

النظام القانوني لتنظيم السكن في التشريع الجزائري

/أ/ فتيحة جباري
جامعة أم البواقي

الملخص :

Résumé :

L'Algérie témoin une ouverture économique caractériser le mouvement marqué de façon permanente par le changement , surtout après sa transformation d'une économie axée sur les politiques pour une économie de marché , envahi produits différents marchés , et le désir de courir pour faire un profit et le renforcement des institutions de toutes sortes et imposante présence sur les marchés à la lumière de la force concurrentielle, et agencé de sorte que les implications pour pratiques commerciales se sont tournés vers des actes illégaux en raison de recourir à d'autres moyens contraires aux et coutumes de commerce.

شهدت الجزائر انفتاحا اقتصاديا تميز بحركة دائمة يطبعها التغيير خاصة بعد تحولها من سياسة الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق ، فغزت السلع والبضائع مختلف الأسواق ، ونمت الرغبة في التسابق نحو تحقيق الربح و تعزيز المؤسسات بأنواعها وفرض تواجدها داخل الأسواق في ظل القوة التنافسية ، ورتب ذلك انعكاسات بالنسبة للممارسات التجارية فتحوّلت إلى أعمال غير مشروعة نتيجة لجوء البعض إلى وسائل تتنافى و أعراف و عادات التجارة.

مقدمة

يعتبر العقار قطاعا استراتيجيا مرتبطا أساسا بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان ، فكأما أحسن تنظيمه واستغلاله كلما ساهم في الازدهار والتقدم ، لذلك أولت الجزائر بعد الاستقلال مباشرة عناية خاصة لقطاع السكن عن طريق هيئات مختصة في مجال العقار تشرف على عملية التنظيم و التسيير العقاري ، و بالتالي تتمثل إشكالية الموضوع فيما يلي : ما مدى فعالية الآليات التي رصدتها المشرع الجزائري لضمان الحماية القانونية لقطاع السكن واستثمار النشاط العقاري ؟

المبحث الاول : النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر

ان دراسة النشاط الواسع للمتعاقل العقاري يبرز في استخدامه لعدة تقنيات قانونية تجسدت لدى المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، و تنكس هذه المعاملات في العقود الناقلة للملكية العقارية عند نهاية الأشغال مع المكتب بالتمويل.

المطلب الاول : ماهية الترقية العقارية في النظام القانوني الجزائري

لقد حرر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري هذا النشاط عملا تجاري ورغم هذا الإطار القانوني التنظيمي ، يبدو أن الترقية العقارية لم يكن لها تأثير بالنسبة للمشاريع المنجزة من قبل المؤسسات الخاصة لأسباب مختلفة.

الفرع الاول : مفهوم الترقية العقارية في التشريع الجزائري .

يترتب على النشاط العقاري وحرية المعاملات اثار قانونية تتمثل في تنظيم السوق العقارية وفقا للمتطلبات العملية التي تستوجب الرقابة على انتقال الاملاك العقارية طبقا للمقتضيات القانونية .

اولا:تعريف نشاط الترقية العقارية .

هو عقد يتم من طرف المرقى العقاري لعقار مبني او بناية او جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا وفقا للشكل الرسمي و الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها " عقد بيع عقار مبني هو عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني للملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع

الصفقة ، و زيادة على رضا الطرفين بشأن الشئ المبيع و سعر البيع المتفق عليه ، يجب ان يستجيب العقار للمتطلبات الاجتماعية و التسويقية تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال السكن و تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني او التجاري او الحرفي .

ثانيا :اساس تنظيم ضوابط السكن الترقوي

اعتمد المشرع الجزائري تقنيات عملية و فنيات قانونية لتطوير قطاع السكن و ضمان الحماية المقررة قانونا حيث ان الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري و لا من الضمان لانهاء اشغال الانجاز . و تخضع هذه الضوابط الى الرقابة الادارية التي تمارسها الهيئات المختصة من خلال اعتماد ميثاق المبني الحضري بتكريس تنظيم التجمعات السكنية على اساس سياسة تسيير حضري منسجم و متكامل بغرض الحفاظ على تأمين تنمية مستدامة مبنية على الموازنة بين حق الملكية و البيئة العمرانية و هذا ما تسعى لتجسيده وزارة تهيئة الاقليم و البيئة و السياسة في الجزائر بتطبيقها نصوص تنظيمية و تشريعية محققة للاهداف الترقوية .

الفرع الثاني: خصائص نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

لقد منح قانون التوجيه العقاري للهيئات المحلية دورا بارزا في الحفاظ على المحيط العمراني من خلال تراخيص البناء التي تمنحها البلدية و ذلك بعد دراسة المقاييس البيئية بدقة و تتمثل في مراعاة التخطيطات و التنظيمات قبل منح الرخص الادارية العمرانية. أولا: الرقابة بمقتضى النصوص الترقوية .

يلتزم المتعامل في الترقية العقارية عند انجاز المشروع العقاري بضمان حسن انتهاء الانجاز كضمان لانتقال الأملاك العقارية الخاصة في ظل التجديد و الدعم العمراني² وفقا للمادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، و هو ما تؤكدته المادة 06 من القانون رقم 04/11 "تخضع كل عملية ترميم عقاري او إعادة تأهيل او تجديد عمراني او إعادة هيكلة او تدعيم الى ترخيص اداري مسبق جميع المشروع في اي من الأشغال المذكورة اعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري...³ .

ثانيا: الرقابة بمقتضى القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير .

بالرجوع الى القانون رقم 29/90 المحدد بمقتضى نص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 بحيث يجب ان يحافظ على انجاز الاعمال المعمارية على المحيط او يحسنه و ينبغي على السلطات المؤهلة لتسليم رخصة البناء و الرخص الادارية التنظيمية⁴.

و في حالة انجاز اشغال بناء تنتهك الاحكام القانونية و التنظيمية في هذا المجال ، يمكن للسلطة الادارية ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل الامر بوقف الاشغال طبقا لاجراءات القضاء الاستعجالي⁵، و بناء عليه يجري انتقال الاملاك العقارية الخاصة و استغلالها وفقا للمادة 02 من نفس القانون.

ثالثا: دعم الشهادات الادارية للسياسة الترقية في الجزائر .

- شهادة التعمير .

وثيقة تقنية ادارية تسلم الى بناءا على طلب صاحب المصلحة ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الاشكال التي يخضع لها العقار ، و يكون طلبها اختياريا لكل شخص طبيعي او معنوي " تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ .

- شهادة التقسيم .

وثيقة ادارية هدفها الرقابة على تنظيم عملية البناء ، تخول للمستفيد منها القيام بعملية تقسيم العقارات المبنية وفقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر " في اطار احكام المادة 59 من القانون رقم 25/90 تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية الى قسمين .

فاصبحت تتكون من عدد من الحصص الامر الذي استوجب تقسيمها لفرز الحصص تماشيا مع النسق العمراني المنسجم مع واقع المدن الحديثة⁶، طبقا للقرار الوزاري الصادر بتاريخ 17/07/1976 المحدد للاشخاص المؤهلين لاعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة المؤشر عليه من طرف مصلحة التعمير قبل تنفيذ اجراء الاشهار بالمحافظة العقارية⁷.

- شهادة المطابقة .

تتمثل في الوثيقة الادارية التي تلعب دورا فعالا في الرقابة على مدى التطابق بين

المنشآت العقارية ، ترسل نسخة من هذا التصريح الى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لاجراء المطابقة المنجزة مع احكام رخصة البناء⁸، وبوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي اخطارا الى المستفيد من رخصة البناء يعلمه فيها بالتاريخ الذي تجري فيه المراقبة و ذلك خلال 08 ايام من التاريخ المحدد لاجراء المراقبة ، ثم يعد محضر الجرد⁹ .

رابعا: انتقال الاملاك العقارية الخاصة وفقا لمخططات التهيئة و التعمير .

وعليه يتم انشاء المناطق الصناعية و الحضرية في الجزائر بموجب قرار سياسي لتجسيد التوجهات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي يضمنها المخطط الوطني للتنمية¹⁰ ، و لترسم ابعادا للحضارة التنموية و الاقتصادية.

المطلب الثاني: التنظيم القانونية لسياسة الترقية العقارية في الجزائر

ان استمرار الصراع داخل المجتمع الجزائري وكذا الدولة، أخذ شيئا فشيئا يعرف في نهاية السبعينيات نوعا من التوقف، وبالمقابل أخذت السوق العقارية الحرة تعرف انبعاثا اقتصاديا لتساهم في الرقي السكاني و البيئي.

الفرع الأول: آليات تمويل انتقال الأملاك العقارية الخاصة في ظل الترقية العقارية.

ان العقار على أساس المقاربات التي أجريت حاليا بخصوص العوامل التي تحول دون انجاز البرامج الاستثمارية وبالنسبة للعديد من المشاريع يشكل عائقا كبيرا غالبا ما يتجاوز القيود التقليدية المتعلقة ، بتوفر الإمكانات المالية لتسيير وتنظيم السوق.

أولا: القرض العقاري.

لقد اصبح الائتمان العقاري من الوسائل لتمويل المشاريع الاستثمارية العمرانية ذات الطابع العقاري باعتمادها على التمويل تقوده مؤسسات مالية تحت رقابة الدولة لتحقيق استراتيجيات التشييد و البناء¹¹، من خلال مفهوم الترقية العقارية نستخلص ان موضوع القروض العقارية يتحدد حسب نشاط الترقية العقارية .

و في اطار التعاوينيات العقارية او انشاء المناطق الصناعية باستعمال مختلف تقنيات الترقية العقارية¹² ، وهذا القرض مخصص للحصول على مسكن في طور الانجاز او تم انجازه من طرف المرقى العقاري فهو وسيلة قانونية لتمويل انتقال الملكية العقارية¹³ .

ثانيا: التأمين العقاري.

عرفت المادة 619 من المدني عقد التأمين بانه " عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه ان يؤدي الى المؤمن له والى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال او اي ايراد او اي

عوض مالي آخر في حال وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد مقابل قسط أو اية دفعة مالية يؤديها المؤمن الى المؤمن له " 14.

الفرع الثاني: استثمار الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية .

الحقيقة أن مفهوم الاستثمار لا يعد مفهوما جديدا لأنه مفهوم اقتصادي ، لذلك صعب على رجال القانون تحديده لذا تعددت التعاريف في هذا الإطار وقد تم تعريفه من أحد رجال القانون " يفهم من عبارة الاستثمار أنها عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي ، كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية¹⁵ و من بينها الملكية الصناعية كالمهارة الفنية ، فالاستثمار متكون من رؤوس أموال ، براءات اختراع

أولا: الإمتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار الجزائري لدعم الترقية العقارية

تتجز الاستثمارات العقارية في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة، تستفيد هذه الاستثمارات الترقية بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها .

ثانيا : رفع القيود الإدارية على الاستثمارات الترقية

حسب خبراء البنك الدولي في تقديرهم لمناخ الأعمال في الجزائر، فإن الفترة الزمنية اللازمة لبعث مشروع استثماري في الجزائر قد قلصت من 120 يوما إلى حوالي 27 يوما فقط، و يبقى العقار الصناعي يشكل أهم العقبات للمشاريع الاستثمارية .

إلا أن الواقع العملي يثبت أن العرض العقاري في الأسواق يبقى ضعيفا مقارنة مع الطلب المتزايد بسبب إحجام الخواص عن تزويد السوق بالعقار¹⁶، الأمر الذي دفع الدولة إلى التكفل بهذه المسألة عن طريق وضع نظام قانوني يسمح باستغلال الأملاك العقارية سواء التابعة لها أو للجماعات المحلية من طرف المرقين أو المستثمرين في ظل سياسة الاحتياطات العقارية¹⁷، فبموجب الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية تلزم الدولة وجماعاتها المحلية بتكوين احتياطات عقارية لتستعمل كأوعية عقارية للاستثمار الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني¹⁸.

ثالثا: آليات دعم الترقية العقارية

ان عملية الخصخصة للمؤسسة العمومية الاقتصادية تجعل الأصول المنقولة والعقارية لهذه المؤسسات في حالة تنازل أو بيع وإذا كانت الأصول المنقولة لا تطرح إشكالا لبساطة إجراءات تداولها فان الأصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل

تداولها وهذا راجع لتعدد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ الشرعية العقدية .

المبحث الثاني: الضمانات المكرسة لاستثمار النشاط الترقوي العقاري.

من بين أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور الوضعية الجديدة للسوق العقارية التغيرات السياسية الجذرية التي عرفت الجزائر بالمصادقة على دستور 1989 بإقرار على مبادئ اقتصاد السوق، فهذه التغيرات السياسية والاقتصادية كانت لها نتائج مباشرة على النظام القانوني للأموال العقارية.

المطلب الأول : ضوابط تكريس الفعالية الاقتصادية للنشاط الترقوي

زيادة على القيود المفروضة بحكم القواعد العامة فإن المعاملات كانت تخضع إلى قيود من نوع خاص تتمثل بصفة عامة في سلسلة الرخص المسبقة التي يجب الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكيته للعقار¹⁹.

الفرع الأول : الهيئات القائمة على تسيير النشاط العقاري

ان المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص و كذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألا يقل ثمنها على القيمة التجارية بغرض تنظيم المنافسة في الاسواق العقارية و ضمان شرعية المعاملات .

اولا: طبيعة النشاط الترقوي

يعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا ، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري .

ثانيا: التعاونيات العقارية

يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، فردية أو نصف جماعية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن²⁰، و تجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره ، خاصة و أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق.

الفرع الثاني: مجلس المنافسة كالية لتنظيم النشاط العقاري في السوق العقاري

جاء الأمر رقم 02/04 المعدل والمتمم المتعلق بالممارسات التجارية غير المشروعة ليضع مجموعة من القيود يلتزم بها التجار والمنتجون بمراعاتها والامتثال لها في سوق العقار .

أولا :اسس ترقية المنافسة في سوق النشاط العقاري

كما نظم المشرع الملكية التابعة للخواص ، برفع القيود التي فرضتها السياسة العقارية وفقا للأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات على الأراضي التابعة للخواص لاحتواء و تلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية . و ذلك طبقا للكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم و انخرفت عن أهدافها الأصلية مما أثر على نظام الملكية الخاصة²¹ ، وبإلغاء الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وضع المشرع حدا لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية لمواجهة متطلبات السوق العقارية التي تواجه العديد من الاشكالات²².

و ترتب على عملية إلغاء القيود الواردة على التملك و التصرف في الملكية العقارية ، اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة فيما بين المتعاملين الخواص و العموميين على الأراضي التابعة لأملاك الدولة بقصد تكريس سوق عقارية قائمة على المنافسة الحرة²³ .

ثانيا : الاثار المترتبة على تنظيم المنافسة في السوق العقارية

كما كلف قانون التوجيه العقاري الدولة و الجماعات المحلية بمهمة تنظيم السوق العقاري ووضع تحت تصرفها الأدوات القانونية و التقنية لتفعيل أدائها بمقتضى نصوص تنظيمية و لاسيما في مجال التعمير و طرق التسيير و الإنتاج و الاستثمار في المجال العقاري ، من خلال آليات الهندسة المعمارية²⁴.

و نظرا لتقدم العمران أصبحت الهندسة المعمارية ضرورة لتحريك النشاط السوق العقاري وتحديد أبعاده المرتبطة بالدقة والالتزام بالقواعد الفنية السليمة في تنفيذ أشغال البناء²⁵ لذا أقر المشرع حماية جزائية للمنشآت والقيم الثابتة العقارية الخاصة .

وترتب مسؤولية المهندس المعماري باعتبار الضمان من ملحقات التنفيذ²⁶، استوجب القانون على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة المهندس معمارية أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز مشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويخضع هذا النشاط لمعاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها²⁷

المطلب الثاني: ضمانات تكريس ضوابط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إن تكريس خيار اقتصاد السوق كان له الأثر في دعم النظام العقاري واستعماله كوسيلة لتكريس الاستثمار الدولي وتوسيع مجال الملكية العقارية و الغرض منها إعادة النظر في المنظومة التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالملكية.

الفرع الأول: احكام تنفيذ سياسة النشاط العقاري في الجزائر

بالنظر إلى أهمية الملكية العقارية الخاصة اهتمت التشريعات الداخلية و الدولية بضبط نطاقها و تنظيمها و حمايتها بمقتضى ضمانات تشريعية و قضائية تكفل حرية التصرف فيه و استغلاله وفق ما تقتضيه طبيعتها .

أولاً: التنفيذ العيني .

يقصد به مطالبة المتعامل العقاري بتنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً في حالة اخلاله بالتزاماته ببناء العقار او توقفه عن استكمال عمليات البناء . يحق للمالك ان يطالب من المحكمة اجباره بعد اعذاره على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً " كل تخلف او عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية يثبت المحضر ثبوتاً قانونياً .

ثانياً: ضمان العيوب و الأضرار .

تتمثل في ضمان العيوب الظاهرة ، استحدثت المشرع الجزائري هذا النوع من الضمان لبيع العقار بناء على التصاميم فنص عليه من خلال الإشارة إليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، و اخذ المشرع في تقدير ذلك بالمعيار الذي تضمنته المادة 379 من القانون المدني الفقرة الثانية²⁸.

ثالثاً: الضمان العشري كضمان للعييب الخفي .

ان الضمان العشري المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني اقره المشرع الجزائري بخصوص بيع العقار بناء على التصاميم لتحديد المتطلبات الخاصة بعقد المساواة لانه يتضمن تشييد البناء وفقاً لهذه الخصوصيات²⁹ ، و بالتالي فالضمان العشري في بيع العقار بناء على التصاميم و ما يترتب من اثار تتعلق بنقل الملكية العقارية يخضع المادة 554 من القانون المدني و عليه يعتبر الضمان العشري احسن ضمان للعيوب الخفية لارتباطه بالبناء و العمران .

و عليه فان اي اهمال في القيام بهذه المهام من شأنه ان يؤدي الى تشييد سيئ

للعقار ، مما يمس بسلامته و بنظام السوق العقارية الخاضعة للرقابة الجائبة ، فيكون هذا

من الاسباب التي تستوجب قيام الضمان العشري³⁰ .

و بالتالي يستفيد منه المشتري كضمان لحماية ملكيته العقارية وفقا للمادة 178 من الامر رقم 07/75 المتعلق بالتأمينات " يستفيد من الضمان صاحب المشروع ماله من المتتاليين الى غاية انقضاء اجل الضمان " ³¹.

رابعا: ضمان حسن الانجاز و ضمان حسن سير عناصر التجهيز .

بالنظر الى اهمية عقد بيع العقار على التصاميم في الجزائر الامر الذي ادي بالمشروع الجزائري الى احاطته بضمانات تشريعية و قضائية ، و الغرض من ذلك اقامة اقامة المسؤولية في مواجهة المتعامل في الترقية العقارية في مقابل توسيع دائرة الحماية و ضمانا لمصلحة المشتري حسن الانجاز .

الفرع الثاني: الآليات الجزائرية المقررة لحماية النشاط العقاري في الجزائر

بالإضافة إلى الضمانات القضائية المقررة نظرا لتقدم العمران أصبحت الهندسة المعمارية ضرورة لتحريك النشاط العقاري وتحديد أبعاده المرتبطة بالدقة والالتزام بالقواعد الفنية السليمة في تنفيذ أشغال البناء لذا أقرر المشرع حماية جزائية للمنشآت والقيم الثابتة العقارية الخاصة .

أولا: المسؤولية الجزائية عن أعمال الهندسة المعمارية .

يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين ، طبقا لأحكام قانون العقوبات بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني ، وعليه لا يجوز إنشاء انجازات عقارية أو توسعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها إلا وفقا لما تحدده اللوائح التنظيمية .

وبعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة أو إخطارها بذلك و يقدم الطلب وفقا للبيانات والمستندات و الرسومات المعمارية التي تحددها اللائحة التنفيذية³²، ويكون المهندس المصمم مسؤول مسؤولية جزائية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم التي تتم وفقا للمواصفات المقررة قانونا فهو مكلف بالاشراف على التنفيذ و المراقبة ، وتقوم مسؤوليته الجزائية في حالة إخلاله بالالتزامات القانونية³³.

ثانيا: المسؤولية الجزائية عن التصاميم المعمارية

يسأل المهندس جزائيا عن التصاميم المتعلقة بالهندسة المعمارية التي بحوزته لكونها سندات رسمية و حقوق تتعلق بالملكية المعنوية للعمل المعماري وفقا للمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 السابق الذكر " تعتبر دراسة العمل المعماري المعد في إطار

عقد بين صاحب المشروع و المهندس المعماري ملكية لصاحب مشروع البناء المحدد .
و على هذا الاساس لا يجوز أن يستعملها لغرض آخر دون موافقة المهندس المعماري
القبلية يحتفظ المهندس المعماري بالملكية المعنوية للعمل المعماري³⁴ و يمكنه ما عدا في
حالة أحكام تعاقدية مخالفة ، القيام بنشر هذا العمل ولا يجوز له أن يستعمله استعمالا آخر
لصالح صاحب مشروع آخر إلا بعد موافقة مالك المشروع "

ثالثا: معايينة المخالفات المتعلقة بالهندسة المعمارية .

بالرجوع إلى أحكام المادة 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق
بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري يمكن تحديد السلطات التي
يتمتع بها الأشخاص المؤهلين لمعايينة المخالفات المتعلقة بالبناء وتحرير محاضر بذلك في
مكان الأشغال³⁵.

الخاتمة

من تدعيات اقتصاد السوق المنظمة التي تسعى لتحريك عجلة الاستثمار وترك
المبادرة للحرية الفردية خاصة مع الانفتاح على الاقتصاد الدولي بغرض تحقيق التنمية
الاقتصادية و تطوير التبادل الخارجي في إطار المعاملات العقارية ، الا ان الاشكال
بالنسبة للأسواق العقارية تبقى قائما بالنسبة الى اسس الحماية العملية .

وإن كان للقضاء دور في بسط قواعد الحماية القضائية من الناحية المدنية
و الإدارية ، إلا أن مسألة الاعتداء على الأملاك العقارية بالطرق غير المشروعة ، يثير
مسألة دعم المسألة الجزائية بهذا الخصوص لتوسيع نطاق الحماية ، حيث اعتمد المشرع
الجزائري معيار المساس بالحقوق العينية العقارية لتأسيس التجريم و العقاب على كل فعل
فيه مساس بالأملاك العقارية تجسيدا لأحكام المادة 52 من التعديل الدستوري 1996 " **الملكية الخاصة مضمونة** " تمنح المادة الجهات القضائية سلطات واسعة لردع الجريمة
ومتابعة كل فعل يمس بالحقوق العينية للمالك في إطار الحماية الجزائية للأملاك العقارية
الخاصة .

من ناحية الإجراءات القضائية .

- ضرورة إنشاء محاكم مختصة في القضايا العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية من
أجل الفصل العاجل في المنازعات التي تواجه الملاك والمستثمرين بالدولة .
- على المشرع أن يعطي صفة النقاضي للسيد وزير الفلاحة و ممثليه على مستوى الولايات

في الدعاوى الخاصة بالأراضي الفلاحية .

من ناحية إنشاء هياكل تنظيمية .

- عصرنة المحافظات العقارية بدعم وتوفير الإمكانيات المادية والبشرية والاهتمام بجانب التكوين و الرسكلة حتى تستجيب للمعطيات الحديثة وربطه بمكاتب التوثيق حتى يتمكن الموثق من الكشف عن حقيقة العقارات المراد التصرف فيها

- إنشاء بنك عقاري يتابع العمليات العقارية في النظام المالي و السوق العقارية الخاضعة لمتطلبات العرض والطلب .

من ناحية توجيه السياسة العقارية .

- وضع سياسة وطنية عقارية منسجمة و مندمجة ضمن مشروع شامل للتهيئة العقارية و التنمية الاقتصادية بتفعيل أدوات التهيئة على مستوى المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية باتخاذ جملة من الإجراءات التحفيزية لدعم برامج التنمية المتكاملة .

من ناحية نظام خصصة الأملاك العقارية و استثمارها .

- خصصة الأملاك الوطنية يستلزم مراقبة تسيير المؤسسات و إعطائها الدفع القوي حتى تتمكن من مواجهة التحديات المقبلة .

- يحتاج المجال العمراني إلى عناية كبيرة و إستراتيجية واضحة و سند قانوني دقيق قابل للتطبيق مع تفعيل آليات الرقابة

من ناحية ترقية الأملاك العقارية الخاصة .

- إعطاء أهمية لترقية السكنات الاجتماعية وتحديث وسائل دعم العقار الصناعي في المناطق الخاصة المنصوص عليها في قانون الاستثمار .

- وضع معايير ذات طابع قانوني هدفها التصريح بالمنفعة العمومية لعملية استرجاع الدولة لكل الأراضي الواقعة داخل الفضاءات المخصصة للاستثمار العمراني.

من ناحية الرقابة الإدارية .

- لتجسيد السياسة العقارية لابد من تدعيم المصالح المكلفة بمسح الأراضي الحفظ العقاري شبكة توثيقية والمهندسين ، الخبراء العقاريين، المحاكم المختصة بالفصل في المنازعات العقارية .

قائمة المراجع

- 1- وضع المشرع الجزائري المفاهيم القانونية المرتبطة بالتهيئة و التعمير في المادة 03 من القانون رقم 04/11 ط يقصد في مفهوم هذا القانون مايلي : البناء كل عملية تشييد بناية او مجموعة بنايات ذات لاستعمال السكني او التجاري او الحرفي او المهني "... .
- 2- التهيئة : كل عملية انجاز و/او تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية .
- التجديد العمراني : كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الاساسي للحي وتعد تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع امكانية هدم البنايات القديمة و اعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع وفقا لمخططات التهيئة و التعمير .
- التدعيم : كل عملية تتمثل في اعادة الاستقرار لبناية من اجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية .
- اعادة التاهيل : كل عملية تتمثل في التدخل في بناية او مجموعة بنايات من اجل اعادتها الى حالتها الاولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال .
- اعادة الهيكلة يمكن ان تكون شاملة او جزئية و تخص شبكات التهيئة المتعلقة بالبنايات و يمكن ان تؤدي العملية الى هدم جزئي او تغيير خصائص العمرانية .
- 3- المشروع العقاري : مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء و التهيئة و الاصلاح و الترميم والتجديد و اعادة التاهيل و اعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و/او الايجار .
- 4 - فريدة مزياي ، دور العقار في التنمية المحلية ، مقال منشور بمجلة دفاثر السياسة و القانون ، العدد رقم 03 ، طبعة 06 جانفي 2012 ، ص 52 .
- 5- بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، السنة الجامعية 2001/2000 ، ص 02 .
- 6- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 94 .
- 7- ساجية حماني ، الرقابة التقنية للبناء ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الدولة و المؤسسات ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2008/2007 ، ص 96 .
- 8- محمد السبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2002/2001 ، ص 54 .
- 9 - ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص 34 .
- 10- عبدالمجيد جبار ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الادارة و المالية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2002/2001 ، ص 17 .
- 11- حمزة شرابين ، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2008/2007 ، ص 15 .
- 12 - عبد القادر مخالدي ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، السنة الجامعية 2007/2006 ، ص 35 .
- 13 . من بين الآليات المعتمدة لجوء الجزائر الى القروض الخارجية ، اهمها الاتفاق المبرم مع البنك الدولي

- للإنشاء والتعمير و المتعلق بتمويل مشروع السكن الاجتماعي .
- 14 - فتيحة جباري ، ضمانات حماية الاملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 47 .
- 15- يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير جامعة سعد دحلب البليلة 2005 ، ص 82 .
- 16- عبد الحميد جبار ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ،جامعة الجزائر 2002/2001 ، ص 141.
- 17- تعرف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل .
- 18- الإشكالات القانونية المتعلقة بالمعاملات العقارية ، يوم دراسي حول الإشكالات القانونية المتعلقة بالمعاملات العقارية في 2005/05/21 ،المنعقد بمجلس قضاء سكيكدة ، ص 04.
- 19- مخالدي عبد القادر ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير ، جامعة سعد دحلب البليلة ماي 2007 ص 53.
- 20-Ali rouane , les réserves foncières et la régime de la propriété publique , mémoire de magister , institut droit , université d'Alger 1982 , p13.
- 21- مرسوم تشريعي يتعلق بالنشاط العقاري رقم 03/93 يقصد بالنشاط العقاري أو الترقية العقارية " بالأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " نص المادة الثانية من المرسوم.
- 22- صدر القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 1994/09/14 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و/أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي ، علما أنه كلما زادت المساحة قلت نسبة الدعم التي يمكن أن تصل إلى 80 % في مساحة أرضية تقل عن 120 م²، و بالمقابل يمنع أي تخفيض في المساحات التي تزيد عن 300 م².
- 23 - الأستاذة ناجي الزهراء التجربة التشريعية الجزائرية في تنظيم المعاملات الإلكترونية المدنية والتجارية المؤتمر العلمي المغاربي الأول حول المعلوماتية والقانون ،المنعقد في الفترة من 28 إلى 29 أكتوبر 2009
- 24- عرفت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، وممارسة مهنة المهندس المعماري هذا النشاط " الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها "...
- 25- محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ،الدار الجامعة الجديدة للنشر ، طبعة 2003 ، ص 143.
- 26- عدلت المادة 55 بمقتضى المادة 05 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير بحيث اشترط المشرع بمقتضى التعديل الجديد أن يتم إعداد المشروع بطريق خاضعة للمتابعة و الغرض من ذلك فرض الرقابة و الحماية القانونية
- 27- حامد الشريف ، جبايات المباني ، الطبعة الأولى 1995 ، دون ذكر مكان الطبعة ، ص 219.

- 28- الدكتور محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندس البناء والمنشآت الثابتة ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي القاهرة ، طبعة 1985 ، ص 38
- 29- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، الدار الجامعية الجديدة للنشر طبعة 2003 .
- 30 - سعيدة بوسعدة ، الحوافز الضريبية ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الجزائر ، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول السياسة الجبائية الجزائرية 12/11 ماي 2003 ، ص 106 .
- 31- و هذا التامين يتناسب مع احكام القانون المدني تنص المادة 554 من القانون المدني " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين على ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيده من مباني او اقاماه من منشآت ثابتة ... و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا "
- 32 - يعد الضمان العشري التزاما تضامنيا بحيث يسأل البائع مسؤولية قانونية بموجب المادة الثامنة اعلاه مع كل المهندسين المعماريين و المقاولين ، و عليه ان يصرح بهذا في العقد و من ثمة فالمشتري او المستفيد من هذا الضمان بصفة عامة.
- 33- فتحي ويس ، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار بناء على الانجاز ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة ، السنة الجامعية 1998/1999 ، ص 120 .
- 34- Jean Claude Grasliers , la la vente d'immeuble , édition Dalloz 1996 ,p 98
- 35- سميرة عبد السميع الاودن ، تملك وحدات البناء تحت الانشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية ، الطبعة الاولى 2001 ، ص 74 .