

تطور الترقية العقارية في ظل القانون 04/ 11

الدكتور جديدي معراج

أستاذ بكلية الحقوق جامعة الجزائر

عرفت التشريعات العقارية في الجزائر من تاريخ استرجاع سيادة الدولة إلى اليوم تطورا ملحوظا في جميع الميادين العقارية الصناعية الفلاحية وغيرها.

ومن بين هذه المجالات مجال الترقية العقارية الذي تطور من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة عن المؤسسة التشريعية وعن المؤسسة التنفيذية، يمكن تلخيصها عبر أربع مراحل.

فكانت المرحلة الأولى بعد استرجاع سيادة الدولة الجزائرية مباشرة وامتدت إلى غاية 1986، كان فيها التشريع الموروث عن السلطة الاستعمارية هوساري المفعول على عمليات ومعاملات الترقية العقارية والتي كانت في هذه المرحلة ضئيلة نظرا لاعتبارات منها تواجد الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون بعد مغادرة الجزائر وقلّة عدد السكان في ذلك الحين بالمقارنة بعدد السكان اليوم.

واستمرت المرحلة الثانية من تاريخ صدور قانون 1986⁽¹⁾ إلى غاية سنة 1993 بتطبيق قواعد قانون الترقية العقارية رقم 86/ 07 الذي كان يتميز بالطابع الإداري، يخص عمليات البناء التي أنجزها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في ذلك الحين للمدخرين.

1 - قانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 04/ 03/ 1986 المتعلق بالترقية العقارية ج.ر عدد 10 مؤرخة في 05/ 03/ 1986.

أما المرحلة الثالثة فاستمرت للفترة من صدور المرسوم التشريعي رقم 93/03⁽²⁾ إلى غاية سنة 2011، حيث عرفت فيها قواعد الترقية العقارية تطورا نسبيا غير أن تطبيقها في الميدان نتج مشاكل بين المرقى العقاري والمقتنين وذلك لعدم ضبط وصرامة نصوص هذا التشريع.

أما المرحلة الرابعة وهي المرحلة التي سنتوقف عندها لمعرفة ما مدى تطور قانون الترقية العقارية والذي سنتناوله في ثلاثة محاور، يتعلق المحور الأول بتطور وتحسين القواعد العامة لقانون الترقية العقارية، والمحور الثاني سيخصص للعلاقة التعاقدية بين المرقى والمقتني، والمحور الثالث سيعالج المنازعات المحتملة.

المحور الأول/ تطور القواعد العامة للترقية العقارية

لقد تطور قانون الترقية العقارية بالمقارنة مع القوانين السابقة المنظمة لهذا النشاط بشكل ملحوظ في أغلب المجالات وأذكر منها على وجه الخصوص المجالات التالية:

1- المجال التشريعي والتنظيمي

2- موضوع الترقية العقارية

3- الضمانات

4- الجزاءات

1- المجال التشريعي والتنظيمي:

يتضمن قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية الحالي من حيث الكم 80 مادة، ومن حيث المضمون تناول في سبعة فصول تحديد القواعد المتعلقة بالترقية العقارية التي تكشف ما توصل إليه التشريع الجزائري في هذا الميدان⁽³⁾.

2 - المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر عدد 14 مؤرخة في 03/03/1993.

3 - سيعتعمل في صلب هذه الدراسة أحيانا التشريع الحالي وأحيانا أخرى قانون الترقية العقارية،

أضف إلى ذلك النصوص التنظيمية وهي لا تقل على 15 مرسوما تنفيذا جاءت لاكتمال منظومة الترقية العقارية، ومن هنا يتبين الفرق الشاسع بين قوانين الترقية العقارية السابقة وهذا التشريع الجديد، ويؤكد ما مدى ما وصل إليه التشريع الحالي من تطور.

2- موضوع الترقية العقارية

في مفهوم القانون الحالي يتمثل نشاط الترقية العقارية في عمليات البناء والتشييد لبنايات أو مجموعة من البنايات تخصص للاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

وتشمل عمليات الترقية العقارية التهيئة والهندسة المدنية، الإصلاح، الترميم، التجديد العمراني، إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل.

ويعرف هذا القانون المرقى العقاري (Le Promoteur) بأنه ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي يكتسب صفة التاجر، وقادر على ممارسة نشاط الترقية العقارية بشرط أن يحصل على الاعتماد من السلطات المختصة، وأن يكون مسجلا في السجل الوطني للمرقين العقاريين، ويسهر في تنفيذ نشاطه على احترام المعايير العمرانية والتعمير والمخططات المصادق عليها من طرف السلطات المؤهلة قانونا، ويحافظ على الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي خلال إنجازه لعمليات البناء والتشييد في جميع أصنافها.

3- الضمانات

لقد تنبه المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية الحالي إلى الثغرات التي كانت موجودة في القوانين السابقة والتي كانت تسبب الأضرار بالمقتني (L'Acquéreur)، حيث دعم الضمانات السابقة التي تحمي المقتني، وضمان حسن التنفيذ والتسليم العقاري بعد الانتهاء من الأشغال في صورة جيدة ومطابقة لمعايير المهنة وضمان المقتني من العيوب

ونعني بذلك قانون رقم 11/ 04 المؤرخ في 17/ 02/ 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر عدد 14 مؤرخة في 06/ 03/ 2011.

الظاهرة والخفية بالاصلاح والتأمين العشري، فإن المشرع قد عزز هذه التأمينات بضمانات جديدة بالتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ألزم المرقى بالانضمام لهذه المؤسسة والتأمين عن التسبيقات التي يتلقاها من المقتنين. وفي حالة تقصير منه وعدم قدرته على مواصلة إنهاء المشروع، يحل الصندوق محل المقتنين في مواجهة المرقى العقاري ويعمل الصندوق في هذا المجال على إتمام الأشغال، وجعل المشرع في حدود التسبيقات المدفوعة بواسطة مرقى عقاري آخر يختاره على حساب المرقى العقاري الأصلي، حيث شهادة الضمان لدى الصندوق إلزامية، وترفق نسخة منها بكل عقد بيع على التصاميم.

4- الجزاءات

لمحاولة تفادي الأخطاء التي يتسبب فيها بعض المرقين العقاريين في ظل القوانين السابقة، عزز المشرع بموجب القانون الحالي الجزاءات الإدارية والعقوبات الجزائية المتخذة ضد المرقى العقاري في حالة مخالفته الأحكام القانونية وعدم إحترام الإلتزامات التعاقدية التي تسبب الضرر للمقتني.

أ- الجزاءات الإدارية

تتمثل الجزاءات الإدارية في سحب الإعتماد سحبا مؤقتا في حالة ما إذا أخل المرقى العقاري بإلتزاماته تجاه المقتني، وفي حالة مخالفة قواعد أخلاقيات المهنة ومخالفة الأحكام الواردة في قانون الترقية العقارية.

وقد تصل الجزاءات الإدارية إلى السحب النهائي للإعتماد، وذلك في حالة مخالفة المرقى العقاري لشروط الإعتماد أو التجاهل عن قصد للإلتزاماته أو التوقف النهائي عن إنجاز المشروع بدون مبرر ودون إخطار السلطة التي منحت الإعتماد.

وتتخذ هذه الإجراءات بعد دراسة الملفات من طرف لجنة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، وفقا للمرسوم التنفيذي المحدد لتلك الاجراءات.

ب- العقوبات الجزائية

لقد شدد المشرع الجزائري في العقوبات الجزائية التي تتخذ ضد المرقى العقاري في حالة إرتكابه أخطاء مخالفته للقانون أو تضرر بالمقتنين، حيث خصص القانون الحالي 09 مواد من 69 إلى 78، تتفاوت فيها العقوبات من الغرامة إلى عقوبة الحبس. وفي حالة إرتكاب المرقى العقاري جنحة النصب، يتعرض إلى العقوبات المقررة في هذا المجال في قانون العقوبات.

المحور الثاني/ العلاقات التعاقدية بين المرقى والمقتني

تنظم العلاقة التعاقدية بين المرقى والمقتني بواسطة ثلاثة نماذج من العقود، عقد البيع النهائي لبناية أو جزء من بناية تم إنجازها يخضع العقد فيها للأحكام الواردة في القانون المدني والقانون المحدد لتنظيم نشاط الترقية العقارية والنصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة فهو مثله مثل العقود الأخرى المحررة في الشكل الرسمي يحول بموجبه المرقى للمقتني الملكية الكاملة والتامة مقابل دفع الثمن. وتقل في مثل هذه العقود النزاعات مقارنة مع عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، لذا نركز عليها في هذه الدراسة.

1- عقد البيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم هو ذلك العقد الذي يضبط العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري والمقتنين الراغبين في إقتناء عقار في طور الإنجاز، ويحدد المشرع دفع الثمن فيه عن طريق التسبيق بالموازة مع تقدم وتيرة الإنجاز ويحرر في الشكل الرسمي، كما أنه يخضع لإجراء التسجيل والإشهار⁽⁴⁾، وتنتقل فيه الملكية من المرقى إلى المقتني على مرحلتين، تتم في المرحلة الأولى تحويل البناء والأرضية التي شيد عليها البناء، ويصبح المقتني بذلك مالكا لحق الرقبة دون حق الانتفاع والاستغلال والاستعمال، يمنح هذا

4 - المادة 34 من القانون الحالي للترقية العقارية "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي".

النموذج للمقتني سلطة رهن العقار لضمان الاستفادة من قرض من أحد المؤسسات المالية، وهنا تكمن ميزة البيع على التصاميم، إذ من جهة يتحصل المشتري على مصدر التمويل ويسدده على أقساط لمدة طويلة المدى، ومن جهة أخرى، يتحصل المرقى على مصادر التمويل لإنجاز المشروع من قروض المقتنين التي تحول إلى المرقى العقاري من البنوك والمؤسسات المالية مباشرة⁽⁵⁾ أو عن طريق الموثق محرر العقد.

وفي المرحلة الثانية، مرحلة انتقال حق الانتفاع يتم العقد بموجب محضر يحرره الموثق حضوريا بين طرفي العلاقة، وذلك بغرض إثبات تسليم العقار والحيازة الفعلية⁽⁶⁾. غير أن المشرع يشترط لإتمام إجراءات المرحلة الثانية إحضار شهادة مطابقة البناية للتصاميم والمخططات المصادق عليها من طرف مصالح التعمير والبناء، وعدم إحضار هذه الوثيقة تثير الإشكالات وتسبب في تأخير الحيازة الفعلية، مما يؤدي بالمقتنين اللجوء إلى العدالة.

2- عقد حفظ الحق

تنص المادة 27 من القانون المحدد لتنظيم نشاط الترقية العقارية بأن عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق بدفعه هذا الأخير في حساب مفتوح بإسم صاحب الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أن لا يتجاوز هذا الإيداع نسبة 20% من قيمة ثمن العقار. ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد كيفية تحرير هذا العقد لا في الشكل العرفي ولا في شكل آخر.

بالرجوع إلى العقود المشابهة له مثل عقد الوعد بالبيع، والعقد الواقف على شرط، عقد التسبيق والعقد التمهيدي، يصعب تشبيهه أو مقارنته بأحد هذه النماذج

5 - مع العلم أن المرقى العقاري لا يجوز له اللجوء إلى الاقتراض من البنوك أو المؤسسات المالية في إطار البيع على التصاميم وهذا طبقا للمادة 36 من القانون رقم 11/04.

6 - الفقرة الثانية من نفس المادة "يتم عقد البيع على التصاميم... بمحضريعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية...".

في التشريع الجزائري الحالي حيث أن عقد الوعد بالبيع في القانون الجزائري يخضع للشروط الموضوعية والشكلية مثله مثل عقد الاقتناء النهائي الذي يحرر في شكل العقد الرسمي أمام ضابط عمومي.

ولا يمكن كذلك أن نقارنه بعقد بيع عقار واقف على شرط، حيث أن هذا الأخير عقد رسمي نهائي ينتظر تحقيق الشرط بالشكل الايجابي أو السلبي. ويكون من الصعب اعتباره عقدا تمهيديا، إذ أن المشرع في قانون الترقية الحالي لم يمنحه هذه الصفة.

لقد ذهبت بعض التشريعات في القانون المقارن منها التشريع الفرنسي في قانون البناء والسكن (Code de la construction et de l'habitation) إلى اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا. (Contrat préliminaire.)

واتخذ المشرع الجزائري نفس الموقف في قانون الترقية العقارية رقم 86/ 07 المؤرخ في 04/ 03/ 1986 في المادة 31 منه إذ نصت " يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عرفي ويخضع لإجراء التسجيل". ولم يأخذ المشرع في القانون الحالي رقم 11/ 04 بهذه الإجراءات.

ولا يمكن كذلك مقارنة عقد حفظ الحق بعقد تسبيق على اقتناء عقار وهو عقد غير مسمى وغير مقنن بالرغم من أنه يشابه أكثر من غيره عقد حفظ الحق.

وما يمكن استخلاصه في هذا المجال أن عقد حفظ الحق يصعب استعماله في الظرف الحالي حيث أنه لا يخدم لا مصلحة المرقى العقاري الذي هدفه الحصول على التسبيقات من المقتنين لتمويل مشروع البناء ولا يخدم كذلك مصلحة صاحب حفظ الحق حيث أنه سيجمد مبلغا من المال إلى مدة زمنية غير محددة. وفي حالة فسخ العقد سيخسر نسبة 15 % بالمائة من المبلغ المدفوع والمقدر بـ 20 % بالمائة من القيمة التقديرية لثمن العقار.

وبهذا الشكل سيكون هذا العقد مصدر خلافات بين المرقى وصاحب حفظ الحق دون تحديد المسؤوليات ودون قواعد تعتمد عليها الجهات القضائية لحل النزاعات.

المحور الثالث/ المنازعات المحتملة

تنشأ بين طرفي العلاقة التعاقدية نزاعات حول تنفيذ العقد أو تفسيره في حالات أخرى عدم احترام وتطبيق الالتزامات التعاقدية المتبادلة في هذا الشأن. كما تنشأ المنازعات بين المرقى العقاري والسلطات العامة التي لها علاقة بالترقية العقارية.

وفي كل مثل هذه الحالات، يتحتم على الأطراف من جانب أو جانب آخر اللجوء للقضاء مدعي أو مدعي عليه وذلك حسب الاختصاص، ولذلك سنحاول أولاً عرض المواضيع التي تثير النزاع بين المرقى العقاري والمقتني، ثانياً الدعاوى المحتملة بين أطراف العلاقة والسلطات العامة.

أولاً/ المنازعات بين أطراف العقد

تتعدد وتختلف المواضيع التي تثير النزاع بين المرقى العقاري والمقتنين، سنحاول تلخيص أهمها في الفقرات التالية:

1- فيما يخص تحديد ثمن العقار: للعلم أن الثمن في عقود البيع على التصاميم يحدد بطريقة تقديرية، مما يؤدي إلى مراجعة الثمن في الحدود التي يسمح بها التشريع والتنظيم في هذا الصدد، وهي مسألة تثير الخلاف في المعايير لاحتساب التغيير في سعر تكلفة المشروع ككل وفي نسبة إرتفاع التكلفة⁽⁷⁾.

وقد عالج المشرع مثل هذه الحالة التي تؤدي إلى الاختلال في التوازن الاقتصادي للمشروع ويصبح الجانب المالي مرهقا للمدين. ومنح المشرع الجزائري القاضي

7 - يمكن مراجعة الثمن بشرط أن لا يتجاوز نسبة 20% من الثمن الرئيسي، وأن تركز المراجعة على عناصر تغيير سعر التكلفة، وذلك وفقاً لإرتفاع مواد البناء واليد العاملة .

سلطة تعديل العقد بإرجاع الارهاق إلى الحد المعقول⁽⁸⁾، وكم كانت هذه المسألة ولا زالت تسبب التأخير في إنجاز مشاريع الترقية العقارية بل توقفت تماما في كثير من الحالات.

2- فيما يخص التسبيقات: يدفع مقابل ثمن العقار على دفعات مرتبطة بتقدم أشغال الانجاز⁽⁹⁾، ويثير هذا الموضوع إشكالات بين المتعاقدين يتعلق بتنفيذ التزاماتها قد يتأخر المرقى العقاري في تقدم وتيرة الانجاز، وقد يتأخر المقتني في دفع التسبيقات المتفق عليها في آجالها

3- فيما يخص مسألة التسليم المؤقت والتسليم النهائي

تثير مسألة التسليم المؤقت والتسليم النهائي خلافات بين طرفي العقد بالنسبة للعيوب الظاهرة والعيوب الخفية والحيازة الفعلية للعقار. بالنسبة للتسليم، فإذا لم يتم في الآجال المحددة في العقد، يتحمل المقتني غرامة التأخير، ويتم اقتطاعها من سعر البيع⁽¹⁰⁾.

8 - الفقرة الثالثة من المادة 107 من ق م ج غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وأن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة جار للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

9 - 20 % عند التوقيع على العقد

15 % عند الانتهاء من الأساسات

35 % عند الانتهاء من الأشغال الكبرى

25 % عند الانتهاء من جميع الأشغال بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة.

5 % عند إعداد محضر الحيازة وتسليم العقار من المرقى العقاري إلى المقتني.

10 - لا يمكن أن تتجاوز عقوبة التأخير عشرة (10%) من سعر البيع المادة 6 فقررة 02 من المرسوم

التنفيذي رقم 13/ 431 المؤرخ في 18/ 12/ 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع

على التصاميم ج. ر عدد 66 مؤرخة في 25/ 12/ 2013.

بالنسبة للعيوب الظاهرة حدد المشرع مهلة سنة للمرقي العقاري لإصلاح هذه العيوب التي وقعت حولها تحفظات من طرف المقتني خلال التسليم المؤقت.

أما بالنسبة للعيوب الخفية، فإن مسؤولية المرقى العقاري تبقى قائمة لمدة عشر سنوات بالتضامن مع المتدخلين في تصميم وإنجاز المشروع من مقاولين ومهندسين وفقا لما تنص عليه المادة 554 من قانون م.ج.

غير أن المنازعات قد تنشأ حول تحديد طائفة العيوب الخفية وفي أنواعها، حيث أنه بالرجوع إلى القانون والاجتهادات المقارنة في القانون الفرنسي، يلاحظ أنه قد وسع في ضمانات المسؤولية العشرية⁽¹¹⁾، وفي العيوب الخفية حيث اعتبر العزل الصوتي من العيوب الخفية.

كما تثير مسألة عدم إحضار شهادة المطابقة نزاعات بين طرفي العقد، حيث بدونها، لا يمكن للمقتني حيازة العقار فعليا واستلامه من المرقى العقاري⁽¹²⁾، وهي من المسائل التي تتسبب في النزاعات بين طرفي العقد.

ومن بين الأسباب التي تؤدي إلى التأخير في عدم تسليم هذه الشهادة ما يرتكبه المرقى العقاري من انتهاكات للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالتعمير والعمران كعدم الحصول على عقد القطعة الأرضية التي تشكل وعاء المشروع، وعدم احترام المخططات والتصاميم المصادق عليها من طرف المصالح المختصة أو عدم الحصول على رخصة التجزئة أو رخصة البناء وغيرها من الوثائق الإدارية والتقنية الضرورية المطلوبة في مثل هذا الشأن.

11 - قرار مجلس الدولة الفرنسي المؤرخ في 09/05/2012.

12 - المادة 39 من قانون الترقية العقارية الحالي " في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناءة أو جزء من بناءة من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة.

4- حالات الإفلاس

إن إفلاس المرقى العقاري يؤدي حتما إلى توقف أشغال وإتمام إنجاز المشروع وكذلك سحب اعتماد المرقى غير أن قانون الترقية العقارية الحالي قد وضع ضمانات للمقتنين، يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المذكورة أعلاه بتفعيل الضمان الذي يسمح له بالحلول القانوني محل مجموعة المقتنين الذي يخول له إتمام إنجاز البناءات بواسطة مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وذلك في حدود التسبيقات. ويحل الصندوق كذلك محل المقتنين في حالة إفلاس المرقى وينفرد عن بقية الدائنين الآخرين بحق الامتياز من المرتبة الأولى، يمنحه حق الأولوية والأفضلية في الحصول على التسبيقات قبل الدائنين الآخرين.

5- حالات النصب والاحتيال

يؤدي نصب واحتيال المرقى العقاري إزاء المقتنين إلى نشوء المنازعات يطول مداها وتصعب تسويتها في كثير من الحالات. وشاهد القضاء العديد من الدعاوي منها ما يتعلق بالمرقى العقاري، عندما يأخذ التسبيقات من المقتنين ويختفي ويترك المشروع متوقفا، وأخريوعد ببيع الشقة الواحدة لأكثر من مقتنينين، ويصبح بذلك واحدا منهما مستغلا وحائزا للشقة بواسطة تعهد عرفي وثان بنفس الوثيقة وب نفس التاريخ، ينتظر التسوية، وثالث بيده عقد مشهر بالمحافظة العقارية، ويلتقون جميعا أمام الجهة القضائية المختصة لحل النزاع، وتستغرق في ذلك إجراءات التقاضي سنوات وسنوات. وهي ظاهرة لوحظت في الكثير من مناطق الوطن.

ومن الملاحظ في هذا الصدد أن هذه الظاهرة قد تنبه لها المشرع في قانون الترقية العقارية الحالي، حيث أصبحت قواعده ونصوصه تتميز بالشدة والدقة والصرامة.

ثانيا/ الدعاوي الإدارية المحتملة

من المسلم به أن دعاوي القضاء الإداري هي تلك الدعاوي التي تكون جهة إدارية طرفا فيها، وبالرجوع إلى موضوعنا نجد أن الأطراف الإدارية عديدة ومختلفة، تتدخل في مسائل الترقية العقارية، غير أنه في هذا المستوى من الدراسة، أشير فقط إلى الدعاوي المحتملة لوزارة السكن والعمران والمحافظة العقاري.

إن دعاوي الوزارة تكمن في المنازعات التي تظهر بمناسبة عدم منح الاعتماد أو سحب الاعتماد.

أما المحافظ العقاري الذي يلعب دورا مميزا في هذا الصدد فهو عون من أعوان الدولة يقوم بتصرفات متعددة في مجال ممارسة اختصاصه، ومن أهم هذه التصرفات الترقية وإشهار العقود والقرارات والأحكام القضائية وإعداد الدفاتر العقارية للعقارات المسسوحة وتسليمها لأصحابها ومسك البطاقات العقارية، فهو خلال ممارسة مهامه، قد يرتكب أخطاء تلحق أضرارا بالغير، وقد يدعي المتعاملون أنه لم يشهر العقود أو أنه أشهر عقدا خطأ وغيرها من الأخطاء المحتملة.

وبالرجوع إلى القانون الذي يتعامل به المحافظ العقاري وهو المرسوم المؤسس للسجل العقاري⁽¹³⁾، تنص مادته 111 على أن تمثل الدولة محليا العدالة من قبل الوالي يساعده مسؤول قسم شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وفي نفس السياق، تنص المادة 24 من الأمر رقم 75/ 74 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على أن "الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري".

13 - مرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25/ 03/ 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الخاتمة

تتطور القواعد القانونية بتطور وازدياد حاجات المجتمع وإختياراته السياسية والإقتصادية والاجتماعية.

ففي هذا المجال، كان ظهور أول قانون للترقية العقارية بعد الاستقلال خلال سنة 1986، كان متأثراً بالاختيار السياسي والاجتماعي الذي ظل سائداً في ذلك الحين، حيث كانت الدولة تملك أغلب وسائل الانجاز وتحتكر نشاط الترقية العقارية، إذ تتم عمليات الانجاز من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وبعدما تخلت الدولة عن نموذج الاقتصاد الموجه لصالح نموذج اقتصاد السوق، بات من الضروري تغيير قواعد قانون الترقية العقارية، وتحقق ذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 الذي جاء في ظروف تميزت بالطلب المتزايد عن السكن. حاول المشرع من خلال هذا القانون إشراك المتعاملين العقاريين من القطاع الخاص والعام في إنجاز مشاريع السكن ودعوة البنوك الخاصة والعامة للمساهمة في تمويل هذه المشاريع بغرض الحد من تفاقم أزمة السكن.

غير أن الهدف من هذا التغيير لم يتحقق كلياً لا من حيث الكم المطلوب لتأخويزة الإنجاز ولا من حيث مصادر التمويل، إذ بقيت الخزينة العمومية تتحمل العبء الأكبر في ميدان التمويل، أضف إلى ذلك المشاكل التي ظهرت في الميدان والتي كانت مصدر نزاعات المشار إليها في الموضوع.

هذا الوضع فرض على السلطات العمومية البحث عن بديل وسن قواعد قانونية جديدة تستجيب للمتطلبات الآتية. وبالفعل صدر القانون رقم 04/ 11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، حيث يتميز بالضوابط التالية تجاه المرقى العقاري:

1- فيما يخص بالتحديد الدقيق والصارم لالتزامات ومسؤوليات المرقى العقاري، أخصه المشرع بدفتر الشروط، يتعهد بمقتضاه المرقى العقاري بالاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تحكم نشاط الترقية والوفاء بكل الالتزامات اتجاه الدولة واتجاه الزبائن.

2- فيما يخص بالتشديد والصرامة في اعتماد المرقى العقاري لممارسة هذا النشاط، يجب أن تتوافر لديه إمكانيات إنجاز المشاريع، من بينها الاحترافية والكفاءة المهنية والمهارة والتجربة والقدرات التقنية والمالية لكي يتحصل على الاعتماد، وفي حالة ما إذا أخل بهذه الشروط، يسحب منه الاعتماد.

3- فيما يخص ضبط العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري والمقتني، نظم المشرع هذه العلاقة أفضل من القواعد السابقة وذلك بموجب نموذجين يتعلق النموذج الأول بعقد حفظ الحق، وهو شكل تعاقدى جديد، ويتعلق النموذج الثاني بعقد البيع على التصاميم، وقد أشرنا إلى مزاياه في الموضوع.

4- فيما يخص بإلزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنىات الجماعية، يبين فيها على وجه الخصوص المراجع القانونية والبنود المالية والتقنية و تسليمه للمقتني وقت إبرام العقد ، ويلتزم المرقى العقاري من جهة أخرى بتخصيص محلات لتسيير وإدارة الملكية المشتركة ، كما أن المرقى العقاري يلتزم بمواصلة إدارة الأملاك لفترة سنتين بعد التنازل عن أخروحدة من الأملاك المشتركة.

5- فيما يخص الصرامة في احترام القواعد القانونية و الالتزامات المهنية للمرقى العقاري، شدد المشرع بصورة أكثر صرامة من القواعد السابقة حيث أشار إلى العقوبات الإدارية والجزائية عند إخلال المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية.

6- مهما بلغت هذه النصوص سواء كانت في شكل تشريعي أو في شكل تنظيمي، وما تميزت به من دقة وتنظيم وصرامة، فإنها تبقى في حاجة إلى فترة زمنية معينة لكي نلاحظ ما مدى تطبيقها وفعاليتها في الميدان.

النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالترقية العقارية

- قانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري

- قانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- قانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 02 / 04 / 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق

الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- قانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة

البنائيات وإتمام إنجازها.

- قانون الترقية العقارية رقم 11 - 04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد

تنظيم نشاط الترقية العقارية.

- أمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري.

- المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

- المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

- المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات منح الاعتماد رقم 12 - 84 المؤرخ في 20

فبراير 2012 الجريدة الرسمية عدد 11 سنة 2012.

- المرسوم التنفيذي المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات ومسؤوليات

المهنة للمرقي العقاري رقم 12 - 85 المؤرخ في 20 / 02 / 2012

الجريدة الرسمية عدد 11 لسنة 2012.

- المرسوم التنفيذي المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم

رقم 13 - 431 المؤرخ في 18 / 12 / 2013 الجريدة الرسمية عدد 66 / 2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 4 - 99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في

مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 2014.