

المحور الأول: التنظيم القانوني للترقية العقارية في الجزائر

سنحاول من خلال هذا المحور أن نتطرق لأهم القوانين التي حكمت الترقية العقارية منذ الإستقلال إلى يومنا هذا لاسيما القانون 07/86، والمرسوم التشريعي 03/93، والقانون 04/11 الساري المفعول حالياً).

أولت الجزائر أهمية كبيرة لقطاع السكن منذ الاستقلال، وذلك بتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ من الخزينة العمومية وانجازها بواسطة هيئات عمومية أو خاصة، وفي هذا الإطار ظهر أول قانون ينظم نشاط الترقية العقارية وهو القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، لكنه أظهر ضعفه ومحدوديته وعدم نجاعته وعرقلته لعملية الترقية العقارية، إضافة الى عدم كفاية الموارد المالية بسبب دخول الجزائر في أزمة مالية نتيجة انخفاض أسعار البترول مما فاقم أزمة السكن التي أصبحت الشغل الشاغل للدولة والمواطن على حد سواء، لذلك تم إلغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق، وبدلاً منه جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، في ظل توجه الدولة نحو تبني سياسة تقوم على الاقتصاد الحر والمبادرة الفردية والتخلي تدريجياً عن احتكار الدولة لمجموعة كبيرة من القطاعات السيادية لاسيما قطاع الخدمات وفقاً 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 طويلاً نتيجة العيوب التي لاقتها اثناء التطبيق الميداني، والمشاكل الكبيرة التي وقعت بين المرقين الخواص والمكتتبين، ليتم تعويضه بالقانون 11/04 المؤرخ 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مرفقاً بمجموعة من المراسيم التنظيمية، حيث جاء بأحكام وإجراءات جديدة لتنظيم مهنة المرقى العقاري وضبط علاقته بمختلف المتدخلين في عملية الترقية العقارية.

من هذا المنطلق سنحاول تحديد ما جاء به كل تنظيم قانوني بخصوص ما يتعلق بنشاط الترقية العقارية في الجزائر.

(1) أهم الاحكام التي جاء بها القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية: احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية وكذا تمويل عمومي في ظل غياب الوسائل التقنية والتنظيمية لإنجاز وتسيير المشاريع السكنية إضافة الى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة نتيجة الازمة الاقتصادية التي عرفتھا الجزائر منتصف الثمانينات في ظل تزايد سكاني ونزوح ريفي نحو المدن مما وسع الفجوة بين المطلوب والمعروض من السكن، ولعلاج هذه المشكلة أصدر المشرع

الجزائري قانون الترقية العقارية 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 محاولا إيجاد حل للمشكلات التي بدأت تطرح في مجال السكن، وذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء ولكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره على المحلات السكنية الموجه للبيع أساسا وإنجاز المحلات التجارية والمهنية بشكل ثانوي مما حدا من تنميته وتطوره كما أنه لم يحرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال أمام الخواص، بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية والتي شكلت عائقا أمام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية.

وأصبحت أحكام القانون 07/86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر حيث أن دستور 1989 جاء بنظام جديد أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها ليفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة وتحديد المعاملات العقارية ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية، مما أدى بالمشروع إلى الغائه واستبداله بالمرسوم التشريعي 03/93 بغية الإستجابة للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المستجدة وكذا إعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن التي بدأت تتفاقم أكثر.

(2) أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري: بموجب المادة 30 منه ألغى المرسوم التشريعي 03/93 السالف الذكر القانون 07-86 المذكور أعلاه، حيث يعتبر هذا المرسوم بمثابة نفس جديد للمرقين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية خاصة في ظل العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق، حيث نص على مجموعة من الاجراءات التي سمحت بفتح الباب الواسع أمام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات واستحداث تقنيات جديدة، كما اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي اخذت مسارا وبعدا إيجابيا.

ومن خلال ما جاء به المرسوم التشريعي 03/93، نلاحظ أن هناك تغيير في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي التي تهدف الى إشباع حاجات سكنية للمجتمع، إلى هدف أشمل وهو الجمع بين الطابع الاجتماعي والخدماتي ولا سيما الاقتصادي وذلك بفتح مجال الاستثمار الذي كان حكرا على الدولة وادخال القطاع الخاص في مشروع الترقية العقارية في ظل التوجه نحو اقتصاد السوق مما يؤثر على الطبيعة القانونية للأطراف القائمين على هذا النشاط.

وقد جاء هذا المرسوم بجملة من الاحكام أهمها:

- إلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني كإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في الأمكنة وإحاطته 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 أو الخاص.
- إلغاء التجديد الضمني وإنشاء حق الشفعة للمستأجر.
- كما تطرق إلى الأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 01/81.

لكن تبقى الترقية العقارية هي المحور الأساسي للمرسوم 03/93 والتي تعتبر إطار قانوني جديد صدر من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية وبصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن محاولا المشرع من خلاله تفادي سلبيات القانون السابق له 07/86، حيث جاء بصياغة مخالفة له وأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل قانون 86/07 من خلال فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص بعد ما كان في السابق من احتكار القطاع العام كما ورد في نص في المادة 03 منه: " كل شخص معنوي و طبيعي (عام و خاص) سمح لهم بالترقية العقارية دون ان يحصره في الشخص المعنوي" ، وإضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء عام او خاص باستثناء الأشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة وبالتالي 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، بالإضافة إلى توسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه أن يحد من تنميته وتطوره، حيث لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على الإنجاز بل أصبح يتضمن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك المخصصة للبيع أو الإيجار لتلبية أعمال خاصة أو ذات استعمال سكني او مخصصة لأي نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوحة للمستأجر وذلك التحفيز للمتعاملين في الترقية العقارية من أجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن.

بالرغم من سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرغم من النتائج الايجابية التي تم تحقيقها إلا أنه احتوى على العديد من النقائص مردها إلى غياب سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب والأبعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر، مما أدى بالمشرع الى الغائه واستبداله بالقانون 04/11.

(3) أهم الأحكام التي جاء بها القانون 11/04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: يعتبر القانون الساري المفعول 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير

وتوسيع نشاط المرقبين العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على إبراز جميع الاجراءات الجديدة والتي تم اغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في السكن.

وقد نصت المادة 02 منه على أنه: " يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية الى ما يلي:

- تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحديد قانون اساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.

- تأسيس امتيازات واعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية".
كما تطرق إلى تحديد وشرح لتعاريف أبرز المصطلحات المتداولة خلال القيام بعملية الترقية العقارية من بدايتها إلى نهايتها، وكما هو متعارف في المادة القانونية فإن عملية شرح المصطلحات الواردة في النصوص القانونية هي ليست من عمل المشرع وانما من اختصاص الفقهاء الا ان المشرع في القانون 11/04 أراد أن يرفع كل لبس من شأنه أن يجلب عدة تأويلات لنفس المصطلح وحسن فعل ما قام المشرع من خلال المادة 03 من القانون 11/04، وذلك كما يلي:

- **البناء:** كل عملية تشييد بناية و / أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.
- **التهيئة:** كل عملية إنجاز و / أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.
- **الإصلاح:** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.
- **الترميم العقاري:** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.
- **التجديد العمراني:** كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.
- **إعادة التأهيل:** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.
- **إعادة الهيكلة:** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص

الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

- **التدعيم:** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

- **المشروع العقاري:** مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و / أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

- **الترقية العقارية:** مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

- **أرضية البناء:** وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.

- **الإتمام الكامل للأشغال:** رفع التحفظات التي تم إيدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

- **المقاول:** كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

- **المركبي العقاري:** يعد مرقبا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

- **الاستلام المؤقت:** هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المركبي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

هذا إلى جانب المهمة الأساسية التي جاء بها القانون 04/11 والمتمثلة أساسا في تنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمكنتبين، وذلك بتحديد التزامات وحقوق الطرفين ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات و فرض عقوبات علي المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال.