الصفحة الرئيسية للمجلة: www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/796 PISSN : 2477-9970 - EISSN : 2822-1540

واقع النشاط الترقوي التجاري على ضوء المرسوم التنفيذي 15-281

Title of the article، The reality of ommercial activity under Executive Decree No. 15-281

د. بن موسى صفاء*

جامعة الوادي. الجزائر

benmoussa-safa@univ-eloued.dz

ط.د غرايسة نصيرة

جامعة قاصدي مرباح ورقلة. الجزائر

ghnacira12@gmail.com

تاريخ الاستلام: 05/ 06/ 2023 تاريخ القبول: 2023/05/23 تاريخ النشر: 2023/06/15

ملخص:

لقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم وضبط أحكام الترقية العقارية التجارية بما يتوافق والتوجهات العامة للدولة، إذ أن هذا النشاط لا يحظى بالاستفادة من الدعم المالي المقدم من قبل الدولة على عكس النشاط الترقوي ذات الطابع الاجتماعي، لذا نجد المشرع استثناه من مجال تطبيق أحكام القانون (11-04) المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث خصه بمجموعة من النصوص القانونية الخاصة والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى توضيح كيفيات الحصول على الوعاء العقاري من قبل المرقيين العقاريين في سبيل إنجاز محلات تجارية.

الكلمات المفتاحية: النشاط الترقوي التجاري، المرقي العقاري، الإمتياز، التنازل، الوعاء العقاري.

***

Abstract:

The Algerian legislature has sought to regulate commercial property promotion provisions in accordance with the general orientations of the State، as this activity does not benefit from financial support provided by the State in contrast to social activity. We have invested in the application of the provisions of the Act (11-04)، which set forth the rules governing the activity of real estate promotion، and which set forth a set of special legal texts aimed primarily at clarifying the applications of real estate developers for the purpose of completing a shop.

Keywords: *Commercial activity، real estate promotion، franchise، concession، real estate.***Keywords:** *execution of the commitment; contractual fault; contractual liability; commitment sources.*

* المؤلف المرسل: بن موسى صفاء

1. مقدّمة:

أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان وتجسيد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية، وقد شهدت هذه الأخيرة عدة تطورات من خلال مختلف المنظومات القانونية وصولا إلى القانون (11-04) الذي نظم مهنة المرقي العقاري[1].

وعليه إتخذت هذه المهنة الطابع الإجتماعي والتجاري على حد السواء، وهذه الأخيرة قد تقام على الأراضي المملوكة للمرقي أو على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، إلا أن القانون رقم (11-04) المذكور أعلاه إستبعد القطع الأرضية الموجهة للترقية التجارية من مجال تطبيق هذا القانون ونص على منحها بصيغة إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل على أن يحدد ذلك عن طريق التنظيم، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم (15-281)[2] المتعلق بهذا التحويل والذي يطبق فقط على المشاريع المنجزة منذ نشر هذا المرسوم.

وإنطلاقًا من ذلك إرتأينا البحث في موضوع النشاط الترقوي التجاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم (15-281)، والذي تكمن أهميته في كونه يساهم في تنشيط الإقتصاد الوطني وكذا القضاء على المضاربة العقارية والحفاظ على الوعاء العقاري التابع للدولة الذي يتم التنازل عليه بعد الإنجاز الفعلي للمشروع التجاري.

أما عن أسباب إختيارنا لهذا الموضوع فقد تعددت بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية، تتلخص الدوافع الشخصية في رغبتنا في البحث والإطلاع على واقع النشاط الترقوي العقاري التجاري في الجزائر، أما بخصوص الدوافع الموضوعية فتتمثل في لفت الإنتباه إلى قطاع الترقية العقارية التجارية نظرًا لقيمته الإقتصادية ومعرفة التنظيم الذي يخضع له هذا المجال، وإبراز أي غموض أو عدم إنسجام في أحكامه ومدى إنعكاس ذلك على الإستثمار.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع إرتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: ماهي الاحكام الخاصة بالنشاط الترقوي التجاري في الجزائر؟

ولقد إقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع جامعًا بين المنهج الوصفي الملائم لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة وبيان شروطها وآثارها، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية لهذا الموضوع.

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر قسمنا الدراسة إلى مبحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول الترقية العقارية التجارية.

أما المبحث الثاني فخصصناه للإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية، والذي سنوضح من خلاله عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار النشاط الترقوي التجاري.

المبحث الأول: خصوصية الترقية العقارية التجارية

مجال الترقية العقارية واحد في التشريع الجزائري يستند بالدرجة الاولى الى المعيار الاجتماعي لتغطية أزمة السكن فكان القانون رقم (11-04) الذي ينظم الترقية العقارية يولي إهتمامًا كبيرًا بنشاط الترقية ذو الطابع السكني، إلا أن ذلك لا يمنع من السماح بنشاطات أخرى تجارية في نفس الإطار، لكن الإعتراف بذلك بشكل مستقل وواضح تأجل لغاية سنة 2015 أين صدر المرسوم التنفيذي رقم (15-281) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لخصوصية الترقية العقارية التجارية بشيءٍ من التفصيل.

المطلب الاول: المعيار الإجتماعي لتعريف الترقية العقارية

كان قانون الترقية العقارية ذو طابع اجتماعي في بادئ الامر، وظهرت الغاية التجارية حديثًا لذلك يختلف مفهومها بين الطابعين من حيث طبيعة النشاط، ومن حيث أطراف العقد في حد ذاته.

الفرع الاول: من حيث طبيعة النشاط

بالرجوع للقانون المنظم الترقية العقارية (11-04) نجد أن المشرع الجزائري اعتمد في الفصل الأول تعاريف عامة في موضوع الترقية العقارية غير أنه أعطى تعريف للترقية العقارية عن طريق تعداد نشاطاتها، لأن نشاط الترقية العقارية هو المطلوب تنظيمه بالدرجة الأولى، وهذا ما أوضحته المادتين الأولى والثانية من نفس القانون، أما المقصود بالترقية العقارية بعيدًا عن نشاطها من منظور المشرع هي: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"[3].

فالتوجه السياسي العام في الدولة في مجال السكن هو توجه إجتماعي بالدرجة الاولى لتغطية الاحتياج العام للمواطنين على نطاق واسع، وتتجسد هذه النية في من خلال هذا التعريف وتساهم بذلك في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

كما يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات إستعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن يكون محلات ذات إستعمال حرفي أو تجاري[4].

ومشاريع الترقية العقارية يتبين أنها في القانون (11-04) موجهة بالأساس للسكن، ويفصح عن هذه النية عندما أجاز القانون أن تكون المشاريع الخاصة بالترقية العقارية خاصة بتلبية حاجات خاصة، حيث يستفاد من ذلك أنها موجهة لتغطية العجز في مجال السكن[5].

ومن خلال ما تقدم فهنا نكون أمام نتيجة مفادها :

- أن نشاط الترقية العقارية بالنسبة للمرقي العقاري عام أو خاص هي نشاطات تجارية مهما كان الغرض منها.

- المشاريع الموجهة للبيع أو الإيجار المهني أو لتلبية حاجات خاصة تعتبر مدنية بالنسبة للمستفيد[6] .

الفرع الثاني: من حيث أطراف العقد

يظهر التعدد في أطراف العقد فيما يتعلق بالنشاط الترقوي التجاري وهذا من خلال ما سنأتي على بيانه في التالي:

أولا: المرقي العقاري

يعد المرقي العقاري طرفًا أصيلاً في عقد الترقية العقارية وهو كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد او إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها [7]، حيث يدور عقد الترقية بين طرفين المتعامل في الترقية العقارية والمكتتب[8]، وكان أكثر تحديدًا في بادئ الأمر يقتصر على المتعامل العمومي والمكتتب المدني فقط فلم يكن موسع للمتعاملين الخواص والمقتنين أو المكتتبين التجار فكانت الترقية العقارية في بدايتها ذات طبيعة مدنية [9].

وعليه يظهر إحتكار الدولة قديمًا في مجال الترقية العقارية فكان ملكًا للقطاع العام المجسد في الجماعات المحلية، وكذا المؤسسات والهيئات العمومية التي يخول لها ذلك قانونها الأساسي، وهي كالأتي:

1- **الجماعات المحلية**

البلدية لها دور كبير في الاشراف على ميدان الترقية العقارية قديما بجانب الجلس الشعبي الولائي، ثم تولت الوكالات العقارية هذا الدور.

2- **دواوير الترقية والتسيير العقاري**

تعتبر مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي وبالشخصية المعنوية وتخضع للقانون التجاري

3- **المؤسسة الوطنية للترقية العقارية E.N.P**

مؤسسة عمومية إقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، توفر سكن لذوي الدخل المتوسط الذين لا ينطبق عليهم السكن الإجتماعي

والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: "تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مستقلة ماديًا ومعنويًا مكلفة بإنجاز عمليات السكن عن طريق تطويره وترقيته وتأطير المشاريع السكنية[10].

ثانيا: المستفيد

لم يقدم القانون تعريف للمستفيد في مادة التعريفات ولكن يستفاد من استقراء المواد على أن المستفيد من عقود الترقية العقارية هو المستهلك للمشاريع العقارية المعدة للاستعمال السكني بالدرجة الاولى وعرضيا للاستعمال التجاري وهم على صنفين؛ إما مقتني أو مكتتب وذلك تبعًا لنوع العقد المبرم سواء كان نهائي أو على التصاميم[11].

فأما المقتني فهو من يبرم عقد بيع عقار مبني بموجب عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري له، بمقابل تسديد سعره، لتحويل الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة له[12].

أما الصنف الثاني أطلق عليه القانون إسم المكتتب، وهو المستفيد من عقد بيع على تصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، بموجب عقد رسمي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاةً مع تقدم الاشغال وفي مقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز[13].

المطلب الثاني : نحو فتح سوق الترقية العقارية

التطور التاريخي لقانون الترقية العقارية في الجزائر يبين أنه خطى خطوات لابأس بها بالإنتقال من مرحلة الإستهلاك نحوى مرحلة التدوير والمضاربة في ميدان العقار فأصبح الجانب التجاري يظهر بقوة سواءً من ناحية المتعامل في الترقية العقارية أو من ناحية المشاريع الموجهة لها وطبيعة النشاط وهذا ما سيتم تسليط الضوء عليه في هذا المطلب.

الفرع الأول : تغير مركز المتعامل في الترقية العقارية التجارية

من الثابت أن المتعامل في الترقية العقارية تاجرًا، إذًا العنصر المتغير هنا في عقد الترقية العقارية التجارية المحل والطرف الثاني أي المستفيد، فتم التوسع في الأغراض الموجهة لمشاريع الترقية وتبعًا لهذا المتغير اتسعت الفئة المستهدفة فلم تعد تقتصر على مستهلكي السكن المدنيين بل أصبح التجار يدخلون في عقد مع المرقي لأجل إقتناء أو إيجار محل تجاري لاستعماله لأغراض تجارية [14]، فتبنى المشرع سياسة الإنفتاح فلم تعد الدولة لوحدها من تحتكر سوق العقار فكان للخواص الحق في ذلك وولوج مجال الترقية العقارية.

ولقد ظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر رقم (92/76) المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية[15]، وبصدور القانون (07/86) المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواءً كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، كما يتمثل في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواءً كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية[16].

الفرع الثاني : قاعدة التعدد في عقود الترقية العقارية التجارية

بالإضافة إلى العلاقة الأصلية بين المرقي العقاري كما تمت دراسته سواءً كان عام أو خاص والطرف الثاني وهو المستفيد الذي يكون في عقد الترقية العقارية التجارية تاجرًا لأنه يستعمل محلات تجارية معدة للإستعمال التجاري، هنالك علاقة أخرى هي علاقة المرقي بالدولة التي يرتبط معها بعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل لأن هذا العقد له تأثير على عقد المرقي بالمستفيد وكل من الدولة والمستفيد يلزمان المرقي القاسم المشترك بينهما بإنجاز المشروع وإتمام التزاماته فهذه العلاقة الثلاثية من تكمل عقد الترقية العقارية التجارية، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال المبحث الثاني.

المبحث الثاني: الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية

إن الدولة بإعتبارها شخص معنوي لا يمكنها إستغلال أملاكها الخاصة إلا عن طريق منحها في إطار الإمتياز للمستثمرين أو المرقيين العقاريين من أجل استغلالها وتنفيذ مشاريعهم، ولكن هذا المنح لا يكون إلا وفقًا لإجراءات حددها القانون وهذا نظرًا للآثار التي يرتبها هذا العقد، ولهذا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم عقد الإمتياز وإجراءاته، والآثار المترتبة عليه.

المطلب الأول: عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

إن تنوع وتعدد عقود الإمتياز واختلاف نظامها القانوني يترتب عليه صعوبة في تحديد مفهومها، إلا أننا سنحاول من خلال ما يلي التطرق لمفهوم عقد الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية.

الفرع الأول: المقصود بعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

لقد وردت العديد من التعريفات الفقهية المتعلقة بعقد الإمتياز، جاءت كلها مرتبطة بعقد الإمتياز التقليدي المتعلق بإدارة المرافق العامة، وبالتالي فإنه يصعب إيجاد تعريف فقهي متعلق بعقد الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية، وعليه يمكن تعريف عقد الإمتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه الدولة (مانحة الإمتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الإمتياز) حق إستغلال ملك من أملاكها الخاصة، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية، وتحت رقابتها"[17].

وبناءً على ما تقدم نلاحظ أن هذا التعريف لا ينطبق بشكل تام على عقد الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية لأنه في حقيقة الأمر هذا العقد يتمتع بخصوصية، وبالرجوع للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم (15-281)المذكور أعلاه نجد أن هذا المرسوم جاء تطبيقا لأحكام المادة الثانية الفقرة الأخير من الأمر رقم (04/08) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم [18].

غير أنه بالرجوع للأمر رقم (04/08)الذي أحالتنا إليه المادة الأولى أعلاه نجد أن المشرع لم يعرفه، إلا أنه أورد له تعريفًا في نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي (152/09)[19]، حيث جاء فيه: **"منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري"**.

وبناءً على ما تقدم ومن خلال إستقراء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي (152/09) يعرف عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال النشاط الترقوي العقاري بأنه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري قابل للتحويل إلى تنازل وفق شروط وكيفيات محددة قانونا[20].

الفرع الثاني: شروط التنازل عن عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية التجارية

إن الدولة لا تمنح حق الإمتياز إلا إذا توافرت شروط محددة قانونًا، هاته الشروط منها ما هو متعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز، ومنها ما هو متعلق بأسلوب المنح، بالإضافة إلى شروط أخرى خاصة بالمستثمر صاحب حق الإمتياز، وهذا ما سنوضحه من خلال الآتي بيانه.

أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز

تطبيقًا لأحكام الأمر (04/08) المعدل والمتمم، فإن الإمتياز يطبق على مجمل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة القابلة لإستقبال المشاريع الإستثمارية بمختلف أنواعها، إلا أنه إستثنى من مجال تطبيقه بعض الأصناف من بينها القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع[21]، وتطبيقا لذلك جاء المرسوم

التنفيذي (281/15)، حيث أنه:" الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة
- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.

ثانيا: الشروط المتعلقة بصاحب حق الإمتياز

يستوي في ذلك أن يكون الشخص طالب حق الإمتياز شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص، وله صفة المرقي العقاري[22] في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما[23].

المطلب الأول: أحكام منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يتم منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار النشاط الترقوي العقاري وفقا للإجراءات التالية:

الفرع الأول: إجراءات منح عقد الإمتياز الترقية التجاري

أولا: تقديم طلب

يتم تقديم طلب منح الإمتياز من قبل المرقي العقاري المعني يتم وضعه لدى أمانة[24] اللجنة الولائية التقنية المكلفة بالبت في طلبات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، حيث تتكون هذه اللجنة من:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- المدير المكلف بأملاك الدولة.
- المدير المكلف بالتهيئة والتعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- المدير المكلف بالاستثمار.

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشِغالها، وهذا تطبيقا لأحكام المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) السالف الذكر.

ويجب أن يتضمن هذا العقد طبقا لنص المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) السالف الذكر ما يلي:

- مخطط تمويل يبين مبلغ التمويل الخاص بالمرقي العقاريوالمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها في سبيل إنجاز المشروع.
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص وصف مفصل للمساكن والمحلات الأخربوبرنامج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وكذا مدة إنجازه...إلخ.
- الإحتياجات الناتجة الغاز، الماء، الكهرباء...إلخ.
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في السجل الوطني للمرقين العقاريين، وطذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة الأخيرة.
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صدوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية[25] تبين إحتمالات التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

ثانيا: إعداد العقد

بعد البت في الطلب يتم تكريس عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط يطابق النموذج المرفق بالمرسوم رقم (281/15)[26].

الفرع الثاني: آثار منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل شأنه شأن باقي العقود إذا توافرت فيه الشروط المحددة قانونا ينتج عنه مجموعة من الآثار القانونية، ومن أهم آثار هذا العقد تحويله إلى تنازل، لكن الإشكال يكمن في عقود الإمتياز المنجزة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم (15-281)، وهذا سنحاول توضيحه من خلال هذا العنصر.

أولا: تحويل الإمتياز إلى تنازل

تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم (281/15) فإنه يتم تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب يتم تقديمه من قبل المرقي العقاري بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط، وكذا شهادة المطابقة للبنايات المنجزة المسلمة من قبل المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية الموضحة سابقا.

ويتم تقديم هذا الطلب في أجل سنتين من تاريخ الإنجاز الفعلي للمشرع، حيث يتم التنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة مع خصم الإتاوة المسددة بعنوان منح الإمتياز، على أن يتم البت في هذا الطلب في أجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ استلامه طبقا للمادة (02/09) من ذات المرسوم.

وما يلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع لم يحدد الأثر الناتج عن تأخر اللجنة في البت في الطلب المحدد بشهر واحد، إلا أنه وعلى خلاف ذلك نجد أنه رتب أثر في حال ما إذا لم يقدم المرقي العقاري طلبه خلال السنتين المواليتين لإنجاز المشروع، حيث نصت المادة (11) من ذات المرسوم على أنه في هذه الحالة يتم التنازل عن القطعة الأرضة محل الإمتياز دون خصم الإتاوة المسددة، وأضافت المادة (12) في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع، ففي هذه الحالة يحق للمرقي العقاري الإستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر عليه فيها الوفاء بالتزاماته.

وعليه في حال عدم توفر شروط القوة القاهرة كما سبق التوضيح فإن المرقي العقاري يعتبر مخلا بالتزاماته ويترب على ذلك سقوط الحق في التحويل وفسخ العقد عن طريق القضاء المختص بناء على طلب من مدير الأملاك الدولة المختص إقليميا، كما يمكن أن يسقط هذا الحق أيضا في حال التخلي عن المشروع، وفي هذه الحالة لا يستفيد المرقي العقاري من التعويض عن البناء المنجز إلا إذا كان هذا البناء غير قابل للهدم ومنجز وفقا لدفتر الشروط ورخصة البناء[27].

ثانيا: إشكالية المشاريع المنجزة قبل صدور المرسوم التنفيذي (15-281)

لقد نص المشرع على كيفيات التكفل بهذه العقود بموجب المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم (15-281) وذلك من خلاص النص على إصدار قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن، وتم بالفعل إصدار هذا القرار في 29 يونيو 2016[28].

ولقد تم معالجة الوضعيات المذكورة في القرار الوزاري أعلاه عن طريق التعليمة رقم (1261) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية[29]، وذلك من خلال التمييز حالتين وهما:

1- بالنسبة للإمتياز غير قابل للتنازل المكرس بموجب عقد إداري مشهر

إذا أنهى المرقي العقاري الأشغال وتحصل على شهادة المطابقة بتاريخ صدور القرار الوزاري أعلاه ولم يتم التنازل للمستفيدين بعد فإنه يتعين عليه تقديم طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل، وفي هذه الحالة يستفيد تلقائيا من خصم الإتاوة على أساس القيمة المحددة أثناء منح الإمتياز، أما إذا تم التنازل فعلا للمستفيدين عن ملكية البناية والحق العيني العقاري المتعلق بها من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو2016 السابق ذكره، فإن الإمتياز يحول إلى تنازل لفائدة المستفيدين بموجب قرار إداري تعده مدرية أملاك الدولة حسب الحصة من مساحة البنايات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرض التي حددتها مصالح أملاك الدولة عند منح الإمتياز مع خصم الإتاوة التي دفعها المرقي العقاري سابقا[30].

أما بالنسبة للمشاريع التي لم تنجز بعد بتاريخ صدور القرار الوزاري المشترك المحدد أعلاه فإنه وحسب المادة الخامسة (05) منه يتوجب على مديرية أملاك الدولة تحرير عقد إمتياز تعديلي للعقد الأصلي مع منح مهلة سنتين (02) إضافيتين للمرقي العقاري من أجل إتمام المشروع تدرج في العقد التعديلي.

2- بالنسبة للإمتياز غير قابل للتنازل المكرس بموجب قرار ولائي

نميز بين حالتين، إذا كان القرار مكرس بعقد إداري غير مشهر بتاريخ نشر القرار الوزاري المشتر المؤرخ في 29 يونيو 2016، فتعالج وضعيته وفقا للمادة (06) منه، والتي تقضي بإعداد عقد إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل يشهر ويسلم للمرقي العقاري دون تعديل القرار الأصلي، أما إذا لم يكرس القرار بموجب عقد بعد ففي هذه الحالة يتم تطبيق المادة (07) من ذات القرار، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة دون اللجوء إلى تعديل قرار الوالي بإعداد وتسليم العقد الإداري المتضمن الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في أجل ثلاثين (30) يوما إبتداء من تاريخ نشر هذا القرار[31].

وفي كلتا الحالتين يستفيد المرقي العقاري من المزايا المذكورة في المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم (15-281)، وكما تطبق عليهما المادة (11) من ذات المرسوم.

خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية يمكن القول بأن الدولة الجزائرية سعت جاهدة للنهوض بالقطاع الإقتصادي من خلال دعم النشاط الترقوي التجاري، وهذا من خلال تجسيد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم (15-281)، حيث جعل المشرع الإستفادة من هذا الإمتياز وفق شروط وإجراءات محكمة تم من خلالها مراعاة آجال التحويل لضمان السير الحسن لعملية التنازل، ومن جهة أخرى إلزام المرقي العقاري بالوفاء بالتزاماته وإلا تعرض لفسخ عقد الإمتياز بمبادرة من الإدارة المانحة بصفتها صاحبة سلطة.

وبناءً على ما تقدم توصلنا إلى أن عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار النشاط الترقوي التجاري يتمتع بميزة تحويله إلى تنازل بمجرد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على المطابقة في الآجال المحددة قانونا، كما أنه يمتاز بخصوصية عدم التنازل عنه أو إيجاره مع الإبقاء على إمكانية رهنه وهذا ما يخالف ما جاء به القانون رقم (04-11) السالف الذكر.

وكملاحظة أخيرة في هذه الورقة البحثية نطرح إشكالية لفتح مجال البحث من بعدنا فيما يتعلق بانتقال الملكية في اطار الإمتياز القابل لتحويل إلى تنازل قبل إنتهاء الإنجاز، حيث تطرح المادة (13) من المرسوم التنفيذي (15-281) عدة إشكالات فيما يخص إنتقال ملكية البناء للمقتني في حالة بناء على

التصاميم حيث تنص هذه المادة في الفقرة الثانية منها، على أنه في حالة البيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانونًا بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة اقليميًا.

ويؤكد المشرع أنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل لفائدة المرقي وبالتالي فالحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين وذلك فور شهر عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية .

السؤال الذي يطرح نفسه هنا كيف يمكن للمرقي العقاري إشهار عقد بيع على التصاميم عند تحريره على إعتبار أنه مستفيد وليس مالك؟ وعلى إعتبار أن عقد بيع على التصاميم هو نقل لملكية دون الإستغلال فكيف يمكن للمرقي نقل ملكية شيء لا يملكه طبقًا لقاعدة فاقد الشيء لا يعطيه؟

وحتى لو سلمنا جدلاً بأن حق الإمتياز ينتقل للمقتني في إطار البيع على التصاميم فلا يصدق تحليلنا، بما أن المشرع فصل في هذه النقطة بمنع إنتقال حق الإمتياز أو التصرف فيه طبقًا لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود الخاصة بمنح الإمتياز القابل لتحويل الى تنازل.

قائمة المصادروالمراجع:

أولا: المصادر

1- القوانين:

- القانون رقم (92/76) المؤرخ في 23 /1976/10، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.
- القانون رقم (11-04) المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

2- الأوامر:

- الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03، المعدل والمتمم.

3- النصوص التنظيمية (مراسيم):

- المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03.
- المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في06/05/ 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المؤرخ في 2015/10/26، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 2015/11/04.

4- القرارات الوزارية:

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، يحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم (15-281) المؤرخ في 2015/10/26، الجريدة الرسمية، العدد 62، المؤرخة في 2016/10/23.

5- **التعليمات:**

- التعليمة رقم(1261) المؤرخة في 02/06/ 2017، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم (04/08) المعدل والمتمم.

ثانيا: المراجع

1- الكتب:

- بلكعيبات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017.

2- المقالات:

- بالعقون محمد الصالح، الجوانب الإجرائية لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 04، الصادرة عن جامعة مسيلة، الجزائر،2019/01/12.

3- الرسائل الجامعية:

- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، 2010.

4- الملتقيات:

- بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، يومي 27- 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق.

الهوامش:

[1] القانون رقم (04/11) المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

[2] المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المؤرخ في 2015/10/26, يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري, الجريدة الرسمية, العدد 58, المؤرخة في 2015/11/04.

[3] يراجع في ذلك المادة (03) من القانون رقم (04/11).

[4] يراجع في ذلك المادة (14) من نفس القانون.

[5] بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق", يومي 27- 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة, كلية الحقوق والعلوم السياسية, قسم الحقوق، ص 5.

[6] تنص المادة (01) من القانون رقم (04/11) السالف الذكر "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية.....)".

[7] يراجع في ذلك المادة (03 /13) من نفس القانون.

[8] أطلق المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03, على المرقي العقاري لفظ "المتعامل في الترقية العقارية "، لذا نلاحظ أن المشرع بإستعماله كلمة " prmoteur " في النص الفرنسي والتي تعني "مرقي" ، أي أن لهما نفس المعنى ويمكن إستعمال اللفظين دون تمييز للدلالة على الاشخاص القائمون بعمليات عقارية.

[9] أعطى المشرع في ظل القانون رقم (07/86) المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05, الصبغة المدنية لكل العمليات المنجزة من خلاله، حيث كان يمنع على التجار إنجازها لهذا كان تنظيمها وفق أحكام القانون المدني، كما أن القانون رقم (03/93) المتعلق بالنشاط العقاري عزز إضفاء الصفة المدنية بالنص على نشاط تلبية الحاجات الخاصة للمتعاملين في الترقية أو المتدخلين, يراجع في ذلك المادة (14) من القانون رقم (07/86) والمادة (03) من المرسوم التشريعي رقم (03/93).

[10] عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر, باتنة, كلية الحقوق، 2010، ص ص 28, 29, 30.

[11] تنص المادة 25 من القانون من القانون رقم (04/11) على ما يلي" يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية؟ أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء ، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي ....)

[12] يراجع في ذلك المادة (26) من نفس القانون.

[13] يراجع في ذلك (28) من نفس القانون.

[14] نص القانون رقم (04/11) على أن المحلات المعدة للاستعمال التجاري تكون عرضيا ويصرح في المرسوم الخاص بالامتياز القابل لتحويل الى تنازل صراحة أن هذا الامتياز يخول للترقية العقارية التجارية حصرا فيكون بذلك المشرع ينظم هذا النوع من الترقية العقارية بصفة مستقلة فلا يشترط إرفاقها بالبنايات المعدة للإستعمال السكني حصرًا.

[15] القانون رقم (92/76) المؤرخ في 23 /1976/10، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري, الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.

[16] عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 30.

[17] بلكعيبات مراد, العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين, الطبعة الأولى, مطبعة بن سالم, الجزائر, 2017, ص 29.

[18] الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01, يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية, الجريدة الرسمية, العدد 49, المؤرخة في 2008/09/03, المعدل والمتمم.

[19] المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 2009/05/02, الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية, العدد 27, المؤرخة في06/05/ 2009.

[20] يراجع في ذلك ديباجة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (281/15) السالف الذكر.

[21] يراجع في ذلك المادة (02) من الأمر رقم (04/08) المعدل والمتمم السالف الذكر.

[22] عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري من خلال المادة (03) من القانون (04/11) السالف الذكر بنصها: "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكله أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ".

[23] يراجع في ذلك المادة(03) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

[24] يتولى أمانة اللجنة الولائية لمنح هذا الإمتياز المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء, وهذا طبقا لنص المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

[25] للإشارة يعتبر صندوق الضمان ضمن وسائل الضمان التي يتميز بها نشاط الترقية العقارية, حيث يلتزم المرقي العقاري بالانتساب لهذا الصندوق طبقا للمادة (55) من القانون رقم (04/11).

[26] يراجع في ذلك المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

[27] يراجع في ذلك المادة (12) من نفس المرسوم .

[28] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016, يحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم (15-281) المؤرخ في 2015/10/26, الجريدة الرسمية, العدد 62, المؤرخة في 2016/10/23.

[29] التعليمة رقم(1261) المؤرخة في 02/06/ 2017, الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية , المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم (04/08) المعدل والمتمم.

[30] بالعقون محمد الصالح, الجوانب الإجرائية لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية, مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية, المجلد 03, العدد 04, الصادرة عن جامعة مسيلة, الجزائر,2019/01/12, ص 284.

[31] يراجع في ذلك المادتين (6, 7) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016.