

صيغة السكن الترقوي كوسيلة لحل مشكلة السكن في الجزائر

The Housing Promotion Formula As A Means Of Solving The Housing Problem In Algeria

(2) جصاص رجاء

(1) * عباس زكرياء

(1) جامعة البلدية 2 لونيبي علي، البريد الإلكتروني zakiabbaskinoo@gmail.com

(2) جامعة البلدية 2 لونيبي علي، البريد الإلكتروني er.djessas@univ-blida2.dz

تاريخ النشر: 2023/06/30

تاريخ القبول: 2023/03/20

تاريخ الإرسال: 2023/01/15

ملخص:

يعد الطلب المتزايد على السكن في الجزائر من أهم التحديات التي واجهتها الدولة الجزائرية، حيث سعت مختلف الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال عن حلها، بالنظر لكونها احد المقتضيات الاجتماعية التي راهنت الدولة الجزائرية على توفيرها وتسخير الإمكانيات المالية والتشريعات القانونية الكفيلة بإعتماد طرق البناء والتشييد وفق صيغ متعددة، حيث لجأت الدولة في سبيل حل هذه الأزمة الحادة إلى اعتماد آلية قانونية تمثلت في صيغة السكن الترقوي، من خلال توجيه هذه الصيغة السكنية إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة، وقد ساهمت بشكل فعال في إنعاش قطاع السكن والتخفيف من حدة الأزمة السكنية، علاوة على انعاش المجال الاقتصادي المرتبط بالاشغال العمومية وعملية البناء لمختلف المرافق المجاورة للحياء والتجمعات السكنية الحضرية ضمن صيغة السكن الترقوي وبذلك فإن هذه الورقة البحثية تهدف على البحث في مضمون صيغة السكن الترقوي وعرض اهم الإيجابيات المناجمة عن اعتماد هذه الصيغة، وبيان دور المرقين العقاريين في عملية تشييد السكنات وفق هذه الصيغة، وبيان الوكالات والأجهزة العمومية المعتمدة من اجل تنظيم عملية البناء، علاوة على تسليط الضوء على مضمون العقد الناجم عن الصيغة السكنية في ظل نظام السكن الترقوي.

الكلمات المفتاحية: السكن، السكن الترقوي، قطاع السكن، المرق العقاري، العمران، تشييد البناء

Abstract:

The increasing demand for housing in Algeria is one of the most important challenges facing the Algerian state, as various successive governments have sought to solve it since independence, given that it is one of the social requirements that the Algerian state has bet on providing and harnessing the financial capabilities and legal legislations capable of adopting construction and building methods according to multiple formulas, as the state resorted to adopting a legal mechanism represented in the formula of promotional housing, by directing this housing formula to the middle social class. By directing this housing formula to the middle social class, it has effectively contributed to reviving the housing sector and alleviating the housing crisis, in addition to reviving the economic field related to public works and the construction process of various facilities adjacent to neighborhoods and urban residential complexes within the formula of promotional housing. Thus, this research paper aims to research the content of the promotional housing formula and present the most important positives resulting from adopting this formula, and clarifying the role of real estate developers in the process of constructing housing according to this formula, and clarifying the agencies and public bodies approved to organize the construction process, in addition to shedding light on the content of the contract resulting from the residential formula in light of.

Keywords: Housing, housing development, housing sector, real estate developer, urban.

* (1) عباس زكرياء

مقدمة:

يمثل العمران حضارة الدولة كما يبين مدى تطورها، ولذلك تسعى جميع الدول إلى تنظيم حركة البناء وتشديد المدن وفق قواعد محددة وتسهر من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها والحد من البناء العشوائي وتحقيق الجمال العمراني. والجزائر كدولة من الدول التي لم تسلم من ظاهرة البناء الفوضوي وذلك أثناء المرحلة الاستعمارية التي شهدت نمو سكانيا بطيئا نتيجة الحروب وسوء المعيشة، أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة نتيجة النزوح الريفي، بحثا عن العمل ومستوى معيشي أفضل مما جعل المدينة تعاني من مشاكل عديدة منها البناء الفوضوي والذي أطلق عليه العديد من المسميات منها مصطلح البناء غير المشروع الذي اعتمده المشرع الجزائري تعبيرا عن البناء الفوضوي وللدلالة على هذه الظاهرة أصدر المشرع الجزائري العديد من القوانين أهمها: القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأيضا الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات والقانون 15/08 تمام إنجازها، والمرسوم التنفيذي -19-15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومنها أصبح "تشديد البناءات يخضع لجملة من القيود حيث أنه أي بناء أو تعديل أو هدم في المحيط العمراني أو المنطقة العمرانية الجديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع والتي جسدها من خلال وضعه لأدوات تخطيطية لضمان التحكم في المجال العمراني على كافة المستويات سواء الوطنية أو الجهوية أو المحلية، بالإضافة إلى عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية، التي تساهم بدورها في تنظيم المجال العمراني والتي تصدر عن طريق جهات إدارية مختصة في شكل قرارات إدارية، كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة ومن أجل مكافحة التعمير غير القانوني وما يصحبه من أخطار.

تظهر أهمية دراستنا لموضوع الآليات القانونية المتمثلة في السكن الترقوي للحد من البناء الفوضوي كون هذه الصيغة من أهم مواضيع الساعة فهي محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة بغية توضيح الحلول الكفيلة لوضع حد للقضاء على السكنات الفوضوية، لأن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار مما يؤدي إلى تشوهات في المظهر الجمالي للمدينة.

إن تقادم أزمة السكن في الجزائر رغم الجهد المبذول من طرف الدولة وتدخل المشرع لتنظيم هذا القطاع وكذلك الغموض الذي يعترى الأذهان وهذا ما يثير أو يدفع إلى طرح الإشكالية الآتية:

ماهي الآليات القانونية لتنظيم السكن والمتمثلة في السكن الترقوي في الجزائر وشروط نقل ملكيته إلى المستفيد؟

المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي العمومي

سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف السكن الترقوي العمومي (المطلب الأول) و الجهات المنظمة لهذه الصيغة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي العمومي

لقد جاء تعريف السكن الترقوي العمومي بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 203-14 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 ، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي و الذي عدل بالمرسوم 18-113 بالصيغة الآتية¹:

"السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه"، وتتكفل الدولة بإنجازه وتتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل"

وقد عرف بعض الباحثين القانونيين هذا السكن، نذكر منه تعريف الدكتورة حسيبة زغلامي من خلال التعليق على المادة أعلاه قائلة:

" نلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع عرف السكن الترقوي في بادئ الأمر على أنه مشروع قار ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه بشكل صيغة سكنية ونفهم من ذلك أن السكن الترقوي العمومي هو عبارة على صيغة سكنية تدخل ضمن الصيغ ذات الطابع الاجتماعي الذي تعتمده الدولة، وهو ما أكد عليه المشرع عندما صرح من استفادة هذا السكن من إعانة الدولة"²

وقد عرفت أيضا الدكتورة الطيب عائشة السكن الترقوي العمومي على أنه: "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام، يستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين ليس لهم ملك عقاري ويفوق دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي اثنا عشر

مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، وتتميز صيغة السكن الترقوي العمومي عن باقي الصيغ بمجموعة من الخصوصيات التقنية التي اشترط المشرع ضرورة مراعاتها في إعداد الدراسات المتعلقة بالهندسة المعمارية وتهدف هذه الخصوصيات إلى إنتاج سكن ذي نوعية يحقق الراحة والرفاهية للمستفيد"^{3,4}

يمكن القول أن السكن الترقوي العمومي هو مشروع إعماري ذو صالح عام وهو صيغة سكنية جديدة ينجز من طرف مرقي عقاري خوله القانون وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا من خلال القوانين المعمول بها و يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين ويستهدف فئة معينة و يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن مساهمة ذاتية ومن الممكن تمويل بنكي عن طريق قرض عند الاقتضاء، وهذا وفق إجراءات قانونية وبالتالي

يستفيد من إعانة الدولة وتقدم الدولة إعانة مالية لانجازه، ولكن ليست مباشرة إنما وفق آليات غير مباشرة ، وهذا يدل على أن هذه الصيغة السكنية هي ذو طابع اجتماعي وتدخل ضمن الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي التي تعتمد عليها الدولة.

المطلب الثاني: الجهة المخولة قانونا بالسكن الترقوي العمومي

تسعى معظم الدول إلى التحكم في تسيير مؤسساتها قصد بلوغ درجة النجاح، كما تعمل أيضا على العديد من الخدمات في مجالات مختلفة مثل المواصلات والسكن ، هذا الأخير منحت له الدولة اهتماما خاصا نظرا لما يتميز به من أهمية، وللوصول إلى هذه الغاية أنشأت الدولة مؤسسات عمومية واقتصاديا للسهر على متطلبات الأفراد وذلك من خلال متابعة ومراقبة وتنفيذ المشاريع بشكل عقلاني وفق أساليب مختلفة، ومن ضمن هذه المؤسسات والمنظمات مؤسسة ترقية السكن العائلي (سابقا) المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وسنتطرق إلى التعريف بهذه المؤسسات وكيفية إنشائها و قبل ذلك وجب علينا التعريف بالمرقي العقاري و أنواعه.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري وأنواعه.

أولا: تعريف المرقي العقاري

يعرف المرقي العقاري من خلال القانون 04-11⁵ في مادته الثالثة وهو القانون ساري المفعول حاليا الذي جاء بتسمية "المرقي العقاري" حيث بأنه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ويعد المرقي العقاري تاجرا أي يكتسب صفة التاجر وذلك من خلال المادة 04 من القانون رقم 04-11 في فقرتها الأولى حيث جاء فيها ما يلي: "يرخص لمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"⁶.

وبالتالي إضفاء الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية وقد اشترط المشرع الجزائري لمنح الاعتماد بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أن يكون سنه 25 سنة على الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد الأقل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84/12 للممارسة مهنة مرقي عقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ويكون بهذا الشرط قد خرج على القواعد العامة ولعل الهدف من ذلك هو ضمان السير الحسن للمشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير وخبرة عالية وهناك عدة شروط لمنح الاعتماد وتسليمه للمرقي العقاري من بينها أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقيين والتمتع بالحقوق المدنية كاملة⁷.

ثانيا: أنواع المرقى العقاري

المرقى العقاري نوعان يطلق على النوع الأول بالمرقى العقاري العام وعلى الثاني المرقى العقاري الخاص وهذا بالنسبة إلى طبيعة الأحكام والقواعد التي تنظم عملهم:

1. المرقى العقاري العام:

لقد كانت الدولة في ظل النظام الاشتراكي هي المهيمنة في مجال الترقية العقارية وبعد التحول إلى الرأسمالية فتحت الباب أمام الخواص لخوض غمار الترقية العقارية لكن لم تتسحب كليا بل نجد أن الدولة قامت بإنشاء دواوين خاصة بالترقية العقارية وهم أشخاص تحكمهم قواعد القانون العام وهم:

2. الجماعات المحلية:

لعبت الجامعات المحلية دورا هاما في ميدان الترقية العقارية إضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط، و تقوم ببعض النشاطات كالنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية دون السكنات الترقية وكذلك المساهمة ومتابعة تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن⁸.

3. ديوان الترقية والتسيير العقاري:

هي مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم 91-147، وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع للقانون التجاري⁹.

4. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) :

تم استحداثها بموجب المرسوم رقم 91-148 كمؤسسة وطنية عمومية ذات طابع تجاري صناعي حيث تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقا للمادة 05 من نفس المرسوم وتكمن مهامها بموجب المادة 02 منه إلى إنجاز عمليات الترقية العقارية وإنشاء مدن جديدة وتجديد ترميم الأنسجة والسكنات والقضاء على البنايات العشوائية والعمرانية القديمة وغيرها من المهام¹⁰.

5. المرقى العقاري الخاص :

تم استحداثه بموجب الأمر 76-92 و المتضمن التعاون العقاري في صورة تعاونيات عقارية وهي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي وهذا حسب المادة 02 من هذا المرسوم. وجاء القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية وأعتبر مرقيا عقاريا سواء شخص طبيعي أو معنوي الذي يساهم في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع وللإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة¹¹.

الفرع الثاني: الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي:

بصدور قانون المالية لسنة 1993 جاءت المادة 108 منه تنص على أنه: "تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية كما هو معرف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية..." وعلى هذا الأساس تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة، وأصبحت عبارة على مؤسسات عمومية اقتصادية، تابعة لصناديق المساهمة المحلية".

تختص هذه المؤسسة ب:

- ✓ اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية بناء، من شأنها المساهمة في تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- ✓ اقتناء أراضي الوعاء، بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع، إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وهيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية، وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.
- ✓ تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة، سواء لصالحها أو لصالح الغير¹².

تم بعد ذلك حل مؤسسة ترقية السكن العائلي، بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها لتحل محلها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، التي أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، حيث أصبحت تأخذ على عاتقها، عمليات انجاز السكن للفئات الاجتماعية التي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الصيغ السكنية الأخرى الموجهة للتملك، والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي.

المبحث الثاني: المرحلة التعاقدية لاقتناء سكن ترقوي عمومي.

إن المشرع قد أعطى للمركبي العقاري في إطار بيع السكن الترقوي العمومي مجالا واسعا للتعاقد، سواء بمقتضى عقد بيع عقار مبني (المطلب الأول) أو عقار مقرر بنائه أو عن طريق عقد حفظ الحق (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعاقد في إطار عقد بيع عقار مبني

إن عقد بيع عقار مبني المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 11-04 وهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية بنقل ملكية عقار منجز مخصص للسكن إلى المقتني مقابل دفع هذا الأخير لثمن محدد لقيمة هذا العقار.

كما يمكن تعريف عقد حفظ الحق على أنه العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري بحجز العقار المزمع انجازه، أو في طور الانجاز على نمة صاحب حفظ الحق إلى غاية تسليمه إياه عند الانتهاء من بنائه مقابل تسبيق يدفعه

هذا الأخير مقابل حفظ حقه في اقتناء العقار ، فهو عبارة على عقد ابتدائي يمهد إلى إبرام عقد نهائي ، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار ويكون ذلك بعد الانتهاء من أشغال البناء .

وعليه وجب أن يتوفر على جميع الأركان الرئيسية لقيام عقد البيع العقاري ، من تراض ، محل ، سبب وشكلية كبقية العقود ، ناهيك عن ترتيب نفس الآثار التي يربتها عقد البيع العادي إلى جانب الضمانات الخاصة المتعلقة بعقد البيع الترقوي . والتي نصت عليها المادة 26 الفقرة 03 من القانون 11-04 .

الفرع الأول: الالتزام بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي .

يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ، لذا فهو مجبر على اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتحقيق هذا الالتزام ، وهم إجراء يستلزم القيام به هو تحرير عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي ، عند تاريخ إتمام أشغال البناء ، وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد بدفع المبالغ الواجبة عليه¹³ ، وبيع السكنات الترقية العمومية تسري عليه أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني ، وانتقال ملكية السكن الترقوي العمومي تتم بإتباع الإجراءات القانونية المقررة وفقا للقواعد العامة في نقل ملكية العقارات ، المتمثلة في إجراء التوثيق والتسجيل والشهر العقاري . وسنتطرق لهذه الإجراءات من خلال ما يلي :

أولاً: إجراء التوثيق

عمل المشرع الجزائري على تنظيم الملكية العقارية لما تكتسيه من أهمية بالغة في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية لذا كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات ، والتي تقتضي بضرورة تحرير أي عقد يتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية في قالب رسمي ، وإلا عد العقد باطلا بطلان مطلقا .

ثانياً: التسجيل

بعد ما يقوم الموثق بتحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي ، يلزم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا ، ويتم تسجيل العقد في اجل لا يتجاوز شهر من تاريخ إبرام عقد البيع ، وفي حالة تأخر الموثق في عملية التسجيل يتعرض إلى عقوبات جنائية وتأديبية¹⁴ .

ثالثاً: الشهر العقاري

نظرا لأهمية حق الملكية وسائر الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية ، باعتبارها من الحقوق التي يحتج بها على الكافة ، لذا كان من اللازم إعلام الغير بها ، وبما أن تحرير العقود لدى الموثق لا يكفي لتحقيق هذا الغرض ، ومن اجل حماية المتعامل مع هذا العقار وحماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها ، فقد عمل المشرع الجزائري على إصدار العديد من التشريعات التي تهدف إلى تنظيم وسير الشهر العقاري ، ويقصد بالشهر العقاري

بأنه: "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات".

ويهدف الشهر العقاري إلى تحقيق أهم اثر يتمثل في انتقال الملكية العقارية، وهذا ما اقره المشرع الجزائري من خلال العديد من النصوص القانونية من بينها نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي نصت على انه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري¹⁵".

وبعد القيام بعملية الشهر يصبح عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي تصرفا قانونيا يمكن أن يحتج به سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير، كما أن عملية الشهر تهدف إلى تحقيق الاستقرار في التعاملات العقارية وإعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار، كما يدفع إلى دعم الائتمان العقاري، أي على الاقتراض بضمان الحقوق العقارية.

الفرع الثاني: حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي

يتم حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب المؤثرات المرجعية الآتية¹⁶:

- ✓ -تكلفة انجاز جميع الإشغال بما في ذلك دراسات التصميم، ومتابعة الأشغال وخدمات المراقبة التقنية والمخبرية، ودراسة التربة، وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئة الخارجية
- ✓ -المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع
- ✓ تكلفة الأرض بعد تطبيق التخفيضات المنصوص عليه¹⁷

المطلب الثاني: التعاقد في إطار البيع عن طريق عقد حفظ الحق.

يمكن تعريف عقد حفظ الحق على انه العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري بحجز العقار المزمع انجازه، أو في طور الانجاز على ذمة صاحب حفظ الحق إلى غاية تسليمه إياه عند الانتهاء من بنائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير مقابل حفظ حقه في اقتناء العقار، فهو عبارة على عقد ابتدائي يمهد إلى إبرام عقد نهائي، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار ويكون ذلك بعد الانتهاء من أشغال البناء. وسنتطرق إلى مراحل اقتناء المستفيد من سكن ترقوي عمومي في إطار البيع عن طريق حفظ الحق باعتبار أن هذا البيع ينطوي على مرحلتين، مرحلة إبرام العقد الابتدائي (عقد حفظ الحق) ومرحلة إبرام العقد النهائي والآثار المترتبة عنهما

الفرع الأول: مرحلة إبرام العقد الابتدائي و الآثار المترتبة عنه :

أولاً: يتم إبرام عقد حفظ الحق

بتوفر الأركان الموضوعية لقيام العقود ،من تراض و محل و سبب ،بالإضافة إلى الأركان الشكلية ،باعتماره عقدا يرد على عقار ، مع اشتراط الأركان الشكلية لقيام عقد حفظ الحق، حيث نصت المادة 25 من القانون رقم 04-11 على وجوب إفراغ عقد بيع العقارات المبنية أو العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء في القالب الرسمي ،وعليه وجب أن يتم تحرير عقد حفظ الحق أمام موثق ،كما تم تحديده في المرسوم 13-431،الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق ،رغم انه لا يتضمن نقل ملكية العقار المحفوظ، كما لم يخضعه المشرع إلى إجراءات الشهر العقاري¹⁸.

ثانياً: آثار عقد حفظ الحق.

يترتب على إبرام عقد حفظ الحق، ترتيب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه سنوضحها في ما يلي :

أولاً: التزامات صاحب حفظ الحق:

يقع على صاحب حفظ الحق دفع مبلغ التسبيق، الذي لا يمكن أن يتجاوز قيمة % 20من قيمة العقار المحفوظ، حيث يتم دفعه بناء على أمر بالدفع معد من قبل المرقي العقاري المعني، على أن يسلم لصاحب حفظ الحق وصل من طرف صندوق ، ويثبت فيه تنفيذه لالتزامه، حيث يتم إيداع مبلغ التسبيق في الضمان والكفالة المتبادلة¹⁹.

ويثبت فيه تنفيذه لالتزامه، حيث يتم إيداع مبلغ التسبيق في الضمان والكفالة المتبادلة، وعلى هذا حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة ضمان الترقية العقارية ، او اعتماد هاته التسبيقات في تمويل الأساس لا يجوز للمرقي العقاري التصرف فيه²⁰ مشروعه العقاري، ولهذا السبب سمح له المشرع طلب الحصول على قروض عقارية من اجل تمويل مشروعه السكني، وفي حالة فسخ عقد حفظ الحق بطلب من صاحب حفظ الحق يستفيد في هذه الحالة المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15 % من مبلغ التسبيق المدفوع.

ثانياً: التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام أشغال البناء

أن الهدف الأساسي من إبرام عقد حفظ الحق هو حجز حق صاحب حفظ الحق على السكن المراد اقتنائه، وعلى هذا الأساس يقع على المرقي العقاري التزام إبرام العقد النهائي الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن إلى صاحب حفظ الحق ليتحول مركزه القانوني من صاحب حفظ حق إلى مقتني ومالك للعقار السكني المنجز .

الفرع الثاني: مرحلة إبرام العقد النهائي والآثار المترتبة عنه

أولاً: إبرام العقد النهائي :

بعد اكتمال أشغال الانجاز يصبح السكن المحفوظ محل عقد حفظ الحق جاهزا لتنتقل ملكيته إلى المقتني ويتم ذلك عن طريق عقد نهائي يبرم بين المرقي العقاري المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والمقتني، حيث نصت المادة 33 من القانون 04-11 على انه: " يتعين على المرقي العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناء، أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق."

إن العقد النهائي الذي يتم إبرامه بين المرقي العقاري والمقتني ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 الفقرة 01 من القانون 04-11 إلا أن الاختلاف الوحيد يكمن في الثمن المجزأ بين مبلغ التسبيق الذي سبق للمقتني دفعه عند إبرام عقد حفظ الحق، وما يتبقى من الثمن الذي يلتزم بدفعه عند إبرام عقد البيع النهائي ويخضع عقد البيع النهائي المبرم بين المؤسسة الوطنية مقابل انتقال ملكية السكن اليه للترقية العقارية ومقتني السكن الترقوي العمومي إلى القواعد العامة في مجال إبرام العقود حيث يجب أن تتوفر فيه الأركان والمتمثلة في التراضي، المحل، السبب والشكلية، حيث أن الشكلية تتمثل في العقد النهائي الذي يعتبر عقدا ناقلا للملكية²¹.

ثانياً: الآثار المترتبة على إبرام عقد البيع النهائي :

يرتب عقد البيع النهائي التزامات متقابلة، في ذمة كل من المرقي العقاري (المؤسسة الوطنية للترقية العقارية) وقتني السكن، وهي نفسها الالتزامات التي يربتها عقد البيع العادي إلى جانب الضمانات المقررة بشأن بيع السكن الترقوي العمومي والمتمثلة في:

ثالثاً: التزام المرقي العقاري بمطابقة أشغال البناء وفقا لما تم الاتفاق عليه:

يتعين على المرقي العقاري المتحصل على رخصة البناء الالتزام بأحكام الرخصة الممنوحة له بغرض الحفاظ على البناءات المجاورة و الجيران وأرواح القاطنين بالسكن لذا وجب عليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية، والرسومات التي منح أساسها الترخيص²².

رابعاً: التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي:

إن نقل ملكية العقار السكني محل صيغة السكن الترقوي العمومي ، يعد الالتزام الجوهري الذي يقع على المرقي العقاري.

خامسا: التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بتسليم السكن للمقتني

حيث يتزامن تسليم السكن الترقوي العمومي مع تسديد الثمن الكامل ، الذي يتم أمام الموثق و على هذا الأساس يلتزم المرقى العقاري بتمكين المقتني من حيازة السكن و الانتفاع به ،على الوجه الذي يقرره القانون و يتم ذلك خلال 03 أشهر كحد أقصى بعد الاستلام المؤقت للمشروع 2الذي يتم بين المرقى العقاري و المقاول بعد الانتهاء من الأشغال

سادسا: التزام المقتني بدفع الجزء المتبقي من ثمن السكن

إن تسليم السكن الترقوي العمومي و انتقال الملكية فيه إلى المقتني موقوفة على التزام هذا الأخير بدفع ما تبقى من قيمة الثمن، بعد خصم قيمة التسبيق التي تكون في مجملها الثمن الكلي المتفق عليه للعقار السكني و المقررة قانونا

سابعا: التزام المقتني بعدم التنازل عن السكن وفقا للقواعد المحددة قانونا

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على انه : "لا يمكن للمستفيد من السكن الترقوي العمومي تحت طائلة البطلان التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات و الشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته . " ونصت المادة 13 من نفس المرسوم على انه: " يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التوازن المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، لا سيما تلك المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12.

المطلب الثالث: القيود الواردة على ملكية السكن الترقوي العمومي

من القيود الواردة على نقل ملكية السكن الترقوي العمومي للمستفيد هو ضرورة تسديد، وعدم قابلية التنازل على ثمن السكن بكامله عند تحرير عقد البيع بعد انتهاء الأشغال هذا السكن قبل الوفاء بجميع الالتزامات، والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية العقارية بصفة شرعية لفائدته، وإذا تم التنازل قبل ذلك يعد هذا التنازل باطلا²³.

كما قيد المشرع حق ملكية المستفيد من السكن الترقوي العمومي بإخضاعها الى قواعد عدم قابلية التنازل المعمول به في المادة 57 من القانون 07-12 المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 لمتضمن قانون المالية لسنة 2019 .

نستنتج مما سبق أن السلطات الثلاث الممنوحة للمالك له أن يستعملها أو يتنازل عنها كلها، وذلك بنقل ملكية الشيء إلى الغير بالبيع أو الهبة، كما يمكن للمالك أن يتنازل عن عنصر أو أكثر من عناصر الملكية، كأن يتنازل عن الاستغلال أو الاستعمال للغير ويحتفظ بملكية الرقبة، أي حق التصرف فيها بينما يتمتع الغير

بحق الانتفاع من خلال هذه المفاهيم نجد أن عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي العمومي يعد قيد على حق التصرف الذي يعد عنصر من عناصر الملكية، والذي اقره المشرع لأسباب غير واضحة، كون أن المستفيد من السكن الترقوي العمومي يدفع الثمن كاملا عند تحرير عقد البيع، سواء من طرفه هو أو عن طريق الاقتراض من البنك، مقابل دفع أقساط شهرية لها الأخير خلال مدة معينة لذا لا ندري لما منع المستفيد من السكن الترقوي العمومي من التنازل على ملكية السكن إلا بعد مرور 5 سنوات، لعل المشرع قام بإخضاع هذه الصيغة لهذا القيد نظرا لتطبيقه على الصيغ الأخرى، إلا أننا نقول لا مجال للمقارنة نظرا لاستفادة المستفيدين من الصيغ الأخرى من إعانات مالية مباشرة من طرف الدولة، أما المستفيد من صيغة السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من هذه الإعانة.

الخاتمة:

اعتمدت الدولة على صيغة السكن الترقوي العمومي للفئة ميسورة الحال نوعا ما، وقد خصه المشرع بعدة خصائص منها القانونية والتقنية التي جعلته يتميز على باقي الصيغ سواء من حيث شروط الاستفادة أو الدعم الموجه وغير المباشر لهذه الصيغة السكنية. وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والاقتراحات تتمثل في ما يلي:

✓ تدارك المشرع الجزائري للنقص الذي كان في المرسوم 14-203 حيث لاحظنا بهذا المرسوم تأجيل المشرع لتحرير عقد البيع إلى غاية إتمام الأشغال، أما قبل ذلك فلا يتحصل المستفيد سواء على مقرر الاستفادة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية دون أن يكون له سند يحمي حقوقه قبل إبرام عقد البيع النهائي أو عقد حفظ حق المقتني .

✓ من حيث الخصائص التقنية نجد أن السكن الترقوي العمومي يحقق فعلا الراحة والرفاهية من خلال الشروط التقنية التي فرض المشرع ضرورة مراعاتها في تصميم هذا النوع من السكنات وأيضا من حيث التجهيز بأثاث المطبخ والحمام وإلى خير ذلك من الخصائص التي جعلته فعلا سكنا مميزا عن بقية الصيغ.

التوصيات :

✓ ضرورة فتح المجال أمام المرقى العقاري الخاص لإنجاز بعض السكنات التي ليس لها أي مبرر احتكارها إلى غاية الآن، مثل السكن الترقوي العمومي، باعتبار أنه يمكن للخواص القيام بها فحبذا لو تشاركهم هذه الصيغة مبقية في ذلك الاحتكار على سكنات الصيغة فقط.

✓ تحديد الثمن مسبقا ليكون معلومة واضحة وترك الحرية لطالب السكن في اختياراته قبل وضع ملف الترشح والتسجيل .

✓ تصفير معدل الفائدة في القرض العقاري وذلك تفاديا لشبهة الربا بحكم الطابع الديني للدولة المقرر دستورا وتخفيفا للعبء المالي الواقع على عاتق المواطن

فيما يخص قيمة المساعدة المالية المباشرة التي تمنحها الدولة في إطار صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم، حيث تقدر بالنسبة للصيغة الأولى بـ 700000 دج، بينما تتباين قيمتها بالنسبة للصيغة الثانية ما بين 400000 دج و700000 دج ، حيث نرى لو أن المشرع قد فعل العكس تماما، إذ يمنح المستفيد من السكن الترقوي المدعم مساعدة مالية قدرها 700000 دج في كل الحالات، ودون تمييز بين الفئات ومستوى دخلها، باعتبار أن المستفيد في إطار هذه الصيغة يكون تحت ضغط توفير مبلغ المساهمة الشخصية، إلى جانب المبلغ المتبقي من الثمن، الذي قد يلجأ إلى اقتراضه من مؤسسة مالية مع تحمل قيمة الفائدة المترتبة عن هذا القرض، زد على ذلك فهو ملزم بأن يكون قد سدد ثمن المسكن كاملا عند الانتهاء من الأشغال، وبالتالي فبالإبقاء على قيمة 700000 دج، يكون المشرع قد ساهم في التخفيف من الضغط النفسي، والعبء المالي الملقى على المستفيد في إطار هذه الصيغة، أما بالنسبة للمستفيد في إطار البيع بالإيجار، فيقع عليه فقط تسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن، أما الباقي من الثمن، فيسدد بكل أريحية خلال مدة الإيجار المقدرة بـ 25 سنة. يجب أن تتضمن مقدمة المقال على تمهيد مناسب للموضوع، تتضمن على وجه الخصوص الإشارة للإطار العام للموضوع وأهميته بالإضافة إلى تحديد أهداف البحث، ثم طرح إشكالية البحث، ومنهجية المعتمدة وكذا المحاور الرئيسية للبحث.

التهميش والإحالات:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014، تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74 الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018

² زغلامي حسيبة، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2019 - 2020، ص 304.

³ طيب عائشة، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدة 02، الجزائر، ص 72.

⁴ ويجب التذكير أن هذا التعريف الأخير كان قبل تعديل المرسوم 14-211 بالمرسوم 18-311.

⁵ لقانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم، 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

- ⁶ المادة 04 من القانون 11-04، المرجع السابق.
- ⁷ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 11، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخ في 2013. فيفري 26.
- ⁸ أحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، ص 33.
- ⁹ المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 2، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
- ¹⁰ المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
- ¹¹ الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الجريدة الرسمية العدد 12.
- ¹² حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، المرجع السابق، ص 40.
- ¹³ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-203 المتعلق بشروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي
- ¹⁴ المادة 58 و 93 من الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية 1 عدد 81 لسنة 1976
- ¹⁵ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2001، ص 12.
- ¹⁶ المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفاءات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 اكتوبر 2016.
- ¹⁷ المادة 90 و 99 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ابريل 1997.
- ¹⁸ لشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البلديدة 02 مارس 2017، ص 43.
- ¹⁹ كمال فتحي ادريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019، ص 570
- ²⁰ سامية خواثره، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3 06، جامعة تيارت، جوان 2018، ص 10.
- ²¹ المادة 31 من القانون 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.
- ²² اسية ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 1 جامعة تيارت، مارس 2019، ص 37-38.
- ²³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، المرجع السابق.

قائمة المراجع

النصوص القانونية

1. المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014، تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي بالمرسوم

1. التنفيذي رقم 18- 311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 ،الجريدة الرسمية رقم 74 الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018
2. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم، 14 ،الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
3. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 11، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخ في 2013. فيفري 26.
4. المرسوم التنفيذي 91- 147 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كفايات ذلك وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 2، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 ، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
6. الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
7. المرسوم التنفيذي 14-203 المتعلق بشروط وكفايات شراء السكن الترقوي العمومي.
8. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 ،المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية 1 عدد 81 لسنة 1976.
9. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 سبتمبر 2016 ،المتضمن كفايات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.

الأطروحات:

1. زغلامي حسيبة، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2020 - 2019
2. أمحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04 ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو.

الكتب:

1. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2001 .

2. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية -، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر سنة 2011.

المقالات:

1. كمال فتحي ادريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019.
2. طيب عائشة، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، الجزائر.
3. سامية خواترة، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3 06، جامعة تيارت، جوان 2018.
4. الشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 02، مارس 2017.

قائمة المراجع:

الكتب:

1. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2001.
2. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية -، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر سنة 2011.

الأطروحات:

3. زغلامي حسيبة، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2020 - 2019.
4. أحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو.

المقالات:

5. كمال فتحي ادريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019.

6. طيب عائشة، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليلة 02، الجزائر.
7. سامية خواثره، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3 06، جامعة تيارت، جوان 2018.
8. الشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليلة 02، مارس 2017.

النصوص القانونية

1. المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014، تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74 الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018
2. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم، 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
3. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 11، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخ في 2013. فيفري 26.
4. المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات ذلك وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 2، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
6. الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
7. المرسوم التنفيذي 14-203 المتعلق بشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.
8. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية 1 عدد 81 لسنة 1976.

9. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.