

النظام القانوني للسكن في الجزائر

جباري فتيحة (باحثة دكتوراه) جامعة تبسة

خديري عفاف (باحثة دكتوراه) جامعة تبسة

الملخص باللغة العربية

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

كما أن التحديات والرهانات التي تفرضها العولمة وتأثيراتها على المؤسسات لاسيما بعد توقيع الجزائر على اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي وتوجهها نحو الانضمام للمنظمة العالمية للتجارة ، الأمر الذي استدعى التفكير بعمق في الآليات والأدوات التي من شأنها تحصين المؤسسات المشرفة على انتقال الاملاك العقارية ومحيطها من كل منافسة غير مشروعة في السوق العقاري ، و لدعم السياسة الترقوية الهادفة الى تنظيم البيئة الحضرية وفقا للمتطلبات القانونية و الاسس الدستورية تم دعم النشاط العقاري

Résumé

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

Les défis et les enjeux posés par la mondialisation et ses effets sur les institutions , en particulier après la signature de l'accord d'Alger de partenariat avec l'Union européenne et son orientation vers l'adhésion à l'Organisation mondiale du commerce , qui a nécessité pensent profondément dans les mécanismes et les outils qui vont fortifier les institutions supervise la transition Real Estate Asset et le cadre de chaque concours est légitime dans le marché de l'immobilier , et de soutenir la politique claviculaire visant à réglementer l'environnement urbain et en conformité avec les exigences des bases juridiques et constitutionnelles ont été de soutenir l'activité de la drogue

مقدمة

يعتبر العقار قطاعا استراتيجيا مرتبطا أساسا بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان . فكلما أحسن تنظيمه واستغلاله كلما ساهمت في الازدهار والتقدم ، لذلك أولت الجزائر بعد الاستقلال مباشرة عناية خاصة لقطاع السكن عن طريق هيئات مختصة في مجال العقار تشرف على عملية التنظيم و التسيير العقاري ، فقد اظهر نتائج سلبية و تجاوز للأهداف المسطرة بالنسبة للعقار الحضري غير المبني الموجه للسكن أو العقار الحضري غير المبني الموجه للاستثمار ، بالرغم من وجود مخططات التعمير الموجهة ، هذه الوضعية أجبرت الدولة على إعادة النظر في التنظيم العقاري ، لإدراجه في إطار الإصلاحات الاقتصادية ليتطابق مع التحولات الإستراتيجية التي تشهدها الجزائر خاصة بعد تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق ، و بالتالي تتمثل إشكالية الموضوع فيما يلي : ما مدى فعالية الآليات التي رصدها المشرع الجزائري لتطوير قطاع السكن واستثمار النشاط العقاري ؟

المبحث الاول : النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر

ان دراسة النشاط الواسع للمتعامل العقاري يبرز في استخدامه لعدة تقنيات قانونية تجسدت لدى المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، في العقود الناقلة للملكية العقارية عند نهاية الأشغال مع المكتب بالتمويل ، اما بقية المشاريع الاستثمارية فهي مخصصة للترقية العقارية وفقا للشروط التقنية للبناء و شروط التمويل العقاري باعتبارها نماذج لتقدم الأشغال العقارية من اجل ضمان حسن التنفيذ الذي يتماشى و متطلبات البيئة العمرانية ، وعليه لا يتم انتقال الملكية العقارية او الانتفاع بها إلا وفقا لضوابط التهيئة و التخطيط المعماري حفاظا على النسيج العمراني " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء الى القواعد العامة لتهيئة و التعمير و البناء في التشريع المعمول به و كذا احكام هذا القانون المصادق عليها قانونا " المادة 05 من القانون رقم 40/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية .¹

المطلب الاول : ماهية الترقية العقارية في النظام القانوني الجزائري

لقد حرر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري هذا النشاط عملا تجاري ورغم هذا الإطار القانوني المجيز. يبدو أن قليلا فقط من الترقية

¹ - وضع المشرع الجزائري المفاهيم القانونية المرتبطة بالتهيئة و التعمير في المادة 03 من القانون رقم 04/11 ط يقصد في مفهوم هذا القانون مايلي : البناء كل عملية تشييد بنائية او مجموعة بنايات ذات لاستعمال السكني او التجاري او الحرفي او المهني ...

العقارية ومن المشاريع أنجزت من قبل المؤسسات الخاصة ، لأسباب مختلفة، وأهم الأسباب المدلى بها هي الآتية:

إن إعادة تقييم الأدوار وتحديد صلاحيات الجهات المعنية بأكثر دقة يمكن أن يكون من شأنهما توضيح الوضعية و ترقية القطاع. وقد تكون حملة نشر وتداول المعلومات ذات فائدة كبيرة.

الفرع الاول : مفهوم الترقية العقارية في التشريع الجزائري .

يترتب على النشاط العقاري وحرية المعاملات اثار قانونية تتمثل في تنظيم السوق العقارية وفقا للمتطلبات العملية التي تستوجب الرقابة على انتقال الاملاك العقارية طبقا للمقتضيات القانونية ، فاذا تم البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني او بناية او جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا وفقا للشكل الرسمي و الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها " عقد بيع عقار مبني هو عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني للملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، و زيادة على رضا الطرفين بشأن الشئ المبيع و سعر البيع المتفق عليه ، يجب ان يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال السكن و تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي .

غير ان الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري و لا من الضمان الانهاء الحامل لاشغال الانجاز ... " المادة 26 من القانون رقم 04/11 و تخضع هذه الضوابط الى الرقابة الادارية التي تمارسها الهيئات المختصة من خلال اعتماد ميثاق المبني الحضري بتكريس تنظيم التجمعات السكنية على اساس سياسة تسيير حضري منسجم و متكامل بغرض الحفاظ على تأمين تنمية مستدامة مبنية على الموازنة بين حق الملكية و البيئة العمرانية و هذا ما تسعى لتجسيده وزارة تهيئة الاقليم و البيئة و السياسة في الجزائر بتطبيقها نصوص تنظيمية و تشريعية محققة بذلك الاهداف الترقوية .

الفرع الثاني: خصائص نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

لقد منح قانون التوجيه العقاري للهيئات المحلية دورا بارزا في الحفاظ على المحيط العمراني من خلال تراخيص البناء التي تمنحها البلدية و ذلك بعد دراسة المقاييس البيئية بدقة و تتمثل في مراعاة التخطيطات و التنظيمات قبل منح الخص الادارية كما جاء في المرسوم التنفيذي المتعلق بتحديد صلاحيات الولاية و البلدية واختصاصاتهما في قطاع التخطيط و التهيئة العمرانية ، و يشتمل كل ما بني من عقارات سواء كانت معدة للسكن او ذات طابع

مهني ، صناعي او سياحي ... ، و العلاقة بين المحيط و العمران هي علاقة تكامل و توازن بحيث يجب ان يكون بناء المدينة و استغلالها بطريقة تحفظ كيان المحيط و تساهم في استمراريته ، و يجسد ذلك من خلال الاستغلال العقلاني لعناصر و عوامل المحيط وفقا لمخططات التهيئة و التعمير.

أولاً: الرقابة بمقتضى النصوص الترقية .

يلتزم المتعامل في الترقية العقارية عند انجاز المشروع العقاري بضمان حسن انتهاء الانجاز كضمان لانتقال الأملاك العقارية الخاصة¹ وفقا للمادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري " لا يتم حيازة ملكية بناية او جزء من بناية من المشتري الا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 من قانون التهيئة و التعمير غير انه ليس لحيازة الملكية و شهادة المطابقة اثر اعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة و لا من ضمان حسن انجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال اجل سنة " و هو ما تؤكدته المادة 06 من القانون رقم 04/11 "خضع كل عملية ترميم عقاري او إعادة تأهيل او تجديد عمراني او إعادة هيكلة او تدعيم الى ترخيص اداري مسبق جميع المشروع في اي من الأشغال المذكورة اعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري ..."²

ثانياً: الرقابة بمقتضى القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير .

بالرجوع الى القانون رقم 29/90 المحدد بمقتضى نص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 بحيث يجب ان يخلفظ على انجاز الاعمال المعمارية على المحيط او يحسنه و ينبغي على السلطات المؤهلة لتسليم رخصة البناء و الرخص الادارية التنظيمية التأكد من مدى احترام قواعد الهندسة المعمارية و التعمير بغرض حماية المحيط الحضري على اساس احكام المادة 73 من القانون رقم 29/90 " يمكن الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الاعوان المحلفين و المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجارية تشييدها و جراء التحقيقات التي يعتبرونها

¹ - التهيئة : كل عملية انجاز و/او تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية .

- التجديد العمراني : كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الاساسي للحي وتعد تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع امكانية هدم البنايات القديمة و إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع وفقا لمخططات التهيئة و التعمير .

- التدعيم : كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من اجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية .

إعادة التأهيل : كل عملية تتمثل في التدخل في بناية او مجموعة بنايات من اجل اعادتها الى حالتها الاولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال .

- إعادة الهيكلة يمكن ان تكون شاملة او جزئية و تخص شبكات التهيئة المتعلقة بالبنايات و يمكن ان تؤدي العملية الى هدم جزئي او تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل انواعها و إعادة تخصيص البنايات "

² - المشروع العقاري : مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء و التهيئة و الاصلاح و الترميم والتجديد و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و/او الاجار بما فيها تهيئة الاراضي المخصصة لاستقبال البنايات

مقيدة و طلب اعرنهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء " و هذا ما تؤكدته ايضا المادة 74 من نفس القانون " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الاساسي ان تعمل من اجل تهيئة اطار الحياة و حماية المحيط ان تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لاحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير ¹.

و في حالة انجاز اشغال بناء تنتهك الاحكام القانونية و التنظيمية في هذا المجال ، يمكن للسلطة الادارية ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل الامر بوقف الاشغال طبقا لاجراءات القضاء الاستعجالي ، و بناء عليه يجري انتقال الاملاك العقارية الخاصة و استغلالها وفقا للمادة 02 من نفس القانون" يجري استغلال و تسيير الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل الاطار المبني في اطار القواعد العامة للتهيئة و العمير المحدد في هذا القانون " و يعد المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير الشهادات المتعلقة بالتهيئة و التعمير المعدل بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/09 الاطار العام بالنسبة لمختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بكيفية استغلال و استعمال الاراضي العمرانية ².

ثالثا: دعم الشهادات الادارية للسياسة الترقوية في الجزائر.

- شهادة التعمير.

وثيقة تقنية ادارية تسلم الى بناء على طلب صاحب المصلحة ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الاشكال التي يخضع لها العقار ، و يكون طلبها اختياريا لكل شخص طبيعي او معنوي " تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ ، و لا يمكن ان تطرح انظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد اذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير " المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم .

¹ - فريدة مزباني ، دور العقار في التنمية المحلية ، مقرر منشور بمجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد رقم 03 ، طبعة 06 جانفي 2012 ، ص52

² - بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، السنة الجامعية 2001/2000 ، ص 02 .

- شهادة التقسيم .

وثيقة ادارية هدفها الرقابة على تنظيم عملية البناء ، تخول للمستفيد منها القيام بعملية تقسيم العقارات المبنية وفقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر " في اطار احكام المادة 59 من القانون رقم 25/90 تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية الى قسمين " و يحتاج التقسيم الى اعداد جدول وصفي ينجزه خبير عقاري يوضح القطع الخاصة و ما يقابلها من نسب في الاجزاء المشتركة ، و بالنظر الى تطور اساليب العمران الحديثة في ميدان البناء الامر الذي يساهم في احداث تعديلات على مستوى البناية ، فاصبحت تتكون من عدد من الحصص الامر الذي استوجب تقسيمها لفرز الحصص تماشيا مع النسق العمراني المنسجم مع واقع المدن الحديثة ¹ . طبقا للقرار الوزاري الصادر بتاريخ 17/07/1976 المحدد للأشخاص المؤهلين لاعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة المؤشر عليه من طرف مكصلحة التعمير قبل تنفيذ اجراء الاشهار بالمحافظة العقارية ²

- شهادة المطابقة.

تتمثل في الوثيقة الادارية التي تلعب دورا فعالا في الرقابة على مدى التطابق بين المنشآت العقارية و الضوابط العمرانية ، فعند انتهاء الاشغال يودع المستفيد تصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال 30 يوما من انتهاء اشغال البناء ، ترسل نسخة من هذا التصريح الى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لاجراء عملية مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء ³ ويوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي اخطارا الى المستفيد من رخصة البناء يعلمه فيها بالتاريخ الذي تجري فيه المراقبة و ذلك خلال 08 ايام من التاريخ المحدد لاجراء المراقبة ، ثم يعد محضر الجرد ⁴ و في حالة رفض تحقيق مطابقة البناية في الاجال المقررة يحرر محضر العون محضر الامر بتوقيف الاشغال و يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك .

¹ - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 94 .

² - ساجية حماني ، الرقابة التقنية للبناء ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الدولة و المؤسسات ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2007/2008 ، ص 96 .

³ - محمد السبتى ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2001/2002 ، ص 54 .

⁴ - ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص 34 .

رابعاً: انتقال الاملاك العقارية الخاصة وفقاً لمخططات التهيئة و التعمير .

وعليه يتم انشاء المناطق الصناعية و الحضرية في الجزائر بموجب قرار سياسي لتجسيد التوجهات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي يضمنها المخطط الوطني للتنمية¹، حيث تقام لمناطق الصناعية بحسب الاولوية في البلديات المدرجة المخطط ، و يعمل الاعوان المؤهلون للقيام بمهام شرطة البيئة و العمران على متابعة المخالفات طبقاً للمادة 12 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة " تثبت المخالفات المتعلقة بالبيئة في محاضر تتمتع بقوة الاثبات و لا يمكن الطعن فيها الا بالتزوير و ترسل تحت طائلة البطالان في اجل 15 يوم من تحريرها الى وكيل الجمهورية ... " .

المطلب الثاني: التنظيم القانونية لسياسة الترقية العقارية في الجزائر

بهذه المكانة القانونية للأموال العقارية أي الوضعية القانونية للسوق العقارية في دولة أصبحت ابتداءً من الاستقلال أكثر فأكثر تدخلية نظراً لقوة تأثير الفئة الأولى في الدولة والتي جعلت منها سوقاً عقارياً إدارياً.

ولكن استمرار الصراع داخل المجتمع الجزائري وكذا الدولة، أخذ شيئاً فشيئاً يعرف في نهاية السبعينيات نوعاً من التوقّف، وبالمقابل أخذت السوق العقارية الحرة تعرف انبعاثاً اقتصادياً لتساهم في الرقي السكاني و البيئي و لترسم ابعاداً للحضارة التنموية و الاقتصادية الفرع الأول: آليات تمويل انتقال الأملاك العقارية الخاصة في ظل الترقية العقارية.

ان العقار على أساس المقاربات التي أجريت حالياً بخصوص العوامل التي تحول دون انجاز البرامج الاستثمارية وبالنسبة للعديد من المشاريع يشكل عائقاً كبيراً غالباً ما يتجاوز القيود التقليدية المتعلقة ، بتوفر الإمكانيات المالية ، كما ان إشكالية العقار في بلادنا ليست قضية توفر الفضاء بقدر ما هي مسألة نظام . قانوني وتسيير وتنظيم للسوق بالفعل، فان المعايينات التي أجريت بشأن حالة العقار الاقتصادي تبرز وضعية غموض تتميز على الخصوص بوجود جهاز قانوني جامد لم يعد يستجيب لمقتضيات التحولات العميقة التي يشهدها الاقتصاد الوطني.

أولاً: القرض العقاري.

لقد أصبح الائتمان العقاري من الوسائل لتمويل المشاريع الاستثمارية العمرانية ذات الطابع العقاري باعتمادها على التمويل تقوده مؤسسات مالية تحت رقابة الدولة لتحقيق

¹ - عبد المجيد جبار . السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الادارة و المالية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر . السنة الجامعية 2001/2002 ، ص 17 .

استراتيجيات التشييد و البناء ¹، من خلال مفهوم الترقية العقارية نستخلص ان موضوع القروض العقارية يتحدد حسب نشاط الترقية العقارية ، و يكون القرض موجهها بحسب المادة 02 من المرسوم رقم 03/93 الى المعاملات الواردة على العقار و التي تستلزم وجود شروط و اجراءات تتلاءم مع طبيعتها من حيث تمويلها عن طريق القرض في اطار الترقية العقارية ، بغرض تمويل المشاريع الاستثمارية .

و في اطار التعاوينيات العقارية او انشاء المناطق الصناعية باستعمال مختلف تقنيات الترقية العقارية ²، وهذا القرض مخصص للحصول على مسكن في طور الانجاز او تم انجازه من طرف المرقى العقاري فهو سيلة قانونية لتمويل انتقال الملكية العقارية ³ " تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الاجار المقرونة بحق الشراء لاسيما عمليات التيقتراض مع ايجار " المادة 12 الفقرة الثانية من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض .

ثانيا: التأمين العقاري.

عرفت المادة 619 من المدني عقد التأمين بانه " عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه ان يؤدي الى المؤمن له والى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال او اي ايراد او اي عوض مالي آخر في حال وقوع الحادث او تحقق الخطر المبين بالعقد مقابل قسط او اية دفعة مالية يؤديها المؤمن الى المؤمن له " .

و عليه يؤكد المشرع الجزائري على الزامية التأمين على لمبنى قبل الشروع في البناء او في المعاملات الناقلة للملكية العقارية ن بغرض تمكين المضرور من الحصول على تعويض ملائم " قبل اي تسليم بناية الى المشتري يتعين على المتعامل في الترقية العقارية ان يطلب من المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفين بانجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في احكام القانون المدني لاسيما المادة 554 منه وطبقا للقانون المتعلق بالتأمين لاسيما مواده 94 و 99 " المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 . و الغرض من هذه الاجراءات حماية الاملاك العقارية الخاصة بالقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي المشيد مخالفة للنصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالوعاء العقاري او المنجزة الاطار القانوني المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير " يعطي التأمين على الاملاك للمؤمن

¹ - حمزة شرابين ، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2007/2008 ، ص 15 .

² - عبد القادر مخالدي ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب ، السنة الجامعية 2006/2007 ، ص 35 .

³ - من بين الآليات المعتمدة لجوء الجزائر الى القروض الخارجية ، اهمها الاتفاق المبرم مع البنك الدولي للانشاء والتعمير و المتعلق بتمويل مشروع السكن الاجتماعي .

له في حالة وقوع حدث منصوص عليه في العقد الحق في التعويض بحسب شروط عقد التأمين .
و ينبغي ان لا يتعدى التعويض مبلغ قيمة استبدال الملك المنقول او قيمة اعادة بناء الملك
العقاري المؤمن عند وقوع الحدث " المادة 30 من القانون رقم 04/06 المتعلق بالتأمين¹ .

ثالثا: تسوية ازمة البناءات اللاشرعية .

ان مكافحة المباني غير الشرعية التي تتنافى و الاحكام القانونية المتعلقة بمجال شغل
المحيط العقاري ، لذا قررت الهيئات المختصة اعادة بعث و تدعيم شرطة العمران باليات
قانونية ن و حددت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة في 24 افريل 1996 المتعلقة
بشرطة العمران و تتمثل فيمايلي :

- السهر على تطبيق الاحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التنمية العمرانية وحماية
البيئة .

- السهر على جمال المدن و التجمعات السكنية المنشآت .

- مراقبة رخصة البناء لمختلف اشكال البناء او تجزئة الاراضي .

- محاربة كل اشكال البناءات الفوضوية و الاختلال اللاشرعي للأرض او التهيئة او تحويل
العقار ذو الاستعمال السكني او التجاري .

و تعتمد هذه الهيئة على مخطط شغل الاراضي للتهيئة و التعمير الذي ينظم الشكل
الحضري و حقوق البناء و استعمال الاملاك العقارية و انماط البناءات المسموح بها
واستعمالاتها و ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات وتحديد المساحات الخضراء
المخصصة للمنشآت العمومية² ، و يحدد المناطق التي تدخل في النسيج الحضري ويفرض لها
حماية قانونية

الفرع الثاني: استثمار الأملاك العقارية في اطار الترقية العقارية .

الحقيقة أن مفهوم الاستثمار لا يعد مفهوما جديدا لأنه مفهوم اقتصادي ، لذلك
صعب على رجال القانون تحديده لذا تعددت التعاريف في هذا الإطار وقد تم تعريفه من أحد رجال
القانون " ³ يفهم من عبارة الاستثمار أنها عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط
اقتصادي ، كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية و من بينها الملكية الصناعية

¹ - فتيحة جباري ، ضمانات حماية الاملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 47 .

² - انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات خضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و
رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم المؤرخ في 28 ماي 1991

³ - انظر إلى الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون التأسيسي و تنظيم التعاونيات العقارية المؤرخة في
1977/02/09

كالمهارة الفنية .¹ نتائج البحث أو في شكل قروض ، فالاستثمار متكون من رؤوس أموال ،
ممتلكات ، خدمات ، براءات اختراع وتقنيات مختلفة ...²
وبمقتضى الأمر رقم 02/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 ضمن المشرع للمستثمرين مزايا أخرى
كما أن هناك امتيازات خاصة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة الحرة حيث نصت المادة
25 على أنه " يمكن القيام باستثمارات تنجز انطلاقا من تقديم حصص من رأس مال بعملة
قابلة للتحويل الحر ومسعرة رسميا من البنك المركزي ... " وازداد هذا الدور فعالية بعد صدور
قانون التوجيه العقاري إذ سمح المشرع للمستثمر اللجوء إلى السوق العقارية لإقامة
مشاريعهم الاستثمارية وفقا لقانون العرض والطلب³
إلا أن الواقع العملي يثبت أن العرض العقاري في الأسواق يبقى ضعيفا مقارنة مع الطلب
المتزايد بسبب إحجام الخواص عن تزويد السوق بالعقار ، الأمر الذي دفع الدولة إلى التكفل بهذه
المسألة عن طريق وضع نظام قانوني يسمح باستغلال الأملاك العقارية سواء التابعة لها أو
للجماعات المحلية من طرف المرقين أو المستثمرين . فعلى المستوى المحلي يمكن للمستثمر
الحصول على الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية وفقا لدفتر شروط يتضمن امتيازات مالية
مشجعة على أن يلتزم الحائز باستعمال العقار في الوجه المخصص له⁴ ، فبموجب الأمر رقم
26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية تلزم الدولة وجماعاتها المحلية
بتكوين احتياطات عقارية لتستعمل كأوعية عقارية للاستثمار الأراضي الموجودة داخل المحيط
العمراني⁵ .

أولا الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار الجزائري لدعم الترقية العقارية

تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات
المقننة وحماية البيئة. تستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات
المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وتخضع الاستثمارات التي استفادت من
المزايا، قبل إنجازها، لتصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، و لقد ارتكز

¹ - كمال عليوش قريوع ، قانون الاستثمار في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1999 ، ص 02 .

² - يوسف حفصي ، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير جامعة
سعد دحلب البليدة 2005 ، ص 82 .

³ - عبد الحميد جبار ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة لنيل درجة الماجستير جامعة الجزائر 2001/2002 ، ص 141

⁴ - تعرف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في
الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل ، فالبدء في هذه السياسة التدخل من طرف الدولة وبما
أنها المحلية في السوق العقارية لتفادي المضاربة في الأسعار

⁵ - الإشكالات القانونية المتعلقة بالمعاملات العقارية ، يوم دراسي حول الإشكالات القانونية المتعلقة بالمعاملات العقارية
في 2005/05/21 ، المنعقد بمجلس قضاء سكيكدة ، ص 04.

قانون الاستثمار في الجزائر على أربعة مبادئ أساسية متصلة بتحقيق مشاريع الاستثمار و هي: مبدأ حرية الاستثمار. رفع القيود الإدارية المفروضة عليه. و عدم اللجوء إلى التأمين و حرية تحويل رأس المال و العوائد الناتجة عنه

ثانيا : رفع القيود الإدارية

حسب خبراء البنك الدولي في تقديرهم لمناخ الأعمال في الجزائر. فإن الفترة الزمنية اللازمة لبعث مشروع استثماري في الجزائر قد قلصت من 120 يوما إلى حوالي 27 يوما فقط. و حددوا بدقة أن العقار الصناعي يشكل أهم العقبات للمشاريع الاستثمارية. و أن مناخ الأعمال متعلق بالهياكل القاعدية (موانئ. مطارات. وشبكة الطرقات). وكذلك متعلق بالسياسة النقدية والمالية للبلد. كما بينوا أهمية المعاهدات. و الاتفاقات الدولية المتعلقة بالنزاعات في مجال الاستثمار. و الوضوح و الاستقرار في الإطار التشريعي. و تنظيم المبادلات. و الاقتصاد الموازي . و عقود العمل . و الحد الأدنى للأجور.

غير ان الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي. استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994. المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 12/93 المذكور أعلاه. حيث حدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير. كما هي مبنية بدقة في القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987. المتعلق بالتهيئة العمرانية. لاسيما المادة 15 منه. فبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها نستنتج ان قانون 12/93 لم ينشئها لأول مرة. وإنما أكد وجودها لدعم الاستثمار بها ضمن المناطق الخاصة.

1- المناطق المطلوب ترقيتها

استجابة لحاجيات الاستثمار. وفي إطار المرسوم التشريعي 12/93. الذي احوال تكوين مناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها الى المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية. تبين ان المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية. وبعد استشارة السلطات المحلية. وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية. المادية. الاجتماعية. الاقتصادية والمالية للبلديات. المذكورة حسب المعايير التالية:

2- المميزات الديموغرافية

وفي هذا الإطار صدر الأمر 04/ 01 المؤرخ في 20 /08/ 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها حيث ألغى أحكام القانون 25/95 المذكور أعلاه، وعرف الخوصصة بأنها كل صفقة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى حوصصة التسيير، وأصبحت بموجب المؤسسات العمومية تخضع في إنشائها وتنظيمها وسيرها لأحكام القانون التجاري هذا القانون الذي تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية واعتبارها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو جزء من رأسمالها .

ثالثا: آليات دعم الترقية العقارية

ان عملية الخوصصة للمؤسسة العمومية الاقتصادية تجعل الأصول المنقولة و العقارية لهذه المؤسسات في حالة تنازل او بيع وإذا كانت الأصول المنقولة لا تطرح إشكالا لبساطة إجراءات تداولها فان الأصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل في لتداول فيها وهذا راجع لتعدد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها وظهرت هذه المشكلة أساسا في عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العمومية " وهذا بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه بالموازاة في قوانين الملكية العقارية.

وعلى هذا الأساس تغيرت الإستراتيجية المتبعة منذ الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري لسنة 1990م. اذ اجهت اهتمامات المشرع في الفترة الأخيرة إلى ضبط و تنظيم الأملاك العقارية و حمايتها بمقتضى ضمانات تشريعية و قضائية تكفل حرية التصرف فيها و استغلالها. وهذه التحولات انعكست على النظام القانوني للأملاك العقارية، مما يستلزم الإعداد والتحضير لإيجاد الفواصل النهائية من أجل ضمان صحة التعامل العقاري ، ووضوح العلاقات و تكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بالشكل الذي ينمي حرية المعاملات و حركية العقارات و يعزز الثقة والائتمان. فتنظيمها وانتقالها يستدعي تدخل المشرع لضمان رقابة قانونية تماشى وطبيعة المستجدات التي جاء بها قانون التوجيه العقاري إلا أن هذه العلاقة طرحت العديد من المشاكل من الناحية العملية، مما ترتب عنها ضرورة عرض النزاع أمام جهات القضاء .

المبحث الثاني: الضمانات المكرسة لاستثمار النشاط العقاري.

من بين أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور الوضعية الجديدة للسوق العقارية التغيرات السياسية الجذرية التي عرفت الجزائر بالصادقة على دستور 1989 بإقرار على مبادئ اقتصاد

السوق. فهذه التغيرات السياسية والاقتصادية كانت لها نتائج مباشرة على النظام القانوني للأموال العقارية. وتجسّد هذا في القوانين المتعلّقة بتنظيم انتقال الأموال العقارية مثل: الهبة، المبادلة، البيع، الشراء، التنازل، ... وفتح المجال للمهن الحرة المتعلقة بالأعوان القضائيين كالمُحَضَّر القضائي والموثق والخبير العقاري، و تفعيل دور القضاة في تكريس الحماية القانونية للنشاط العقاري

المطلب الأول : ضوابط تكريس الفعالية الاقتصادية للنشاط الترقوي

زيادة على القيود المفروضة بحكم القواعد العامة فإن المعاملات كانت تخضع إلى قيود من نوع خاص تتمثل بصفة عامة في سلسلة الرخص المسبقة التي يجب الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكيته للعقار، والغرض من ذلك رفع القيود على المعاملات العقارية وإعطاء ضمانات للاستثمار والمساهمة في ترقية المعاملات العقارية، وبعد فشل السياسة المنتهجة من طرف الجزائر في تحقيق تنمية العقار بسبب احتكار الدولة لمختلف النشاطات والأعمال المتعلقة بتنمية العقار تحت إشراف المؤسسات العمومية صدر القانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقروض الذي واكب صدوره عدة قوانين تتعلق بالعقار منها القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والقانون رقم 19/87 الذي يشكل انفتاحا حقيقيا من أجل تهيئة الاستثمار الخاص في المجال العقاري ولكن لم يحقق هذه الأهداف المرجوة نظرا للظروف السياسية والاقتصادية²⁵.

الفرع الأول : الهيئات القائمة على تسيير النشاط العقاري

إن المتعاملين سواء كانوا عموميين أو خواص وكذا التعاونيات العقارية هم الذين يمكنهم الاستفادة من عملية البيع التي لا بد ألا يقل ثمنها على القيمة التجارية وبالرجوع إلى نص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري يتجلى لنا تعريف المتعامل العقاري "و هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات الخاصة بإيجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"

أولاً: طبيعة النشاط الترقوي

يعتبر المتعامل العقاري أو المرقى العقاري تاجرا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكني العائلي، المرقى العقاري صحراوي كمثال عن الخواص.

ثانيا: التعاونيات العقارية¹⁶

يلجأ الأفراد عادة إلى تكوين تعاونيات عقارية جماعية ، فردية أو نصف جماعية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة في السكن ، و تجمع الأفراد في تعاونيات عقارية لديه ما يبرره ، خاصة و أن عمليات البناء هي أنشطة جد مكلفة و تستدعي أكثر من فرد للقيام بها ، و البيع المقرر لفائدة التعاونيات يجب أن يكون منبثقا من السوق العقاري المحلية بحيث لا يمكن أن يكون الثمن أدنى من الأسعار الحرة المتداولة في السوق ، و لذلك يتعين على الجميع خاصة الموثقين و المحافظين العقاريين السعي لطلب شهادة المطابقة في كل صفقة عقارية ، كما توجد لجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمارات على مستوى كل ولاية تعمل هذه اللجنة على تسهيل البحث عن الأرضية ليتمكن المستثمر من إنجاز الاستثمار .

ثالثا : مهام لجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمارات :

تتكفل لجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمارات بالمهام التالي :

- وضع ومسك جدول عام للعروض العقارية المتعلقة بالاستثمار في الولاية ومحفوظة كاملة للمناطق ذات الطابع الاقتصادي حسب الأصناف الصناعية ، الحرفية ، السياحية
- الإعلام حول توفر العقار المتعلق بالاستثمار وطبيعة النشاطات .
- وضع ونشر تحت شكل دليل والإرشاد للمعلومات ومجموعة الوثائق والقواعد والإجراءات والمسار التطبيقي لدى المصالح والهيئات المحلية المتعلقة بمنح الأراضي وأسعارها واحترام تعليمات البناء وكذا العنوان ورقم الهاتف والفاكس للمصالح المعنية .
- مساعدة المستثمرين لدى الإدارة التي لها العلاقة بها للحصول على الأراضي أو رخص البناء والتسوية المباشرة لشكليات التي لا تتطلب حضوره الإلزامي "
- تشكيل لجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمارات ، يترأس اللجنة والي الولاية يمكن للجنة التنشيط المحلي لترقية الاستثمارات استدعاء كل الأشخاص للمشاركة في مهامها وهم الأشخاص العموميين والخواص .
- المادة 30 من القانون رقم 04/06 المتعلق بالتأمينات " يعطى التامين على الأملاك للمؤمن له في حالة وقوع حدث منصوص عليه في العقد ، الحق في التعويض حسب شروط عقد التامين و ينبغي أن لا يتعدى التعويض مبلغ قيمة استبدال الملك المنقول أو قيمة إعادة بناء الملك العقاري المؤمن عند وقوع الحدث " .

خامسا : دور ادارة المسح و الحفظ العقاري

لإعطاء أثر لمختلف الأحكام التشريعية التي تمكن من تسجيل الحقوق، تم التأكيد على نظام الشهر العقاري و المسح العقاري و دوره في استقرار السياسة السكانية ، وهذا النظام يركز على إعداد مسح عام للأراضي يطابق التشخيص البياني للعقارات التي ستتخذ لتأسيس السجل العقاري الذي ينبغي أن يعكس كل إنشاء أو نقل لحق عيني على عقار. بالإضافة الى ابعاد الشهر العقاري في دعم انتقال الأملاك العقارية تتم الإشهارات عن طريق الإيداع المتزامن لأصلين أو لنسختين من العقد أو الحكم يعاد أحدهما إلى المودع بعد أن تمهر بتأشيرة المحافظ العقاري و النسخة الأخرى يحتفظ بها في أرشيف المحافظة. و يضطلع المحافظ العقاري بمسؤولية ثقيلة فيما يخص قبول الوثائق الضرورية لتنفيذ السياسة العقارية الرامية الى تسهيل وتشجيع انتقال الملكية العقارية من خلال تكريس ابعاد التطهير العقاري .

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

جاء الأمر رقم 02/04 المعدل والمتمم المتعلق بالممارسات التجارية غير المشروعة ليضع مجموعة من القيود يلتزم بها التجار والمنتجون بمراعاتها والامتنال لها في سوق العقار وكما يعرف أحمد محرز الممارسات التجارية غير المشروعة بأنها تلك الأنشطة المخالفة للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في النصوص العامة والخاصة والتي يترتب المشرع جزاءات على مخالفتها بالنظر إلى خطورتها ومساسها بقواعد الحماية بالإضافة إلى انه يحدد الأنشطة غير المشروعة ويحدد الإجراءات المترتبة على مخالفتها

اولا :اسس ترقية المنافسة في سوق النشاط العقاري

كما نظم المشرع الملكية التابعة للخواص ، برفع القيود التي فرضتها السياسة العقارية وفقا للأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات على الأراضي التابعة للخواص لاحتواء و تلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية ، و ذلك طبقا للكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم و انجرفت عن أهدافها الأصلية بما أثر على نظام الملكية الخاصة¹. وبإلغاء الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وضع المشرع حدا لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية لمواجهة متطلبات السوق العقاري الحر².

¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر ، طبعة 2003 ، ص 256 .

² - سياسة الاحتياطات العقارية عمل قانوني إداري الهيئات الإدارية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة مبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل

و ترتب على عملية إلغاء القيود الواردة على التملك و التصرف في الملكية العقارية ، اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة فيما بين المتعاملين الخواص و العموميين على الأراضي التابعة لأملاك الدولة بقصد تكريس سوق عقارية قائمة على المنافسة الحرة¹ وفقا لنص نصت المادة 74 من القانون رقم 25/90 " لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الاتفاقية الحرة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به... "².

ثانيا : الآثار المترتبة على تنظيم المنافسة في السوق العقارية

كما كلف قانون التوجيه العقاري الدولة و الجماعات المحلية بمهمة تنظيم السوق العقاري ووضع تحت تصرفها الأدوات القانونية و التقنية لتفعيل أدائها بمقتضى نصوص تنظيمية و لاسيما في مجال التعمير و طرق التسيير و الإنتاج و الاستثمار في المجال العقاري.³ فالبدأ في هذه السياسة يكمن في تدخل الدولة و الجماعات المحلية في السوق العقارية ومراقبة عملية التبادل لتفادي المضاربة في الأسعار التي ارتبط ظهورها بعملية التعمير . فهذه الضمانات رسمت انتعاشا بالنسبة للعقار الريفي بتنظيم تبادله وفقا للإجراءات التي رسمتها النصوص القانونية.⁴

و نظرا لتقدم العمران أصبحت الهندسة المعمارية⁵ ضرورة لتحريك النشاط السوق العقاري وتحديد أبعاده المرتبطة بالدقة والالتزام بالقواعد الفنية السليمة في تنفيذ أشغال البناء لذا أقر المشرع حماية جزائية للمنشآت والقيم الثابتة العقارية الخاصة ، و ترتب مسؤولية المهندس المعماري باعتبار الضمان من ملحقات التنفيذ⁶، استوجب القانون على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة المهندسة معمارية أن يلجأ إلى

¹ - سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة، طبعة 2000، ص 73.

² - مخالدي عبد القادر ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير ، جامعة سعد دحلب البلدية ماي 2007 ص 53.

³ - Ali rouane , les réserves foncières et la régime de la propriété publique , mémoire de magister , institut droit , université d'Alger 1982 , p13.

⁴ - مرسوم تشريعي يتعلق بالنشاط العقاري يحمل رقم 03/93 مؤرخ في 01 مارس 1993 ، و يقصد بالنشاط العقاري أو الترقية العقارية " بالأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " نص المادة الثانية من المرسوم.

²⁸ - صدر القرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 14/09/1994 المحدد لنسب التخفيض المطبقة على ثمن الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية و / أو للأراضي ذات الطابع الاجتماعي في ج.ر. رقم 61 المؤرخة في 17/09/1994 ، علما أنه كلما زادت المساحة قلت نسبة الدعم التي يمكن أن تصل إلى 80 % في مساحة أرضية تقل عن 120 م² ، و بالمقابل يمنع أي تخفيض في المساحات التي تزيد عن 300 م²

⁵ - التهميش السابق.

⁶ - الأستاذة ناجي الزهراء التجربة التشريعية الجزائرية في تنظيم المعاملات الإلكترونية المدنية والتجارية المؤتمر العلمي المغربي الأول حول المعلوماتية والقانون، المنعقد في الفترة من 28 إلى 29 أكتوبر 2009

مهندس معماري معتمد لإنجاز مشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويخضع هذا النشاط لمعاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها¹

المطلب الثاني: ضمانات تكريس ضوابط الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إن تكريس خيار اقتصاد السوق كان له الأثر في دعم النظام العقاري واستعماله كوسيلة لتكريس الاستثمار الدولي وتوسيع مجال الملكية العقارية . واتسم هذا الإطار بوضع نظام لها بصور مجموعة من النصوص القانونية الغرض منها إعادة النظر في المنظومة التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالملكية وتنظيم سير العقار وفقا للسياسة الجديدة أصبح العقار في ظل التغيرات الإيديولوجية و الدولية وما تحمله نظام العولمة من استراتيجيات تستهدف تطوير المشاريع الاستثمارية وتطوير إدارة الأعمال وفقا للمقتضيات التشريعية التنظيمية و فسخ المجال للعقار لدخول ميدان الأعمال يستدعي حماية الملكية وفقا لما جاءت به المادة 52 من الدستور الجزائري " الملكية الخاصة مضمونة " ، و بالنظر لما يخوله هذا الحق للمالك من حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف في ملكيته للغير مما يسهل عملية انتقاله و تدوله في السوق العقارية .

الفرع الأول: احكام تنفيذ سياسة النشاط العقاري في الجزائر

بالنظر إلى أهمية الملكية العقارية الخاصة اهتمت التشريعات الداخلية و الدولية بضبط نطاقها و تنظيمها و حمايتها بمقتضى ضمانات تشريعية و قضائية تكفل حرية التصرف فيه و استغلاله وفق ما تقتضيه طبيعتها مما لا شك فيه أن العالم يعيش مرحلة جديدة من التطور التكنولوجي والعلمي وما شاهده من تطور باهر في مجال تكنولوجيات الإعلام والاتصال كأداة ضرورية وحضارية في تقنيات الاستقبال لتنشيط الأعمال ، وتغيرات في العلاقات السياسية والدبلوماسية والاقتصادية والقانونية والتقنية ، فبعد تدخل الدولة لعقود من القرن الماضي بشكل كبير لتوجيه الاستثمار المباشر الذي كانت تحتكره ، ضمن منظومة اقتصادية اشتراكية اقتضى الأمر منذ 1989 إعادة النظر في الاستثمار المباشر ضمن منظومة اقتصادية جديدة كحتمية وهي اقتصاد السوق.

¹ - عرفت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، وممارسة مهنة المهندس المعماري هذا النشاط " الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها ..."

أولاً: التنفيذ العيني .

يقصد به مطالبة المتعامل العقاري بتنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً في حالة أخلاله بالتزاماته ببناء العقار أو توقفه عن استكمال عمليات البناء - يحق للمالك أن يطالب من المحكمة إجباره بعد إعداره على تنفيذ للالتزامات تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً " كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية يثبتته المحضر ثبوتاً قانونياً ، يظل مشهوراً بالرغم من الإنذار ، يحول لجماعة المالكين سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف و بدلاً منه " المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري .

ثانياً: ضمان العيوب والأضرار .

تتمثل في ضمان العيوب الظاهرة ، استحدث المشرع الجزائري هذا النوع من الضمان لبيع العقار بناء على التصاميم فنص عليه من خلال الإشارة إليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، و أخذ المشرع في تقدير ذلك بالمعيار الذي تضمنته المادة 379 من القانون المدني الفقرة الثانية ¹ " غير أن البائع لا يكون ضامناً للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي ، إلا إذا أثبت البائع أكد له خلو المبيع من تلك أو أنه أخفاها غشاً منه " .

و على هذا الأساس يبقى المتعامل العقاري ضامناً للعيوب التي استوفت شروط في الأجل المحددة " يحدد العقد المذكور في المادتين 09 و 10 أعلاه الأجل الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، فإذا لم يقم المشتري برفع دعوى الضمان خلال الأجل المفروضة فإن حقه في الضمان يسقط .

ثالثاً: الضمان العشري كضمان للعيوب الخفية .

إن الضمان العشري المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني أقره المشرع الجزائري بخصوص بيع العقار بناء على التصاميم لتحديد المتطلبات الخاصة بعقد المقاولة لأنه يتضمن تشييد البناء وفقاً لهذه الخصوصيات ² ، و بالتالي فالضمان العشري في بيع العقار بناء على

¹ - محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، الدار الجامعة الجديدة للنشر ، طبعة 2003 ، ص 143 .

² - عدلت المادة 55 بمقتضى المادة 05 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المعمارية المدنية معتمدين معا ، في إطار عقد إدارة المشروع ... " اشترط المشرع بمقتضى التعديل الجديد أن يتم إعداد المشروع بطريق مزدوج بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المعمارية المدنية معتمدين معا عكس القانون رقم 29/90 الذي أوكل إعداد المشروع إلى مهندس معماري و الغرض من ذلك تعميق الخبرة بالنظر إلى دقة النشاط المعماري و تفادي الأخطاء التي ترتب المسؤولية الجزائية في كثير من الحالات ، كما أن التعديل شمل موضوع النشاط المعماري فبمقتضى القانون رقم 29/90 لا يشترط اللجوء إلى المهندس المعماري بالنسبة لمشاريع البناء قليلة الأهمية الغي ذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة 55 وفقاً لما يلي " تحتوي الدراسات التقنية

التصاميم و ما يرتبه من اثار تتعلق بنقل الملكية العقارية يخضع لاحكام الخاص بمقاولي البناء طبقا لاحكام المادة 554 من القانون المدني " ... يتعين على المتعامل في الترقية العقارية ان يطلب من المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفون بالإنجاز المنشئات شهادة تامين تحملهم المسؤولية العشرية المنصوص عليها في احكام القانون المدني لا سيما المادة 554 " .

و عليه يعتبر الضمان العشري احسن ضمان للعيوب الخفية لارتباطه بالبناء و العمران ، لذلك يطلق عليه بعض الفقهاء الضمان المعماري¹ ، و من ثمة فهو التزام قانوني يقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية بقوة القانون فيكون مسؤولا عنه تجاه المشتري مسؤولية قانونية ، و من اهم مبررات مبررات بائع الملكية العقارية على التصاميم ، لان هذا الضمان ينفي عنه صفة كونه بائع عادي ينحصر دوره في ملكية المبيع و تسليمه الى المشتري ، بل انه يحكم تعامله في الترقية العقارية و اكتسابه صفة المتعامل العقاري ، فهو يتولى القيام باخذ المبادرة و العناية الاشرافية في عملية البناء و التشييد و الاشراف على الاجراءات القانونية و التقنية ، و عليه فان اي اهمال في القيام بهذه المهام من شأنه ان يؤدي الى تشييد سئ للعقار ، مما يمس بسلامته ، فيكون هذا من الاسباب التي تستوجب قيام الضمان العشري² .

و بالتالي يستفيد منه المشتري كضمان لحماية ملكيته العقارية وفقا للمادة 178 من الامر رقم 07/75 المتعلق بالتأمينات " يستفيد من الضمان صاحب المشروع مالكيه المتتاليين الى غاية انقضاء اجل الضمان " ، ومن جهة اخرى لا يقتصر الضمان العشري في عقد المقاولة على عملية الانشاء بل يمتد لاعمال الترميم و الصيانة و التجديد وفقا للمادة 175 من قانون التامين بينما الضمان الذي يستفيد منه المشتري في البيع على التصاميم لا يشمل سوى اعمال البناء في اطار محدد النطاق³ ، وفقا لنص المادة 181 من قانون التأمين رقم 07/95 " يغطي الضمان المشار اليه في المادة 178 اعلاه الاضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الاساليب و الهيكل و الحاطة و التغطية و يعتبر جزء لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه او استبداله دون تلف في مادة من مواد الانجاز " فهو الاطار القانوني المحدد لموضوع الضمان العشري في البيع على التصاميم .

خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل و كذا قطع الأشغال الثانوية " الغرض من ذلك فرض الرقابة على المدى بعيد و تأمين النشاط العقاري و تقييده و إخضاعه لرقابة الإدارة

¹ - حامد الشريف ، جنيات المباني ، الطبعة الأولى 1995 ، دون ذكر مكان الطبعة ، ص 219.

² - Jean Claude Grasliers , la la vente d'immeuble , édition Dalloz 1996 , p 98.

³ - انظر المادتين من 238 و 302 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتعلق بقانون العقوبات .

رابعاً: ضمان حسن الإنجاز و ضمان حسن سير عناصر التجهيز .

بالنظر الى اهمية عقد بيع العقار على التصاميم في الجزائر الامر الذي ادى بالمشرع الجزائري الى احاطته بضمانات تشريعية و قضائية ، و الغرض من ذلك اقامة المسؤولية في مواجهة المتعامل في الترقية العقارية في مقابل توسيع دائرة الحماية و ضمانا لمصلحة المشتري حسن الإنجاز " لا يتم حيازة ملكية بناية او جزء من بناية من المشتري الا بعد تسليم شهادة المطابقة غير انه ليس لحيازة الملكية و شهادة المطابقة اثر اعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة و لا من حسن انجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال اجل سنة واحدة " المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري .

و اذا اخل البائع بالتزاماته فللمالك الحصول على اذن قضائي لتنفيذ الالتزام على نفقة المتعامل العقاري "كل تخلف او عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية يثبتته المحضر القضائي قانونا و يظل مستمر بالرغم من الانذار ، ويحول لحماية الملكين سلطة مواصلة انجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلا منه " .

الفرع الثاني: الآليات الجزائية المقررة لحماية النشاط العقاري في الجزائر

بالإضافة إلى الضمانات القضائية المقررة نظرا لتقدم العمران أصبحت الهندسة المعمارية ضرورة لتحريك النشاط العقاري وتحديد أبعاده المرتبطة بالدقة والالتزام بالقواعد الفنية السليمة في تنفيذ أشغال البناء لذا أقرر المشرع حماية جزائية للمنشآت والقيم الثابتة العقارية الخاصة ، و ترتب مسؤولية المهندس المعماري باعتبار الضمان من ملحقات التنفيذ ، استوجب القانون على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة الهندسة معمارية أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز مشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويخضع هذا النشاط لمعاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها

و تدعيما لذلك أقام المشرع المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين طبقا لأحكام قانون العقوبات بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني ، وعليه لا يجوز إنشاء إنجازات عقارية أو توسعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها إلا وفقا لما تحده اللوائح التنظيمية ، وبعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة أو إخطارها بذلك و يقدم الطلب وفقا للبيانات والمستندات و الرسومات المعمارية التي تحدها اللائحة التنفيذية ، ويكون المهندس المصمم مسؤول مسؤولية جزائية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم التي تتم وفقا للمواصفات المقررة قانونا ، وتقوم مسؤوليته الجزائية في حالة إخلاله بالالتزامات القانونية وفقا

للمادة 02 من الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري و المادة 554 من القانون المدني¹

أولاً: المسؤولية الجزائية عن أعمال الهندسة المعمارية .

يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين ، طبقاً لأحكام قانون العقوبات بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني ، وعليه لا يجوز إنشاء إنجازات عقارية أو توسعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها إلا وفقاً لما تحدده اللوائح التنظيمية ، وبعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة أو إخطارها بذلك و يقدم الطلب وفقاً بالبيانات والمستندات و الرسومات المعمارية التي تحدها اللائحة التنفيذية² ، ويكون المهندس المصمم مسؤولاً مسؤولية جزائية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم التي تتم وفقاً للمواصفات المقررة قانوناً ، وتقوم مسؤوليته الجزائية في حالة إخلاله بالالتزامات القانونية وفقاً للمادة 02 من الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري " يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية " وتعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية وفقاً للمادة 28 من نفس القانون " فالمهندس المعماري يتعرض لمتابعات جزائية عن كل فعل مجرم يقترفه ولا يتمتع بأية حصانة في هذا الشأن ويتم معاقبته تأديبياً بعد المتابعة الجزائية في حال ثبوت الإدانة³.

مسؤولية المهندس المعماري تنقرر بحسب المهمة التي يتولى إنجازها بحسب ما إذا كان مكلفاً بوضع التصاميم أو مكلف بالإشراف على التنفيذ والمراقبة⁴ و يعتبر تصميم الأعمال في الواقع جوهر مهمة المهندس المعماري ، وتتمثل في وضع الرسم الهندسي المزمع إنشائه وإعداد المقاسات التي سيتم تنفيذ الأعمال بناء عليها ، ويبين الرسم الهندسي المبني و هيكله الإنشائي وحجم البناء وتقسيماته أو مكوناته فالمهندس في تنفيذه لهذه المهمة يلتزم بالأصول الفنية يتعين عليه احترامها وإلا تعرض للمتابعة الجزائية .

¹ - الدكتور محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندس البناء والمنشآت الثابتة ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي القاهرة ، طبعة 1985 ، ص 45 .

² - حامد شريف ، جنايات المباني ، الطبعة الأولى 1995 ، ص 112 .

³ - محمد حسين منصور المسؤولية المعمارية ، الدار الجامعية الجديدة للنشر طبعة 2003 .

⁴ - سعيدة بوسعدة ، الخواطر الضريبية ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الجزائر ، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول السياسة الجبائية الجزائرية في الألفية الثالثة 12/11 ماي 2003 ، ص 106 .

ثانيا :المسؤولية الجزائية عن التصاميم المعمارية

يسأل المهندس جزائيا عن التصاميم المتعلقة بالهندسة المعمارية التي مجوزته لكونها سندات رسمية و حقوق تتعلق بالملكية المعنوية للعمل المعماري وفقا للمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 السابق الذكر " تعتبر دراسة العمل المعماري المعد في إطار عقد بين صاحب المشروع و المهندس المعماري ملكية لصاحب مشروع البناية المحدد في العقد ولا يجوز أن يستعملها لغرض آخر دون موافقة المهندس المعماري القبلية يحتفظ المهندس المعماري بالملكية المعنوية للعمل المعماري و يمكنه ما عدا في حالة أحكام تعاقدية مخالفة ، القيام بنشر هذا العمل ولا يجوز له أن يستعمله استعمالا آخر لصالح صاحب مشروع آخر إلا بعد موافقة مالك المشرع " ¹ وكل مساس بهذه الحقوق يترتب عليه المسؤولية الجزائية وفقا للمادة 35 من الأمر رقم 86/66 المتعلق بالرسوم والنماذج الصناعية " يعد كل مساس بحقوق مالك إيداع تصميم شكلي كما هو محدد في المادتين 05 و 06 أعلاه جنحة وترتب عليه المسؤولية المدنية والجزائية " والمادة 36 من نفس القانون " يعاقب كل من قام بالمساس عمدا بهذه الحقوق بالحبس من 06 أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500.000 دج إلى 10.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين ويمكن للمحكمة زيادة على ذلك أن تأمر بتعليق الحكم في الأماكن التي تراها مناسبة وتنشره كاملا على نفقة المحكوم عليه " .

ثالثا: معاينة المخالفات المتعلقة بالهندسة المعمارية .

بالرجوع إلى أحكام المادة 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري يمكن تحديد السلطات التي يتمتع بها الأشخاص المؤهلين لمعينة المخالفات المتعلقة بالبناء وتحرير محاضر بذلك في مكان الأشغال و إخطار الجهة الإدارية المختصة ، يوجه إنذار إلى المالك وفي حالة غيابه إلى المهندس المعماري ويجب على مرتكب المخالفة تسديد غرامة مالية كجزاء جنائي لحزينة الولاية في أجل لا يتجاوز 30 يوما يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ المحضر وإلا تعرض المخالف للمتابعة القضائية ² وفقا للمادة 50 من المرسوم رقم 04/97 السابق الذكر والمادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ

¹ - سميرة عبد السميع الاودن . تملك وحدات البناء تحت الانشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية . الطبعة الاولى 2001 ، ص 74 .

² - تنص المادة 554 من القانون المدني " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين على ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيداه من مباني او اقاماه من منشآت ثابتة اخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الارض و يشمل الضمان المنصوص عليه الفقرة السابقة ما يوجد في المباني من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته ، و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا "

أشغال أو استعمال أرض يتم تجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة ¹.

الخاتمة

من تدعيات اقتصاد السوق الحر تحريك عجلة الاستثمار وترك المبادرة للحرية الفردية خاصة مع الانفتاح على الاقتصاد الدولي بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية و تطوير التبادل الخارجي في إطار المعاملات العقارية ، أين أصبح هذا الأخير يعد مكسبا في دعم الموارد المالية للدولة و تغطية العجز في ميزانها التجاري ، ولخلق ضمانات قانونية تدخلت السلطات العمومية بمقتضى إصلاحات اقتصادية مست الجانب العقاري بتحفيز الاستثمار الأجنبي و ترقيته بمقتضى المرسوم رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 والذي يمثل قفزة نوعية لاستدراك العجز الذي اتسمت به النصوص السابقة و تحقيق الأهداف.

ان القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بالنظر الى التحول نحو اقتصاد السوق ، ادخل تصورات فيما يتعلق بالملكية العقارية لاسيما العقار الحضري غير المبني من حيث كيفية تدخل الدولة و الجماعات اقليمية و المتعاملين العموميين و الخواص ، بحيث انتقل المشرع من الاحتكار الذي مارسه البلدية بموجب الامر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية اي الانتقال من السوق العقارية المسيرة اداريا الى نظام السوق العقارية الحرة .

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

¹ - فتحي ويس ، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار بناء على الأجاز . مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة ، السنة الجامعية 1998/1999 ، ص 120 .

- يعاني النسيج العمراني من الأبنية الفوضوية المنتشرة مما أدى إلى الاستهلاك غير عقلاني للأراضي العمرانية . بالرغم من الاهتمام الكبير الذي أولاه المشرع الجزائري لحماية العقار عن طريق إيجاد نظام متكامل و متوازن .
- رسم المشرع أدوات التهيئة و التعمير و معالم السياسة التشريعية التي تحدد نطاق الأراضي العمرانية و التي تعمل على خلق توازن كفي من حيث آلية التعمير . إلا أن ذلك لم يتحقق من الناحية الواقعية .
- وضع تقنيات وأحكام تضبط تنظيم الاملاك العقارية ، وفقا للمستجدات التي يفرضها التطور الاقتصادي والثورة المعلوماتية.
- إعادة النظر في المرسوم المتعلق بالنشاط العقاري بوضع قانون يكفل التسيير الفعال للثروة العقارية باعتبارها نبض عملية الترقية العقارية .
- إعادة النظر في المرسوم رقم 405/90 المتعلق بإنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ، و إعادة هيكلتها بسبب تزايد المضاربة العقارية.
- من ناحية الإجراءات القضائية .
- ضرورة إنشاء محاكم مختصة في القضايا العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية من أجل الفصل العاجل في المنازعات التي تواجه الملاك والمستثمرين بالدولة .
- على المشرع أن يعطي صفة التقاضي للسيد وزير الفلاحة و مثليه على مستوى الولايات في الدعاوى الخاصة بالأراضي الفلاحية .
- بالنسبة لدعاوى القسمة القضائية يتعين على القاضي أن يحدد للخبير مهلة محددة من وقت صدور الحكم النهائي الفاصل في القسمة لتقييم العقار بالنظر إلى السرعة التي تعرفها أسعار العقارات في السوق الجزائرية .
- من ناحية إنشاء هياكل تنظيمية .
- عصرنه المحافظات العقارية بدعم وتوفير الإمكانيات المادية والبشرية والاهتمام بجانب التكوين
- و الرسكلة حتى تستجيب للمعطيات الحديثة وربطه بمكاتب التوثيق حتى يتمكن الموثق من الكشف عن حقيقة العقارات المراد التصرف فيها
- إنشاء بنك عقاري يتابع العمليات العقارية في النظام المالي و السوق العقارية الخاضعة لمتطلبات العرض والطلب .
- ضرورة إنشاء مؤسسة تسيير شؤون الأوقاف تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، يكون من صلاحياتها إنشاء فروع محلية تابعة لها.

- التكوين المكثف للهياكل المشرفة على تسيير العقار الصناعي ، وفقا لما يتطلبه التسيير من معارف شاملة .
- من ناحية توجيه السياسة العقارية .
- وضع سياسة وطنية عقارية منسجمة و مدمجة ضمن مشروع شامل للتهيئة العقارية و التنمية الاقتصادية بتفعيل أدوات التهيئة على مستوى المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية باخذ جملة من الإجراءات التحفيزية لدعم برامج التنمية المتكاملة .
- من ناحية نظام خوصصة الأملاك العقارية .
- خوصصة الأملاك الوطنية يستلزم مراقبة تسيير المؤسسات و إعطائها الدفع القوي حتى تتمكن من مواجهة التحديات المقبلة .
- يحتاج المجال الفلاحي إلى عناية كبيرة و إستراتيجية واضحة و سند قانوني دقيق قابل للتطبيق مع تفعيل آليات الرقابة
- من ناحية استثمار الأملاك العقارية .
- يجب دعم الحماية القانونية للمستثمرات الفلاحية بمنح المستثمرة المدنية سلطة إبرام عقود شراكة و إجراء أي معاملة تجارية تراها ضرورية لزيادة إنتاجها .
- من ناحية ترقية الأملاك العقارية الخاصة .
- إعطاء أهمية لترقية السكنات الاجتماعية وتحديث وسائل دعم العقار الصناعي في المناطق الخاصة المنصوص عليها في قانون الاستثمار .
- وضع معايير ذات طابع قانوني هدفها التصريح بالمنفعة العمومية لعملية استرجاع الدولة لكل الأراضي الواقعة داخل الفضاءات المخصصة للاستثمار.
- من ناحية الرقابة الإدارية .
- لتجسيد السياسة العقارية لابد من تدعيم المصالح المكلفة بمسح الأراضي الحفظ العقاري شبكة توثيقية والمهندسين ، الخبراء العقاريين، المحاكم المختصة بالفصل في المنازعات العقارية .
- تبني نصوص قانونية وإنشاء أدوات ملائمة لضمان تأطير عمليات نقل الاملاك العقارية ومتابعتها في فترة قياسية ، بالنظر إلى تأخر عمليات المسح.