسديد الاشتراكات بمجرد انتسابه للصندوق الكفالة المتبادلة أي اكتتاب المرقي العقاري في هذا الصندوق قبل شروعه في انجاز المشاريع إضافة إلى تسديد الاشتراكات بمجرد انتسابه إلى الصندوق الكفالة المتبادلة وبالنسبة للضمانات المقررة للمكتتب نجد ضمن ملكية المشتركة حيث يلتزم بدفع ثمن وتسلم المبيع في حين أنه في إطار البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية والتزام أخر ضمان بنود الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار وذلك وفقا للمادة 50 من

قانون 11-04 السالف الذكر، أما بالنسبة للعقد حفظ الحق فإن الإلتزام الرسمي للمرقي العقاري هو إقامة المحل عن طريق تشييد البناية، وكذا التزامه بتسليم العقار المنجز لصاحب حفظ الحق بعدها يقوم المرقي العقاري بتحرير العقد النهائي من أجل إنتقال الملكية، كما يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار لصاحب حفظ الحق وعليه لا يتجاوز المبلغ 20% من السعر التقديري للعقار، وفي عقد حفظ الحق فإن موضوع التزام صاحب حفظ الحق بالشراء يكون إختياري إما بالشراء أو العدول.

يضاف ذلك نجد أن عقد البيع بالتقسيط يمكن أن يكون في صورة أملاك الدولة أي يمكن للدولة أن تتنازل عن ممتلكات الخاصة بها، إلا أن عقد البيع بالتقسيط في صورة التنازل عن أملاك الدولة تعتبر السبيل الى الإكتساب والإمتلاك لذا عليه فإن مضمون عقد البيع المكرس لعملية التنازل يتعلق بموضوع قاعدة الرسمية، ومن بين أهم المعاملات القانونية التي تقوم بها الدولة في إطار التنازل عن أملاكها هي التسجيل لدى مفتشية التسجيل والشهر العقاري لدى المحافظة العقارية.

تكمن آلية تسديد الثمن في عقد التنازل عن ممتلكات الدولة عن طريق تطبيق تخفيض بالنسبة للدفع الفوري تخفيض10% من قيمة العقار بالإضافة الى استفادة المشتري من تخفيض40% من سعر التنازل اذا كانت مدفوعة فئة ذوي الحقوق والمجاهدين ، كما يمكن للمشتري أن يختار صبغة الدفع بالتقسيط حيث يستفيد من 20 سنة لدفع ثمن التنازل ويشترط هنا تقديم أولي بنسبة5% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع عند ابرام عقد البيع ويخفض المبلغ المتبقي لتطبيق نسبة فائدة 1% في السنة، وبالتالي في حالة الشراء بالتقسيط تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد جدول الدفع بالتقسيط ويستفيد المستفيد من تخفيض من مبلغ التخفيض قدره 7%عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث سنوات أو تساويها و5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 3 سنوات.

ينفرد عقد التنازل عن ممتلكات الدولة بحملة من الالتزامات تميزه عن باقي العقود وخاصة أنه يعتبر من الممتلكات التابعة للدولة وهذا يعني على عاتق الدولة تحمل جملة من الالتزامات في حالة التنازل عن ممتلكاتها وهي التزام البائع بمشروعية المحل وعلى البائع أن يقوم بإلتزامه على أكمل وجه هو نقل ملكية المبيع الى المشتري، وعليه فالدولة كبائع لا تلتزم إلا بنقل ملكية المبيع الى المشتري والملكية العقارية كما رأينا سابقا ولا تنتقل إلا بتوافر شرط الشكلية، من كتابة رسمية وتسجيل وشهر، بالإضافة الى التزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع الى المشتري فلا بدا أيضا أن يسلمه إياه بشكل يسمح للمشتري بحيازته والإنتفاع به دون عوائق.

ومن بين التزامات المشتري في عقد البيع بالتقسيط في ظل الأملاك التابعة للدولة نجد الإلتزام بتسديد الثمن في عقد البيع هو التزام رئيسي والثمن عبارة عن مبلغ نقدي يلتزم المشتري بدفعه للبائع في مديرية أملاك الدولة أو بالأحرى قابضاتها الموجودة على مستوى الدوائر، أي على مستوى مفتشية أملاك الدولة، ثم الإلتزام بدفع نفقات المبيع فهي المصاريف اللازمة لإتمام عملية البيع كنفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق، أما تكاليف المبيع فهي نفقات صيانته مثلا، أما الإلتزام بتسلم المبيع وهو ما يقابل إلتزام البائع بالتسليم، ويقصد به أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع ويحوزه حيازة فعلية.

إذ توصلنا من خلال هذه الدراسة أن عقد البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية من العقود التي تقع على الملكية العقارية بالرغم أن المشرع الجزائري لم يتطرق إليها بصفة خاصة ومما يتعين علينا الرجوع إلى القواعد العامة إلا أنه يطرح العديد من الإشكاليات ويعرف ثغرات عديدة في الممارسة، اذ لا يمكن القضاء عليها برجوع الى القواعد العامة إلا بسن إليها أحكام قانونية خاصة بها توضح بشكل دقيق كيفية نهجها.

قائمة المراجع

I. باللغة العربية:

أوّلا: الكتب

1- إبراهيم دسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الإنتمائية الأخرى، جامعة الكويت للطباعة والنشر، الكويت، 1984،

2- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في قانون مدني الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

3- جمال بوشنافة، شهر تصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2006.

4- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2014

5- خالد رامول، أسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

6- خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح المدني الجزائري، عقد البيع، جزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

7- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.

8- زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014.

9- ـــــــــــــــــــــــ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل لطباعة والنشر، الجزائر، 2014.

10- ـــــــــــــــــــــــ، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون 11-04، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.

11-سليمان مرقس، عقد البيع العقود المسماة، شرح القانون المدني، الطبعة الرابعة، دار الهنا للطباعة، مصر، 1980.

12-شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

13-صبري مصطفى حسن السبك، البيع بالتقسيط كصورة من صور البيوع التجارية الخاصة، جامعة الأزهر، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2012

14-طاوس زنوش، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.

15-عادل عبد الفضيل عيد، البيع بالتقسيط في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008.

16-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. أسباب كسب الملكية، جزء 9، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

17-عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعة، لبنان، 2010.

18-علي فيلالي، العقود الخاصة البيع، موفم للنشر، الجزائر، 2018.

19-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2015.

20-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2011.

21-محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.

22-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات) ط2، الجزء الأول، دار الهدي، الجزائر، 2004.

23-محمد يوسف الزغبي، شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1993

24-نبيل إبراهيم سعيد، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات:

1-أعمر تبسيه، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوره في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار،2019.

2-ربيعة فرح، تطور شكلية في العقود، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، كلية حقوق العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023.

3-رفيعة لعور ريم، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران، 2019.

4-عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البناء على التصاميم، أطروحة الدكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة دحلب -البليدة-2013.

ب- مذكرات الماجستير:

1- إلهام بعبع، حماية الملكية العقارية، مذكرة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، منتوري الجامعة قسنطينة، 2007.

2- سامية براهيمي، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2008.

3- سميحة خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

4- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، قسم قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بليدة، 2006.

5- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة،2009.

6- -عدنان محمد السليم سعد الدين، بيع التقسيط وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي، بحث لنيل درجة الماجستير في الفقه الإسلامي وأصوله، كلية الشريعة، جامعة دمشق، بدون سنة المناقشة.

7- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري وزراعي كلية حقوق، جامعة البليدة

8- كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005

9- كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، قانون أعمال، القطب الجامعي بلقايد، وهران ،2012.

10- لامية كتو عقد البيع على التصاميم في اطار القانون 11-04 المجدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013/10/06

11- مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكر الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

12- نجية بن حمام، عقد حفظ الحق، مذكرة الماجستير فرع حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2016.

13- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة لدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، التخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005.

ج- مذكرات الماستر:

1-حسام الدين بوسته، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2018.

2-حنان مساعدي، حليمة زويش، التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945، 2017.

3-حنان مكمش، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناءا على التصاميم، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أساسي خاص، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمن بن باديس، مستغانم 2017.

4-ديهية عماري، إنتقال الملكية عن طريق البيع في القانون الجزائري، مذكرة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، النظام، ل.م.د، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022/ 2023.

5- رانيا بوحصان، بغو وسام، المسؤولية القانونية للضبط العمومي، مذكرة مكملة للمتطلبات الماستر في القانون، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه 8 ماي 1945، قالمة، 2019.

6- الزهرة واكد، التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269، مذكرة نهاية الدراسة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، 2013.

7- سعيد غربي، أمينة غربي، عقد حفظ الحق في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، برج بوعريريج، 2022.

8-سهيلة مودوب، كاتية عروش، حماية طالب الشراء في إطار الترقية العقارية، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2018.

9-شهناز كتفي، العطراوي سلاف، عقد البيع بناء علي التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة،2019.

10-فاطمة الزهراء ديرم، أحكام بيع العقار بالتقسيط في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018.

11-كنزة عبادي، عسلون ليندة، البيع بالتقسيط في القانون المدني الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة بجاية، 2023.

12-لخضر بوجيل، التنازل عن الأملاك العقارية في ظل الترقية العقارية، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة،2020.

13-مسطورة شرع، دورة مؤسسات المالية في تمويل مشاريع نشاط الترقية العقارية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة نموذجا، مذكرة الماستر تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة غرداية، 2018.

14-موسى بلحاج، تنازل الدولة عن أملاكها العقارية الخاصة، مذكرة الماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.

14-هاجر سكندار، أمال بن عمارة، دور صندوق الضمان والكفالة المتبدلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مذكرة الماستر، كلية العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، جامعة بن خلدون تيارات، 2022.

1- ثالثا: المقالات والمداخلات

أ- المقالات

1- أحمد إبراهيم الحياري، **حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، دراسة مقارنه في القانون الفرنسي والأردني**، مجلة الحقوق، العدد 4، الكويت، 2009، ص ص330،276.

2- أمينة بن يمينة، "**إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا لتشريع الجزائري**"، مجلة أفاق للبحوث والدراسات، العدد الخاص، جامعة وهران، ماي 2018، ص ص 154،138.

3- زاهية حورية سي يوسف، "**إنشاء عقد البيع على تصاميم وضماناته في القانون الجزائري**"، مجلة الحقوق، العدد 4، الكويت، 2014، ص ص911،931.

4-زهرة بن عبد القادر محمد رضا التميمي، " **دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناءا على التصاميم، دراسة تحليلية في القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية**"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، دون سنة نشر، ص ص 184،165.

5-زهية سعدي، "**الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط**"، مجلة بحوث، العدد 10، الجزء الثاني، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بدون سنة نشر، ص ص.122،145

6-زيدان بدروس، "**الطرق والإجراءات لتحرير عقد التوثيقي**"، مجلة التوثيق، العدد 8، الجزائر، 2022، ص ص.120،144

7-سميرة العابد، "**الادخار البنكي وأثره علي سلوك المستهلك الجزائري نحو القروض الاستهلاكية ومحلات البيع بالتقسيط**"، مجلة الاقتصاد الصناعي، مجلد 12، عدد 1، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2022، ص ص.82،109

8-سميرة لالوش، "**التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقارية**"، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 14، العدد 01، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2022، ص ص .235،248

9-سهيلة تواتي، " **قراءة في التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق**"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية (الجزائر)، جانفي 2023، ص ص .1218،1235

10-شارف بن يحي، "**دلالة العربون وأثرها على مصير التعاقد في القانون المدني الجزائري**"، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 34، العدد 02، قسنطينة، الجزائر، 202/11/17، ص ص .923،955

11-عمر فلاق، "التعاقد بالعربون بين الشريعة والقانون"، مجلة الدراسات الإسلامية، ع/قسم العلوم الإسلامية، الجزائر، العدد 6، جانفي2016، ص ص .313،330

12-كنزة مخناش، **الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناءه**، مجلة العلوم السياسية، مجلد أ، العدد50، جامعة منتوري قسنطينة، ص ص.420،431

13-مريم بوشربي، **"بيع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة في ظل قانون الأملاك الوطنية"**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي2017، ص ص 366،383.

14-منى حنيش، **"بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل"**، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2017، ص ص 174،194.

15-نورة حمليل، **"عقد البيع بالإيجار"**، مجلة الباحث، بجامعة تيزي وزو، العدد، 2007.

ب- الملتقيات:

1- آسيا دوة، عقد حفظ الحق، الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائري" الوقع والأفاق"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 27/ 28 فيفري2012، ص ص1،17.

2- ربيعة صبايحي، "الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مربح –وقلة–، يومي 27و28 فيفري 2012، ص ص67،79.

رابعا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج، العدد 31 الصادر بتاريخ 13 مايو 2007.

2- أمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل تجاري العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 92، الصادر في 18 سبتمبر 1975.

3- أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، العدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1976

4- أمر رقم 88-27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج، العدد 28، الصادرة في 13 جويلية 1988، معدل ومتمم.

5- قانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس 1986، يتضمن الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 10 الصادرة في 5 مارس1993، (ملغى).

6- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1مارس 1993، ج.ر.ج.ج، عدد14 الصادرة في 3 مارس1993، (ملغى).

7- أمر رقم 90-25 المؤرخ في أول جماد الأول عام 1411 موافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجه العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 46، الصادرة 10 غشت 2008، المعدل والمتمم.

8- أمر رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج، لعدد 14، الصادرة في 3مارس2006.

9- أمر رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموفق 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 15، الصادرة في 28 فبراير 2007.

10- أمر رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر 06 مارس 2011.

ب- النصوص التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية 1424 الموافق لـ 7 أوت 2003، الذي يحدد الشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعية حيز الاستغلال قبل 1جانفي2001، المعدل والمتمم.

2- مرسوم تنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 جانفي2007، يتضمن شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، ج.ر.ج.ج، العدد 01.

3- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 11 الصادر 26 فبراير 2012.

4- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموفق 18 ديسمبر سنه 2013 يحدد نموذجي حفظ الحق وعقد البيع على تصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد السعر الملك موضوع عقد البيع على تصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج.ر.ج.ج، العدد 66، الصادرة 25 ديسمبر 2013

5- مرسوم تنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11 أوت 2015، الجريدة الرسمية، عدد44 لسنة 2015 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 13 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2014، ج.ر.ج.ج، العدد 48 لسنة 2003.

6- مرسوم تنفيذي رقم 13-153، مؤرخ في 15 أفريل 2013، الذي يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي رقم 03-269، مؤرخ في 7 اوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستغلة أو الموضوعية حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة2004، ج.ر.ج.ج، عدد 22 أفريل 2013، (ملغى).

II. باللغة الفرنسية:

A- OUVRAGES/

1- Marianne Faure Aad, la vente d'immeule à construire hal open science, France, 2/1/2022

1. Loi :

1- ordonnance n° 2016-131 du février 2016 portant reforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, le rapport au président de la république qui accompagne l'ordonnance du 10 février 2016 code civil français

الفهرس

الفهرس	
مقدمة	01
الفصل الأول **الإطار المفاهيمي لأحكام البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية**	06
المبحث الأول: مفهوم البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية	07
المطلب الأول: تعريف البيع بالتقسيط وتكييفه القانوني	07
الفرع الأول: تعريف وخصائص البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية	08
أولاً: تعريف البيع بالتقسيط في عقود الترقية العقارية	08
ثانياً: خصائص البيع بالتقسيط في قانون الترقية العقارية	11
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية	16
المطلب الثاني: تمييز البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية عن البيوع المشابهة له	16
الفرع الأول: تمييز البيع بالتقسيط عن البيع الإيجاري	17
الفرع الثاني: تمييزه عن الوعد بالبيع	18
الفرع الثالث: تمييز البيع بالتقسيط عن البيع بالعربون	19
المبحث الثاني: تنظيم عقد البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية	21
المطلب الأول: صور عقد البيع بالتقسيط في الأحكام الخاصة	21
الفرع الأول: عقد البيع على التصاميم	22
أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم	22
ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم	23
ثالثاً: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم	27
الفرع الثاني: عقد حفظ الحق	28
أولاً: تعريف عقد حفظ الحق	28
ثانياً: خصائص عقد حفظ الحق	29

ثالثاً: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق	30
المطلب الثاني: تنظيم البيع بالتقسيط في إطار التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة	33
الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالتقسيط في إطار التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة	33
الفرع الثاني: كيفية تسديد الثمن في عقد التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة	36
أولاً: صيغة الدفع الفوري	36
ثانياً: صيغة الدفع بالتقسيط	37
الفصل الثاني **إجراءات تنفيذ البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية**	41
المبحث الأول: إجراءات إتمام البيع بالتقسيط في ظل قانون رقم 11-04	43
المطلب الأول: الإجراءات الشكلية في البيع بالتقسيط في ظل قانون رقم 11-04	43
الفرع الأول: إجراء التوثيق	44
الفرع الثاني: إجراء التسجيل	45
الفرع الثالث: إجراء الشهر العقاري	46
المطلب الثاني: آثار البيع بالتقسيط في قانون 11-04	48
الفرع الأول: الالتزامات المقررة في البيع بالتقسيط في ظل قانون 11-04	48
أولاً: الالتزامات المرقي العقاري	48
ثانياً: التزامات المكتتب	53
الفرع الثاني: الضمانات المقررة في البيع بالتقسيط في ظل قانون 11-04	56
أولاً: الضمانات المقررة للمرقي العقاري	56
ثانياً: الضمانات المقررة للمكتتب	58
المبحث الثاني: تنفيذ البيع بالتقسيط في ظل التنازل عن ممتلكات الخاصة بالدولة	59
المطلب الأول: إجراءات عقد التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة	59
الفرع الأول: تكوين ملف التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة	60
أولاً: تكوين الملف	60
ثانياً: إيداع الملف لدى لجنة الدائرة	61

الفرع الثاني: كيفية حساب الأقساط التي يدفعها المستفيد	**62**
المطلب الثاني: آثار عقد التنازل عن ممتلكات الدولة	**64**
الفرع الأول: التزامات الدولة	**64**
الفرع الثاني: التزامات المشتري	**67**
خاتمة	**69**
قائمة المراجع	**73**
الفهرس	**87**

ملخص الموضوع

ملخص

ونستنتج من خلال دراستنا لموضوع أحكام البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية أنه آلية قانونية كرسها المشرع الجزائري من أجل الحصول على السكن حيث إهتم به إهتماما بليغا خاصة في مجال العقارات، وفي ظل إنحفاض القدرة الشرائية للفرد من جهة وأزمة السكن من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس لجأ الفرد إليه بإعتباره الوسيلة الوحيدة التي تمكنه من تقسيط الثمن عبر دفعات تتماشى مع قدرته المالية، وقد يأخذ البيع بالتقسيط في نشاط الترقية العقارية عدة صور منها في ظل قانون 11-04 أي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، وصورة التنازل عن الأملاك الخاصة بالدولة.

فقد لجأ المشرع الجزائري الى تنويع من هذه الصور من أجل مراعاة الإختلاف الفئات الاجتماعية.

Summary

Through our study of the issue installment sales provisions in real estate promotion activity ؛ We conclude thate it is considered a legl mechanism established by the Algerian legislator in order to obtain housing؛ as he paid great attention to it especially in field of real estate and in light of the decline in the one hand and the housing crisis on the other hand.

On this basis the individual resorted to it as the only means that enables him to pay the price in installments through payments consistent with his financial ability ؛installments sales in real estate promotion activity may take several form؛ including in light of law 04-11 sales based on designs a contract to preserve the right؛ and a form of assignment of private property in the country

The Algerian legislator only resorted to diversifying these images in order to take into account the differences in social groups.