

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

المحور الأول: التحولات التشريعية للترقية العقارية المفهوم والمجالات .

عنوان المداخلة: الضوابط القانونية للصيغ الواردة على المحلات التجارية في ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

د.شيروف نهى

nouhachirouf3@gmail.com

مقدمة:

شهد قطاع الترقية العقارية تحولات تشريعية مهمة في ظل التطورات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفتتها الدولة الجزائرية، أين إنتقل من المفهوم الكلاسيكي المرتكز على البناء التقليدي إلى التوجه نحو الإستثمار المنظم في المجال العمراني والذي يشمل مجموعة المشاريع المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ما إستوجب سن نصوص قانونية و تنظيمية تتكفل بتأطير هذا النشاط و العمل على ترقيته و ضمان إستدامته ،فكان إصدار القانون الإطار 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و الذي يهدف إلى تطوير نشاطات القطاع العقاري من خلال وضع ضوابط قانونية تضمن تحسين أداء المرقى ميدانيا و دعم نشاطه الترقوي بالسبل المتاحة كالإمتيازات و الإعانات مع تحديد موضوع كل العمليات المرتبطة به بما في ذلك المحلات ذات الإستعمال التجاري لما لها من أثر تنموي، إقتصادي و تجاري من جهة ومن جهة أخرى خصوصية الصيغ الواردة عليها ما يدفعنا لطرح الإشكالية التالية:

ماهي الضوابط القانونية التي أقرها القانون 04-11 لتنظيم الصيغ التعاقدية الواردة على المحلات التجارية ضمن مشاريع الترقية العقارية و تحقق التوازن بين حرية الإستثمار و حماية حقوق الأطراف المتعاقدة - المرتقي و المستفيد؟

للإجابة على هذه الإشكالية سوف نتناول أربعة محاور أساسية وهي:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للمحلات التجارية و طبيعتها في إطار الترقية العقارية.

المحور الثاني: الصيغ التعاقدية المقررة بموجب القانون 04-11"البيع، الإيجار و التخصيص".

المحور الثالث: الضوابط الموضوعية و الإجرائية الخاصة بالمحلات التجارية في إطار الترقية العقارية.

المحور الرابع: مدى فاعلية الضوابط القانونية في تحقيق الأمن التعاقدى بالنسبة للمستفيد -ضمان التسليم، الشفافية المالية، المسؤولية القانونية-.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للمحلات التجارية و طبيعتها في إطار الترقية العقارية.

جعل المشرع الجزائري من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011¹ المتعلق بالترقية العقارية الإطار العام الذي يرتب و ينظم ويضبط العلاقة القانونية بين جميع المتدخلين في العملية العقارية والتي تشمل المرقى العقاري والمستفيد أو المشتري. وقد كرس هذا القانون صيغ تعاقدية خاصة تستجيب لطبيعة النشاط الترقوي وخصوصياته الاقتصادية والاجتماعية. وما يقدمه من ضمانات لتحقيق حماية متوازنة بين أطرافه. لاسيما ما تعلق بما يطلق عليه بالبيع على التصاميم أي - البيع في طور الإنجاز - فهي صيغة مميزة تتجاوز الشكل التقليدي للبيع الذي يخضع للقواعد و الإجراءات العامة المعمول بها ، إذ تجمع صيغة البيع على التصاميم بين عناصر عقد البيع وأحكام عقد المقاولة، وتؤسس لعلاقة قانونية ذات طبيعة مركبة. وقد نصت المادة: 34 منه "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار و يخص في نفس الوقت ، البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء" وقد أقرّ المشرع إلزام المرقى العقاري تسليم البناية المنجزة طبقا للإلتزامات التعاقدية في الفقرة الثانية من نفس المادة كضمان بواسطة محضر معاينة الحيازة الفعلية. وعليه في إطار تناول موضوع الضوابط القانونية للصيغ الواردة على المحلات التجارية وجب تحديد مفهوم المحل التجاري و طبيعتها في إطار القانون 04-11. يجب معرفة محل عملية النشاط العقاري - المحل التجاري - و طبيعته القانونية في إطار الترقية العقارية.

حيث يدخل في نشاط الترقية العقارية كل عملية بناء أو تهيئة أو إصلاح أو ترميم أو تجديد أو إعادة تأهيل، و هيكلة و تدعيم تخص بنايات مهما كانت طبيعتها و الهدف المبتغى منها، بعنوان المادة 03 منه. أين قدّمت الفقرة الثانية من المادة 14 من الفصل الثاني تحت مسمى مهنة المرقى العقاري من الفرع الأول تحت عنوان نشاط الترقية العقارية وفي نفس السياق الفقرة الأولى ذات العلاقة بموضوع هذه

¹ - القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 6 مارس سنة 2011.

الورقة البحثية فجاء فيه: "البناء: كل عملية تشييد بناية و / أو مجموع بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

أولاً : تعريف المحل التجاري في إطار الترقية العقارية: بناءاً على النصوص القانونية الإطار و النصوص التنظيمية المرافقة لها وكذا ما أقرته أحكام القانون التجاري يمكن تعريف المحل التجاري في إطار الترقية العقارية كما يلي:

كمبدئ عام فإنّ المحل التجاري في سياق القانون المدني يشير إلى موضوع الإلتزام الذي يتفق عليه أطراف العقد. أي يلتزم به المدين تجاه الدائن و يمكن أن يكون هذا المحل نقل حق عيني كبيع عقار أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل أين يشترط في محل الإلتزام وفق نص المادة: 93 من القانون المدني² أن يكون ممكناً غير مستحيل و المادة: 94 منه أن يكون مشروع و المادة: 96 أن يكون ممكناً غير مستحيل. بالمقابل سوف نرى المحل التجاري في إطار الترقية العقارية من ماذا يتكون؟.

1. المحل التجاري بعنوان المادة التجارية:³

يعرّف المحل التجاري على أنه كتلة من العناصر ذات طابع متميز وأحكام خاصة، كما أنّ العناصر التي تتركب منها هذه الكتلة لا تذوب فيها، ولا تتلاشى في محيطها، ولا تتفاعل فيما بينها تفاعلاً يترتب عليه فقدان خصائصها، وإنما يظل كل عنصر محتفظاً بذاتيته، وطبيعته وخاضعاً للقواعد القانونية الخاصة به. فبمفهوم القانون التجاري هو كل مكان يكون مهياً للنشاط نُظِّمَتْ أحكامه بعناية في الكتاب الثاني من نص المادة: 78 ألى نص المادة: 214 أين تناولت تقديم وتحديد عناصر المحل التجاري و العمليات التي تقع عليه وكل الإجراءات الخاصة بذلك بهدف ممارسة نشاط ذو طبيعة تجارية وتحقيق ربح.

أين قدّمته المادة 78 على أنّه: " تعد جزءاً من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزامياً عملائه وشهرته، كما يشمل أيضاً سائر

² -الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدّل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 31 ،الصادرة في 13 ماي 2007 .

³ - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري المعدّل و المتمم ، بالقانون رقم 22-09 المؤرخ في 5 مايو 2022 الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة في 14 مايو 2022.

الأموال الأخرى الأّزمة للإستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والإسم والحق في الإيجارو المعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصّناعية والتجارية كل ذلك مالم ينص على خلاف ذلك".

وهو الهدف من تحقيقه بتخصيص محلات تجارية في إطار المشاريع العقارية مختلفة الصيغ و التي تدار وفقا للعمليات المنجزة في إطار الترقية العقارية. و بما تتوفر عليه من إجراءات وشروط سواء عند الشّروع ، الإنجاز أو الإنتهاء لهذا وجب التطرّق إلى:

2. الترقية العقارية بعنوان القانون الإطار 04-11:

وفقا للقانون الإطار 04-11 لاسيما الفقرة 09 و الفقرة 10 من المادة : 3 من الفصل الأول تحت عنوان أحكام عامة من الفرع الأول تحت عنوان تعاريف التي تبين التعريف الدقيق للمشروع العقاري في إطار الترقية العقارية حيث جاء فيه :

"- **المشروع العقاري**: مجموعة النّشاطات المتعلّقة بالبناء و التهيئة و الإصلاح و الترميم و التجديد ة إعادة التّأهيلو إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و / أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيّة المخصصة لإستقبال البيانات.

- **الترقية العقارية**: مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية".
إذا فالترقية العقارية هي نشاطا إقتصاديّا ذا طابع خاص يجمع بين الجانبين التجاري و الاجتماعي .وقد حرص المشرّع من خلاله على وضع قواعد دقيقة لضبط العلاقات التعاقدية بين المرقّي العقاري و المستفيد ، بالنظر إلى أنّ موضوع العقد غالبا ما يكون محلا في طور الإنجاز ، أو محلا منتهي الإنجاز ما يفرز إلّتزامات متبادلة ذات طبيعة خاصة تعكسها الصيغ العقديّة للبيع - البيع على التّصاميم و البيع النهائي".

3.المحل التجاري في إطار الترقية العقارية:

وحدة عقارية مستقلة مدمجة داخل مشروع عقاري يكون إما سكني ، أو تجاري ، , إقامي خدماتي، والملاحظ في مثل هكذا وصف أنّ المحل التجاري هو ذلك المجال المادي الذي يحتل رقعة جغرافية مخصّصة للاستعمال التجاري حسب ما هو منصوص عليه في رخصة البناء ودفتر الشروط المصادق عليه من المصالح المعمارية والبلدية. يمكن أن تكون موضوع بيع، إيجار، أو تنازل من طرف المرقّي

العقاري وفق الإجراءات المنصوص عليها، يخضع استغلاله التجاري كذلك لأحكام القانون التجاري خصوصاً ما يتعلق بالقيد في السجل التجاري وممارسة الأنشطة التجارية. يمكن أن تكون موضوع بيع، إيجار، أو تنازل من طرف المرقى العقاري وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون أين يلعب المحل التجاري بتكوينه المعنوي والمادي والمالي دوراً مهماً في تحقيق الربح من خلال البيع، أو الإيجار و توفير المساحات التجارية اللازمة لنمو النشاط الاقتصادي، مع تقديم خدمات متكاملة في المجمعات السكنية أين تكون متعددة الأنشطة وهو نوع من فرص الإستثمار على المدى المتوسط و الطويل ما يخلق توازن داخل البيئة المجتمعية الواحدة-سكان و المستثمرين-، فيصبح المشروع الاقتصادي وجهة إقتصادية جاذبة للمستثمرين و الخواص في أي شكل صيغة كانت. وهذا ما نستشفه من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018⁴ في نص المادة 10 منه " ...يمكن أن ينص القرار قصد تحفيز المرقى العقاري على إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجه للتسويق الحر (محلات ذات إستعمال سكني و تجاري ومهني و حرفي) لا تتجاوز مساحتها بأي حال من الأحوال 25% من المساحة الإجمالية لبرنامج السكنات المدعمة"

إضافة إلى ذلك ما أقرته المادة 12 منه في إطار الدفع لإستثمار عن طريق الإيجار و البيع وفق شروط معينة⁵ وتتعلق هنا ب: محلات تستعمل حصرياً كمواقف سيارات في طوابق تحت الأرض، الملاحظ من خلال التعديل أنّ المشرع قد وسّع للمرقى العقاري مجال تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال صلاحيات المبادرة بإنجاز مشاريع عقارية و كذا القيام بالعمليات التي يشملها مجال الترقية العقارية وهو يعدّ أمراً إيجابياً⁶.

ثانياً: الطبيعة القانونية للمحل التجاري في إطار الترقية العقارية:

تعتبر الطبيعة القانونية للمحلات التجارية في إطار الترقية العقارية خاصة لما تجمع فيه بين قواعد القانون عقاريو القانون المدني و قانون التجاري على النحو التالي:

⁴ -الذي يعدّل و يتمم القرار الوزاري المشترك في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطعة أرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 3 أكتوبر 2018.

⁵ - أين تظهر هذه المحلات في الكشف الوصفي للتقسيم.

⁶ -شعوة مهدي، تطور المركز "تطور المركزي القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 65.

1. المحل التجاري كعنصر عقاري في مرحلة الإنجاز:

عند بناء مشروع عقاري يتضمن محلات تجارية في صيغ متعددة فإن هذه المحلات تعدّ في البداية أجزاء عقارية تخضع لأحكام القانون 04-11 باعتبارها جزءاً من مشروع ترقوي يخضع لنظام خاص في هذه المرحلة، ولا تعتبر المحلات " محلات تجارية" بالمعنى التجاري بل مجرد وحدات عقارية مخصصة للإستعمال التجاري مستقبلاً حيث حُدّدت :

-تتطلب الرّخص و الإلتزامات التقنية وفق ما أقرته أحكام المرسوم التنفيذي 15-19⁷ لاسيما ما إستقرّت عليه أحكام الفصل الثالث منه تحت عنوان رخصة البناء.

-دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع التجاري و المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281⁸.و الذي يتضمن

-موضوع الامتياز استعمال الأراضي.

-قواعد و معايير التعمير و المحيط.

-تحويل الامتياز الى تنازل.

-التضامن.

-الارتفاقات.

-الممتلكات الثقافية و المناجم و المعادن.

-الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى.

-مصاريف منح الامتياز.

-التأجير من الباطن و التنازل.

-فسخ الامتياز.

-موقع القطعة الأرضية.

⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

⁸ - مرسوم تنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط و كفايات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 5 نوفمبر 2015.

- قوام الرض.
- اصل الملكية.
- وصف المشروع.
- القدرات المالية.
- الشروط المالية للامتيازات.
- مكان دفع الايتاوة السنوية و طريقته.
- الترخيص بالامتيازات.
- عقد منح الامتياز.
- بدئ النتغاع.
- انطلاق الاشغال -اجال التنفيذ-التمديد المحتمل للاجال.
- احكام ختامية.
- حماية المشتري على المخططات.

اليات البيع "البيع على التصاميم -البيع في حالة النجاز -بيع عقار مبني-وهو ما نصت عليه المادة 26 و 27 و 28 فيما يتعلق بعقد حفظ الحق ، من قانون الاطار 11-04".

2. الطبيعة التجارية الناشئة بعد التخصيص و الإستغلال:

وهنا نقصد بها اكتساب المحل التجاري الصفة التجارية فيصير المحل التجاري ذا طبيعة تجارية عند تخصيصه رسميا لممارسة نشاط تجاري -بموجب عقد بيع نهائي او ايجار او عقد تخصيص ، ويبدأ استغلاله في ممارسة تجارة او مهنة او خدمة . هنا تظهر طبيعتان قانونيتان

أ. المحل كوعاء مادي للنشاط التجاري -العقار-اين يظل خاضعا للقانون العقاري و الالتزامات التي تربطه بالمرقي العقاري او المالك.

ب. المحل التجاري كمتجر بالمعنى القانوني " fonds de commerce " ، عند بدء النشاط اين يتحول الى محل تجاري بمعناه الكامل أي ذمة تجارية تحتوي على العملاء و السمعة التجارية، الاسم التجاري، الحق في الايجار، المعدات و البضاع التجارية...الخ كما هو منصوص عليه في الكتاب الثاني تحت عنوان المحل التجاري من نص المادة 78 الى نص المادة 214.

وبذلك يكتسب صفته المستقلة عن العقار نفسه .

3. الطبيعة القانونية المركبة:

يتميز المحل التجاري بطبيعة مزدوجة " مركبة " كما سبق ذكره فجزء من أجزائه جزء عقاري "immobilier" يخضع لأحكام القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية ، القانون المدني و قوانين التعمير و آخر مال تجاري منقول معنوي "meuble incorporel" و عندما يخصص لممارسة نشاط تجاري بعد الإستغلال يصير متجرا وهو مال منقول معنوي يخضع لأحكام القانون التجاري تقع عليه مختلف العمليات كالبيع و الوعد بالبيع⁹ ، فتكون عملية بيعه مستقلة عن العقار ، كما نجد حق الإيجار و التجهيزات... إلخ بالمقابل نجد:

4. خضوعه لعقود خاصة ضمن الترقية العقارية:

أين نجد المحلات التجارية في المشاريع العقارية يمكن أن تكون موضوع عقد بيع على التّصاميم ، عقد بيع في حالة الإنجاز ، عقد تخصيص مؤقت ، عقد إيجار تجاري - يمنح الحق في الإيجار و الإمتداد القانوني-، ويضع المرقى العقاري الإلتزامات خاصة تجاه المشتري أو المستفيد بتسليم المحل مطابق للغرض التجاري ، إحترام المساحات المتفق عليها ، ضمانات قانونية كضمان العيوب الخفية، ضمان الإستحقاق... إلخ. كما هو وارد في الفرع الثاني تحت عنوان المبادئ العامة من القانون 04-11 المذكورة أعلاه و كذلك الفصل الثالث منه تحت عنوان بيع الأملاك العقارية و الإلتزام بالضمان. فبمجرد إستغلال المحل ، يمتلك صاحب المحل حقا عقاريا ، وحقا تجاريا " الزبائن ، الإسم التجاري... " و هما حقان مستقلان ، و يمكن التّصرف في كل واحدة منها بمعزل عن الآخر.

إذا للمحلات التجارية في إطار الترقية العقارية طبيعة مزدوجة الأولى عقارية أثناء البناء و التسليم و الثانية تجارية معنوية عند البدء بممارسة النشاط التجاري و الحرفي فتصبح خاضعة لأحكام القانون التجاري و القوانين المهنية الأخرى.

المحور الثاني: الصيغ التعاقدية المقررة بموجب القانون 04-11"البيع، الإيجار و التخصيص".

في هذا الجزء سيتم التطرق إلى أهم العناصر الواجب معرفتها عن الصيغ التعاقدية المقررة بموجب القانون 04-11"البيع، الإيجار و التخصيص على النحو الذي نعرض من خلاله:

⁹ - أنظر الباب الأول تحت عنوان في بيع المحل التجاري و زهنة الحيازي من نص المادة 79 إلى نص المادة 168 ، و الباب الثاني تحت عنوان الإيجارات التجارية من نص المادة 169 إلى نص المادة 214 من الأمر 59-75 ، المذكور أعلاه.

- أنواع المرقى القائمين بمشاريع الترقية العقارية .

- الهدف من تعدد الصيغ التعاقدية

- الصيغ التعاقدية المقررة بموجب القانون 04-11 في إطار الترقية العقارية

أولا : أنواع المرقى القائمين بمشاريع الترقية العقارية:¹⁰

مع التحول نحو إقتصاد الحر و تبني قواعده كان على الدولة الجزائرية إعادة صياغة أحكام و نصوص مختلفة الأنشطة ذات الطبيعة الربحية و توجيهها نحو القطاع الخاص بما في ذلك النشاط العقاري و خلق توازن بين ما أطلق عليه المرقى العقاري العام أو العمومي و المرقى العقاري الخاص ، فأنتجت أربع صيغ بعنوان القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فمنها المدعومة من طرف الدولة و هي تابعة لها و تمثل أشخاص القانون العام ، و منها الخاصة التي تخضع لقواعد القانون الخاص و يمثلها أشخاص القانون الخاص ، و الملاحظ أنّ تغير طبيعة هذه الصيغ مرتبطة بتغير الشروط و الهدف وهي على التوالي:

المرقى العقاري التابع للدولة:

* السكن العمومي الإيجاري، (السكن الاجتماعي) Logement Locatif- LPL- تابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.

* الترقوي العمومي Logement promotionnel Public (LPP) موجهة لأصحاب الدخل المتوسط و السكن العمومي المدعم Promotion Publiques Aidées (LPA) الموجه لأصحاب الدخل المتوسط و العالي و هي تابعة للمؤسسة الوطنية لترقية العقارية ENPI.

* المرقى العقاري الخاص Promotion privé

ثانيا: الهدف من تعدد الصيغ التعاقدية:

¹⁰ - يوسف محمد، " الإستثمار في تمويل الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر"، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة الشهيد

لخضر حمة الواد، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017، ص50

يهدف المشرّع من خلال هذه الصيغة التعاقدية التي أقرتها أحكام قانون 04-11 إلى تحقيق توازن بين حماية حقوق المستفيد الذي يمول المشروع قبل إكتماله، و ضمان حقوق المرقى العقاري الذي يتحمّل أعباء الإنجاز و التسليم. و من ثمّ أقرّ القانون إلزامات دقيقة على عاتق المرقى قبل إجراء أي نوع من أنواع العقود المقررة بعنوان الصيغ المختلفة للترقية العقارية من أبرزها¹¹:

إحترام المواصفات الفنيّة، و الآجال التّعاقدية ، و التسليم في حالة المطابقة ، فضلا عن إلزامه بتقديم كفالة مالية أو ضمان بنكي لتأمين أموال الزبائن، أين تكتسي هذه الصيغة التعاقدية أهمية مضاعفة كونها تجمع بين بعدين:

- بعد وقائي في حماية المستفيد من مخاطر التأخير أو عدم الإنجاز.
- وبعد تنظيمي يهدف إلى ضبط النشاط الترقوي ضمن ضوابط قانونية دقيقة تحدّد من الطابع العشوائي للبناء.

وكما سبق ذكره فمن الناحية القانونية ، يعتبر عقد الترقية العقارية عقدا مركبا ذا طبيعة خاصة تحكمه نصوص قانون 04-11 وما يحال عليه من أحكام القانون المدني ، خاصة تلك المتعلقة بعقود المقولة و البيع. مما يجعل هذه الصيغة التعاقدية نموذجا فريدا للتطور التشريعي في مجال المعاملات العقارية في الجزائر.

ثالثا: الصيغ التعاقدية المقررة بموجب القانون 04-11 في إطار الترقية العقارية

حدد المشرّع الجزائري ثلاث صيغ عقدية خاصة بهذا النوع من الترقية العقارية وردت في نص المواد 26- و 27 من القانون 04-11 على التوالي:

* عقد بيع عقار مبني.

* عقد حفظ الحق.

* عقد البيع على التّصاميم.

¹¹ -أنظر المادة 5 و المادة 8 و المادة 9 والمادة 11 و المادة 12 من القانون 04-11، الجريدة الرسمية العدد 14، الصّادرة في 6 مارس 2011، مرجع سابق.

إذاً البيع على التّصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر أو في طور البناء يتك بموجب عقد يدعى عقد البيع على التّصاميم ، وهو يطبق على المحلات التجارية وفق شروط أقرّها القانون أين يتضمن و يكرّس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازنة مع تقديم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلّما تقدّم الإنجاز . والملاحظ أنّ هناك فرق بين عقد البيع على التّصاميم و عقد حفظ الحق من حيث:

-آليات و إجراءات الدفع و نسبها.

-و آليات الإلتزام بالتسليم .

- و موضوع العقد في حدّ ذاته " و ضعية البناء و حدودها".

فمصلحة المرقى العقاري من البيع على التصاميم هي :

-إمكانية تمويل المشروع العقاري من خلال التسديدات التي يدفعها يدفعها المقترضون دون اللجوء إلى قرض بنكي يتطلب رهن العقار .

- إضافة أنّ البيع على التّصاميم يجب أن تتوفر الشروط التالية في المرقى العقاري:

* الحصول على الإعتماد ، الإنتساب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

*إكتساب ضمان لمشروعه العقاري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

* إبرام البيع على التّصاميم مع المقتني.

كما يجب أن يتضمن البيع على التصاميم عموماً:

*الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار العقاري.

* العناصر التي تثبت المرقى (الإعتماد، الإنتساب، التسجيل لدى الجدول الوطني للمرقين

العقاريين).

*العناصر التي تثبت أصل ملكية الأرضية و رخصة البناء.

*الوصف المفصل للبناء أو جزء من البناء موضوع البيع.

* السعر التقديري للبيع، و جدول الدّفع وفقا للنموذج التنظيمي.

* الطبيعة و الضمانات القانونية ، حسن الإنجاز و كذا شهادة ضمان الصندوق.

*شروط وكيفيات إبطال أو فسخ العقد.

*كيفية مراجعة السعر إذا وجد بند متفق عليه...إلخ.

المحور الثالث : الضوابط الموضوعيّة و الإجرائيّة الخاصة بالمحلات التجارية في إطار الترقية العقارية

تخضع المحلات التجارية في صيغها المتعددة و المختلفة في إطار الترقية العقارية لضوابط قانونية و إجرائية صارمة تهدف لحماية المشترين و تنظيم نشاط المرقين العقاريين أبرزها:

- ضرورة حصول المرقى العقاري على إعتقاد.

- الإلتزام بعقد بيع موثقة قبل إستلام إي مبالغ مالية .

- الإلتزام بإدارة المشاريع المشتركة لفترة محدّدة.

ووفقا لما أقرّه القانون الإطار 04-11 و النصوص التنظيمية المرافقة له لاسيما المرسوم التنفيذي 15-19 و المرسوم التنفيذي 15-281 وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 و التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 6 فيفري 2018 ، أيضا المنشور الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 31 جانفي 2021.

أين يمكن توقيع الضوابط القانونية و الإجرائية التالية:

1. إعتقاد المرقى العقاري: يجب على المرقى الحصول على الإعتقاد من الوزير المكلف بالسكن بعد إثبات توفر موارد كافية للمشروع.
2. العقد المسبق: يمنع على المرقى العقاري أن يطلب أو يأخذ أي مبلغ من المشتري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم بشكل قانوني مع المشتري.

3. المسؤولية عن إدارة الملكية المشتركة: يلتزم المرقى العقاري بإدارة الملكية المشتركة للمشروع في المدة القانونية المتفق عليها و المقررة ، ثم يتولى تحويلها إلى الأجهزة المختصة.

المحور الرابع : مدى فاعلية الضوابط القانونية في تحقيق الأمن التعاقدى بالنسبة للمستفيد - ضمان تسليم ، الشفافية المالية ، المسؤولية القانونية:-

بناء على ما قدّمته أحكام القانون 11-04 من ضوابط قانونية منظمة لعلاقات التّعاقد ، في مجال الترقية العقارية و الصفقات المتعلقة بالمحلات التجارية و السكنات ، أين تمثل آلية مجورية لضمان الأمن التعاقدى للمستفيد ، وتبرز فاعلية هذه الضوابط أساسا من خلال ثلاث محاور رئيسية . فمن جهة أولى ، يعدّ ضمان التسليم الشّفاف أحد أهم أدوات حماية المستفيد ، إذ أقر المشرّع مجموعة من الإلتزامات الدّقيقة التي تلزم المرقى أو المتعاقد المحترف بتقديم معلومات واضحة و مسبقة حول آجال الإنجاز ، خصوصيات المشروع ، جودة الأشغال ، مع فرض توثيق دقيق لكل مراحل التسليم ، مما يحد من الغموض و يقلل من احتمالات النزاع.

ومن جهة ثانية ، تجسّد الشفافية المالية ركيزة أساسية لتعزيز الثقة في العلاقة التّعاقدية ، حيث تلزم النّصوص القانونية المتعامل المحترف بتحديد الأسعار بدقّة و إظهار تكاليف الإنجاز و توضيح كيفية الدفع و جدولته، و منع أي مبالغ غير مبررة أو غير منصوص عليها . هذه الآليات تمكن المستفيد من تقييم الإلتزامات المالية الحقيقية ، وتضمن له وضوحا يمنع الإستغلال أو التّضليل.

أما من جهة ثالثة ، فإنّ المسؤولية القانونية تشكّل الضمان النهائي لتحقيق الأمن التعاقدى ، حيث يحمّل القانون المرقى و البائع المحترف مسؤولية أي إخلال بالإلتزاماته سواء تعلّق الأمر بتأخير في التسليم أو العيوب الخفيّة أو الغش أو الإخلالات الفنيّة . كما يتيح للمستفيد وسائل فعالة للمطالبة بالتعويض أو فسخ العقد أو اللجوء إلى القضاء أو آليات التسويق، وهو ما يحقق توازنا في مراكز الأطراف و يمنح المستفيد حماية حقيقية و فعالة.

وبذلك يمكن القول إنّ فاعليّة الضوابط القانونيّة تتجلى في قدرتها على توفير إطار تعاقدى واضح متوازن و قابل للتنفيذ من شأنه تعزيز الثقة و ضمان حقوق المستفيد على نحو ينسجم مع أهداف الأمن التعاقدى لاسيما ما تعلّق بالمحلات التجارية لما لها من أثر على الاقتصاد، و على البيئة المجتمعية في المجال الجغرافي الترقوي.

الخاتمة:

من خلال ما تقدم تظهر دراسة الضوابط القانونية لصيغ المتعلقة بالمحلات التجارية في إطار الترقية العقارية ، بموجب القانون رقم 11-04 ، حرص المشرع على تنظيم العلاقة بين المستثمر العقاري و المستفيدين بطريقة تضمن التوازن بين حقوق الطرفين .قد تم وضع صيغ واضحة لتمليك و الإيجار و التخصيص ، بما يحقق الشفافية المالية و يحمي مصالح المستفيدين ، و يحد من النزاعات الناشئة عن غموض العقود.

كما تؤكد هذه الضوابط على أهمية الالتزام بالشروط الشكلية و الموضوعية للعقد .بما في ذلك تسجيل العقود و الإلتزامات بالشروط القانونية المقررة لكل صيغة ، ما يعزز الأمن القانوني و التعاقدي و يضمن مجرد إجراء شكلي ، بل يمثل أداة حماية لكل الأطراف.ويضمن تنظيم سوق المحلات التجارية بشكل منصف و شفاف ، بما يعكس روح القانونفي دعم التنمية العمرانية و تحقيق المصلحة العامة مع صون الحقوق الخاصة.

لنوقع التوصيات التالية:

- **تعزيز وضوح الصيغ القانونية للعقود :** ضرورة أن تكون الصيغ المقررة للبيع و الإيجار و التخصيص دقيقة وواضحة لتجنب النزاعات القانونية بين المالكين و المستفيدين مع إعتداد نماذج عقد موحدة مع نصوص ملزمة بها جميع الأطراف.
- **تقوية الرقابة الإدارية و القانونية:** من خلال تفعيل دور المصالح الإدارية المختصة في مراقبة الإلتزام بالضوابط القانونية عند صياغة العقود الخاصة بالمحلات التجارية .و وضع آليات للرقابة المسبقة " القبلية" على الصيغ قبل المصادقة عليها من أجل حماية حقوق الأطراف.
- **حماية حقوق المستفيد النهائي:** من خلال التأكيد على الإلتزام بمبادئ الشفافية المالية و ضمان عدم التلاعب بالشروط أو الرسوم المفروضة على المستفيدين و توفير آليات للطعن أو الشكوى في حال وجود تجاوزات من طرف الملاك أو المطورين العقاريين.

- توضيح العلاقة بين القانون التجاري و القانون العقاري: في جزئية محلات تجارية طبيعتها ودورها و إجراءات التصرف فيها. بهدف ضمان التوافق وعدم التضارب القانوني .مع التمييز بين النشاط التجاري و المدني و الأنشطة المتعلقة بالترقية العقارية المدعمة.
- تشجيع إستخدام الصيغ الإلكترونية والرقمية: عن طريق إقتراح إعتناء الصيغ الرقمية الالمصادق عليها لتسهيل التتبع القانوني و حفظ الحقوق و تقليل الأخطار أو المنازعات المتعلقة بالصيغ الورقية التقليدية.
- تريب و تأهيل الأطراف القانونية: عن طريق تنظيم دورات وورش عمل للمحامين و المطورين العقاريين و المستفيدين لتعريفهم بالصيغ القانونية المقررة بموجب القانون 04-11 .مه نشر أدلة و مرجعية و شروحات مبسطة للصيغ القانونية للمحلات التجارية.
- تطوير نصوص قانونية إضافية عند الحدة: إقتراح تعديل أو إستكمال بعض النصوص في القانون 04-11 لتغطية الثغرات العلمية التي قد تظهر عند تطبيق الصيغ القانونية على أرض الواقع، لاسيما في مجال المدد، المطابقة ...إلخ.
- تعزيز الثقافة القانونية لدى المستفيدين: كنشر حملات توعية للمستفيدين حول حقوق هم و إلتزاماتهم المتعلقة بالمحلات التجارية لتقليل و تعزيز الأمن التعاقدي في إطار الترقية العقارية

قائمة المراجع:

1. النصوص القانونية و التنظيمية:

1.1. النصوص القانونية:

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدّل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 31 ،الصادرة في 13 ماي 2007 .
- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري المعدّل و المتمم ، بالقانون رقم 22-09 المؤرخ في 5 مايو 2022 الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة في 14 مايو 2022.
- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 6 مارس سنة 2011

2.1. النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7، الصادرة في 12 فبراير 2015.
- مرسوم تنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط و كفايات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 5 نوفمبر 2015.
- مرسوم تنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة على مجال الترقية العقارية
- مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها وكيفية .

3.1. القرارات و التعليمات و المناشير.

- قرار مؤرخ في 30 يناير 2018 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، يحدد الشّروط و الكيفيات المالية و كذا آليات تمويل و إنجاز السكن الترقوي المدعم.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018 الذي يعدّل و يتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط و كفايات النازل عن قطعة أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعّمة من طرف الدولة ، الجريدة الرسمية 58 ، الصادرة في 3 أكتوبر 2018

-تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكفايات تجسيد السكنات الترقية المدعّمة.

-منشور وزاري مشترك رقم 02 المؤرخ في 31 جانفي 2021 يحدد إجراءات و كفايات تخصيص و ربط السكنات الجماعية ، و إنجاز التجهيزات و المنشآت العمومية و تهيئة الطرقات السيارة و التهيئة العمرانية بشبكات الاتصالات الإلكترونية.

2. المقالات:

- يوسف محمد، " الإستثمار في تمويل الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر"، مجلة العلوم الإدارية و المالية، جامعة الشهيد لخضر حمة الواد، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017.

3. رسائل الدكتوراه:

- شعوة مهدي: " تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري " ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 ، 2014-2015.