

## عقود الترقية العقارية

### مقدمة:

إن أزمة السكن عالمية لم تسلم منها حتى الدول المتطورة، غير أن جهود التخفيف من حدتها تختلف من دولة إلى أخرى بحسب امكانياتها المادية. فالجزائر منذ الاستقلال انتهجت سياسة بناء وتوزيع السكن المدعم لكل المواطنين عن طريق الهيئات العمومية، مراعاة لمبدأ المساواة تماشياً مع مبادئ النظام الاشتراكي. وبتغير النهج الاقتصادي مع مطلع التسعينات كان لزاماً عليها إشراك الخواص في تنمية قطاع العمران، وفي تنفيذ سياسة الاستثمار في نشاطات الترقية العقارية وخلق مصادر تمويلية لها غير ميزانية الدولة، وذلك بغية مجابهة الطلب المتزايد على السكن والهياكل العمومية نتيجة تزايد السكان وانتشار ظاهرة النزوح الريفي وتطور أنماط معيشة المواطنين.

### المبحث الأول: تطور نظام الترقية العقارية في ظل الانفتاح على اقتصاد السوق

إن أول نص قانوني صدر لتحقيق الأهداف التي أعلننا عنها في المقدمة هو القانون رقم: 86/07 المؤرخ في: 4 / 3 / 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الذي كان يهدف أساساً إلى بناء وحدات سكنية للقضاء على أزمة السكن التي عرفت الجزائر آنذاك، فمنح الأشخاص المعنوية العامة مهمة القيام بكافة العمليات الرامية إلى بناء العمارات أو مجموعة من العمارات بقصد إعادة بيعها أو تأجيرها سواء كانت الموجهة للاستعمال السكني أو المهني، ومنع الخواص من القيام بها إلا إذا كانت من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة، ولم يسمح لأي شكل أشكال الشركات التجارية طبقاً لنص المادة 544 من ق ت بمزاولة هذه الأنشطة ولو كان موضوعها مدنياً. كما نص أيضاً على تقنية من تقنيات بيع الملكية العقارية سماها عقد حفظ الحق يخضع لإجراءات التسجيل ويحرر في شكل عرفي وفقاً لنموذج معد مسبقاً يتضمن بيانات الزامية تحت طائلة البطلان، ذات صلة بأطرافه والبناء محل البيع وأجال تسليمه وثمانه وكيفية تسديده وضمانات التمويل ووسائله.

ويعاب على هذا القانون أنه لم ينص على ضمانات كافية لحصول المترشح للملكية على السكن باكتتابه هذا العقد، كما لم يضمن له حماية فعالة في استرداد ما دفعه من أقساط عند عدم إنجاز السكن. وكل هذه العيوب ترجع لعدم تحديده الدقيق للالتزامات طرفي العقد.

محاولة من المشرع لاستدراك النقائص التي شابت هذا القانون واستجابة لمتطلبات نظام اقتصاد السوق أصدر المرسوم التشريعي رقم: 93/03 المؤرخ في: 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي يعتبر نقلة نوعية في مجال تشجيع الخواص للاستثمار في مجال الترقية العقارية، حيث اعتبر كل نشاطات الترقية العقارية أعمال تجارية موضوعية، وأضفى الصفة التجارية على المتعاملين الذين يحترفونها، باستثناء من يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك. كما نص على تقنية جديدة لتعامل في العقار هي عقد البيع على التصاميم، الذي بين المشرع النموذج الذي يتخذه في المرسوم رقم: 94/58 المؤرخ في: 1994 /03/07.

ويعاب على هذا المرسوم أنه عالج تقنية البيع على التصاميم معالجة سطحية لم ترقى لتطلعات المرقين ومجابهة كثافة البرامج التي أطلقتها الدولة لحل مشكلة السكن، ناهيك عن تهرب المشتريين من التعامل بهذه الصيغة. وبناء على هذا قرر المشرع إعادة النظر في نظام الترقية العقارية، فأصدر قانون جديد للترقية العقارية تحت رقم: 2011/04 المؤرخ في: 2011 /2/ 17 كآلية يهدف من خلالها إلى خلق بيئة شفافة ونزيهة وآمنة لنشاطات الترقية العقارية تسمح بدعمها وتحسينها وتطويرها، وإلى ضمان توازن العقدي بين الطرفين العقود ذات الصلة بها، والحد من أشكال الفساد وتعسف فيها لاسيما تعسف المرقين العقاريين في مواجهة الأشخاص المكتسبين للملكية باعتبارهم الأطراف الضعفاء في العلاقة العقدية.

## المبحث الثاني: أشكال عقود الترقية العقارية

يوفر لنا التشريع الحالي للترقية العقارية ثلاث أنماط من العقود تنظم النشاط العقاري

وهي:

— عقد بيع بناية مقرر إنجازها أو في طور الإنجاز، ويتم هذا البيع في صورتين إما في صورة عقد بيع على التصاميم أو في صورة عقد حفظ الحق ما يعرف علميا باسم الترقوي من نوع التجاري.

— عقد البيع الإيجاري، يبدأ بتأجير المسكن للمستفيد وينتهي باكتسابه ملكيته بعقد بيع.

— عقد بيع بناية منجزة، وهذا العقد لا يختلف عن عقد بيع الحقوق العينية العقارية المنظم في القانون المدني والقوانين ذات الصلة به.

وسوف نتطرق إلى شرح الأنماط ذات الطلب الكثير من قبل شريحة كبيرة من المواطنين، وهي عقد حفظ الحق، عقد بيع على التصاميم وعقد البيع الإيجاري على النحو التالي:

### المطلب الأول: عقد حفظ الحق

يكتسي عقد حفظ العقار أهمية خاصة في نشاط الترقية العقارية، فهو يعتبر التقنية الوحيدة التي تمكن المرقى العقاري من الحصول على قروض عقارية لتمويل مشروعه العقاري خلافا لعقد البيع على التصاميم. غير أن المشرع الجزائري برغم من معالجته أحكام عقد البيع وأنواعه في القانون المدني، إلا أنه لم يشير فيه إلى عقد حفظ الحق باعتباره من أنماط بيع العقار في طور الإنجاز.

ففي الحقيقة هذا العقد لا يعد بيع نهائي طبقا لنص المادة 350 من ق م يرتب نقل ملكية العقار بإتمام الاجراءات الشكلية، وإنما مجرد حجز في للعقار المقرر، فهو يسمح للمرقى العقاري بتخصيص البناءات من أجل بيعها بعد إتمام إنجازها، وفي مقابل هذا يمنح لصاحب حق الحفاظ الاختيار بناء على ظروف إنجاز المشروع العقاري بناؤه. ويهدف

المشروع من تنظيمه إلى ضبط العلاقة بين المرقي العقاري والمستفيد لغاية إبرام عقد البيع النهائي، وبالتالي فهو يشبه العقود التمهيدية لإبرام عقد البيع النهائي.

**الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق وخصائصه وتمييزه عن العقود المشابهة له**

نبين أولاً تعريف المشروع لعقد حفظ الحق، وثانياً نحصي خصائصه.

### **أولاً تعريف عقد حفظ الحق**

عرف المشروع عقد حفظ العقار في نص المادة 27 من القانون رقم: 2011/04 بقولها "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الآخر".

يتضح لنا من هذا النص أن المشروع عرف عقد الحفظ الحق على أساس الالتزامات الرئيسية لطرفيه، وهما التزام المرقي العقاري بتسليم العقار فور إنجازه، الذي يقابله التزام صاحب حق الحفظ بدفع مبلغ التسبيق. ويبدو أن هذا التعريف يتعارض مع طبيعة عقد حفظ الحق باعتبار عقد تمهيدي يسبق إبرام العقد النهائي، وذلك لأن الالتزام بالتسليم هنا تابع للالتزام بنقل الملكية وعقد حفظ الحق غير ناقل للملكية طبقاً لنص المادة 31 من نفس القانون، فهو عقد تمهيدي يرتب التزامات شخصية فقط. وعليه يصدق القول بأنه قد وقع في خلط بين التزامات المرقي العقاري المترتبة على عقد حفظ الحق وبين التزاماته المترتبة على عقد البيع النهائي.

والظاهر أن المشروع قد استدرك هذا الأمر في نموذج عقد حفظ الحق المبين في المرسوم رقم: 2013/431 المؤرخ في: 18 /12/ 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع و عقد بيع على الصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، حيث جاء في بند موضوع العقد أنه "يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد الحفظ هذا، بتخصيص لصاحب حق

الحفظ المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حق الحفظ في الحساب المفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ."

ومن خلال هذا البند يمكن تعريف عقد حفظ الحق بأنه "عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتخصيص عقار مقرب بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب حفظ الحق مقابل تسبيق يدفع هذا الأخير في الحساب المفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك بهدف اقتنائه عند إتمامه".

### ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق

يتضح لنا من تعريف عقد حفظ الحق أنه عقد ملزم للجانبين، عقد غير ناقل للملكية، وعقد شكلي.

• **عقد ملزم للجانبين:** بمعنى أنه ينشئ التزامات متبادلة على عائق طرفيه، حيث يلتزم المرقى العقاري بتخصيص العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع التسبيق نقدي يودع في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

• **عقد غير ناقل للملكية:** لا يترتب على عقد حفظ الحق الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية الذي يعتبر أثرا للعقد النهائي، وهذا ما يتضح صراحة من نص المادة 31 من قانون رقم: 2011/04 التي نصت على أن " يتم تحويل ملكية العقار موضوع عقد الحفظ عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به".

• **عقد شكلي:** يقصد بشكالية عقد حفظ الحق أن يكون محررا من طرف الموثق الذي يراعي البيانات الالزامية الواجب توافرها فيه طبقا لنص المادة 30 من قانون

رقم: 2011/04، التي نصت على أنه " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27. 28 أعلاه أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء مرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء". كما يتعين صياغته وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 2013/431، وتسجيله طبقا لأحكام قانون التسجيل والطابع.

- **عقد ذو طابع اقتصادي:** إذ أنه بإمكان المرقي العقاري أن يحصل على التمويل البنكي اللازم لتمويل مشاريعه حالة إبرام عقد حفظ العقار، وبما أن هذا الأخير لا يرتب نقل الملكية أرضية البناء، التي تبقى ملك للمرقي العقاري يستطيع أن يرتب عليها تأميناً عينياً لفائدة المؤسسة المقرضة.
- **عقد ذو طبيعة خاصة:** فهو لا يعتبر وعدا بالتعاقد وفقاً لشروط القانون المدني، وإنما هو عقد تمهيدي ذو طبيعة خاصة يهدف إلى بيع الأملاك العقارية بعد إتمام إنجازها، حيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار لصالح صاحب حق الحفظ، كما يلتزم بإبرام البيع النهائي بعد إنجاز مشروعه العقاري من أجل نقل ملكية العقار، وبالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع التسبيق نقدي في الحساب المفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ثالثاً: تمييز عقد حفظ الحق عن العقود المشابهة له

أ/ عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم:

➤ أوجه الشبه:

- البائع في كلا العقدین يحمل صفة المرقي العقاري
- محلها الملك العقاري المقر ببناءه أو في طور البناء
- وجوب الشكلية في إبرامهما وفقاً للنماذج المحددة في المرسوم رقم: 2013 / 431.

## ➤ أوجه الاختلاف

- من حيث وقت انتقال الملكية للمكتسب: في عقد حفظ الحق تنتقل من وقت التسديد النهائي لسعر الملك العقاري، أما في عقد بيع على التصاميم تنتقل من وقت إبرام العقد.
- من حيث إجراء التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية: عقد حفظ الحق يسجل ولا يخضع لإجراء الشهر، بينما عقد البيع على التصاميم يسجل ويشهر.

## ب/ عقد حفظ الحق و البيع بالعربون:

### ➤ أوجه الاختلاف:

- مقدار العربون لا يعد جزء من ثمن البيع، أما مقدار التسبيق يعد جزءا من ثمن البيع.
- العربون يدفع مباشرة للبائع، أما تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق في حسابه المفتوح لدى صندوق الضمان والكفالة في نشاطات الترقية العقارية.
- في عقد البيع بالعربون يتمتع كلا الطرفين بحق التراجع عن العقد، بينما في عقد حفظ الحق لا يستطيع المرقي العقاري التراجع عن العقد، في حين يستطيع صاحب حفظ الحق ذلك مقابل خسارته نسبة 15% من التسبيق الذي دفعه.
- عقد حفظ الحق عقد تمهيدي لإبرام عقد البيع النهائي، أما عقد البيع فهو عقد البيع نهائي.

## الفرع الثاني: إبرام عقد حفظ الحق

يتطلب إبرام عقد حفظ الحق توافر شروط موضوعية وشكلية، وقبل أن نشرح هذه الشروط نحدد صفة أطرافه.

أولاً: أطراف عقد حفظ الحق: هما المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق.

أ/ المرقي العقاري: عرف المشرع المرقي العقاري في نص المادة 3 / ف 14 من قانون رقم: 11/04 بقولها أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

يتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع ميز بين مهنة المرقي العقاري وباقي المهن المعمارية الأخرى، فلا يكفي في نظره أن يبادر المرقي العقاري بكل الأعمال الواردة ضمن هذا التعريف، بل يمكن أن يكون مبادراً بإحداها. ويمكن أن تكون المشاريع المنجزة مخصصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة، وبغض النظر عن الطابع الذي تستعمل فيه سواء كانت ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري أو حرفي، وهذا ما يستفاد من نص المادة 14 من نفس القانون.

إستنادا للقانون الساري المفعول المرقي العقاري إما أن يكون شخصا معنويا عاما، وإما شخصا معنويا خاصا، وأشخاص المعنوية العامة التي تكتسب هذه صفة هي:

1. **الجماعات المحلية:** نشير إلى أن دورها في ظل القانون الترقية العقارية الجديد تقلص ببروز المهنيين الخواص، إلا أن هذا الأمر لا يمنعها من قيامها ببعض نشاطات الترقية ذات الصلة بالسكنات الاجتماعية التساهمية، والمساهمة في عمليات البيع بالإيجار، ومتابعة تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن.

2. **الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:** أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 1990/405 المتضمن إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم مرتين بالمرسوم رقم: 1993/403، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 03-408.

وتعتبر الوكالة الولائية مؤسسة تقوم بدور المهياً والمرقي لصالح الهيئات العمومية وكذا لصالحها الخاص والتنازل عنها، تساهم في نشاطات الترقية العقارية و كذا الأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط ، وهي مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بشخصية معنوية مستقلة، و لم تعد مهامها تقتصر على تسيير الجوانب المالية والتقنية المرتبطة بعمليات بيع وشراء العقارات أو الحقوق العقارية وتحرير العقود الناقلة لملكية هذه الحقوق، بل تعدتها إلى إنجاز السكنات الترقية حسب الصيغ المعروضة.

3. **المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:** أنشأت هذه المؤسسة من طرف شركات مساهمات الدولة كبديل لمؤسسة ترقية السكن العائلي التي تم حلها، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، أما عن مهامها فهي تتكفل بطلبات السكن المتعلقة بالمواطنين ذوي الدخل المتوسط الذي يقل عن أو يساوي 80.000 دج، ولا تتوفر فيهم شروط الترشح للسكن الاجتماعي التساهمي.

4. **ديوان الترقية والتسيير العقاري:** بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/147، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 08/ 1993، أصبح الديوان مؤسسة عمومية وطنية تمتاز بالطابع الصناعي والتجاري، وتتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية، تمارس نشاطها عبر كامل التراب الوطني وتخضع في تعاملاتها مع الغير لقواعد القانون التجاري. وتضطلع هذه المؤسسة في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بمهام ترقية وتحسين الخدمة العمومية في مجال السكن، وإنجاز نشاطات ترقية العقارات المخصصة للسكن، بالإضافة لمهام تسيير المحلات ذات الطابع السكني وتلك الموجهة للإيجار.

5. **الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:** أنشأت بموجب المرسوم رقم: 14/148 كمؤسسة وطنية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لقواعد القانون التجاري في علاقاتها مع الغير. كما تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن التي تتمثل أساسا في إنجاز عمليات الترقية العقارية وتجديد الأملاك العقارية.

أما عن **المركبي العقاري الخاص**، فقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، ويتعين أن يتوفر فيه الشروط التي حددتها أحكام مرسوم التنفيذي رقم: 2012/84 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة مركبي عقاري، وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 2019/249.

وتجدر الإشارة أنه لممارسة مهنة المركبي العقاري يتعين أن يتوفر في المركبي الخاص الشروط التالية وهي:

1- شرط اكتساب صفة التاجر طبقا لنص المادة 4 من القانون رقم: 04/11 .

2- شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين طبقا لنص المادة 23 من القانون رقم: 04 /11. ويعتبر التسجيل في الجدول شرط للحصول على الاعتماد لممارسة المهنة، لا يمنح إلا لمن لم يمنع من التمتع بحقوقه المدنية، ويتم ذلك وفقا للإجراءات التي حددها المرسوم السالف الذكر. والملاحظ أن كل تغيير في شكل وتسمية وعنوان مؤسسة الترقية العقارية خلال فترة نشاطها، وكذا تغيير مسيرها يؤدي الى بطلان الاعتماد بحكم القانون. وتجدر الإشارة أنه لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب جرائم الأموال وجرائم الشركات، والمشطوبين نهائيا من سجل المراقبين العقاريين اكتساب هذه الصفة.

3- شرط احترام المرقى العقاري النشاطات العقارية وشرط المقدرة المالية بهدف إتمام المشاريع في آجالها المحددة بالعقد، وقد نصت على هذا الشرط المادة 12 القانون رقم: 04 /2011.

4- شرط الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يترتب عليه التزام المرقى العقاري بدفع حقوق الانضمام اليه، ودفع إلى الاشتراكات السنوية، طبقا لنص المادة 55 من القانون رقم: 04 /2011، ووفقا لشروط التي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 84/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقى العقاري المنصوص عليها ضمن النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

#### ب/ صاحب حفظ الحق:

يتبين من بند تعريف هوية الأطراف في نموذج عقد حفظ الحق أن المشرع الجزائري خص هذا العقد بالشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي. وبالنسبة للأحكام المطبقة على هذا الطرف فالمشرع لم يفرد أحكام خاصة، وإنما تخضع شروط صحة رضاه للأحكام العامة المطبقة على صحة رضا أي متعاقد آخر، وعليه يتعين أن يتمتع بأهلية التصرف أي بلوغه سن الرشد كاملة لكون هذا العقد من عقود التصرف، وأن تكون إرادته خالية من العيوب.

وقد أوجب أيضا ضرورة تحديد هويته بدقة في العقد من خلال ذكر بياناته الشخصية المتمثلة في: اسمه ولقبه، تاريخ ميلاده مع رقم شهادته، المعلومات الخاصة ببطاقة هويته، وعنوانه الشخصي.

### ثانيا: شروط إبرام عقد حفظ الحق

يتطلب تكوين عقد حفظ العقار توافر الأركان الموضوعية العامة لإبرام أي عقد آخر من رضا الطرفين ومحل وسبب للعقد، ويشترط لصحته أن يتمتع المتعاقدين بأهلية الأداء وخلق إرادتهما من عيوب الإرادة حسبما تتطلبه الأحكام العامة لإبرام العقد. زيادة على هذه الأركان يجب صياغة العقد في النموذج الرسمي الذي يتطلب القانون، على اعتبار أنه من العقود العينية الواردة على حق عيني عقاري الواجب كتابتها كتابة رسمية طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والمادة 25 من القانون رقم: 2011 / 04.

ويقتضي ركن التراضي وجود إرادة المتعاقد واتجاهها إلى إحداث أثر قانوني، وأن يتم التعبير عنها بمظهر خارجي حتى يعلم كل طرف بإرادة الآخر. وعادة ما يسبق الإيجاب البات الذي ينعقد به العقد دعوة المرقى العقاري الجمهور للتعاقد بإعلانه عروض مشاريعه العقارية الموجهة للجمهور .

ويلتزم المرقى العقاري بالإعلان عن مشروع العقاري في الأماكن المخصصة للنشر على مستوى البلدية المختصة الاقليمي ذلك بتعيين العقار المقرب بناءه، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من القانون رقم: 2011 / 04 " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم". كما يلتزم بالإعلان عن كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بمشروعه، وعن تلك الخاصة بنظام الملكية المشتركة للبناء.

ويعتبر الالتزام في الإعلام من أهم الوسائل القانونية لحماية رضا المتعاقد التي تهدف إلى ضمان صحة واستقرار العقود وتجنب إشكالات تنفيذها على هذا الأساس فرض الالتزام

بالإعلام عن المرقي العقاري على اعتبار أن محل العقد عقار لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز في حد ذاته ضرورة للمقتني، بالإضافة إلى المبالغ الضخمة لاقتناء هذا العقار الأمر الذي يفتح المجال للمرقيين العقاريين للاحتيال على المكتسبين بهدف تحقيق الربح من خلال العرض العقار بمبالغ ضخمة لا تتماشى وقيمتها الحقيقية. كما أن المرقي العقاري يعتبر مهنيا في نشاط لديه من الخبرة والمعرفة التقنية ما يتفوق به على صاحب حفظ الحق وتعين أيضا على المرقي العقاري علم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية المكتتب وضمان إعلام صادق حول مشروعة العقاري، هذا ما أكدته المشرع الجزائري المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 2012/85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الخاص بالالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري بقولها " يتعن على الرقي 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، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء".

أما بخصوص قبول صاحب حفظ الحق يتعين أن يكون صريحا لجميع العناصر الأساسية في الاعجاب، ولا يتم العقد إلا بعد أن يطابق قبول صاحب حفظ الحق إيجاب المرقي العقاري بشأن المسائل الجوهرية وهي: **طبيعة العقد** كونه عقد حفظ الحق، لا يرتب إلا التزامات شخصية على عاتقه طرفه، **ومحل العقد** المتمثل في العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء بمواصفاته التنظيمية المعلنة في اللوائح ودفتر الشروط، وكذا **الثمن النقدي الإجمالي التقديري للبيع** الذي يخضع لدراسات التقنية والمالية الضرورية.

كما يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق **المدة اللازمة لإتمام المرقي العقاري مشروعه**، إذ يتعين بعدها مباشرة إبرام عقد البيع النهائي من أجل نقل ملكية البناية المنجزة، والنص على هذه المدة في العقد بمثابة وسيلة إجبار للمرقي العقاري اجباري من أجل تكملة مشروعه في الآجال المحددة.

أما عن **ركن المحل** فيشمل كل من الملك العقاري المحفوظ وثمان بيعه. فبالنسبة للملك العقاري يتعين وصفه وصفا دقيقا لا يثير لبسا في التعرف عليه، وذلك وفقا لما ورد في نموذج هذا العقد الذي فرض تحديد ملكية قطعة الأرض التي بني عليها

المشروع العقاري من خلال ذكر بيانات كل من عقد ملكيتها، رخصة التجزئة، شهادة التهيئة، رخصة البناء، الكشف الوصفي للتقسيم الذي يتعين شهره. وتعيين الملك العقاري موضوع العقد تعيينا دقيقا من خلال تحديد موقعه بذكر الولاية والبلدية والحي ورقم العمارة والطابق ورقم جزء الملك من جهة. وأيضا إعطاء وصف دقيق للعناصر المكونة له من حيث بيان طبيعتها ومساحتها، وكذلك للأجزاء الملحقة به التي تمثل أملاكا مشتركة.

أما عن ثمن البيع فهو ركن أساسي في عقد البيع لا ينعقد بدونه باعتباره محلا للالتزام المشتري ويجب أن يكون نقدا حتى لا يتحول العقد الى عقد مقايضة، وقد يدفع دفعة واحدة أو بشكل مقسط، وأن يكون جديا وليس بخسا وغير صوري، ويمكن الاتفاق على أن يكون شيئا آخر غير النقود.

غير أن المشرع ألزم صاحب حفظ الحق في نص المادة 52 من القانون رقم: 04/2011 بدفع تسبيق لا يتعدى 20% من مقدار الثمن كضمان في حسابه المفتوح لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية. ويجوز لطرفي العقد الاتفاق قابليته للتعديل تبعا لحالة السوق العقارية.

وبخصوص ركن السبب في هذا العقد نقول بأنه تنطبق عليه الأحكام العامة لركن السبب في العقد المنصوص عليها في المادتين 97 و98 من القانون المدني.

ويقصد بالسبب وفقا للنظرية الحديثة التي أخذ بها المشرع الجزائري الباعث الدافع إلى الالتزام الذي يشترط فيه أن يكون مشروعاً، أي لا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة. ولا يخالف القانون، ويفترض أنه مشروع حتى يثبت العكس، وأن يكون حقيقيا غير صوريا.

وبما أن هذا العقد من العقود الملزمة للجانبين، فإن السبب الدافع للالتزام أي من المتعاقدين هو التزام المتعاقد آخر. وبالتالي الدافع من التزامات المرقى العقاري بحفظ حق شراء الملك العقاري ونقل ملكيته وتسليمه عند إبرام عقد البيع النهائي هو تملك ثمنه كاملا، بينما الدافع للالتزامات صاحب حفظ الحق بدفع مبلغ التسبيق والشراء هو اكتسابه الملك العقاري المنجز.

أما عن ركن الشكل، فيقصد بشكلية هذا العقد كتابته كتابة رسمية أمام الموثق المختص في حدود سلطته واختصاصه، وذلك من أجل حماية صاحب حفظ الحق في حالة مزاحمته من طرف المحجوز لفائدتهم الملك العقاري، إذ العبرة في الأسبقية بتاريخ إبرام

العقد. فالموثق يعمل على تكملة نموذج العقد المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 2013 /431  
بالبيانات الضرورية التي حددت فيه ذات الصلة بكل من أطراف العقد، في موضوع العقد  
(الملك العقاري وسعر البيع)، أثار العقد، فسخ العقد، راجع نموذج هذا العقد.

بالإضافة للكتابة الرسمية لهذا العقد يتعين تسجيله باعتباره من التصرفات الواردة على  
العقارات، طبقا لقانون التسجيل بدفع ضريبة التسجيل المحددة بموجب قوانين المالية لفائدة  
الخبزينة العمومية بمفتشية التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب الولائية. ونشير إلى أن  
عقد حفظ الحق لا يخضع لإجراء الشهر مراعاة لطبيعته القانونية كونه عقد تمهيدي لا ينقل  
ملكه الملك العقاري إلا بعد التحرير النهائي لعقد البيع.