

دور المرقى العقاري في تحقيق البعد البيئي الحضري

*The role of real estate upgraders in achieving the urban environmental dimension*معمرى أمانة¹، بودريعات نوال²¹ المركز الجامعي تيبازة مرسللي عبد الله (الجزائر)، mammeri.amina@cu-tipaza.dz² المركز الجامعي تيبازة مرسللي عبد الله (الجزائر)، boudriat.nawel@cu-tipaza.dz

مخبر: المؤسسات الدستورية والنظم السياسية مخبر: المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

تاريخ النشر: 2025/04/20

تاريخ القبول: 2024/12/12

تاريخ الاستلام: 2024/11/18

ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية الموسومة بدور المرقى العقاري في تحقيق البعد البيئي الحضري الى تسليط الضوء على مهنة المرقى العقاري باعتباره فاعل أساسي في تطوير قطاع الترقية العقارية، وتبيان كيفية تنظيم المشرع الجزائري لهذه المهنة وشروط اكتساب صفتها، ونظرا للترباط الوثيق بين البيئة ومجال الترقية العقارية اشترط المشرع جملة من القوانين والإجراءات الواجب الالتزام بها من طرف المرقى العقاري من اجل تحقيق البعد البيئي الحضري.

كلمات مفتاحية: المرقى العقاري. البعد البيئي. الترقية العقارية.

Abstract:

This paper tagged the role of real estate upgraders in achieving the urban environmental dimension aims to highlight the profession of real estate upgraders as a key actor in the development of the real estate promotion sector and how the Algerian legislature organizes this profession and the conditions for its acquisition; In view of the close interrelationship between the environment and the area of real estate promotion, the legislature required a number of laws and procedures to be adhered to by the property upgrader in order to achieve the urban environmental dimension.

Keywords: real estate promotion; environmental dimension; real estate promotion.

مقدمة

خلال النصف الثاني من القرن 19 تزايد الاستغلال غير الرشيد للبيئة، بإدخال المواد الكيميائية ونفايات المصانع والملوثات، الأمر الذي استدعى ضرورة وجود قواعد قانونية واجرائية تضبط سلوك الانسان في تعامله مع البيئة من اجل الحفاظ على التوازن الايكولوجي فكان ميلاد قانون البيئة.

ليصدر المشرع الجزائري اول قانون للبيئة سنة 1983 الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال التشريع البيئي، والذي تم تعديله فيما بعد بالقانون 10/03 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة حيث نرى ان التقنين الجزائري قد ربط المجال البيئي بالتنمية المستدامة.

وبارتباط مجال الترقية العقارية مع البيئة الحضرية تدخل المشرع بتقنين مهنة المرقى العقاري بفرض جملة من الشروط لاكتساب هذه الصفة .

أما بالنسبة لنشاط المرقى العقاري فضبطه بمجموعة من التراخيص المهدف منها تنظيم هذا النشاط والحفاظ على البيئة ومنه تحقيق البعد البيئي الحضري.

وعليه نطرح الإشكالية التالية :

ماهي الالتزامات التي تمكن المرقى العقاري من تحقيق البعد البيئي ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا الدراسة الى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول للآطار المفاهيمي للبيئة المرقى العقاري، أما المبحث الثاني فيتمحور حول نشاط المرقى العقاري لتحقيق البعد البيئي الحضري مع الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للبيئة والمرقى العقاري:

قبل التعمق في موضوع الدراسة لابد من تقديم إطار مفاهيمي للبيئة والوسائل القانونية لحمايتها (المطلب الاول) ، ثم مفهوم المرقى العقاري وشروط اكتساب صفته (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: مفهوم البيئة و أبعادها والوسائل الوقائية لحمايتها

نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف البيئة بدءا بالتعريف اللغوي ثم التعريف الاصطلاحي والتعريف التشريعي (الفرع الأول) ، ثم ننتقل إلى الوسائل القانونية التي فرضها المشرع لحماية البيئة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تعريف البيئة وأبعادها

و منه يتم تعريف البيئة من الجانب اللغوي (أولا) ثم من الجانب الاصطلاحي والتشريعي (ثانيا) وبعدها نتطرق الى ابعاد البيئة (ثالثا) .

أولا : المدلول اللغوي للبيئة

لغة: قد استخدم هذا الفعل في أكثر من معنى، وهو مشتق من الفعل الماضي "باء"، وجاء في معجم اللغوي أنها تعني الوسط أو المجال الثابتة، أما لسان العرب باء إلى الشيء يوء بواء، أي رجع، وتبوء نزل أو أقام¹ لفظ البيئة من الألفاظ الجديدة في اللغة الفرنسية، وقد أدخله معجم اللغة الفرنسية **Le grand Larousse** ضمن مفرداته عام 1972 ليعرب عن مجموعة العناصر الطبيعية والصناعية التي تلزم حياة الإنسان. وتعرف أيضا **L'environnement** بأنها مجموعة الظروف الطبيعية والثقافية القادرة على التأثير على الكائنات الحية والأنشطة الإنسانية.

وعرفها المجلس الدولي للغة الفرنسية بأنها:

L'ensemble des éléments physiques, chimiques, ou biologiques naturels ou artificiels qui entourent un être humain, un animal ou un végétale ou une espèce.²

ويستشف مما سبق ذكره فإن مدلول البيئة أصبح واضح المعالم، وهو ما أدى إلى بروز مفاهيم مختلفة ومتعددة.

ثانيا :التعريف الاصطلاحي للبيئة:

هناك عدة تعاريف اصطلاحية للبيئة لم تخرج عن نطاق تعريفها اللغوي، الأمر الذي نجم عنه وجود عدة تعريفات للبيئة قد تجتمع في شكلية وتختلف في شكليات أخرى، غير أن أغلب التعريفات تحوم في فلك اللغوي القائل بأن الوسط الذي يعيش فيه الإنسان أو الكائن الحي هو البيئة.

وبناء على ما سبق نذكر ما يلي:

1- تعريف البيئة في مفهومها العام حسب مرفت حسن مرعي يقصد بها : الحيز المكاني والوسط الذي يعيش فيه الإنسان حيث يؤثر فيه ويتأثر به³.

2- يعرفها الصيرفي محد بأنها :الحيز الذي يقطن فيه الكائن الحي بما فيه من ظواهر كونية فيزيائية وبشرية بتأثير متبادل .

3- يعرفها كل من محمد سعيد صبا ريني و السيد الحمد بأنها : "المجال المكاني للإنسان يحصل منه على مقومات حياته من أكل ولباس ومسكن يمارس فيه علاقاته مع أقرانه من البشر⁴.

¹ سالم بوزينة، البيئة ومشكلاتها: قراءة سوسولوجية في المفهوم والأسباب، جامعة قسنطينة 2، مجلة الرواق، العدد الثالث، جوان 2016، ص 58.

² العشراوي صباح، مفاهيم ومصطلحات بيئية، جامعة البليدة 02، مجلة الصوتيات، المجلد 15، العدد 02 ديسمبر 2019، ص 209.

³ مرفت حسن مرعي: برنامج مقترح لتنمية الوعي البيئي لدى الأطفال بتوظيف بعض الأنشطة الفنية والموسيقية، مؤتمر التعليم النوعي ودوره في التنمية البشرية في عصر العولمة، جامعة المنصورة 13-12 أبريل، 2006، ص 575.

تعريف البيئة في التشريعات المقارنة والتشريع الجزائري

نعمد في هذا التعريف على تعريفات التشريعات المقارنة وبالأخص تعريف المشرع الفرنسي والمصري باعتبار أن المشرع الجزائري تأثر بهذه التشريعات.

أ- تعريف البيئة في التشريع الفرنسي

عرف المشرع الفرنسي البيئة في المادة الأولى⁵ على أنها: " البيئة تشتمل على ثلاث عناصر هي: الطبيعة التي تتضمن مجالات حيوانية ونباتية، وتوازن بيئي والمقصود به هو الكائنات الحية التي تعيش في الطبيعة، كما تتضمن الموارد الطبيعية من ماء وهواء وأرض ومناجم، بالإضافة إلى الأماكن السياحية والمواقع الطبيعية ".

ب- تعريف البيئة في التشريع المصري

نجد أن المشرع المصري البيئة قد عرف في المادة الأولى فهي تعني الوسط الحيوي وما يشتمل عليه من موارد وتربة وما يشيد عليه من بنايات و منشآت⁶

ج- تعريف البيئة في التشريع الجزائري

حسب ما جاء في نص المادة 04⁷ الفقرة 07 ، وباستقراءنا لهذه الأخيرة يتضح تأثر المشرع الجزائري بتعريف المشرع الفرنسي، إذ قام بحصر مفهوم البيئة في العناصر الطبيعية دون العناصر التي يعمل الإنسان على إيجادها مثل المصانع والطرق والعمران... الخ.

ثالثا: أبعاد البيئة

ومن خلال ما تم ذكره نستنتج أن لها أبعاد ثلاثة وهي أبعاد اجتماعية واقتصادية وبيئية.

1. البعد الاجتماعي

ويقصد به محاربة جميع أشكال الفقر والتخلف وجميع الفوارق الطبقة بين وسائط المجتمع، ويكون ذلك بضمان التوزيع العادل للثروة والموارد الطبيعية وخلق منظومة اجتماعية توفر الحماية لجميع أفراد المجتمع تضمن لهم الحصول على الخدمات الصحية والتعليمية وتأمينهم ضد جميع الأخطار التي تهدد عيشهم بسلام.

⁴ رشيد الحمد، محمد سعيد صباريني: البيئة ومشكلاتها، عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب - الكويت، أكتوبر، 1979، ص 24.

⁵ المادة 01 من القانون الفرنسي 1976/07/10 المتعلق بحماية الطبيعة

⁶ الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 04 لسنة 1994 المتعلق

بالبيئة. <https://www.du.edu/upFilesCenter/exStore/law/1640557199.pdf> تاريخ الاطلاع 2024.05.13 على الساعة 14:09.

⁷ تنص المادة 04 من الفقرة 07 من القانون 10.03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى، الموافق 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة " تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية ".

2. البعد الاقتصادي

و يقصد به إنتاج و خدمة كل ما يغطي حاجيات الإنسان بصفة مستمرة من أجل تحسين معيشته و رفاهيته ،و لكن دون أن تكون مضرّة بعملية الإنتاج الزراعي و الصناعي، لأن تكنولوجيا التصنيع تقوم باستنزاف الموارد البيئية في عملية الإنتاج، لهذا السبب يركز البعد الاقتصادي على عدة اعتبارات هي فرض الجباية البيئية في عملية التصنيع و تعني كل ما كان التصنيع مضر بالبيئة تكون الجباية مرتفعة و كل ما استعملت الآلات غير المضرّة بالبيئة تكون الجباية أقل، أو تقديم مساعدات مالية لكل مؤسسة تقوم بإدراج البعد البيئي في سياستها الصناعية.

1. البعد البيئي

و يقصد به العمل على محاربة جميع أشكال التلوث و المحافظة على البيئة بمختلف عناصرها و بخصوص الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية غير المتجددة، فلا تتم هذه العملية إلا إذا تم مراعاة عدة اعتبارات منها: المحافظة على الثروات الطبيعية، المحافظة على المناخ الجوي من الاحتباس الحراري، المحافظة على التنوع البيولوجي، المحافظة على الموارد المائية....الخ.

الفرع الثاني: الوسائل الوقائية لحماية البيئة

لقد اقر المشرع الجزائري جملة من الوسائل الوقائية لحماية البيئة نوجزها فيما يلي:

أولاً: نظام التراخيص

يعتبر الترخيص وسيلة من وسائل الضبط الإداري⁸، وهو الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، كما أنه قرار يصدر عن السلطات العامة، الغرض منه تقييد حرية الفرد الامر الذي يضبط النظام العمومي بالمجتمع . وبهذا فان النشاط الإداري مرتبط بالإذن المسبق من طرف السلطات المعنية بمنحها لترخيص كونها السلطة المختصة وهي السلطة الضابطة.

والتقنين الجزائري كغيره من التقنينات يحتوي العديد من الصور في اطار الضبط الإداري المرتبط بالبيئة وحمايتها ، حيث نجد الترخيص في قوانين المياه، المناجم، حماية الساحل وتنميته، كما نجده في القانون الأساسي للبيئة بالإضافة الى التهيئة والتعمير و المنشأة المصنفة⁹ .

ثانياً: نظام الحظر والإلزام

هو شكل من أشكال القواعد الأمرة التي تقيد كل من الأشخاص والإدارة عند مزاولتهم لنشاطات مضرّة بالبيئة ، تقوم الإدارة بتطبيقها بواسطة القرار الإداري،الهدف منها حظر بعض التصرفات بالنظر للخطورة الناجمة عن ممارستها . والإلزام هو إجراء قانوني تلجأ إليه الإدارة لإخضاع الأفراد القيام ببعض التصرفات من اجل حماية البيئة، حيث نجد العديد من الأمثلة التي تجسد أسلوب الإلزام منها ما أشارت له المادة 46 من التقنين 10/03.

⁸ بسيوي عبد الله عبد الغاني ، القانون الإداري ، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في مصر ، الإسكندرية ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1991 ، ص 385 .

⁹ إبراهيم عبد الرزاق، الصالح بوغرة ، حماية البيئة من خلال التركيز على حماية العقار البيئي من منطلق قانوني عبر منح الترخيص ، مجلة ، العدد الخامس ، ص 149 .

و بموجب النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة تم استحداث نظام التقارير ، الهدف منه هو فرض رقابة بعدية أي لاحقة ومستمرة على النشاطات والمنشآت، كما أنه يتشابه مع نظام الإلزام لأنه يلزم القيام بتقارير دورية عن الأنشطة الممارسة وهذا ما يخلق نوع من الرقابة المفروضة من قبل السلطة الإدارية ، لهذا فهو يعتبر أداة مكتملة لأسلوب الترخيص ، كونها تسهل العملية المتابعة التطورات الحاصلة على الأنشطة التي تشكل أخطار على المحيط البيئي.

ثالثا: نظام دراسة التأثير

قبل التطرق لتحديد تعريف دراسة التأثير لابد من التطرق إلى مبدأ الحيطه **le principe de prévention** الذي يعتبر مبدأ من المبادئ الأساسية لحماية البيئة، و يقصد به ضرورة اتخاذ الاحتياطات الاحترازية والفعالية الأضرار الجسمية المحدقة بالبيئة، وذلك للقيام بأي نشاط أو مشروع¹⁰.

ويرجع ظهور هذا النظام الى قانون البيئة للولايات المتحدة الأمريكية لسنة 1970، ثم التقنين الفرنسي في 13 أكتوبر 1976 المتعلق بحماية الطبيعة، وقد حذا المشرع الجزائري بموجب القانون 10/83 حيث عرفه بأنه أداة أساسية لتكريس حماية البيئة، الهدف منها التقدير المباشر وغير المباشر للانعكاسات المشاريع على التوازن البيئي وعلى أثره صدر المرسوم التنفيذي رقم 78/90¹¹ المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

أما التقنين 10/03 فلقد تطرق إلى دراسة التأثير في المادة 15 منه، حيث تشتمل على مخطط تسيير البيئة الذي يتم تحضيره عند بداية أشغال الاستكشاف أو الاستغلال وفق إجراءات تحددها القوانين والأنظمة المعمول بها.

المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري وشروط اكتساب صفته

إن ممارسة الترقية العقارية تتطلب وجود مهارات كبيرة يقوم بها أشخاص محترفين في هذا المجال من أجل القيام بمهامهم، يطلق عليهم اسم المرقى العقاري (الفرع الأول)، إذ هو المتدخل الأساسي الذي تقوم عليه الترقية العقارية ، حيث فرض المشرع جملة من الشروط لاكتساب صفته نوجزها فيما يأتي (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

تم تعريفه من قبل عدة فقهاء، منهم الأستاذين **MALINVAUD Philippe** و **JESTAZ Philippe** كما يلي " : المرقى العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز بناء أو عدة بناءات تكون ملكيته لواحد أو عدة أشخاص يطلق عليهم متلقي الملكية"¹².

أولا :تعريف المرقى العقاري حسب القانون رقم 11- 04 المتعلق بالترقية العقارية

¹⁰ Michel prieur , droit de l'environnement, 4em édition , p 67.

¹¹ المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 /02/ 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة .

¹² Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition , Dalloz, Paris, 1995, p 01 .

يستشف تعرف المرقى العقارى وفق القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية من نص المادة 03 منه: "يمكن ان يكون أحد الأشخاص الطبيعية أو المعنوية التي تعمل على تشييد مشاريع جديدة أو تدعيمها ببنائات أو إعادة هيكلتها قصد بيعها أو تأجيرها .

ثانيا :أنواع المرقى العقارى فى التشريع الجزائرى

هناك نوعين من المرقين العقارين هما المرقى العام والمرقى العقارى الخاص

1. المرقى العقارى العام

وبدوره المرقى العقارى العام له عدة أنواع نوجزها تبعا :

أ. الجماعات المحلية: أعطى المشرع الجزائرى للجماعات المحلية دور هام فى مجال الترقية العقارية فكانت

تساهم البلدية فى التعاونيات العقارية¹³ ، كما لعبت المجالس المحلية دور هام فى ذلك عن طريق

المساهمة فى إنشاء الشركات وبناء المؤسسات¹⁴ ، حيث تم إنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير

العقارى والحضرى بموجب المادة 40 من قانون التهيئة والتعمير¹⁵ .

ب. ديوان الترقية والتسيير العقارى (OPGI)

يصنف على أنه مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعى وتجارى تخضع لقواعد القانون التجارى لتنفيذ برنامج السياسة

للدولة من اجل ترقية الخدمة العمومية فى مجال السكن ، فكانت مسيرة بمقتضى المرسوم 85_270¹⁶ ،الذي تم بموجبه

تحويل الطابع الإدارى الذى كان يحكمها الى طابع اقتصادى ويخضع لأحكام المرسوم التنفيذى رقم 91_147¹⁷ .

ت. المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI)

تم انشاؤها على خلفية مؤسسة ترقية السكن العائلى، فهي مؤسسة عمومية محلية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال

المالى ، لعبت دورا هاما فى مجال الترقية العقارية ، إلا إنها لم تساير البرنامج الجديد الذى وضعته الحكومة مما أدى الى انحلالها

واندماجها بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية¹⁸ .

ث. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

¹³المادة 82 من القانون الملغى رقم 90_80 المؤرخ فى 17_04_1990 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد15 المؤرخ فى 11_04_1990.

¹⁴إسماعيل شامة ، النظام القانونى الجزائرى للتوجيه العقارى ،دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 126 .

¹⁵القانون رقم 90_29 المؤرخ فى 18_11_1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 15 المؤرخة فى 18_11_1990 المعدل والمتمم بموجب

القانون 04_05 المؤرخ فى 04_08_2004 ج ر عدد 51 المؤرخة فى 15_08_2004.

¹⁶المرسوم 85_270 المؤرخ فى 05_11_1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقارى **للولاية**

¹⁷عربى باي يزيد ، النظام القانونى للترقية العقارية فى الجزائر ،مذكرة ماجستير ، قانون عقارى ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 1 ، 2009/2010 ، ص

29 .

¹⁸المرسوم التنفيذى 91_147 المؤرخ فى 12_05_1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية وتحديد كفاءات

تنظيمها وعملها ، ج ر عدد 25 المؤرخة فى 29_05_1991 ص 883 .

تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع لأحكام القانون التجاري، مهمتها انجاز سكنات في إطار الترقية العقارية بالقضاء على البناءات الفوضوية وتحسين الأنسجة العمرانية وإنشاء المدن الحضرية الجديدة¹⁹.

2. المرقى العقاري الخاص

في ظل التوجه الاقتصادي الذي انتهجته الجزائر نهاية الثمانينات سمحت للخواص بالمساهمة في عمليات الترقية العقارية وذلك بمشاركتها في المشاريع الاقتصادية الكبرى في إطار المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري²⁰. فالمرقى العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعيا أو شخصا معنويا يخضع للقانون الخاص.

أ. المرقى العقاري الخاص شخص طبيعي

حيث أن الأشخاص الطبيعيين تخصص أعمالهم في إطار الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة ما يجعلهم يخضعون للقانون المدني، ويجب أن تتوفر فيهم شروط حتى تمكنهم القيام بأعمال الترقية العقارية فبغض النظر عن الشروط الواردة في القانون رقم 11_04 هناك شروط نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84²¹.

ب. المرقى العقاري الخاص شخص معنوي

قد يكون شركة ذات الشخص الوحيد (EURL)، أو شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL)، أو شركة مساهمة (SPA) وهي تأخذ صفة شركات تجارية منشأة بمقتضى محرر عقد توثيقي وفق ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 فقرة 02 من القانون المدني²².

وأهم نقطة ميز فيها القانون بين المرقى العقاري العام والخاص هي فكرة الترخيص والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي لا يلتزم بها المرقى العقاري العام.

الفرع الثاني: شروط اكتساب صفة المرقى العقاري

فرض المشرع الجزائري لاكتساب صفة المرقى العقاري جملة من الشروط أعاد بها الاعتبار لمهنة المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا وذلك بمقتضى القانون 04/11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية²³.

أولا : الحصول على الاعتماد

الاعتماد هو الإقرار الذي يتضمن قبول من السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة

¹⁹ المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 مؤرخ في 1991/12/05 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 المؤرخ في 1991/05/29.

²⁰ العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 35.

²¹ المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 المؤرخ في 26/02/2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13، ج ر عدد 13 المؤرخ في 26/02/2013.

²² سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 01، ص 195.

²³ لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 02، العدد 01، سنة 2022، ص 15.

لقد حددت المادة 06 الشروط الواجب استيفاؤها لتقديم طلب اعتماد المرقى العقاري سواء الشخص الطبيعي أو المعنوي.

بالنسبة للشخص الطبيعي:

لتمكينه من ممارسة مهنة المرقى العقاري لابد من توفر جملة من الشروط التي تضمنها المرسوم التنفيذي المشار اليه أعلاه

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل

- الجنسية الجزائرية

- ان يقدم ضمانات عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة و حسن السلوك ، كما نصت عليه المادة 20 من

القانون 04/11

- أن يثبت وجود أموال مالية كافية لإنجاز مشاريعه العقارية

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط

- أن يتمتع بحقوقه المدنية

بالنسبة للشخص المعنوي :

حسب ما تضمنه القانون رقم 84/12 يجب توفر جملة من الشروط

- أن يكون الشخص معنوي خاضع للقانون الجزائري

- إثبات وجود أموال مالية كافية لإنجاز مشاريعه العقارية

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك.

ثانيا: التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية والجدول الوطني للمرقين العقاريين

أشأ المشرع الجزائري صندوق الكفالة المتبادلة لترقية العقارية للدفع بقطاع الترقية وتطويره وضمان حماية المكتتبين الذين يقومون بدفع الأموال إلى المرقى العقاري، وذلك بحلول الصندوق محل المشتري في مطالبته لحقوق هذا الأخير في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري أو شهر إفلاسه أو التسوية القضائية حيث تم إنشاء الصندوق بموجب المرسوم التشريعي 01/93 متضمن لقانون المالية .

ومع صدور القانون 04/11 الذي ألزم جميع المرقين العقاريين الانتساب الى الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في نشاط ترقية عقارية بموجب المادة 55 منه.

ثالثا: القيد في السجل التجاري

يعد القيد في السجل التجاري إجراء ضروري للمرقى العقاري مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عاما أو خاصا، فيدون فيه جميع البيانات الخاصة بمؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري وبذلك يعد تاجرا .

حسب ما جاء في المادة 25 من القانون 08/04 المعدل بموجب القانون 08/18 المؤرخ في 10 جوان 2018.

المبحث الثاني: نشاط المرقى العقاري في تحقيق البعد البيئي الحضري

تكتسي البيئة أهمية كبيرة ودور بارز في تقنين العمران كونه يعد بمثابة التقنين الناظم للعمليات التخطيطية والتصميمية للتجمعات السكنية، لذا وجب تحقيق تجانس بين البيئة المشيدة الحضرية والبيئة الطبيعية.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري بالحفاظ على البيئة والأمن العمومي

من خلال هذا المطلب سنوضح أهم التزامات المرقى العقاري للمحافظة على البيئة والأمن العمومي:

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري بالحفاظ على البيئة

أضحت الضرورة ملحة لاختيار مواقع السكنية بعيدة عن المناطق الصناعية، الملوثة للبيئة مع ضرورة المحافظة المساحات الخضراء.

وما يعرف عن الواقع العملي في مجال البناء والتعمير في الجزائر، العديد من النقائص والعيوب في كثير من المباني والمنشآت، ويعتبر هذا مساسا صارخا بالبيئة وتنميتها المستدامة، وعليه نجد قانون الترقية العقارية رقم 11_04 جاء مجسدا للمقاييس البيئية والعمرانية من خلال إلزام المرقى العقاري في مجال الترقية العقارية بتحقيق مستوى أفضل عند مساهمته في تعمير المدن، بما يتوافق ومتطلبات المحافظة على البيئة، وهذا ما يفهم من فحوى المادة 11 من التقنين 11_04.

لا يتم قبول المشاريع التي لا تتطابق مع مخططات التعمير والرخص المطلوبة للعمل بها، بالإضافة التي توافق هذه المشاريع العمرانية مع أهداف التنمية المستدامة والتوازن الايكولوجي، والتي تكون ضمن الأجزاء العمرانية في المدن.

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري بالسلامة والأمن العمومي

تعتبر سياسة التهيئة والتعمير أحد الركائز التي تقوم عليها التنمية العمرانية و بالأخص في ظل وجود عدة مشاكل يتخبط فيها قطاع السكن وانتشار المجمعات السكنية الفوضوية غير القانونية التي تعتبر المتضرر الأكثر عند وقوع أي كارثة طبيعية. الأمر الذي دفع بالمشروع للبحث عن أنجع التدابير وأفضل الوسائل في تشييد المساكن والبنائات الأكثر مقاومة لهذه المخاطر وهو ما جاء به التقنين 04_20 المتضمن بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، بحيث تهدف قواعده للحماية من الأخطار والتكفل بآثارها على السكنات البشرية والبيئة على حد سواء هذا ما تضمنه نص المادة 07 فقرة 02 من ذات القانون.

وفي إطار تجنب المخاطر الطبيعية وباعتبار أن الكثير من الدراسات أثبتت أن لطبيعة الموقع وحجم المشروع تأثير كبير في حجم الأضرار، وعليه تم تقرير عدم إقامة المباني في المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وغيرها. وهذا ما تضمنه نص المادة 22 من القانون أعلاه حيث اشترطت في إطار انجاز المباني في ظل الأماكن المعرضة لخطر زلزالي إلزام القائم بنشاطات الترقية العقارية احترام قواعد التقنية المضادة للزلازل وذلك عند منحه لرخصة البناء.

المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري بالنظام العمراني العام والنظام الجمالي

ومن خلال هذا المطلب سندرس التزامات المرقى العقارى من خلال السعى للحفاظ على النظام العمرانى العام والنظام الجمالى:

الفرع الأول: التزامات المرقى العقارى بالنظام العمرانى العام

يقوم نشاط الترقية العقارية المحددة فى التشريع المعمول به، حيث لا يتم إنجاز أى المشاريع العقارية التى لا تتطابق مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها قانونا فى مجال التصميم والتهيئة والبناء.

وعليه يجب أن تجسد كل عملية تحديد عمرانى الى جمالية إطار المبنى وتحسين راحة المستعملين، مع وجوب مطابقتها للمعايير العمرانية السارية²⁴.

مع ضرورة خضوع كل المشاريع العقارية للانسجام مع الطابع العمرانى والجمالى عند تصميم البناية، وكذا عند القيام بعملية توسيع مشروع العقار.

أصدر المشرع جملة من القوانين الغرض منها تأطير نشاط الترقية العقارية من خلال قواعد الضبط العمرانى المتمثلة فى قوانين التعمير.

وذلك من أجل الارتقاء بالجمال الحضري وتحسين النمط العمرانى بإسقاط جميع الآليات والأدوات المنظمة للمجال العمرانى على نشاطات الترقية العقارية، هذا ما جسده المشرع من خلال القانون 04_11 المتعلق بالقواعد المنظمة للترقية العقارية تكريسا للمبادئ التى جاء بها القانون رقم 90_29²⁵.

وعليه يشترط خضوع كل نشاط فى إطار الترقية العقارية لمخططات التهيئة والتعمير باعتبارها أدوات الرقابة القبلية لأى مشروع عقارى تتمثل فى المخطط التوجيهي، ومخطط شغل الأراضى تفعيلا للتخطيط الحضري. ومنه تقييد نشاط المرقى العقارى فى إطار الترخيص المسبق بمجموعة من الرخص والشهادات الصادرة عن السلطات المختصة فى الرقابة على العمل العمرانى، وحماية النظام العام الجمالى فى أن واحد.

الفرع الثانى: التزامات المرقى العقارى بالنظام العام الجمالى

تعد المدينة تجمعا حضريا لعدد كبير من السكان، لذا كان لابد من الاهتمام بتنظيمها وتجميلها، بما يتوافق مع الرونق الجمالى للمدن حيث جاء القانون المنظم للترقية العقارية لتجسيد هذه الفكرة وتبين ذلك من خلال نص المادة 08 منه.

²⁴النوعى أحمد، الترقية العقارية فى التشريع الجزائرى، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، السنة 2019، ص 245

²⁵القانون رقم 90_29 المؤرخ فى 10 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04_05 المؤرخ فى 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير

وما يفهم من نص المادة 12 من التقنين 08_15²⁶، الذي ينظم قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بالنسبة للمظهر الجمالي للمبنى باعتباره من الصالح العام ولهذا وجبت ترقيته و المحافظة عليه.

وبهذا أخذت فكرة النظام العام منحى آخر خرج عن مفهومه التقليدي الذي يشتمل على العناصر الثلاث التقليدية (الأمن العام، السكنية العامة، الصحة العامة) ليشمل عناصر أخرى حديثة عرفت بالأمن العام الجمالي، أو ما يطلق عليه بالرونق الجمالي للمدينة.

ومع تطور المجال الحضري في الجزائر، وما انجر عنه وجود أزمة عمرانية حادة تعاني منها المدن الجزائرية من تشوه المظهر الخارجي للعمارة، وبغرض تنظيم عملية البناء والتعمير وإيصالها إلى المستوى الذي يضمن انسجام المحيط العمراني أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية بهدف ترقية العقار الحضري داخل المدينة أهمها ما يلي:

التقنين 02.01 المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة²⁷

التقنين 02.08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها²⁸

التقنين 06.06 المتعلق بالتوجيه للمدينة.²⁹

وعليه فقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بالزامية احترام هاته المعايير الجمالية الواردة ضمن هذه القوانين السالفة الذكر وذلك من خلال منح الرخص ووضع لجان لرقابة سواء كانت في مرحلة الإنجاز أو خلال عملية التشييد أو عند تسليم المشروع .

خاتمة:

واستخلاصا مما سبق نجد أن التشريعات المعاصرة أولت أهمية بالغة للبيئة الحضرية بسبب الأخطار التي تهدد الإنسانية.

²⁶ القانون رقم 08_15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 الصادر في 25 جويلية 2008.

²⁷ القانون رقم 01_02 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، العدد: 22 المؤرخة في 15/12/2001

²⁸ قانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر ، رقم 34.

²⁹ قانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، ج ر العدد 15 المؤرخة في 12/03/2006 .

وباعتبار أن المرقى العقاري فاعل أساسي في تطوير مجال الترقية العقارية وتحقيق التنمية الحضرية ، فإن المشرع الجزائري على غرار التشريعات أصدر جملة من الإجراءات والقوانين التي تلزم المرقى العقاري بتطبيقها والالتزام بها من بداية المشروع الى غاية انتهاء الاشغال وتسليمه .

وعليه نستخلص جملة من النتائج :

- خروج المشرع الجزائري عن القواعد العامة في مسألة شروط اكتساب صفة المرقى العقاري .
- تقييد نشاط المرقى العقاري في إطار الترخيص المسبق بمجموعة من الرخص والشهادات الصادرة عن السلطات المختصة .
- خضوع كل نشاط في إطار الترقية العقارية لمخططات التهيئة والتعمير باعتبارها أدوات الرقابة القبلية لأي مشروع عقاري تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- يتبين من النصوص القانونية أعلاه أنه لا يمكن الوصول إلى تجسيد مواصفات وأسس المدينة الجميلة إلا بتكريس منظومة قانونية من خلال تحديد مواصفات للأبنية ولا يتأتى ذلك إلا بحسن التخطيط والتنفيذ الجيد.

التوصيات

- يتعين على القائمين بنشاطات الترقية العقارية وبالأخص المرقى العقاري اتخاذ التدابير اللازمة في مجال البناء عن طريق التقيد واحترام شروط السلامة والأمن العمومي خاصة في مجال الأخطار الطبيعية الكبرى.
- ضرورة وجود رقابة بعدية للمشاريع المنجزة ومدى مطابقتها لمعايير التشييد ومنه تحقيق البعد البيئي .
- ضرورة تحقيق التوازن بين البيئة المشيدة في إطار الترقية العقارية مع البيئة الطبيعية.

قائمةالمراجع:

1. الكتب

إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر .

مرفت حسن مرعي: برنامج مقترح لتنمية الوعي البيئي لدى الأطفال بتوظيف بعض الأنشطة الفنية والموسيقية، مؤتمر التعليم النوعي ودوره في التنمية البشرية في عصر العولمة، جامعة المنصورة 13-12أفريل ، 2006 .

رشيد الحمد، محمد سعيد صباريني: البيئة ومشكلاتها، عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب الكويت، أكتوبر، 1979.

عبد الغاني بسيوني عبد الله ، القانون الإداري ، دراسة مقارنة أسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر ، الإسكندرية ، مشأة المعارف بالإسكندرية ، 1991 .

2. البحوث الجامعية :

عربي باي يزيد ، نظام قانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 1 ، 2010/2009 .

- محسن محمد أمين قادر، التربية والوعي البيئي وأثر الضريبة في الحد من التلوث البيئي، رسالة ماجستير في العلوم البيئية، قسم ادارة البيئة، كلية الادارة والاقتصاد، جامعة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنرك، تشرين الثاني 2009 .

3. المقال المنشور:

- النوعي أحمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة أفاق علمية ، المجلد 11، العدد 04، السنة 2019 ،
- العشاوي صباح ، مفاهيم ومصطلحات بيئية ، جامعة البليدة 02، مجلة الصوتيات ، المجلد 15 ، العدد 02 ديسمبر 2019 .
- براهيم عبد الرزاق، الصالح بوغرة ، حماية البيئة من خلال التركيز على حماية العقار البيئي من منطلق قانوني عبر منح الترخيص ، مجلة ، العدد الخامس .
- سالم بوزينة، البيئة ومشكلاتها: قراءة سوسبيولوجية في المفهوم والأسباب ، جامعة قسنطينة 2 ، مجلة الرواق ، العدد الثالث ، جوان 2016 .
- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 01
- لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، المجلد 02 ، العدد 01 ، سنة 2022

4.-القرارات والقوانين:

- قانون 80_90 الصادر 1990_04_17 لبلدية، الجريدة الرسمية ع 15 المؤرخ في 11_04_1990 .

- قانون 29_90 الصادر في 18_11_1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ع 15 الصادر في 18_11_1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04_05 المؤرخ في 04_08_2004 الجريدة الرسمية ع 51 الصادر في 15_08_2004 .
- قانون 15_08 الصادر في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية ع 44 الصادر في 25 جويلية 2008.
- قانون 02_01 الصادر في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، العدد: 22 الصادر في 15/12/2001
- قانون 08 /02 الصادر في 08 /05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية ، ع 34.
- قانون 06 /06 الصادر في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية ع 15 الصادر في 12/03/2006 .
- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 /02/1990 المتضمن دراسة التأثير على البيئة .
- المرسوم التنفيذي 147_91 الصادر في 12_05_1991 المتعلق بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية ع 25 الصادر في 29_05_1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 الصادر في 05/12/1991 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 الصادر في 29/05/1991.
- المرسوم التنفيذي 84/12 الصادر 20/02/2012 المتعلق بكيفية منح الاعتماد للممارسة مهنة المرفقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرفقين العقاريين الجريدة الرسمية ع 11 الصادر في 26/02/2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13، الجريدة الرسمية ع 13 المؤرخ في 26/02/2013.

5.الانترنت :

<https://www.du.edu.eg/upFilesCenter/exStore/law/1640557199.pdf>

6- الكتب باللغة الأجنبية:

- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition , Dalloz, Paris 1995 .
- droit de l'environnement, 4em édition.Michel prieur .