

تاريخ القبول: 2019/07/04

تاريخ الإرسال: 2019/04/03

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

The promotion of real estate in Algerian legislation

النوعي أحمد

nouai2050@yahoo.fr

جامعة عمار ثليجي الأغواط

مَجَلَّةُ أَفَاقٍ عِلْمِيَّةٌ

الترقية العقارية من اهم نشاطات انتاج السكن والمحلات وتمويله ويؤدي الى تنويع في كل من صيغ عروض السكن وكذا تمويلها .بغية القضاء على ازمة السكن ولقد كرس القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي مرافق ، جملة من القواعد التنظيمية هدفها ايجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المرقين العقاريين بجميع الاشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وكذا خلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز او احتيال

الكلمات المفتاحية: عقد حفظ الحق، عقد البيع بناء على التصاميم، الترقية العقارية.

المرقي العقاري الضمان

Abstract: Real estate promotion activity is one of the most important activities of housing production and its finance. It leads to diversity in housing and offers funding formulas to eliminate the housing crisis.

In 17/02/2011, the law 04/11 was devoted to governing the rules of the real estate promotion activity, after having several field experiments and legislative advancement accompanied with organizational rules. It aims at finding a balance and adjusting the ties between the real estate developers to all persons involved in the process of real estate promotion as well as creating legal guarantees to preserve their rights without bypass or fraud.

key words: : Keeping the right to contract, the contract of sale on the designs, real estate promotion. Mortar Real Estate Security



مقدمة:

أولت الجزائر أهمية كبيرة لقطاع السكن منذ الاستقلال ، وذلك بتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ من الخزينة العمومية وانجازها بواسطة هيئات عمومية . ورغم هذه الجهود المعتبرة الا ان الدولة عجزت بمفردها على النهوض بهذا القطاع مما فاقم ازمة السكن خاصة مع التزايد السكاني والنزوح الريفي وتغير انماط المعيشة.

مما دفع الدولة للبحث عن بدائل لحل الازمة باشتراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية فظهر اول قانون ينظم هذا النشاط وهو القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية. وقد اظهر هذا القانون ضعف حدوده و عدم نجاعته لأنه عرقل عملية الترقية العقارية ، إضافة الى عدم كفاية الموارد المالية بسبب دخول الجزائر في ازمة مالية نتيجة انخفاض اسعار البترول ، مما فاقم ازمة السكن التي اصبحت الشغل الشاغل للدولة والمواطن على حد سواء. لذلك تم إلغائه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق و جاء بدلا منه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، في ظل توجه الدولة نحو تبني سياسة تقوم على الاقتصاد الحر و المبادرة الفردية و التخلي تدريجيا عن احتكار الدولة لمجموعة كبيرة من القطاعات السيادية لا سيما قطاع الخدمات وفقا لدستور 1989 الذي جاء بنظام جديد حدد مجال تدخل السلطات العمومية في المجالات المرتبطة بالسيادة و المتعلقة بالمصلحة العامة .

ولكن هذا المرسوم التشريعي لم يعمر طويلا نتيجة العيوب التي لاقته اثناء التطبيق الميداني ، والمشاكل الكبيرة التي وقعت بين المرقين الخواص والمكاتبين . وقد تم تعويضه بالقانون 04/11 المؤرخ 17/02/2011 المتعلق بالترقية العقارية ومجموعة من المراسيم التنظيمية ، والذي جاء بأحكام جديدة اكثر صرامة خاصة

فيما يتعلق بالمرفقين العقاريين مستفيد من اخطاء التطبيق في الماضي، حيث جاء بأحكام وإجراءات جديدة لتنظيم مهنة المرفقي العقاري وضبط علاقته بمختلف المتدخلين في عملية الترقية العقارية.

وعبر مراحل هذا التطور التشريعي يطرح التساؤل عن مدى ملائمة وفعالية الاطار القانوني للترقية العقارية في الجزائر؟ وقد تبعنا منها وصفا تحليليا.

ونهدف من هذه المقالة المتواضعة رصد التطور التشريعي لموضوع الترقية في التشريع الجزائري وتطبيقاته على الواقع مع تقديم الانتقادات والاقتراحات كلما دعت الضرورة لذلك.

المبحث الاول: التطور القانوني للترقية العقارية

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية والتي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني قصورها مما يدفع بالمشروع الى الغائها واستبدالها بنصوص بديلة محاولا الاستفادة من اخطاء التطبيق الميداني لتستقر اخيرا على قانون اكثر تحكم وتنظيم لهذا النشاط ويبقى التطبيق العملي له خير كاشف لنجاعته. **المطلب الاول: أهم الاحكام التي جاء بها القانون 07/86 المؤرخ في**

1 1986/03/04

احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية وكذا تمويل عمومي، في ضل غياب الوسائل التقنية والتنظيمية لإنجاز وتسيير المشاريع السكنية اضافة الى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة، نتيجة الازمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر منتصف الثمانينات، في ضل تزايد سكاني ونزوح ريفي نحو المدن. مما وسع الفجوة بين المطلوب والمعروض من السكن. ولعلاج هذه المشكلة اصدر المشروع الجزائري قانون الترقية العقارية 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 محاولا ايجاد حل للمشكلات التي بدأت تطرح في مجال السكن. و ذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء .

ولكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره على المحلات السكنية الموجه للبيع اساسا وانجاز المحلات التجارية والمهنية بشكل ثانوي مما حدا من تنميته و تطوره. كما انه لم يحرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال امام الخواص، بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية والتي شكلت عائقا أمام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية.

واصبحت احكام القانون 07/86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر حيث ان دستور 1989 جاء بنظام جديد اعلن عن اعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها. ليفتح المجال امام القطاع الخاص على اساس المنافسة الحرة وتحديد المعاملات العقارية ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية.2

مما حدى بالمشروع الى الغائه واستبداله بالمرسوم التشريعي 03/93 بغية الاستجابة للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المستجدة .وكذا اعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن التي بدأت تتفاقم اكثر مستفيدا من اخطاء القانون 07/86 وما اعتراه من نقائص اثناء التطبيق وما طرح من اشكاليات.

المطلب الثاني: اهم الاحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03/93

جاء المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري3 والذي الغى بموجب المادة 30 منه القانون 86-07 السالف الذكر ويعتبر المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقبين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية ،خاصة في ظل العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق وهو ما تكرر بصور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الاجراءات التي سمحت بفتح الباب واسعا امام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات واستحداث تقنيات جديدة .

وقد اعتبر المرسوم التشريعي 03/93 بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقبين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي اخذت مسار وبعدا ايجابيا .4 ومن خلال الاحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03 /93 نلاحظ ان هناك تغير في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي التي تهدف الى اشباع حاجات سكنية الى هدف اشمل هو الجمع بين الطابع الاجتماعي و الاقتصادي، و ذلك بفتح مجال الاستثمار الذي كان حكرا على الدولة و ادخال القطاع الخاص في مشروع الترقية العقارية في ضل التوجه نحو اقتصاد السوق مما يؤثر على الطبيعة القانونية لأطراف هذا النشاط.

. وقد جاء هذا المرسوم بجملة من الاحكام اهمها

الغاء القيود الواردة على الايجار في القانون المدني كإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في الامكنة .واحاطته بالعديد من الضمانات.

تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية. حيث تم إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء قام بها القطاع العام او الخاص . الغاء التجديد الضمني وإنشاء حق الشفعة للمستأجر .

كما تطرق الى الأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 01/81.

غير ان الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي للمرسوم و التي تعتبر إطار قانوني جديد صدر من اجل إحداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية و بصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تقادي سلبيات قانون07/86 المتعلق بالترقية العقارية .

حيث جاء بصياغة مخالفة له و أحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل قانون07/86 من خلال ما يلي :

(1) فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص بعد ما كان في السابق من احتكار القطاع العام حيث نص في المادة 03 " كل شخص معنوي و طبيعي (عام و خاص) سمح لهم بالترقية العقارية دون ان يحصره في الشخص المعنوي".5

2) إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء عام أو خاص باستثناء الأشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة و بالتالي يتمتع المتعامل في الترقية العقارية بصفة التاجر .مع إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية التي كان يشكل عائقا أمام المتعامل للترقية العقارية.

3) توسيع مجال الترقية العقارية و عدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه ان يحد من تنميته و تطوره بحيث لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على الانجاز بل اصبح يتضمن كل الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك المخصصة للبيع او الايجار لتلبية اعمال خاصة او ذات استعمال سكني او مخصصة لأي نشاط حرفي او صناعي او تجاري .

مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوح للمستأجر و ذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من اجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن . 7

ورغم سمو اهداف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها ،الا انه احتوى على العديد من النقائص مردها الى غياب سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب والابعاد عند صياغته وكذا حادثة هذا النشاط في الجزائر 8 مما حدى بالمشرع الى الغائه واستبداله بالقانون 04/11

المطلب الثالث : القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .9

يعتبر القانون الجديد 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقبين العقاريين الخواص . حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على ابراز جميع الاجراءات الجديدة والتي تم اغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق اكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري .10

وقد نصت المادة 02 من القانون على انه " يهدف هذا القانون في اطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية الى ما يلي

- تحديد الشروط التي يجب ان تستوفىها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحديد قانون اساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقيين والمقتنين .
- تأسيس امتيازات واعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية"

الفرع الاول: تعريف المصطلحات

ان عملية شرح المصطلحات الواردة في النصوص القانونية هي ليست عمل المشرع وانما هي اختصاص الفقهاء ،الا ان المشرع في القانون 04/11 ورفع لكل لبس وحسنا فعل ،قام بتعريف كل المصطلحات التي تتعلق بالترقية العقارية في مفهوم هذا القانون رفعا لكل التباس او تأويل وذلك من خلال المادة 03 من القانون 04/11.

اولا :الترقية العقارية

مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا ادارة المشاريع العقارية.

ثانيا :المرقي العقاري

يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون ،كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ،او ترميم او اعادة تأهيل ،او تجديد ،او اعادة هيكلة ،او تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات ،او تأهيل الشبكات قصد بيعها او تأجيرها.

ثالثا :البناء و التهيئة

1-البناء :

يقصد بالبناء في مجال الترقية العقارية كل عملية تشيد بناية او مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني او التجاري ، او الحرفي او المهني .يدخل فيها انجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية و المرافق الضرورية لتسيير هذه التجهيزات.

ان البناء فوق الارض المملوكة حقا للمالك لكنه مقيد باحترام قوانين التهيئة والتعمير وذلك من اجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير وفقا لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير ومخطط شغل الاراضي ،وفي غيابهما ينبغي احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، هذه القواعد تتكفل بمهمة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الارض بنسب مختلفة.

ومن اجل تمكين الادارة من مراقبة التعمير ومدى الالتزام باحترام ادوات التهيئة والتعمير اخضع المشرع عملية البناء لنظام الرخص والشهادات قبل مباشرة البناء وبعد الانتهاء منه.

ويعتبر اقتناء و تهيئة الأرضيات من اجل البناء يدخل أيضا في مجالات الترقية العقارية.

2-التهيئة :

هي كل عملية انجاز او تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

يتم تخصيص و تهيئة الاراضي لأغراض عمرانية او غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئة و مقتضيات تهيئة البيئة فيفرض القانون لتحقيق هذه الغاية قيد على كل مالك او حائز لملك عقاي ضمن الارضي العامرة او القابلة للتعمير بان يستعمل و يهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير و في غيابهما يخضع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير .

و قد جاء القانون بالجديد فيما يخص العمليات التي تتعلق بالأنسجة العمرانية القديمة والمتمثل في اصلاح و تجديد او اعادة تأهيل او اعادة هيكلة او ترميم او تدعيم البنايات.

رابعا :الاصلاح

هو استعادة او اصلاح اجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.

خامسا :الترميم العقاري

هي كل عملية تسمح بتأهيل بنايات او مجموعة بنايات ذات طابع معماري او تاريخي وفقا للأحكام المتضمنة في القانون رقم 98_04 المؤرخ في 15/07/98 و المتعلق بحماية التراث الثقافي.

سادسا :التجديد العمراني

هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الاساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع امكانية هدم البنايات القديمة و عند الاقتضاء اعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

سابعا :اعادة التأهيل

هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية او مجموعة بنايات من اجل اعادتها الى حالتها الاولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال.

ثامنا :إعادة الهيكلة

يمكن ان تكون شاملة او جزئية و تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات او مجموعة البنايات. و يمكن ان تؤدي هذه العملية للهدم الجزئي لتجزئات او تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل انواعها و اعادة تخصيص البنايات من اجل استعمال اخر.

تاسعا :التدعيم

كل عملية تتمثل في اعادة الاستقرار لبناية ما من اجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة (المواجهة الكوارث الطبيعية زلازل، انزلاق تربة مثلا).

وقد صدر المرسوم التنفيذي 16-55 المؤرخ في 01/02/2016 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة .

حيث حدد و بين عدة آليات متدخلة في عملية الأنسجة العمرانية القديمة و تهدف عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى:

_ إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها و ديمومتها و منظرها و شروط قابلية استعمالها السكني.

_ تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة الهيكلة.

_ تأهيل و تجديد حالة الشبكات و العمارات و البنايات و الهياكل القاعدية و البنايات و المساحات العمومية.

و تتم مباشرة عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل تراب الولاية تطبيقا لأدوات التعمير في إطار حماية التراث المبني و تثمينه كما تكتسي عملية التدخل في عملية التدخل في الأنسجة العمرانية صالح ذات طابع عام طبقا لأحكام القانون 04-11.

تنبثق عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية عن استراتيجية تدخل تتضمن أعمال و أهداف على المدى القصير و المتوسط و الطويل مع التقييم متواصل، و تتمثل إعادة التأهيل العمارات و البنيات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة و غير المصنفة و غير المحمية بموجب القانون 04-11 في ضل احترام قيمها الجوهرية .

الفرع الثاني: اهم الاحكام التي جاء بها القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية
يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثر احتيال المتدخلين في ممارستها لذا وجب على القانون تنظيم هذا المجال و ضبطه لكي لا يتعرض المقتنين لاحتيال المتدخلين في انجاز مشاريع الترقية العقارية و جاء القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية و القانون الأساسي للمرقي العقاري أساسا لتنظيم العلاقات بين المرقيين العقاريين و المقتنين و ذلك بتحديد التزامات و حقوق الطرفين و وضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات و فرض عقوبات على المرقيين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال، و من أهم مميزات القانون 04/11 تحديد التزامات المرقيين العقاريين إلى جانب تحديد حقوقهم.

المبحث الثاني: حقوق و التزامات المرقي العقاري

جاء القانون 04/11 بأحكام صارمة ومفصلة تتضمن حقوق وواجبات اطراف عقد الترقية العقارية. تتضمن جملة من الضمانات التي تضمن حقوق كل طرف.

المطلب الاول: التزامات المرقي العقاري

يمكن تقسيمها إلى نوعين:

*- التزامات يجب على المرقي العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند انجاز المشروع.

*- التزامات تعتبر كضمانات يجب إن يوفرها المرقي العقاري لحماية المقتني و يمكن حصر هذه الالتزامات كما يأتي :

الفرع الاول: الحصول على ترخيص إداري

لا يمكن للمرقي المبادرة بمشروع عقاري و بداية انجازه إلا بعد الحصول على ترخيص إداري حيث تنص المادة 04 من القانون 04\11 "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية...."، وحسب المادة 06 من نفس القانون فإن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق ،حيث يمنع القانون الشروع في هذه الإشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات المعنية .

الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة والعمران

ان مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها 11 هي ادوات تعمير ملزمة للجميع ينبغي احترامها وعدم مخالفتها.

و يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به كما لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها قانونا.12

و يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية، كما يجب أن تنجز عملية الترميم العقاري و التجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و كذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات ،كما يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني و الجمالي عند تصميم البناية و كذا عند عملية توسيع المشروع العقاري.

كما انه لا يمكن انجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير و تتوفر على العقود و الرخص المسبقة و المطلوبة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ولا سيما منها .

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية و الحضائر الطبيعية و محيطاتها المجاورة.

- التي تحترم الاقتصاد العمراني عندما تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن". 13.

ان المشرع الجزائري من خلال هذا القانون قد تبني سياسة جديدة تعني بالارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمراني ،اين تم اسقاط جميع الاليات والادوات المنظمة للمجال العمراني على انشطة الترقية العقارية من اجل تكريس افضل لفكرة الترقية كمنشآت قائم على منطق العقلانية والتخطيط والتنظيم والتنمية المستدامة . 14.

الفرع الثالث: الاستعانة بخدمات مقاول

الزم المشرع جميع المرقبين العقاريين بما فيهم الخواص على ضرورة ابرام عقود المقاوله في مجال انجاز المشاريع العقارية من خلال المادة 16 من القانون السالف الذكر " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري و يرتبط المرقبي مع المقاول بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة .

وقد عرفت المادة 3 من نفس القانون المقاول بانه كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا او مؤسسة تمتلك المؤهلات المهنية.

ويخضع عقد المقاوله لأحكام القانون المدني و طبقا للمادة 549 من القانون المدني "المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين إن يصنع شيء أو أن يؤدي عمل مقابل اجر يتعهد به للمتعاقد الآخر"

وعليه فان عقد المقاولة هو اتفاق بين المقاول وصاحب المشروع. اين يقوم بإنجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الاخير مقابل اجر يدفعه للمقاول.

الفرع الرابع : الالتزام بنقل الملكية وضبط علاقة المرقي العقاري بعقد رسمي

يلتزم المرقي العقاري شخصيا 15 بنقل ملكية العقار المنجز بواسطة ابرام عقد رسمي 16لدى موثق وتسجيله بمصلحة التسجيل وشهره بالمحافظة العقارية المختصة قبل انجاز البناية في صيغة البيع على التصاميم .وبعد 3 اشهر كحد اقصى من الاستلام المؤقت للبناية او لجزء منها في حالة عقد حفظ الحق امام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق 17.

يجب إن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني او بناية او جزء من بناية مقرر بنائها او في طور البناء موضوع عقد معد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية و طبقا لاحكام القانون 04/11 18.

و لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري" العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة ما تم لديه او ما تلاقه من ذوي الشأن طبق الإشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"، و لقد أكد المشرع الجزائري في الماد 324 مكرر واحد من القانون المدني "إن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تكون دائما في شكل عقد رسمي يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع و سعر البيع" .

وتنص المادة 26 من القانون 04/11 "إن عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، و زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع و سعر البيع المتفق عليه يجب ان يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي "

أي أن العقد يكون باطلا اذا لم يستوفي العقار الشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و تهيئة المحلات للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي

فيأخذ هذا العقد الرسمي إما شكل حفظ الحق أو عقد بيع على التصاميم، و لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية .ونصا بشكل مفصل على البيانات التي ينبغي ان يتضمنها العقد كالتعريف بهوية الاطراف وتصريحاتهما والتحديد الدقيق للبناءية ،وسعر البيع وكيفيات الدفع واجال التسليم ومبلغ واجل عقوبة التأخير في التسليم وكيفيات الحيازة للبناءية والالتزامات المتعلقة بالملكية المشتركة و ضمانات التامين العشري وحسن تنفيذ الاشغال المتعلقة بتجهيزات البناءية.

وقد الزمت المادة 30 من نفس القانون ان يتضمن العقد اصل ملكية الارضية ،ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة ،وشهادة التهيئة والسكنات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء .

وهذا العقد يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتنين الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة .

فعقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير " 19. وهو عقد رسمي لا يخضع للإشهار ولا ينقل الملكية وانما يحفظ الحق لصاحبه ،ويتم تحويل الملكية موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ،ويجب اعداد عقد البيع امام موثق طبقا للتشريع المعمول به20.

أما عقد البيع على التصاميم لبنائية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء .هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز " 21

اذن فعقد البيع على التصاميم محله بيع عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي البائع- بان يتم تشييده في الاجل المتفق عليه ،وبالموصفات المطلوبة ،وان ينقل

ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بان يدفع للبائع اثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة واجال دفعها بالاتفاق 22.

وباستثناء عقد حفظ الحق فان كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية او جزء من بناية ذات استعمال سكني او مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات او ايداع اموال قبل اتمام انجاز البناية، يجب ان يكتسي تحت طائلة البطلان شكل عقد البيع على التصاميم. لكن في حالة ما لجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض بنكية تخص تمويل البناء لا يمكن له إبرام عقد البيع على التصاميم. 23

الفرع الخامس: الالتزام بالمطابقة والتسليم

ان شهادة المطابقة الزامية في البيوع المتعلقة بالترقية العقارية حيث يلزم القانون المرقي وقبل تسليم البناية للمقتنين بالحصول على شهادة المطابقة للبناية والمنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في اول ديسمبر 1990، والمعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004، وكذا القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واطمأن انجازها. 24.

والحياسة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتحملها المتدخلين في الترقية العقارية. 25.

وبعد المطابقة يتم التسليم الفعلي للعقار محل الترقية العقارية . ففي عقد البيع على التصاميم والذي تم اعداده في اول الانجاز. فيتم التسليم بموجب محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه التعاقد، قصد معاينة الحياسة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري 26.

اما بالنسبة لعقد حفظ الحق فيتم فور انهاءه. 27.

وكل تأخر في التسليم الفعلي للعقار يؤدي الى عقوبات تأخير يتحملها المرقي العقاري. 28.

الفرع السادس: الالتزام بإدارة العقار المنجز

الزم المشرع من خلال القانون 04/11 جميع المرقيين العقاريين بالعمل على إدارة وتسيير المشاريع العقارية التي تم انجازها خاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني وذلك بتوفير الامكانيات اللازمة من ادارة واجهزة تسمح بتسيير الاملاك العقارية المقترحة للبيع والقيام بإعلام المكتتبين لهذه السكنات بجميع الاعباء التي تفرض عليهم في الانتفاع بالأجزاء التابعة لهذه الاملاك.29

ويتعين على المرقي العقاري اعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح البيانات القانونية والتقنية والمالية وكذا توضيح الاعباء والوجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب.

كما يجب عليه توقع وانجاز المحلات الضرورية لإدارة الاملاك ومسكن البواب.30

ويلتزم المرقي العقاري ايضا بضمان ادارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الاخير من البناء المعنية ،وخلال هذه الفترة يعمل على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين او الاشخاص المعينين من طرفهم.31

الفرع السابع : التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار

من اجل منع المضاربة والاحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع وبغية اصفاء الشفافية على عملية الترقية العقارية فان المشرع الزم المرقي بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار والسهر على اعلام حقيقي وكامل وشدد على مصداقية بيانات هذا الاشهار .

حيث تنص" المادة 41 "بأن يلتزم المرقي بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المخصصة اقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع".

كما أضافت المادة 47 فقرة 4 "بأنه يجب عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال باي شكل من الاشكال حسن نية أو ثقة المقتني و السهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه".

الفرع الثامن: الالتزام بالضمان

إيماننا من المشرع على أهمية الضمان في مجال البناء و الترقية العقارية. حرص على توفير حماية قانونية قوية للمباني و المنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء حتى يبقى البناء سليم و يستطيع الجميع الاستفادة و الانتفاع من المباني و المنشآت و تفادي المخاطر المترتبة عليها .

و لقد اكد على مبدأ الضمان حيث يضمن المهندس و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تهدم كلي أو جزئي في ما شيدها من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض و يشمل الظمان ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل او البناء تسليم نهائيا .32

وقد وسع القانون 04/11 في المادة 46 من نطاق المسؤولية ليشمل مكاتب الدراسات والمراقبين العقاريين بالإضافة الى كل المتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقود يبرمها معهم المرقى لمساعدته في الجانب التقني والتنفيذي في عملية الانجاز. في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس .

كما لزم المشرع في القانون السالف الذكر بانه زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به في اطار ممارسة مهنة المرقى العقاري طبقا لالتزاماته فانه يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل انهاءه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

إتمام الإشغال.

تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية .33

و نصت المادة 556 من القانون المدني "يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري و المقاول من الضمان أو الحد منه" حيث انه بموجب هذه

المادة يعتبر باطلا كل اتفاق او شرط من شأنه إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من ضمان متانة البناء و سلامته او الحد منه لمدة عشر سنوات التالية للتسليم .

و يعد باطلا و غير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون. و تلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها .سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري .34

و من اجل توفير حماية اكبر للمقتنيين وضمان تغطية اوسع للالتزامات المهنية والتقنية اجبر القانون كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الانضمام إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الذي انشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي 93 / 01 الصادر بتاريخ 19/01/1993

و توكل لهذا الصندوق مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب و متابعة عملية إتمام انجاز البناءات، و التزام المرقيين العقاريين بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية

وتكمن أهمية المسؤولية العشرية في كونها مسؤولية قانونية لا يمكن الاعفاء منها او الحد منها الا في الحالات التي يثبت فيها التدخل في البناء ان سبب الأضرار ناتج عن القوة القاهرة او أخطاء الغير .

ويجب ان تكون الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط.35

المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري

ان من اهم حقوق المرقي العقاري الحصول على المقابل المالي المتفق عليه في العقد المبرم بينه و بين المكنتب، و بالتالي يجب على هذا الأخير دفع التسبيق النقدي في حالة عقد حفظ الحق ،او التسديدات في الاجل المتفق عليه في حالة عقد البيع على التصاميم .

كما يجب على المكنتبين في مشروع عقاري احترام بنود نظام الملكية المشتركة .

الفرع الاول: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

من اهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكنتب و صاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقهم ،مقابل المسكن او بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار الذي يملكه و تبقى المسؤولية كاملة اتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض ارادته.

حيث يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي لا يتجاوز عشرون بالمئة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين 36.و يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الاخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية، "صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"،

كما يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمئة من مبلغ التسبيق المدفوع في حالة طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في اي وقت خلال انجاز المشروع العقاري .

كما يتعين على المكنتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها و في حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.37

الفرع الثاني: إبطال العقد

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد حفظ الحق في اي وقت خلال انجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته و ذلك بعد اعدارين ،مدة كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما بعد التبليغ عن طريق محضر قضائي.38

اما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكنتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها .وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق .

و يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوم و يبلغ عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما.39

خاتمة:

يعتبر نشاط الترقية العقارية من المواضيع المهمة و الحساسة في الجزائر ،ويعتبر تنظيمه اولوية وطنية للقضاء على الفوضى والاحتيايل التي شهدها في السنوات الماضية ،وبعد عدة تجارب تشريعية وتنظيمية سابقة فشلت بالنهوض بهذا النشاط الذي يعول عليه كثيرا في القضاء على ازمة السكن ودعم الاستثمار فيه من طرف القطاع الخاص .

و لقد عمد قانون 04/11 الذي جاء بعد تجارب فاشلة وعلى انقاض نصوص قانونية اثبتت عدم فعاليتها ميدانيا .عمد على وضع قواعد في مجملها تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية ، وان كان اغلبها نظمت التزامات المرقى العقاري للحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع الحساس .

ولقد حاول القانون الاستعادة من التشريعات السابقة ووضع قواعد صارمة لتنظيم هذا القطاع الحساس ووضع كل الحلول لما يطرح من مشاكل بين المرقين والمكاتبين حيث حدد حقوق والتزامات كل طرف كما وضع شروط و ضمانات ليضمن حقوق كل الاطراف بعيد عن التأويلات الخاطئة والالتفاف على النصوص والتحايل .

ويبقى حسن تطبيق القانون بالصرامة اللازمة والمرونة المطلوبة سواء من الادارة او القضاء الضمان الاساسي لنجاح القانون في الدفع بهذا القطاع المهم والحساس والتي تعول عليه الدولة في القضاء على ازمة السكن ودفع عجلة الاستثمار فيه بمشاركة القطاع الخاص .

من جهة اخرى ينبغي التعجيل بصدر النصوص التنظيمية للقانون ،لان تطبيق قواعد القانون 04/11 المنضم لنشاط الترقية العقارية و نشاط المرقى العقاري يستلزم صدور اثنين و عشرون نص تنظيمي و في انتظار صدورها كلها يبقى تطبيق هذا القانون ناقص الفعالية .

المراجع:

- 1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد10 مؤرخة في 05 مارس 1986.
- 2- اسماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية). دار هومة. الجزائر 2003.ص 25.
- 3 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد14 مؤرخة في 03 مارس 1993.
- 4- شعوة مهدي. تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري. اطروحة دكتوراه. جامعة الاخوة منتوري. قسنطينة 2015/2014 ص 63.62.
- 5- ايمان بوسته. النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر. رسالة ماجستير. جامعة محمد خيضر. بسكرة 2009/2008.ص 39.
- 6 - اسماعيل شامة. مرجع سابق.ص.128
- 7- نفس المرجع.ص.128
- 8- ايمان بوسته. الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. اطروحة دكتوراه. جامعة محمد خيضر. بسكرة.2017/2016.ص.4
- 9- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد14 مؤرخة في 06 مارس 2011.
- 10- شعوة مهدي. مرجع سابق.ص.67
- 11 - وفقا للقانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت. 2004.
- 12- المادة 05 من القانون 04./11
- 13 - المادة 11 من القانون 04./11
- 14 - مهدي شعوة. مرجع سابق. ص. 84.
- 15- المادة 29 من القانون 04./11
- 16- المادة 25 من نفس القانون .
- 17 - المادة 33 من نفس القانون.
- 18 - المادة 25 من نفس القانون.

- 19 - المادة 27 من نفس القانون.
- 20 - المادة 31 من نفس القانون .
- 21- المادة 28 من نفس القانون.
- 22 - ويس فتحي .المسئولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز . رسالة ماجستير في الحقوق . جامعة . البليدة . 1999.ص.49
- 23 - المادة 36 من القانون 04/11.
- 24- المادة 39 من نفس القانون.
- 25 - المادة 26 من نفس القانون.
- 26 - المادة 34 من نفس القانون .
- 27- المادة 27 من نفس القانون.
- 28 - المادة 43 من نفس القانون.
- 29- شعوة مهدي .مرجع سابق.ص.195
- 30 - المادة 61 من القانون 04./11
- 31- المادة 62 من نفس القانون.
- 32- المادة 554 من القانون المدني الجزائري .
- 33 - المادة 54 من القانون 04./11
- 34- المادة 45 من نفس القانون.
- 35- المادة 74 من نفس القانون.
- 36 - المادة 52 من نفس القانون.
- 37- المادة 53 من نفس القانون.
- 38-المادة 32 من نفس القانون.
- 39- المادة 53 من نفس القانون.