

الإستقرار القانوني في مجال الترقية العقارية

Legal stability in the field of real estate promotion

العربي بومعروف*¹، وليد ثابتي²جامعة باتنة¹(الجزائر)، larbi.boumaraf@univ-batna.dzمخبر الحوكمة والقانون الإقتصادي جامعة باتنة¹جامعة باتنة²(الجزائر)، walid.thabti@univ-batna.dzمخبر الحوكمة والقانون الإقتصادي جامعة باتنة¹

تاريخ النشر: 2021 /06/22

تاريخ القبول: 2021 /06/19

تاريخ الاستلام: 2021/06/14

ملخص:

يعتبر الإستثمار في مجال الترقية العقارية من أهم المجالات التي حظيت باهتمام المشرع الجزائري، سعيا منه لتوفير مناخ ملائم لجلب المستثمرين الذين أعطى لهم المشرع اسم المرقين العقاريين، ويجب توفير نوع من الأمن القانوني الذي يوفر لهم الحماية اللازمة ويرافقهم في الحصول على مصادر تمويل.

ومن خلال هذه الورقة البحثية وجدنا أن عدم إستقرار التشريع في مجال الترقية العقارية، أثر سلبا على جلب المستثمرين، لذلك خرجنا بنتيجة مفادها أن المشرع ملزم بالتأني في تعديل قانون الترقية العقارية ساري المفعول، بسد كل الثغرات القانونية لكي يكون أكثر إستقرارا مما هو عليه حاليا.

كلمات مفتاحية: الإستقرار القانوني؛ الأمن القانوني؛ المرقى العقاري؛ قوانين الترقية العقارية.

Abstract:

Investment in the field of real estate development is one of the most important areas that has caught the attention of the Algerian legislator, a kind of legal security must be provided to the real estate developers that provides them with the necessary protection and accompanies them in obtaining financing sources..

Through this research paper, we found that the instability of the legislation in the field of real estate development negatively affects the attraction of investors, so we came to the conclusion that the legislator is obliged to carefully amend the law in force on real estate development, filling all the gaps in order to be more stable than it currently is.

Keywords: property development, legal stability, legal security, property development, property development laws.

* المؤلف المراسل.

مقدمة:

لقد عرف نشاط الترقية العقارية تعاقب العديد من القوانين المنظمة له والتي يبحث من خلالها المشرع عن تطوير هذا المجال وتحقيق نوع من الإستقرار، قصد استقطاب أكبر عدد ممكن من المستثمرين في هذا المجال ونقصدهم المرقين العقاريين، وكذلك خلق نوع من الطمأنينة لدى المقتنين لجلبهم هم أيضا كزبائن لمنتوج الترقية العقارية، وبذلك تحقق الدولة هدفها المنشود وهو القضاء على أزمة السكن المتفاقمة رغم فتح المجال أمام العديد من الصيغ السكنية لاستقطاب كل شرائح المجتمع، غير أن الأزمة لاتزال متزايدة.

بالعودة إلى الوراء نجد أن أول قانون منظم لنشاط الترقية العقارية ظهر سنة 1986 وهو القانون 86-07⁽¹⁾ المتعلق بالترقية العقارية، والذي لم يعمر كثيرا نظرا لمختلف الانتقادات التي وجعت له، فبعد سبع سنوات فقط ظهر المرسوم التشريعي 93-03⁽²⁾ المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى العمل بالقانون 86-07 وجاء بقانون جديد اعتمد لأول مرة صيغة البيع على التصاميم، لكن هاذ القانون أيضا عرف وجود العديد من الثغرات التي أثرت على العلاقة العقدية بين المرقى العقاري والمقتني فتم الاستغناء عنه سنة 2011 واستبدل بالقانون 11-04⁽³⁾ المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث قام المشرع الجزائري من خلاله بتنظيم شروط ممارسة هذه المهنة وتوسيع مختلف العمليات والأنشطة الجديدة التي يمكن للمرقين العقاريين القيام بها، في سبيل تحقيق أهداف السياسة الوطنية وتطوير نشاطات الترقية العقارية، مع الاهتمام بالعلاقة التي تربط بين المرقى العقاري والمقتني سواء في عقد البيع المباشر أو البيع على التصميم عن طريق عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق. من الواضح أن ميدان الترقية العقارية لم يعرف إستقرارا في التشريع، وهو ما يتضح من خلال التعديلات الثلاث التي طرأت عليه في فترة زمنية قصيرة، وهو ما يؤثر سلبا على المستثمرين في هذا المجال خاصة أن الأمن القانوني له أهمية كبيرة في مجال الإستثمار ويتطلب نوعا من الإستقرار لإعطائه النفس الجيد، لكن هذا لم يكن في إطار الترقية وتعاقب القوانين المنظمة له عرفت الكثير من التغييرات الجذرية التي أثرت بشكل مباشر على ثقة المتعاملين سواء المرقين العقاريين أو المقتنين.

لذلك ارتأينا أن نقدم هذه الورقة البحثية من أجل التطرق بالتحليل لظاهرة عدم إستقرار القوانين التي نظم نشاط الترقية وتأثيرها على تطوير هذا القطاع الحساس.

وعلى هذا الأساس فالهدف من هذه الدراسة هو التطرق إلى الأمن القانوني في مجال الترقية العقارية، معتمدين في ذلك على التطور التشريعي لقانون الترقية العقارية في الجزائر بذكر مميزات كل قانون الإيجابية منها والسلبية ومدى تأثر المتعاملين في هذا المجال بهذه التغييرات في مختلف القوانين.

عدد خاص بنعاليات المنتدى الوطني "أثر الأمن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"

المنعقد في 04 فيفري 2021 عبر التحاضر المرئي من بعد ZOOM

وعليه وكإشكالية لهذه الورقة البحثية سنطرح التساؤل التالي:

ما مدى توافر الأمن القانوني في مجال الترقية العقارية بتعاقب القوانين المنظمة له في فترة زمنية

قصيرة؟

وإجابة على هذه الإشكالية سنحاول التطرق إلى السياسة التي انتهجها المشرع الجزائري بحثنا عن توفير الإستقرار القانوني أو التشريع في مجال الترقية العقارية، رغم أن هذا القانون المنظم لهذا النشاط قد عرف العديد من التعديلات التي تصب كفرضية أولى في خانة التحسين والبحث عن اطار قانوني أكثر تأمينا لحقوق والتزامات المرقين العقاريين، وكفرضية ثانية الهدف من هذه التعديلات القانونية تحديد مختلف الضمانات من أجل توفير سبل الحصول على الموارد المالية لضمان تمويل مشاريع الترقية العقارية، وكفرضية ثالثة سعى المشرع من خلال كل هذه التعديلات إلى إقرار جملة من العقوبات الجزائية والإدارية في حق المرقين العقاريين الذين يخلون بالتزاماتهم، قصد إقصاء المزيفين منهم وإرغام المرقين غير القادرين على توفير مصادر التمويل على الانسحاب من هذه المهنة، أما آخر فرضية فنرى ن المشرع وهو يعدل قانون الترقية العقارية كان يبحث عن توفير نوع من الأمن القانوني للمتعاقدين في هذا الإطار بتوفير نوع من التوازن العقدي بين المرقى العقاري والمقتني.

وللإجابة على هذه الاشكالية ودراسة الفرضيات الأربع قسمنا الدراسة إلى ثلاث محاور أساسية وهي:

المحور الأول: الترقية العقارية في ظل القانون 86-07 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

المحور الثاني: الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري.

المحور الثالث: الترقية العقارية في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المحور الأول: الترقية العقارية في ظل القانون 86-07 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

إن الهدف الأساسي للمشرع من خلال إصدار القانون 86-07 المنظم لنشاط الترقية العقارية هو اشراك المتعاملين في الترقية العقارية - ما يعرف اسمهم حاليا بالمرقين العقاريين- في إنجاز البرامج السكنية لتلبية الحاجات الاجتماعية للمجتمع، وهذا ما ذهب إليه نص المادة 02 من نفس القانون.

أولا: مميزات القانون 86-07 المنظم لنشاط الترقية العقارية:

الشيء الجديد الذي جاء به قانون الترقية العقارية 86-07 هو:

1- تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، المؤسسات والمقاولات والهياكل العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي، الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية، الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون

الخاص، غير الأشخاص المذكورين سابقا، كما يمكن عمال المؤسسات والإدارات العمومية، والمنشآت والمقاولات والهيئات العامة والخاصة، أن يقوموا فرادى أو منتظمين في تعاونيات، زيادة على الإطار الذي يوفره البناء الذاتي، لسد حاجاتهم الذاتية، بعمليات الترقية العقارية، وفق أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة⁽⁴⁾.

2- يتخذ المجلس الشعبي البلدي، في إطار مخطط تهيئة البلدية، جميع التدابير الضرورية لضمان إشهار واسع لبرامج تنمية الإسكان المتعلقة بها. وبهذه الصفة، يضع في متناول المترشح للترقية العقارية-المركبي العقاري- شروط التعمير وقواعده وكل المعطيات المرتبطة بالعملية التي يريد القيام بها⁽⁵⁾.

3- تم تحدي الشروط الواجب توفرها في المرقبي العقاري بموجب المادة 08 من القانون 86-07، والتي جاي فيها أن مجال الاكتتاب يفتح قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام، وإبرام الاتفاقية، ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، والبناء الذاتيون، الفرادى أو المنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليهم، غير أنه لا يمكن للأشخاص المحكوم عليهم أن يكتبوا مباشرة أو بواسطة أشخاص آخرين للقيام بأية عملية ترقية عقارية، طبقا لهذا القانون، وبمقتضى أحكام المواد 119 و220 و372 و376 من قانون العقوبات. ويجب أن لا يتكون الأشخاص المعنويون للقانون الخاص إلا من الأشخاص الطبيعيين ذوى الجنسية الجزائرية.

4- كما أوجب القانون على المرقبي العقاري إثبات وسائل مالية وضمانات تقنية كافية لقيام بالعملية المقصودة⁽⁶⁾.

5- تسجل طلبات الاكتتاب بإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية من طرف الخواص في سجل مرقوم وموقع حسب ترتيب إيداعها، ليتسلم كل مترشح وصل إيداع يوم تسجيل الطلب، حيث تقوم مصالح البلدية المكلفة بالسكن والتعمير أو الوكالة العقارية المحلية بدراسة ملفات الترشح، وتختار في هذا الإطار الملفات المودعة لديها على أساس منشأ قطعة الأرض الأساسية ومدى قدرات التمويل، وكذا الضمانات والمؤهلات الشخصية، وتكاليف البناء وآجاله وحجم إدراج المواد المنتجة محليا، بالإضافة إلى نمط السكن والهندسة المعمارية التي تتلاءم أكثر مع المجموعة⁽⁷⁾.

6- استحداث صيغة البيع بناء على المخططات وفقا لنص المادة 29 من القانون 86-07 التي جاء فيها "يمكن الهيئة العمومية، التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح "البيع" بناء على

مخططات تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بما المصالح المكلفة بالتعمير..."، وسميت هذه الآلية بالبيع الآجل التي يسبقها قبل التنازل تحرير عقد "حفظ الحق"⁽⁸⁾.

7- قصد ضمان الزبائن للسكنات التي تنجز مستقبلا في إطار عمليات الترقية العقارية فرض المشرع على المترشح للملكية إيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للمسكن، ويصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص، باسم طالب حفظ الحق، ويفتح لدى المؤسسة المالية المخولة⁽⁹⁾.

ثانيا: سليات القانون 86-07 المنظم لنشاط الترقية العقارية:

الإجراءات المكرسة من خلال القانون 86-07 والمراسيم المنظمة له، أثبتت محدوديتها في ميدان التطبيق

بسبب مجموعة من السليات التي امتاز بها هذا القانون في مجال تنظيم نشاط الترقية العقارية نذكر منها:

1- تحكم البلديات في جميع العمليات المتعلقة بإنجاز السكنات، وهو ما كان يعيق ممارسة هذا النشاط، فالمرقي في ظل هذا القانون لم يكن سوى مكتب أو مترشح لبناء هذه المشاريع عند افتتاح الاكتتاب للقيام بإحدى هذه العمليات، وفي هذه المرحلة لم يظهر لا اسم المتعامل في الترقية العقارية ولا اسم المرقي العقاري الذي ظهر بعد ذلك في التعديلات اللاحقة، إذ نصت المادة 15 من المرسوم رقم 86-38⁽¹⁰⁾ المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية على: "يحدد المجلس الشعبي البلدي كل سنة في إطار برنامجه للتنمية السكنية العملية أو العمليات التي تتعلق ببناء العمارات أو مجموعة العمارات ذات الاستعمال السكني أساسا، والمحال ذات الطابع المهني والتجاري ثانوية التي يسند إنجازها إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.....".

يتضح جليا أن البلدية هي المتحكم الوحيد على المستوى المحلي في المبادرة بالمشاريع المتعلقة بالسكن، حيث تقوم بإعداد دفتر الشروط⁽¹¹⁾ المتعلق بكل عملية ترقية أقرها المجلس الشعبي البلدي ليتم بعدها الدعوة إلى الاكتتاب والمشاركة لإنجاز هذه المشاريع حسب المادة 16 من المرسوم 86-38 عن طريق الصحافة أو أي طريق آخر من خلال إبراز، عدد المساكن والمحلات المطلوب إنجازها ومكان تشييدها، وتحديد الآجال القصوى لعملية إنجازها⁽¹²⁾.

2- الإجراءات المكرسة من خلال القانون 86-07 والمراسيم المنظمة له، و التي أراد من خلالها المشرع الجزائري فتح المجال للمرقيين العقاريين للمساهمة في إنجاز المشاريع السكنية وتطوير هذا النشاط لم تسمح بذلك، خاصة فيما يتعلق بتنفيذ المبادرات الشخصية لهذه الفئة واقتصارها على انتظار مبادرة البلديات بمجموعة العمليات المتعلقة بالترقية العقارية.

عدد خاص بنعاليات المنتدى الوطني "أثر الامن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"

المنعقد في 04 فيفري 2021 عبر التحاضر المرئي من بعد ZOOM

3- المشرع جعل نشاط المرقيين العقاريين نشاطا من الأعمال المدنية المحضمة وليست بأعمال تجارية، وفقا لنص المادة 13 من القانون 86-07، حيث منع المشرع أشخاص القانون الخاص الموصوفون بأنهم تجارا والشركات التجارية من الاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية.

4- المشرع الجزائري فتح مجال الترقية العقارية أمام المبادرات الخاصة، إلا أنه أقام تمييزا واضحا بين المكتتب في الترقية العقارية العمومي والخاص، حيث يفرض على الخواص التزامات خاصة إجبارية منها الوفرة المالية الكبيرة، وإلزامية الاكتتاب في دفتر الشروط بمبادرة البلدية، وهو ما شكل عائقا أمام المرقيين العقاريين الخواص في هذا النشاط.

5- المادة 44 من القانون رقم 86-07 جاء فيها: "يجب على المكتتب أن يقوم ببيع العمارات أو أجزاء العمارات التي لم يتم بيعها، و ذلك في مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر على الأكثر، بعد إتمام الأشغال المكتتبه قانونا، وإذا انقضى الأجل أمكن للإدارة المختصة أن تحل محل المكتتب لبيع المساكن المقصودة، و أن تقوم إن اقتضى الأمر بأي استيلاء ضمن الحدود والشروط التي تحدد بالطرق التنظيمية" يتبين من خلال هذه المادة أن المشرع يفرض على المرقي أن يقوم ببيع ما تم تشييده من عمارات أو أجزاء منها في مدة لا تتجاوز ستة أشهر على الأكثر، وإلا حلت محله البلدية في بيع هذه البنائيات السكنية، كما يمكن لها الاستيلاء عليها إن اقتضى الأمر، وهو ما يشكل إجحافا وتعفا كبيرا في وجه الخواص، خاصة أمام قصر المدة المحددة للبيع⁽¹³⁾.

6- تحدد قيمة مساهمة المرقيين العقاريين الخواص في مشاريع الترقية العقارية بنسبة 50% من قيمة المشروع العقاري، وتعتبر هذه المساهمة الشخصية ثقيلة جدا، و هي بمثابة عائق بالنسبة للمرقيين الذين رفضوا المبادرة بالاكتتاب لإنجاز بعض المشاريع التي بادرت بها بعض البلديات⁽¹⁴⁾.

7- المشرع شدد على المرقي العقاري من حيث البحث عن مصادر تمويل العمليات العقارية، إذ لا يمكن للمرقي العقاري الانتفاع من القروض التي تمنحها المؤسسات المالية المختصة إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما قدمه، وهي نسبة 50% من قيمة المشروع، و هذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون 86-07 التي نصت على: « يخول الاكتتاب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط حق الحصول على مساعدة مالية تسترد في شكل قرض متوسط الأمد تمنحه المؤسسة المالية المخولة، وباستثناء التعاونيات العقارية والبنائيات الذاتيين بصفة فردية الذي يبقون خاضعين للقواعد المنطبقة عليهم، فإن هذه القروض لا يمكن

أن تتجاوز الخمسين في المائة 50% من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية التي يحدد مبلغها الأقصى بالطرق التنظيمية، و لا ينفذ المكتب بهذه القروض إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما يقدمه».

8- يمنع المرقى العقاري من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 35 من القانون 07-86⁽¹⁵⁾.

9- القانون 07-86 اهتم أكثر بعمليات الترقية العقارية في إنجاز المساكن، وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري⁽¹⁶⁾، مما فتح باب التحايل على أحكام هذا القانون، حيث لجأ العديد من الأفراد و أحيانا بمساهمة من السلطات العمومية إلى تحويل المساكن التي تم تشييدها إلى محلات تجارية⁽¹⁷⁾.

10- عمليات الترقية العقارية تشمل البيع والإيجار⁽¹⁸⁾، غير أنه يعطي الأولوية للبناء من أجل البيع، عملا بسياسة فتح مجال ملكية المساكن لكل مواطن جزائري⁽¹⁹⁾.

إن جميع هذه السلبات التي ميزت القانون 07-86 ساهمت بشكل مباشر في تعطيل نشاط الخواص في المساهمة في تنمية وتطوير قطاع السكن أو نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، وبالتالي كان لابد على المشرع الجزائري أن يبحث عن إجراءات وحلول أخرى لتفعيل دور المرقين العقاريين خاصة في ظل التحولات التي شهدتها الجزائر، و هذا ما تم فعلا من خلال وضع المشرع لإطار قانوني جديد ينظم هذا النشاط.

المحور الثاني: الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري.

يعتبر المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري، بمثابة نفس جديد للمرقين العقاريين الذين أطلق عليهم المشرع اسم المتعاليين في الترقية العقارية في هذا القانون، إذ حاول المشرع التخلص من بعض العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاطات الترقية العقارية في ظل القانون السابق 07-86 الذي تم إلغائه، وهو ما تكرر بصدور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الإجراءات التي سمحت بفتح أبواب الإستثمار أمام المرقين للمساهمة في بناء السكنات، واستحداث تقنيات جديدة، إلا أنه بعد مرور فترة من الزمن ظهرت بعض السلبات التي أغفلها المشرع، أدت إلى العديد من المنازعات بين المرقين العقاريين والمكاتبين ويقصد بهم هنا المقتنين.

أولا: مميزات المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري:

يعتبر المرسوم التشريعي 93-03 بمثابة فقرة نوعية في مجال مساهمة المرقين العقاريين في مجال الترقية العقارية التي أخذت مسارا وبعدا إيجابيا، حيث أن هذا الأخير جاء بالعديد من الأحكام القانونية المنظمة لنشاط المرقين نذكر منها:

- 1- أحداث تغيير على الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إذ أصبحت عبارة عن شركات تجارية، أي يعتبر المرقون العقاريون الذين ينشطون في مجال الترقية العقارية تجارا، وهذا ما جاء في المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03⁽²⁰⁾.
 - 2- قام المشرع بتصنيف بعض النشاطات كأعمال تجارية بحكم غرضها وفقا لنص المادة 04 من نفس المرسوم التشريعي، والمتمثلة في كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها والنشاطات التوسطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.
 - 3- استحداث تقنيات جديدة لتنظيم كفاءات قيام المرقين العقاريين ببعض العمليات العقارية في سبيل توسيع نشاطات الترقية العقارية، وتلبية جميع الطلبات المتزايدة بصيغ مختلفة، وبالتالي فقد عمد على استحداث تقنيات بيع العقار بناء على التصميم حسب نصت المادة 09 من المرسوم التشريعي 93-03.
 - 4- سمح المشرع الجزائري للمرقين العقاريين بالقيام بإنجاز سكنات لأغراض إيجارية محضة، وقام بتنظيمها من خلال الفصل الثالث من هذا المرسوم.
 - 5- إن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أخذ بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات المختلفة المكرسة خلال تلك الفترة، من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال السكن من خلال تفادي السلبات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86-07، لذلك فإن المشرع جاء بصياغة متماشية مع التوجه الليبرالي الداعم للسوق العقارية الحرة، فقام المشرع بفتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص على السواء، بعد أن كان محتكرا في السابق من طرف القطاع العمومي، وهو ما سمح للأشخاص الطبيعية بممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك للأشخاص المعنوية دون أن يقتصر على الأشخاص المعنوية العامة⁽²¹⁾.
 - 6- إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية عند افتتاح عمليات الاكتتاب لإنجاز السكنات، والذي كان يشكل عائقا حقيقيا أمام المرقين العقاريين.
 - 7- توسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات أو نشاطات ضيقة من شأنها أن تحد من تنميته وتطوره، كما كان عليه في ظل القانون 86-07، حيث امتد في ظل المرسوم التشريعي 93-03 إلى عمليات الإنجاز والتجديد لمحات ذات طابع سكني أو مخصصة لممارسة نشاطات حرفية أو صناعية وتجارية⁽²²⁾ وفقا لنص المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03.
- ثانيا: سلبات المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري:

عدد خاص بفعاليات المنتدى الوطني "أثر الامن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"

المنعقد في 04 فيفري 2021 عبر التحاضر المرئي من بعد ZOOM

إن المشرع الجزائري، وبحثا عن تحسين الإجراءات المنظمة لنشاط الترقية العقارية، يكون قد ساهم في ترقية هذا النشاط في ظل الرواسب السلبية التي كانت تعوق تأدية المرقين العقاريين لمهامهم في إطار أحكام هذا المرسوم التشريعي، إلا أن هذا الأخير وبعدما تم العمل به أصبح لا يتماشى مع طموحات تطوير نشاطات الترقية العقارية بصفة خاصة، وتنمية السوق السكنية بصفة عامة نظرا للممارسات السلبية التي برزت خلال تطبيق هذا المرسوم، والتي ساهمت في عرقلة العديد من المشاريع السكنية، واستلام الأفراد لسكناتهم، بالإضافة إلى إشكالات أخرى غفل المشرع الجزائري عن تنظيمها من خلال هذا المرسوم والتي يمكن إيجازها في النقاط التالية:

- 1- أول ما يعاب عليه المرسوم التشريعي 93-03 هو طريقة تشريعه، إذ جاء في فترة الفراغ التشريعي للبرلمان الجزائري في بداية التسعينات،
- 2- المشرع الجزائري على مهنة أو نشاط المتعامل في الترقية العقارية ضمن نصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالنشاط العقاري، إلا أنه لم يتم بوضع إطار قانوني متكامل وشامل ينظم هذه المهنة، حيث غفل عن وضع قانون أساسي خاص بالمتعاملين أو المرقين العقاريين، رغم أن هذه المهنة تعتبر من أهم ركائز نشاط الترقية العقارية، ولا تكفي مجرد الإشارة إليها بنصوص غامضة دون تحديد واضح لحقوق وواجبات المتعاملين في الترقية العقارية، ومجالات وكيفيات تدخلهم⁽²³⁾، ومختلف الآليات والشروط اللازمة لممارسة مثل هذه النشاطات، ومختلف الضمانات التي يتمتعون بها في إطار أحكام هذا المرسوم التشريعي، مما أدى إلى ظهور العديد من المرقين العقاريين الزيفيين أو المحتالين.
- 3- تولى المشرع مهمة تعريف نشاط الترقية العقارية، غير أن تعريفه افتقر إلى الدقة والشمولية، وبالعودة إلى نص المادة 02 من المرسوم 93-03 يتبين لنا أن المشرع وقع في خلط بين مفهوم النشاط العقاري ومفهوم الترقية العقارية، مما دفعنا للحكم بأن المشرع لم يوفق في وضع تعريف ومفهوم دقيق لهذا النشاط، وكان بالأحرى أن يدقق في التعريف باعتباره الأساس، أو أن يترك تلك المهمة للفقهاء والقضاء⁽²⁴⁾.
- 4- عقد البيع على التصاميم الذي تميز به المرسوم التشريعي 93-03 لم يحقق التوازن العقدي المنتظر منه وظهر المقتني كطرف ضعيف في العلاقة العقدية التي تربطه بالمرقي العقاري، خاصة من ناحية حماية الأقساط التي يدفعها المقتنين قبل الامضاء على العقد، رغم وجود عقد تأمين/و ضمان للمشروع من طرف المرقي على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إضافة إلى مشكلة مراجعة الثمن التي كثيرا ما كانت سببا للنزاع بين الطرفين على مستوى أروقة المحاكم.

5- أولت نصوص هذا المرسوم التشريعي أهمية كبيرة للإنجاز من أجل البيع، و ذلك على حساب التجديد والإنجاز من أجل الإيجار وتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين، وإذا كان تهميش التجديد يجد مبرره في أن الإنجاز هو أساس نشاط الترقية العقارية، فإن الإنجاز من أجل الإيجار كان لابد أن يحظى بأهمية أكثر، و بضمانات تشجع المرقين الخواص على خوض هذا المجال لتلبية طلب فئات متعددة.

6- لم يوفق المشرع في تسمية المرسوم التشريعي 93-03 إذ جعله متعلق بالنشاط العقاري والمتعارف عليه أن النشاط العقاري واسع وما نشاط الترقية العقارية سوى جزء منه، غير أن نصوص المرسوم تتعلق فقط بالترقية العقارية ولا تتعلق بالنشاط العقاري ككل.

إن جميع هذه المعطيات السلبية التي رافقت تطبيق المرسوم التشريعي رقم 93-03، والذي انعكس بشكل لم يسمح بأداء المرقين العقاريين لنشاطاتهم في سبيل تطوير النشاط العقاري عموما، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن حلول واقعية، ووضع آليات وإجراءات جديدة لتنظيم المهنة وضبط مفهوم العلاقة مع المقتنين والمرقين العقاريين في نشاطات الترقية العقارية.

المحور الثالث: الترقية العقارية في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

يعتبر القانون ساري المفعول 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بمثابة قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط الترقية العقارية، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على وضع إجراءات جديدة تم إغفالها في القوانين السابقة، قصد فتح المجال بطريقة أوسع من أجل التنمية في المجال العقاري، وعلى هذا الأساس نصت المادة 02 من نفس القانون على أنه: "يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، وتحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني، و تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية".
وعليه سنتطرق في هذا المحور إلى مميزات هذا القانون وسلبياته.

أولا: مميزات القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية:

يمكن تلخيص أهم مميزات القانون 11-04 في النقاط التالية:

1- تطوير وتنظيم أكثر للعمليات العقارية التي يقوم بها المرقون العقاريون، وإدماجهم في الإطار العام للسياسة الوطنية، بما يعكس إيجابا على السوق العقارية على أساس المنافسة الحرة بين جميع الفاعلين في ميدان

الترقية العقارية وهو ما ورد في نص المادة 01 من القانون 04-11 "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية".

2- تعزيز مهام المرقيين العقاريين بآليات جديدة، وإدماج نشاطهم بشكل حقيقي في النظام العام للاقتصاد الوطني، أين عمد المشرع في سبيل ذلك على توسيع المهام التي يقوم بها ممارسو هذا النشاط، والتي كانت مقتصرة في ظل المرسوم السابق على عمليات إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ذات الاستعمال السكني أو المخصصة لممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، لتشمل في إطار أحكام هذا القانون الجديد ممارسة نشاطات أخرى أوسع، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 04-11، غير أن الملاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قام بحصر مجموع العمليات الجديدة التي يمكن للمرقيين العقاريين القيام بها في إطار ممارستهم لنشاط الترقية العقارية، كما قام بترتيب الأولويات وإعطاء أهمية قصوى لعملية إنجاز البنائات الموجهة خصيصا للاستعمال السكني والمهني على حساب باقي المحلات الأخرى، التي جاءت بصيغة الممكن وليس بصيغة الجزم، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 14 على أنه: "...يمكن أن تكون المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري".

3- المشرع مرة أخرى لم يترك المجال للفقهاء وقام بتعريف المرقي العقاري الذي ربطه بالمهام الجديد المنوطة به، وهذا ما نلاحظه في نص المادة 03 "يعد مرقيًا عقاريًا 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".

4- قام المشرع الجزائري باستحداث الاعتماد وفقا لنص المادة 04 التي جاء فيها "... لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون" إذ لم يكن المشرع يلتزم بالتسجيل في مصلحة السجل التجاري مثلما كان عليه سابقا، بل أصبح المرقي العقاري ملزم بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين أيضا للحصول على اعتماد ممارسة مهنة الترقية العقارية، كما أن ممارسة أي شخص لنشاط له علاقة بالترقية العقارية دون الحصول على الاعتماد يعرضه لعقوبات وفقا لنص المادة 77 من القانون 04-11.

5- استحدثت المشرع الجزائري بموجب المادة 64 من القانون 11-04 عقوبات إدارية قد يتعرض لها المرقي العقاري في حالة عدم التزامه بمهامه القانونية قد تؤدي به إلى السحب المؤقت أو النهائي للاعتماد الذي منح له لممارسة نشاط الترقية العقارية.

6- قام المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 بوضع مفهوم دقيق لكل نشاط من النشاطات الممارسة من طرف المرقيين العقاريين في إطار تحقيق أهداف السياسة العقارية للدولة وفقا لنص المادة 03 من القانون 11-04 والعديد من المواد الأخرى أيضا.

7- المشرع وبموجب القانون 11-04 جمع بين صيغتي البيع على التصاميم⁽²⁵⁾، الصيغة الأولى هي عقد حفظ الحق التي أوجدها المشرع أول مرة في القانون السابق 86-07 و ألغاهها بموجب المرسوم التشريعي 93-03، أما الصيغة الثانية فهي عقد البيع على التصاميم التي أحدث فيها تغيير طفيف في التسمية التي كانت من قبل عقد البيع بناء على التصاميم.

8- استثنى المشرع الجزائري من مجال تطبيق هذا القانون كل الأنشطة المتعلقة بإدخال تحسينات أو أي نشاط آخر على العقارات التي تمتاز بطابعها الأثري والتاريخي⁽²⁶⁾.

ثانيا: سلبيات القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية:

رغم هذه الإيجابيات التي جاء بها المشرع الجزائري في القانون 11-04 المحدد للقواعد المتعلقة بنشاط الترقية العقارية غير أنه تعرض لنقد لاذع عجل بعقد ورشات على مستوى الوزارة الوصية من أجل تعديل هذا القانون لعدة أسباب منها:

1- القانون 11-01 اعتبر وكأنه قانون تهيئة وتعمير نظرا للتفصيلات التقنية التي تطرق لها والتي تبتعد عن كونها متعلقة بمجال الترقية العقارية.

2- المشرع اهتم كثيرا بتعريف العديد من المصطلحات وتقديم جملة من المفاهيم والتي لم يوفق فيها لذلك من الواجب اما تدقيقها أو ترك التعاريف للفقهاء.

3- عقد البيع على التصاميم الذي تم تعديله هو الآخر بموجب المرسوم 13-431⁽²⁷⁾ تعرض لنقد حاد بسبب عدم تمكنه من حماية المرقي العقاري الذي كان من قبل طرفا قويا في العقد فأصبح طرفا ضعيفا في مواجهة المقتني.

4- سياسة التمويل خاصة المشاريع المدعومة في إطار الترقية العقارية تحتاج أيضا هي الأخرى إلى تعديل لتكون أكثر مرونة في سبيل تسهيل المبادرة بمختلف المشاريع من طرف المرقين العقاريين، والتي أثبتت محدوديتها بموجب القانون 11-04 ساري المفعول.

5- آلية منح الأوعية العقارية للمرقين العقاريين من أجل المساهمة في إنشاء المشاريع المدعومة تعرضت هي الأخرى للنقد بسبب عدم وضوحها وفتح المجال أمام نهب العقار باسم المشاريع التنموية لعدم وجود الرقابة في توزيع ومنح هذه الأوعية العقارية.

6- المادة 30 من القانون 11-04 عرفت نقدا كبيرا من طرف الغرف الجهوية للموثقين وخاصة بسبب الزامية أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم مرجعيات شهادة التهيئة والشبكات، والتي ان وجدت فستتعرض للتلف اثناء استكمال أشغال بناء المشروع، مما يعني زيادة تكاليف المشروع والتي تقع في الأخير على عاتق الزبون.

خاتمة :

من الواضح أن قانون الترقية العقارية لم يعرف الإستقرار في الجزائر وخير دليل على ذلك سلسلة التعديلات التي طرأت عليه في فترة زمنية قصيرة بظهور القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وبعد سبع سنوات تم إلغائه واستبداله بالمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي عمر قرابة 19 سنة ليتم الغاءه هو الآخر بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مما جعل التخوف يسود وسط الراغبين في الإستثمار في هذا المجال.

وكتيجة مهمة تم الوصول غليها هي أن معايير منح اعتماد ممارسة هذا نشاط الترقية العقارية تختلف باختلاف القانون ساري المفعول وحتى الطبيعة القانونية للمرقي العقاري عرفت تذبذبا كلما تغير القانون، بالإضافة إلى شروط منح الاعتماد التي تارة تسمح لمن له سن 19 سنة أن يمارس هذه المهنة وترة ترفع السن إلى 19 سنة، كما أن المشرع منع الاشخاص غير المتوفرين على مؤهل علمي لمزاولة هذا النشاط ثم عاد وسمح لهم بذلك بشرط تعيين مسير له مؤهل علي، هذه مجرد أمثلة بسيطة عن عدم توفر الأمن القانوني في نشاط الترقية العقارية و هي دعوة للمشرع من توفير نوع من الإستقرار في هذا المجال الحساس الذي تعول عليه الدولة في القضاء على أزمة السكن.

وعليه يمكن أن نُخرج بهذه التوصيات الخاصة بالورقة البحثية:

- على المشرع الجزائري أن يتدخل لإحداث تعديل آخر على القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، من أجل القضاء على السلبات التي تم التطرق لها في الفقرة أعلاه.
- دعوة إلى حث المشرع على التأني دون التأخر في إحداث التعديل الجديد، وذلك بإيجاد الحلول للسلبات الظاهرة ومحاولة الاستشراق بحلول للسلبات المتوقعة، قصد لإصدار قانون جديد ينظم نشاط الترقية العقارية يكون أكثر إستقرارا ولا يتعرض للنقد مثلما هو الحال عليه في القانون 11-04.
- ظاهرة نهب العقار الموجه للإستثمار في الترقية العقارية هي الأخرى يجب الانتباه لها وتقنينها بشكل واضح في قانون الترقية العقارية مباشرة.
- إعادة النظر في المرسوم 13-431 المتعلق بنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ، بتعديل بنود عقد البيع على التصاميم من أجل إحداث نوع من التوازن العقدي بين المرقى العقاري والمقتني، مع ضرورة الاستغناء نهائيا مرة أخرى على عقد حفظ الحق الذي لم يعرف طريقه إلى التحسيد على أرض الواقع و يبقى مجرد عقد صوري بالنسبة للمرقى العقاري الذي لم يعتمد عليه في تسويق منتوجاته من المشاريع السكنية.

قائمة المراجع:

الكتب:

-بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2011.

-شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003.

الرسائل والأطروحات الجامعية:

ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

الوثائق القانونية :

-القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986. (الملغى).

-المرسوم رقم 86-38، المؤرخ في 04/03/1986، الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986. (الملغى).

-المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993. (الملغى)

-القانون رقم 11-04، المؤرخ في 27/02/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

عدد خاص بفعاليات المنتدى الوطني "أثر الامن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"

المنعقد في 04 فيفري 2021 عبر التحاضر المرئي من بعد ZOOM

-المرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها، ج ر العدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

التهميش:

(¹) القانون رقم 86-07، المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05.

(الملغى)

(²) المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14، المؤرخة في

1993/03/03. (الملغى)

(³) القانون رقم 11-04، المؤرخ في 2011/02/27، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14،

المؤرخة في 2011/03/06.

(⁴) المادة 06 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(⁵) المادة 07 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(⁶) المادة 09 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(⁷) المادة 12 من القانون 86-07، المذكور سابقا والمادة 23 من المرسوم رقم 86-38، المؤرخ في 1986/03/04، الذي يحدد

شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنازل النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر

العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05.

(⁸) المادة 30 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(⁹) المادتين 34 و35 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(¹⁰) المرسوم رقم 86-38، المذكور سابقا.

(¹¹) دفتر الشروط الذي أقره المشرع في المادة 10 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(¹²) المادة 17 من المرسوم رقم 86-38، المذكور سابقا.

(¹³) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2011، ص 35.

(¹⁴) المادة 22 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(¹⁵) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص

08.

(¹⁶) المادة 02 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

(¹⁷) شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 126.

(¹⁸) المادة 02 من القانون 86-07، المذكور سابقا.

عدد خاص بنعاليات المنتدى الوطني "أثر الامن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"

المنعقد في 04 فيفري 2021 عبر التحاضر المرئي من بعد ZOOM

(19) بوسته إيمان، مرجع سابق، ص42.

(20) ربيع نصيرة، مرجع سابق، ص 09.

(21) بوسته إيمان، مرجع سابق، ص47.

(22) شامة سماعين، مرجع سابق، ص128.

(23) بوسته إيمان، مرجع سابق، ص298.

(24) بوسته إيمان، نفس المرجع، ص298.

(25) المادتين 27 و 28 من القانون 11-04.

(26) المادة 07، من القانون 11-04، سابق الذكر .

(27) المرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم

للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، ج ر

العدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.