

المركبي العقاري في التشريع الجزائري

أ. إلهام بخوش

جامعة باجي مختار- عنابة -

ملخص:

يعد مجال الترقية العقارية من أهم المحاور الرئيسية في الدراسات القانونية المتعلقة بالعقار الحضري وذلك لارتباطها بأدوات التعمير لا سيما بالمخططات والهيئات الإدارية والمالية المختلفة التي تساهم في تسيير مشاريع الترقية العقارية بشكل عام.

وقد عكف المشرع على محاولة سن مجموعة من القوانين التي تضبط هذا المجال وكان آخرها القانون رقم 11/04 الذي حاول من خلاله تدارك الإشكالات والفراغات القانونية ووضع مجموعة من القواعد التي تمثل في مضمونها القواعد الأساسية لمهنة المركبي العقاري وتضبط العلاقة بينه وبين الفاعلين في مجال إدارة وتسيير المشروع العقاري ولدعم هذه المهنة من ناحية التنظيم والرقابة فقد استحدث بموجب هذا القانون المجلس الأعلى لمهنة المركبي العقاري وتحديد الالتزامات الملقة على عاتق المركبي العقاري.

Résumé

Le domaine de la promotion immobilière de hubs les plus importants dans les grandes études juridiques urbaines sur le médicament, et qu'ils se rapportent à des éléments de reconstruction en particulier les systèmes et divers organismes administratifs et financiers qui contribuent à la gestion des projets immobiliers de promotion en général. Et le législateur a travaillé à essayer de le groupe de lois qui régissent ce domaine et, plus récemment, la loi n ° 11/04 qui qu'il a essayé de remédier aux problèmes et les vides juridiques et de développer un ensemble de règles qui représentent le contenu des règles de base de la profession améliorée nue et de réglementer la relation entre lui et l'âge entre les acteurs dans le domaine de l'administration et la gestion du projet immobilier et de soutenir la profession en termes de réglementation et de contrôle a été mis en place en vertu de cette loi, le Conseil suprême de la profession de l'immobilier et de déterminer la mise à niveau mis sur les obligations hypothécaires mis à niveau.

مقدمة:

إن المناطق الحضرية وعلى اختلاف مساحاتها وبنياتها الاجتماعية، هي المناطق الالهة بالسكان مقارنة مع المناطق الريفية وعليه فإن قاطنيها ومع تزايد تعدادهم في كل سنة فإنهم يسعون للحصول على مسكن يابوهم في حدودها حتى يكونوا قريبين من مكان عملهم ودراساتهم ومؤسساتهم ومرافقهم الإدارية منها خاصة.

ومن هنا كانت جهود الحكومات المتعاقبة وعلى اختلاف توجهاتها السياسية تسعى جاهدة إلى تحقيق هذه الغاية وهي تلبية طالبي السكن بوسائل معينة للحصول على سكن ملائم.

وعليه تحركت يد المشرع لسن أحكام قانونية تمكن هؤلاء من التملك أو الإيجار بحسب الإمكانيات المتاحة والمتوفرة لدى المحرك الأساسي للرقى بهذه المناطق وهو المرقى العقاري الذي كان يسمى في ظل القوانين السابقة بالمتعامل في الترقية العقارية

وما دفعنا إلى هذا البحث الموسوم بالمرقى العقاري في التشريع الجزائري هو البحث في الأحكام القانونية المنظمة لمجال ترقية العقار الحضري وإلى أهم المحاور التي تشكل جانباً من الغموض لدى الباحث القانوني في موضوع المركز القانوني للمرقى العقاري الذي يساهم بشكل كبير في بناء مختلف الصيغ السكنية التي كانت ولا تزال الشغل الشاغل للحكومات والأفراد على حد سواء.

والإشكالية التي يمكن طرحها هي كيف نظم المشرع الجزائري قواعد الترقية العقارية ؟ وما هي أهم الأحكام القانونية التي وضعها لتسهيل عمل المرقى العقاري ؟

من الأهداف المرسومة للوصول، من خلال هذا البحث هي توضيح مفهوم الترقية العقارية وتبيان طبيعتها القانونية وبيان المركز القانوني للمرقى العقاري من حيث القواعد التي يخضع لها والالتزامات التي يجب إن يتقيد بها. من الدراسات التي تناولت الموضوع، رسالة ماجستير المعونة بالنظام القانوني للترقية العقارية المناقشة في 2010 من طرف الباحث عربي بأي يزيد والدراسة تمت في ظل المرسوم التشريعي 93/03 الذي الغي بموجب القانون

.11/04

اعتمدت في هذا البحث المنهج المركب حيث استعملت المنهج التاريخي في سرد مختلف النصوص القانونية المتتالية التي تناولت موضوع الترقية العقارية والمنهج التحليلي الذي حاولت من خلاله تحليل تلك النصوص تناولت الموضوع في مبحثين، في المبحث الأول تطرقت إلى ماهية الترقية العقارية في مفهومها وطبيعتها القانونية وقواعدها التي تنظمها قبل أن أتطرق إلى المركز القانوني للمرقي العقاري من خلال تعريفه وتعداد أنواعه وحصرهم بالالتزامات الملقاة على عاتقه لتحقيق الأهداف التي يسعى المشرع إلى تحقيقها في هذا المجال المتشعب إن من الناحية القانونية أو الاقتصادية أو الاجتماعية.

المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية

عرفت الترقية العقارية حركية معتبرة، خاصة في الآونة الأخيرة، أين ركزت البرامج التنموية في الجزائر على المجال العقاري بشكل عام، وعلى العقار الحضري بشكل خاص، ومن هذا المنطلق تحركت يد المشرع إلى إصدار نصوص قانونية تتعلق بترقية الوسط الحضري وذلك من خلال ضبط بعض القواعد والآليات القانونية من أجل تلبية احتياجات السوق العقارية، خاصة في مجال السكن الذي بات من الطلبات المتزايدة يوما بعد يوم.

سنتناول في هذا المبحث مفهوم الترقية العقارية (المطلب الأول) ثم الطبيعة القانونية للترقية العقارية من حيث النشاط والأعمال (المطلب الثاني) وبعد ذلك سنتناول الضوابط التي تحكم الترقية العقارية والتي يجب التقيد بها (المطلب الثالث)

المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية

قبل التطرق إلى مفهوم الترقية العقارية، لا بأس إن نشير إلى أنه، منذ الاستقلال وإلى غاية 1976 كانت الدولة وحدها هي من يقوم بعملية الانجاز وتحديد في المجال العقاري، تماشيا مع طبيعة النظام السياسي والاقتصادي المنتهج، فكانت السكنات على سبيل المثال لا تخرج عن تلك السكنات الوظيفية والقرى الاشتراكية، ومن هنا لا يمكننا في هذه الفترة الحديث عما يطلق عليه بالترقية العقارية

في سنة 1976 صدر الأمر رقم 76/92 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري⁽¹⁾ الذي ينظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي. ثم تلاه القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية

ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية⁽²⁾ ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ورغم أنه أعطى دفعا للترقية العقارية، إلا أنه لم يركز على عمليات الانجاز بقدر تركيزه على عمليات التنازل في إطار العقار المبني الموروث.

ولأنه طبق بطريقة سيئة جدا الأمر الذي أسقطه وجاء بعد ذلك القانون رقم⁽³⁾ 86/07 و صدر بعده المرسوم التشريعي رقم⁽⁴⁾ 93/03 الذي احدث صندوق الضمان التعاوني ولم يبدأ هذا الأخير العمل إلا سنة 2000 وتوالت جهود المشرع باستحداث هيئة مكلفة بمتابعة الترقية العقارية لا سيما في مجال التمويل. و أخيرا صدر القانون رقم⁽⁵⁾ 11/04

والمتمصف لقانون 11/04 سيلاحظ إن المشرع الجزائري حاول استدراك الكثير مما كان سببا في ركود النشاط العقاري ووضع تعريف الترقية العقارية من خلال نص المادة الثالثة منه بقوله ((الترقية العقارية هي مجموع عملات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية))، فمن هذا التعريف نستنتج إن المشرع ربط مفهوم الترقية العقارية بثلاث محاور (الوعاء العقاري، الموارد المالية والمشاريع العقارية) ولأنه عرف المشاريع العقارية على أنها مجموع الأنشطة العقارية⁽⁶⁾ فإننا بدورنا حاولنا الربط بين هذه التعاريف وأهداف الترقية العقارية لنستنتج إن الترقية العقارية يمكن تعريفها كما يلي :

"النشاط العقاري الذي يهدف إلى تحسين الوعاء العقاري واستغلاله وضبط العلاقة بين كل الفاعلين في هذا النشاط من أجل تجسيد أهداف السياسة الوطنية في مجال تطوير العقار الحضري" و منه فإن الترقية العقارية هي

• **نشاط عقاري :** يتعلق أساسا بقيام مشروع عقاري ما سواء كان الهدف منه هو انجاز عقارات جديدة خاصة السكنية منها بل كل مل يلبي الاحتياجات العامة لقاطني المناطق الحضرية وعبر الآليات القانونية المتاحة من مختلف الصيغ المتعامل بها دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي لا يمكن بأي حال من الأحوال (المشاريع العقارية) إن تمس بمخططات التنمية المحلية والوطنية

• **تطوير العقار الحضري:** و هذا من خلال تجسيد السياسة الوطنية التي ترمي إلى استغلال الوعاء العقاري في هذه المناطق أحسن استغلال لان مجال التوسع على حساب الأراضي الفلاحية ⁽⁰⁷⁾ غير مرغوب فيه لعدة أسباب يطول شرحها ولكن الأهم هو التسيير الحكيم لهذا الوعاء عن طريق خلق مشاريع عقارية تطور من العقار الحضري وتستطيع إن تلبي كل الاحتياجات السكنية للأفراد.

• **تحديد أبعاد العلاقة بين المتدخلين في الترقية العقارية:** فكل نشاط عقاري لا بد له من قواعد تنظم مختلف العلاقات التي يحتاجها لنجاحه على جميع الأصعدة وأكد إن أهم هذه العلاقات هي تلك المتعلقة بالمتدخلين في مجال ترقية العقار ومنهم (صاحب المشروع ،مقاوول البناء، المكتب ،المهندس المعماري، مكاتب الدراسات المختصة)

• **فسح المجال لتمويل المشاريع العقارية :** من خلال تنظيم عمل وسير المؤسسات الفاعلة في تمويل الترقية العقارية والتي من بينها شركة إعادة التمويل الرهنوي والصندوق الوطني للسكن ⁽⁰⁸⁾ إضافة إلى شركة القروض العقارية ⁽⁰⁹⁾ دون أن ننسى الدور الفاعل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ⁽¹⁰⁾ وصندوق ضمان الصفقات العمومية. ⁽¹¹⁾

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للترقية العقارية

كانت الترقية العقارية في وقت سابق يغلب عليها الطابع المدني حيث كانت تخضع عمليات البناء المنجزة إلى أحكام القانون المدني ⁽¹²⁾ ولكن بصدر المرسوم التشريعي رقم 93/03 أصبحت الترقية العقارية وكل الأعمال المنجزة في إطارها تنسم بالطابع التجاري ⁽¹³⁾ وهذا تماشيا مع جديد المرحلة أين اتجهت السياسة العامة للدولة آنذاك إلى تبني النظام الاقتصادي الرأسمالي.

ففي ظل القانون رقم 86/07 كان يمنع على الأشخاص الذين يحملون صفة التاجر من ممارسة نشاط الترقية العقارية ⁽¹⁴⁾ لان الهدف من ترقية البناء لم يكن الغرض منه الحصول على الربح وانما كان يتمثل في القضاء على أزمة السكن وهذا لتحسين الوضع الاجتماعي للأسر والعائلات الجزائرية.

والطابع التجاري للترقية العقارية الذي جاء به المرسوم التشريعي لا يشمل الأعمال التي تساهم في انجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة المتعلقة بالمتعاملين العقاريين أو المتدخلين في عمليات الترقية العقارية وهذا لكون ما يقومون به من انجاز أو ترميم ولا يكون موجها للبيع أو الإيجار وهو من أجل المصلحة الخاصة لهم فانه يبقى دائما يخضع إلى أحكام القانون المدني.

وقد اتجه القانون رقم 11/04 إلى نفس المسار وأضفى الطابع التجاري على كل ما يمكن أن تشملته المشاريع العقارية وذلك بنصه على ضرورة حصول المرقين العقاريين على اعتماد رسمي ولن يكون ذلك إلا إذا كان هؤلاء مسجلين في السجل التجاري.⁽¹⁵⁾ فكل العمليات التي يقومون بها تكتسي الطابع التجاري لأنهم يعملون من منطلق الصفة التي يشترطها القانون والتي يتعاملون على أساسها فالغرض من البيع أو الإيجار أو الترميم أو التجديد للأملاك العقارية هو المضاربة من أجل تحقيق الربح.

وما ورد في القانون رقم 11/04 كان حتمية لا بد منها حيث إن المشرع قد ضمن القانون التجاري⁽¹⁶⁾ موضوع أعمال الترقية العقارية في نص المادة الثانية منه بقوله " يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه.... كل شراء للعقارات لإعادة بيعها"

و إضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية يسحق ما يلي:

- بيان المركز المالي للمرقين العقاريين
 - خضوعهم للرقابة من طرف الهيئات المسجلين والمعتمدين لديها
 - خضوعهم لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية
- وهذا سيكون حافزاً للالتزام وانجاز المشاريع السكنية المبرمجة.

المطلب الثالث : الضوابط التي تحكم الترقية العقارية

سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد أهم الضوابط القانونية التي جاء بها القانون رقم 11/04 للتحكم في سير نشاط الترقية العقارية ،و التي يسعى من خلالها المشرع -كما ذكرنا - إلى استدراك النقائص التي وقع فيها سابقا وحالت دون تحقيقه للأهداف التي كان يأمل إليها- من جهة- وإلى

دعم مجال ترقية العقار الحضري لأنه يشكل محور الحياة السياسية والاقتصادية والثقافية والأهم انه جوهر الحياة الاجتماعية- من جهة أخرى- وعليه فانه خرج عن المؤلف هذه المرة وإدراج جملة من التعاريف لأهم المجالات التي يمكن للترقية العقارية أن تفتحها إضافة إلى تلك المعروفة من قبل في قوانين خاصة، كالتهيئة... و الإتمام الكامل للأشغال...

لقد ركز المشرع الجزائري من خلال القانون 11/04 على جملة من الضوابط أو المبادئ التي يجب احترامها في المشاريع العقارية بشكل عام سواء تعلق الأمر بالأشخاص القائمين على تلك المشاريع أو في كل ما يتعلق بها من أشغال.

فبالنسبة للضوابط التي تحكم الترقية العقارية من حيث الأشخاص القائمين بها فان القانون نص على ضرورة اكتساب صفة التجار وأيضا على ضرورة إن يكون المبادرون بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، أشخاص محترفون يمتلكون المهارات الكافية والقدرات المالية اللازمة وهذا أهم ما يمكن توفيره لضمان سيرورة المشاريع العقارية وانجازها

أما الضوابط المتعلقة بمشاريع الترقية العقارية فيمكن تقسيمها إلى الآتي:

ا_ من حيث التراخيص الإدارية:

إن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يجب إن يحصل بموجبها المرقى العقاري على ترخيص⁽¹⁷⁾ مسبق وهذا لعدة اعتبارات يضعها المشرع في الحسبان لعل أهمها هو مشاركات هذه الإدارات عمليات الترقية بالرأي والدعم التقني والفني وحتى تبدى رأيها في ذلك شأنها شأن أي مشروع عقاري عاما كان أو خاص وهو ما تأكد في مضمون القانون 11/04 حيث صرح المشرع انه لا يمكن انجاز إلا المشاريع العقارية التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة المطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما⁽¹⁸⁾

ب_ من حيث مخططات التهيئة والتعمير:

حرص المشرع بموجب القانون 11/04 على ضرورة احترام مخططات التهيئة والتعمير ونص على إن كل مشروع عقاري لا يمكنه بأي حال من الأحوال إن يتعارض مع مضمون المخططات المصادق عليها قانونا⁽¹⁹⁾ والموافق عليها من قبل السلطات المؤهلة بل إنه صرح بموجب

المادة 11 منه على أنه لا يمكن إنجاز إلا المشاريع التي تتطابق مع مخططات التهيئة والتعمير وهذا لأهمية هذه الأخيرة، لأنها الوسيلة القانونية الوحيدة التي تضمن عدم تعارض هذه المشاريع العقارية مع باقي مضامين المنطقة الحضرية من إدارات ومواقع وطرق وغيرها.

ج_ من حيث الانسجام المعماري والطابع الجمالي:

فأثنا تصميم البناءات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري أو أثناء عملية تجديد عمراني يجب مراعاة الانسجام المعماري والطابع العمراني حتى نحافظ على التوازنات الأيكولوجية لاسيما بالنسبة للمشاريع العقارية الواقعة في حدود المواقع الطبيعية والأثرية والتي إن دخلت في حدود عمليات الانجاز الترقية فإنها مستثناة تلك المصنفة كمعالم تاريخية أو تلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة وأنها تبقى خاضعة لقوانين خاصة⁽²⁰⁾

المبحث الثاني : المركز القانوني للمركزي العقاري

جاء القانون 11/04 بالجديد فيما يتعلق بالمركزي العقاري حيث صرح المشرع في مضمون المادة الثانية منه إن الهدف من هذا القانون هو تحديد قانون أساسي للمركزي العقاري وضبط العلاقة بينه وبين المقتني ومنه فإننا حاولنا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، ضمنا المطلب الأول مفهوم المركزي العقاري، ثم أنواع المركزي العقاري (المطلب الثاني) وفي المطلب الثالث التزامات المركزي العقاري .

المطلب الأول : مفهوم المركزي العقاري

استعمل مصطلح مركزي عقاري promoteur immobilier أو بائع المساحات المبنية لأول مرة من طرف frenand puillon سنة 1954 وقد تم تداول هذا المصطلح في منتصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات .⁽²¹⁾

و رغم التباين في تحديد مفهوم المركزي العقاري في النصوص القانونية المتعاقبة في الجزائر إلا إن المشرع وضع تعريف له في مضمون القانون 11/04 بقوله " يعد مركزيا عقاريا 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 احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"

و من خلال هذا التعريف نستشف إن المرقى العقاري:

• شخص طبيعي أو معنوي يجب إن تتوفر فيه جملة من الشروط التي يتطلبها القانون لاسيما شرطي التسجيل في السجل التجاري والحصول على الاعتماد المطلوب (22).

• يبادر إلى بناء مشاريع جديدة للاستعمال السكني والحرفي والتجاري والمهني.
• يعمل على تهيئة الشبكات المختلفة.

• يقوم بالترميم العقاري للبنائيات ذات الطابع التاريخي.

• يعمل على إعادة تأهيل البنائيات من خلال تحسين ظروف الرفاهية فيها
• إعادة هيكلة البنائيات ولو باللجوء إلى الهدم الجزئي للبنائيات وإعادة تخصيصها ومتطلبات أنشطة الحي المقامة فيه.

• تدعيم البنائيات بإعادة بعث استقرارها من خلال إعادة تكييفها.

و تدخل كل هذه العمليات التي يمكن إن يقتحمها المرقى العقاري في إطار التعامل بصيغتي البيع والإيجار لأنها في كل هذا تعد أعمالا تجارية يهدف من خلالها إلى الحصول على اكبر قدر من الربح .

المطلب الثاني : أنواع المرقى العقاري:

سبق التنويه إلى موضوع القدرات المالية الكافية وإلى المهارات اللازمة التي يجب إن تتوفر في هؤلاء الأشخاص المحترفين في مجال الترقية العقارية وهؤلاء الأشخاص هم من كان يطلق عليهم المشرع في ظل المرسوم التشريعي 93/03 بالمتعامل في الترقية العقارية ولكنه في مضمون القانون رقم 11/04 لم يتناول هذا المصطلح إطلاقا وحاول تنظيم مهنة المرقى العقاري في المواد 17 وما بعدها

و للإشارة فإن المرقى العقاري نوعان، يطلق على النوع الأول بالمرقى العقاري العام وعلى الثاني المرقى العقاري الخاص وهذا نسبة إلى طبيعة الأحكام والقواعد القانونية التي تنظم عملهم.

1- المركبي العقاري العام:

و هو اسبق في الوجود من المركبي العقاري الخاص كما سبق البيان لان المركبي العقاري العام كان في زمن ما هو المحتكر لنشاط الترقية العقارية، وكان يسمى في مضمون النصوص القانونية السابقة على قانون 11/04 بالمتعامل العام وهم أشخاص تحكمهم قواعد القانون العام ومن بينهم

ا _ الجماعات المحلية:

حيث كانت البلدية تشارك في إنشاء التعاونيات العقارية مع إشرافها التقني والمتمثل في إعداد وتحضير دفتر الشروط، وكانت تدعم من المجلس الشعبي الولائي لتنفيذ مخططاتها وهذا الأخير بدوره (المجلس الشعبي الولائي) كان يساهم بشكل فعال في دعم الترقية العقارية من خلال ترقية برامج السكن الموجهة للإيجار ثم انتقلت المحفظة العقارية فيما بعد إلى الوكالات العقارية التي حلت محل الجماعات المحلية.

ب_ ديوان الترقية والتسيير العقاري :

و هو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي بعد إن حولت الطبيعة القانونية لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم ⁽²³⁾ 91/147 هذه الدواوين التي تمارس نشاطها عبر الوطن والتي يوكل لها مهمة تجسيد السياسة الوطنية في مجال ترقية السكن خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية المحرومة كما تعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية وإيجار المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي.

ج _ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية :

نشأت هذه المؤسسة بعد حل مؤسسات ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) والتي تعد هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية كانت تهدف إلى انجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي من خلال التكفل ببرنامج السكن بصيغ بيع المساكن واقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها وكذا تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية إضافة إلى تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا.

و لأنها لم تحقق الأهداف التي كانت ترمي إليها فقد تم حلها وأدمجت في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية انشأت من طرف شركة مساهمات الدولة تلبي طلبات ذوي الدخل المتوسط في مجال السكن والذين لا تتوافر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو السكن الاجتماعي التساهمي.

د_الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره :l'agence nationale de

l'amélioration et du développement du logement وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع في أعمالها التي تقوم بها إلى أحكام القانون التجاري، وتم احداثها بموجب المرسوم رقم ⁽²⁴⁾ 91/148 وكالة مكلفة بانجاز السكنات في إطار الترقية العقارية والقضاء على البنايات العشوائية وإنشاء المدن الجديدة وترميم الأبنية القديمة وغيرها من المهام

2- المرقى العقاري الخاص:

ظهر لأول مرة في صورة تعاونيات عقارية، وهي عبارة عن شركة أشخاص مدنية يكتتب فيها الأشخاص الطبيعيون الراغبون في الحصول على سكن عن طريق التملك في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك وهذا في مضمون الأمر رقم. 76/92

كما كان المتعامل الخاص كما كان يسمى سواء شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص يقوم بانجاز عمليات الترقية العقارية وهو أيضا في مضمون المرسوم التشريعي 93/03 الشخص الطبيعي والمعنوي الذي يساهم في انجاز وتجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة.

المطلب الثالث : التزامات المرقى العقاري

تناول القانون رقم 11/04 والنصوص التطبيقية له ⁽²⁵⁾ المرقى العقاري جملة من الالتزامات التي يجب على المرقى العقاري إن يمتثل لها ولعل أهمها:

- الالتزام بإثراء أخلاقيات المهنة من خلال العلاقة الوطيدة بين كل المرقين العقاريين والمقنتين في كل مراحل التعاقد وحتى مرحلة التسليم أين يوفي المرقى في النهاية بأنقل التزام له ليكون بذلك قد حقق أهداف المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري.

- الالتزام بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري وهذا للأهمية البالغة لهذا الإجراء الذي فيه دليل على الدعم المالي الكافي للمشروع من جهة والخضوع إلى الرقابة من الجهات المختصة من جهة أخرى، كما يعد الإعلام دعوة إلى الاكتتاب في الآجال المحددة.
- الالتزام بإعداد العقود المطلوبة في كل العمليات التي تشملها الترقية العقارية (عقد البيع، عقد البيع بناء على التصاميم، عقد الإيجار) حسب الأحكام التشريعية المعمول بها.
- ضرورة إعداد عقد بيع البناية أمام الموثق بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى اثر الاستلام المؤقت وهذا درءا لكل التلاعبات التي قد تحدث ثم إن هذه العملية مهمة للغاية نظرا للطابع القانوني الذي تكتسيه من حيث الآثار حيث ستنتقل الملكية من المرقبي العقاري إلى المكتب بشكل نهائي ورسمي وفق الإجراءات المنصوص عليها
- الالتزام بتسليم العقار لصاحب حفظ الحق فور إنهائه.
- الالتزام بالضمان الكامل للأشغال.
- و عليه فمن خلال هذه الالتزامات التي نص عليها المشرع يكون قد أرسى قواعد وأحكام تسير عملية التعامل في العقار الحضري وتلبية عديد الاحتياجات السكنية للمواطنين

خاتمة:

تعد الترقية العقارية من أهم المواضيع المعنية بالبحث وهذا لأهمية ما تحققة من انجازات خاصة في مجال السكن الذي يمثل الطلبات الأكثر تزايدا من الأفراد وعلى مختلف مستوياتهم الاجتماعية بل انه من الحقوق المعترف بها دستوريا .

لذا فان المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11/04 قد أرسى قواعد وأحكام حاول من خلالها إيجاد الكثير من الحلول للعقبات التي حالت دون تحقيق القوانين السابقة هدف الرقي بالعقار الحضري ولعل أهمها كان فسخ المجال للقطاع الخاص لاقتحام مجال انجاز السكنات وغيرها من العمليات العقارية التي جاء بها هذا الأخيرة والتي باتت من المجالات الأكثر اتساعا في مجال الاستثمار خاصة وإن المشرع أكد على الطبيعة التجارية لكل العمليات المتعلقة بالترقية العقارية وقد وضع المشرع الجزائري جملة من الالتزامات التي من شأنها إن

تنظم عمل المرقى العقاري من حيث قواعد المهنة التي يمارسها ومن حيث العلاقة التي تربطه بالمقتنين خاصة وببائقي المتدخلين عامة.

من الملاحظات والاستنتاجات التي خلصنا إليها هي:

- توسيع مجال الترقية العقارية وبالتالي فسخ المجال أمام المرقى العقاري لاقتحامها وتحقيق الربح من خلالها
- إضفاء الطابع التجاري سيكون له آثار قانونية متميزة خاصة في الآليات القانونية التي يعمل في إطارها المرقى العقاري من حيث الدعم المالي من طرف الجهات الأخرى الفاعلة كصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
- عمل المجلس الأعلى للمرقين العقاريين سيكون له الانعكاس الإيجابي على عمل المرقى العقاري من حيث إثراء قواعد أخلاقيات المهنة من جهة وتجسيد الدور الرقابي لهؤلاء المرقين العقاريين من جهة أخرى حتى يكون هناك عمل متقن وموحد من طرف كل من منح له الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري.

أما عن التوصيات التي ندلي بها في الأخير هي

- نأمل من المشرع إصدار النصوص التطبيقية للقانون. 11/04
- نأمل منه إن يدخل المرقى العقاري في دائرة من تلقى عليهم المسؤولية العشرية شأنه شأن المهندس المعماري.
- بما إن المشرع في قانون 11/04 جاء ليضع قانون أساسي للمرقى العقاري فله إن يتممه بإضافة مواد تحدد بدقة شروط الالتحاق بالمهنة ويعدد أسماء وصفات الذين يمكنهم مزاولة المهنة
- التأكيد على الجانب الإعلامي في موضوع الترقية العقارية وتنمت المادة 41 من القانون 11/04 بإلزام كل المرقين العقاريين بهذا الإجراء وتمكينهم من استعمال كل وسائل الاتصال المتاحة الجوارية منها خاصة لتوضيح ماهية المشاريع العقارية من علم المواطن وبمشاركة الإدارات المعنية.
- توضيح الفرق بين عمل المراقب وامتهان الترقية العقارية لأن الكثير من الأعمال في المشاريع العقارية بشكل عام تحتاج إلى تحديد مهام فكل من سيساهم في هذه المشاريع إن من حيث تسييرها أو تمويلها أو الإشراف عليها يجب إن تكون له مهامه المنصوص عليها بموجب القانون التي عليه تأديتها وهذا سيساهم بلا شك في تحديد مسؤولية هؤلاء.

• الهوامش:

1. الأمر رقم 76/92 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12.
2. القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقارية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06.
3. القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10.
4. المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.
5. القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14.
6. المادة 03 من القانون. 11/04
7. المادة 07 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالامر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 ، الجريدة الرسمية عدد 49.
8. المرسوم التنفيذي رقم 91/144 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإبولة حصة امواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25.
9. المادة 75 الأمر رقم 09/01 المؤرخ في 22/08/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 60.
10. المرسوم التنفيذي رقم 14/180 المؤرخ في 05/06/2014 والمتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37.
11. الأمر رقم 98/67 المؤرخ في 21/02/1996 المتضمن احداث صندوق ضمان الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 08.
12. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78.
13. مصطفى كمال طه، اصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية، والتجار والمؤسسات التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1993 ، الصفحة 15.
14. المواد 13 و 14 من القانون 86/07
15. المادة 04 من القانون 11/04
16. الأمر 75/59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78.
17. الموقع www.arab-ency.com
18. المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 :الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ج.ر عدد 26.
19. المادة 11 من القانون. 11/04
20. المادة 07 من القانون. 11/04
21. www.fernandpouillon.com
22. المرسوم التنفيذي رقم 13/96 المؤرخ في 26/02/2013 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12/84 المؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقبي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 13.
23. المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفايات تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 25.
24. المرسوم التنفيذي رقم 91/148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25.
25. المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقبي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11.