

## المعالجة التشريعية للترقية العقارية في الجزائر

مونة مقلاني  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة 8 ماي 1945 - قالمة  
meguellati1982@gmail.com

### الملخص:

مثل ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقي العقاري، اهتماما متاخرا من طرف المشرع الجزائري، وتم التوجه إليه بهدف إضفاء تنظيم لهذا النوع من النشاط، وإحاطته بجملة من الضمانات، خصوصا مع اتساع نطاق العمران واحتياجاته التي تواكبت مع تزايد السكان، والدخول في نمط اقتصاد السوق، واتساع النشاط التجاري وقطاع الخدمات. زادت أهمية الترقية العقارية كنشاط متصل بالجانب العمراني والاقتصادي، من خلال كونه يفتح المجال أمام المساهمين العموميين والخواص، في انجاز سكنات وتمويلها، وخلق محيط تنافسي في تحسين مستوى السكنات وأسعارها.

**الكلمات المفتاحية:** القانون العقاري، التشريع الجزائري، الترقية العقارية، المرقي، التاجر.

### Résumé

L'activité de la promotion immobilière et de l'organisation de la profession de Immobilier, était trop tard dans législation algérien, afin de donner à l'organisation de ce type d'activité, et des garanties pour le faire, en particulier avec l'expansion de l'urbanisation et de ses besoins, ce qui a coïncidé avec la croissance démographique, ainsi que l'entrée dans le style de l'économie marché et l'expansion du secteur des entreprises et les secteurs services.

A cause de l'augmentation l'importance d'activité de promotion immobilière aspect lié du développement urbain et économique, l'Algérie découvre qu'il faut avoir une nouvelle vision sur ce domaine, en étant un champ ouvert à l'achèvement du logement et du financement, et de créer un environnement concurrentiel pour améliorer le niveau des constructions et des prix.

**Mots-clés :** Droit immobilier, Législation algérienne, Promotion immobilière, Promoteur immobilier, Marchand.

**Abstract :**

The control of the promotion of real estate and the organization of the real estate profession; marked by the late attention of the Algerian legislator, in order to give the organization of this type of activity, and guarantees to do so, and guarantees for doing so, especially with the expansion of urbanization and its needs, this coincided with population growth, as well as the entry into the style of the economy market and the expansion of the business sector and service sectors.

The cause of the increase the importance of real estate promotion activity related aspect of urban and economic development, Algeria discovered that it is necessary to have a new vision in this area, being a field open to the completion of housing and financing, and to create a competitive environment to improve the level of constructions and prices.

**Keywords:** Real Estate Law, Algerian Legislation, Real Estate Promotion, Real Estate Developer, Merchant.

**مقدمة:**

شكل سعي الأفراد لتحقيق الراحة والرفاه مطلباً أساسياً عبر التاريخ الإنساني، وتم توجيهه في جانب أساسي منه نحو مجال العمران لما يغطيه هذا الأخير من احتياجات الإنسان في الأمان والخصوصية والحماية، ولأن العمران والنشاط الإسكاني اقتضى جوانب جمالية وهندسية وأخرى قانونية متصلة بمتطلبات التواجد والجوار والالتزامات المالية الواجبة كان لا بد أن توجه الهيئات المعنية به في الدولة جهودها لأجل تنظيمه وضبط الأطر المتعلقة به زمانياً ومكانياً.

تعزز تنظيم مجال العقار والعمران؛ ببروز مهنة لها أشخاصها الفاعلين والمتدخلين فيها، يلبون مطالب الأفراد في الحصول على سكن أو عقار لممارسة نشاط اقتصادي أو تجاري أو خدمي، ويحصلون مقابل ذلك على عوائد مالية ضمن إطار قانوني يغطي مجال ما أصبح يعرف بالترقية العقارية، والتي هي في الأساس تشكل مرجعية التعامل مع القطاع العقاري في الدولة الحديثة خصوصاً مع الانسحاب التدريجي للدولة من المعاملات

العقارية والاكتفاء بتحصيل ما يترتب عنها من رسوم والتزامات مالية ، وفي هذا الإطار فإن الجزائر اهتمت بشكل لم يخرج عن منظور التشريع الفرنسي من جهة وارتباطات الجزائر عبر قرابة ثلاثة عقود بعد الاستقلال بالمرجعية الاشتراكية التي جعلت السكن حقا توفره الدولة من جهة وتحد من قدرة الأفراد على ممارسة نشاط الترقية العقارية، إن التحولات التي عرفتها الجزائر مند منتصف ثمانينات من القرن الماضي وصعود قطاع العقار والمعاملات المالية المقترنة به في ظل الزيادة السكانية من جهة ، وتضاعف الاحتياجات العقارية لتغطية النمو الاقتصادي والأنشطة التجارية المختلفة ، كل ذلك أسس لتوجه واضح في تنظيم نشاط الترقية العقارية عبر جملة من الأطر القانونية والتنظيمية لنشاط المرقين العقاريين بما فيهم الخواص للقيام بالدور المعهود لهم في مجال السكن والتعمير، من هذا المنطلق سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية الإجابة على الإشكالية التالية : كيف تطور منظور المشرع الجزائري لنشاط الترقية العقارية، وهل استطاع تغطية الاحتياجات المتزايدة للأفراد والمؤسسات، وتكييف الأطر القانونية المواكبة لهذه الاحتياجات في مجال الأنشطة العقارية ؟

#### أولاً: المقصود بالترقية العقارية:

يمثل مصطلح الترقية العقارية مصطلحا متداولاً على نحو واسع، في قطاع العمران والإسكان والاستثمار ومختلف الأنشطة التجارية، والتطرق إلى تحديد مفهوم له؛ يمر عبر تسليط الاهتمام عليه ضمن جملة من النصوص القانونية ضمن التشريع الجزائري، وهي النصوص التي تقدم عملية ضبط وتحديد لنشاط الترقية العقارية، سواء في مجالها أو المعنيين بها وشروط ممارستها.

## 01-تعريف الترقية العقارية على ضوء قانون 07/86:

انطلق الاهتمام بموضوع الترقية العقارية على نحو متأخر في التشريع الجزائري، ويعد قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، أول نص نظم قطاع السكن، حيث نصت المادة الثانية منه: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد."<sup>(1)</sup>

ان استقراء مضمون هذا النص؛ يكشف محدودية نطاقه، وذلك باقتصار مجال الترقية العقارية على بناء المساكن بالدرجة الأولى كقاعدة عامة ، كما يلاحظ إعطاء النص الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع، وهذا انطلاقا من مسعى فتح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه، وهو أمر أدى الى تضاؤل صيغة الإيجار لتصبح بمثابة استثناء أمام التوجه نحو بيع كل ما تم تشييده من سكنات<sup>(2)</sup>، حيث ثبت أن الدولة كانت تدعم بشكل صريح عمليات البناء من أجل البيع دون الإيجار ، وهو ما كان يخول الاكتتاب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط، والذي بموجبه تمنح للمكتب أحقية الحصول على مساعدة مالية، في حين أن عمليات الترقية المنصبة على الإيجار خالية من هذه المساعدة المالية.<sup>(3)</sup>

ركّز قانون 07/86-كما تم التوضيح سابقا-على تشجيع عمليات الترقية الواردة على السكن كأصل عام ، في حين أن إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري كان يتم بشكل ثانوي ، من هذا المنطلق يمكن القول أن هذا

القانون وإن كان بمثابة قفزة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية ، إلا أنه سرعان ما اتضح ضعف حدوده وعدم نجاعته خاصة في ظل أجواء دخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات المالية والإسكان، مما ترتب عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية، لذا تم إلغاء قانون 07/86 بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق، وتم إقرار نظام جديد لنشاط الترقية العقارية استجابة لضغوط متطلبات السوق العقارية في مجال البناء والسكن، ليتم تكريس توجه جديد للدولة ضمن هذا الإطار، عبر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية.

## 02- تعريف الترقية العقارية على ضوء المرسوم التشريعي 03/93:

عرفت المادة الثانية من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 الترقية العقارية، بأنها مشروع عقاري، وجاءت الصيغة كما يلي: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة؛ يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محالاً ذات الاستعمال السكني، أو محالاً مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري." (4)

اتسع مجال الترقية العقارية مع مضمون هذا النص، حيث لم يعد محصوراً فقط في مسألة إنجاز العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها فقط، كما جاء الأمر في القانون 07/87 ، بل أصبح نشاط الترقية العقارية شتملاً صيغتي البيع والإيجار على السواء<sup>(5)</sup>، كما جاءت صياغة النص عامة، ضمت أصناف العمارات ذات الاستعمال السكني ، وكذا المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات المعدة للاستغلال التجاري الحرفي أو الصناعي، وبذلك فإنه لم يتم

تحديد الأصل والاستثناء، أي لم تبرز التفرقة بين ما هو معدّ لغرض السكن، وما هو مخصص لأغراض تجارية، على خلاف القانون 07/86، والذي ركز على مسألة البناء لأجل السكن كقاعدة عامة، وبصفة عرضية التخصيص لأغراض أخرى.

أتى مرسوم 03/93 بإضافة أخرى جديدة، بحيث أن الترقية العقارية لم تعد تنحصر في إنجاز المباني الجديدة فقط، بل صار الأمر يتعدى ذلك، إلى تجديد الأملاك المبنية من قبل، كما نسجل ملاحظة أخرى بخصوص نص المادة 02 من المرسوم 03/93 تتعلق بتعريف الترقية العقارية بأنها مشروع عقاري، هذا الأخير تم تحديد معناه في المادة 02 من قانون 04/11 كما سنبينه على النحو التالي:

### 03-تعريف الترقية العقارية على ضوء قانون 04/11:

انسجاما مع مطالب تطوير مجال الترقية العقارية للتأقلم مع احتياجات السوق والأفراد، صدر القانون 04/11، والذي يتبين لنا بالرجوع لأحكامه، أن المشرع الجزائري تكلم عن مفهوم الترقية العقارية من خلال موضعين:

- التعريف الأول يتضح من خلال نص المادة 14 منه، التي اعتبرت الترقية العقارية مشروعا عقاريا، ونصت أنه:

" يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة؛ يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محالا ذات الاستعمال السكني، أو محالا مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري."<sup>(6)</sup>

يلاحظ أن المشرع حافظ على نفس التعريف السابق الوارد في المادة الثانية من مرسوم 03/93، وبقي مكرسا لنفس الطرح والتوجه السابق بشأن توسيع

مجال الترقية العقارية، وعدم حصره في السكن فقط، بل إجازة تخصيص البناء لأغراض صناعية أو تجارية أو مهنية أو حرفية، إلى جانب شمولية عملية البناء لأجل البيع والإيجار على السواء.

أما الموضوع الثاني الذي ورد فيه تعريف الترقية العقارية هو نص المادة 03فقرة 10بقولها أن الترقية العقارية:

"هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا المشاريع العقارية" (7) نستشف من مضمون هذه المادة أن المشرع عبر عن الترقية العقارية بكونها تشمل عمليتين، مسألة الموارد العقارية، والمشاريع العقارية، وحدد لنا المقصود بالمشاريع العقارية في الفقرة التاسعة من نفس المادة، بأنها مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد، وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع، أو الإيجار بما فيها تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات، أما فيما يخص الموارد العقارية في تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة في إنجاز المشاريع العقارية

ضمن هذا الإطار ومن خلال فحوى النصوص سالفة الذكر يمكن وضع تعريف الترقية العقارية بأنها:

" ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به في أي شكل وبأي طريقة شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد مبان لغرض بيعه أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة، ملتزما بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز أو التجديد، وبأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير، كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية " (8)

ضمن هذا السياق ولكي يمكن اعتبار النشاط العقاري ترقية عقارية يتوجب أن يتوفر على المشتملات التالية:

أن يكون النشاط منصبا على عملية البناء بصفة عامة، وما يرد عليه من تصرفات من إنجاز وتهيئة وإصلاح وترميم وتجديد وإعادة تأهيل وإعادة هيكلة وتدعيم.

- قيام المتعامل في الترقية العقارية بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية. -مباشرة المتعامل في الترقية العقارية بنفسه أو بواسطة الغير كل أو بعض العمليات التي يتطلبها البناء كسواء العقار المعد للبناء واستصدار رخص البناء، لكن لا يشترط أن يقوم المتعامل في الترقية العقارية بالتنفيذ الفعلي للعملية لكون شخصيته ليست محل اعتبار، إذ يمكن إسناد الأمر للمقاول الذي يتعاقد مع المتعامل في الترقية.

من هذا المنطلق ويتوافر هذه الشروط في نشاط عقاري ما، يمكن تكيفه على أنه ترقية عقارية، والقائم به متعاملا في الترقية العقارية.<sup>(9)</sup>

**ثانيا: التكيف القانوني للترقية العقارية:**

#### **01-الصفة المدنية للترقية العقارية:**

بالرجوع لأحكام القانون 06/87 سالف الذكر يمكن القول أن المشرع الجزائري أضاف الطابع المدني على كل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية ، بحكم أن الهدف الأساسي من الترقية العقارية كان يتجلى في بناء مساكن للسكن فقط، وتم تجاهل الأغراض الأخرى وعدم التركيز عليها ، وبالتالي كان يمنع على المقاول تشييد بنايات لأجل تلبية الأغراض التجارية أو الصناعية أو المهنية ، مع إلزامية بيع ما تم تشييده إذ في حالة عدم البيع في مهلة 06 أشهر الموالية من انقضاء عملية الإنجاز تحل البلدية محل المقاول<sup>(10)</sup>، حيث كانت مسألة تنظيم الترقية العقارية حكرا على البلدية، إذ تقوم هذه الأخيرة بتحضير دفتر شروط تحدد فيه تركيبة المشروع من كل



النواحي الفنية ، وما على المقاول الذي يهمله الأمر سوى تقديم ترشيحه ، وهذا من خلال تسديد مبلغ الكفالة ، بالتالي تميزت أحكام هذا القانون بالصرامة والصعوبة ، وذلك لاستبعاد الأشخاص المعنوية المنظمة في شكل شركات تجارية من تمويل برامج الترقية العقارية ، الأمر الذي نجم عنه استبعاد وتهميش هذه الشركات من مجال الترقية العقارية ، رغم كونها اقتصاديا هي الأولى والأقدر على تجميع ما يتطلبه هذا المجال من وفرة رؤوس الأموال ، لهذا السبب تميزت أحكام قانون 07/86 بالقضاء على محترفي الترقية العقارية لفائدة الهيئات العمومية ومؤسساتها<sup>(11)</sup> ، وبالتالي كيفت أعمال الترقية العقارية بأنها أعمال مدنية محضة ، إذ كان ينظر لأعمال البناء في ظل هذا القانون من الجانب الاجتماعي أكثر من الجانب الاقتصادي .، فكان نتيجة عدم مراعاة هذا القانون لحاجة الفرد في اقتناء محلات لغير السكن كالنشاطات المهنية والتجارية والحرفية ، فتح باب التحايل بجعل البناءات المخصصة للسكن تخصص لأغراض أخرى ، إلى جانب تسجيل ملاحظة أخرى تتمثل في عدم اعتراف هذا القانون بصفة المرقى العقاري للخواص ، وعدم إضفاء الصفة التجارية على أعماله ليتم اعتبار نشاطات الترقية العقارية أعمال مدنية لا تهدف إلى تحقيق الربح<sup>(12)</sup> ، والمكتتب هو شخص مدني ولا يمكن أن يكون تاجرا، ضمن الإطار نفسه نجد المرسوم التشريعي 03/93 أضافى هو الآخر الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية لكن بشكل استثنائي فقط ، وذلك في حالة قيام المتعامل بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>(13)</sup> ، ويقصد بالمشاركين الأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية غير المتعاملين العقاريين ، واللذين تتسم أعمالهم بالطابع المدني خاصة عند تدخلهم في إنجاز وترميم البناءات من أجل

الاحتفاظ بها لأنفسهم ، كما هو الشأن بالنسبة للمتعامل العقاري الذي يبني لصالحه الخاص دون التوجه بها للبيع أو الإيجار للغير .<sup>(14)</sup>

## 02-الصفة التجارية للترقية العقارية:

أضفى المشرع الجزائري الصفة التجارية على أعمال ونشاطات الترقية العقارية، بالتالي اعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وما يترتب على ذلك من آثار من ضرورة الحصول على سجل تجاري وهذا ما تبناه في ظل المرسوم التشريعي 03/93 وكذا القانون 04/11سالف الذكر إذ نصت المادة 02/03 من المرسوم على ما يلي:

" ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا " كما نصت المادة 19 من قانون 04/11 على ما يلي:

" يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية "

كما رخصت المادة 04 من القانون نفسه للمرقبين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية<sup>(15)</sup>، بالتالي أصبحت نشاطات الترقية العقارية من قبيل الأعمال التجارية ، وتخضع في تطبيقها لأحكام القانون التجاري ، كما استوجب القانون 04/11 أن عملية المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار لا بد أن تتم من محترفين يمتلكون المهارات في هذا المجال ، مما يستتف أن شرط الاحتراف يتوفر في الأعمال التجارية، إلى جانب أن مرسوم 03/93 فسح المجال لأعمال تجارية جديدة بحكم موضوعها تضاف إلى تلك المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون التجاري، مثل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها، ونشاطات الوساطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع

الأمالك العقارية أو تأجيرها ، وكذا نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير، فاعتبرت هذه النشاطات أعمالا تجارية بحكم غرضها. (16)

نحن من جانبنا نرى نؤيد هذا الطرح بإضفاء الصفة التجارية على أعمال الترقية العقارية، من منطلق أنها تستهدف حتما المضاربة، بحكم أن المرقى العقاري سيحقق من وراء هذ النشاط ربح مادي والحصول على منفعة نتيجة البيع بسعر أعلى من سعر الشراء، وهذا ما يفصل بين العمل المدني والتجاري مما يتوجب إخضاعها لأحكام القانون التجاري.

### ثالثا: المرقى العقاري في الترقية العقارية

تطور تعريف الشخص القائم بنشاطات الترقية العقارية، بتطور النصوص القانونية، على أساس أن عملية الترقية العقارية تتطلب وجود أشخاص محترفين في مجال إنجاز المباني وإبرام العقود المتعلقة بالبيع والإيجار، وعليه سنحاول تحديد المقصود بالشخص القائم بإنجاز نشاطات الترقية العقارية، باعتبار أنه حلقة وصل في مجال الترقية العقارية، وبذلك اختلفت تسميته باختلاف النصوص القانونية، وسنحاول في هذه النقطة إبراز ذلك كما يلي:

#### 01-التعريف التشريعي للمرقى العقاري:

بالاستناد إلى نصوص القانون 07/86 وتحديدًا ضمن المادة الثامنة منه نجد أنه كان يصطلح على الشخص القائم بأعمال الترقية العقارية بالمكاتب، فمهنة المتعامل في الترقية العقارية حسب هذا القانون كانت تعتبر مجرد اكتتاب وهذا ما يستشف من المادة 08 التي قضت بما يلي:

"يفتح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية لأي شخص طبيعي أو معنوي ذي جنسية جزائرية قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام

الاتفاقية، ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات التي يخولها لها قانونها الأساسي ذلك، والبناء الذاتيين الفرادى أو المنتظمون في تعاونيات عقارية والذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليهم...." (17)

ثم قام المشرع في المادة السادسة من القانون نفسه بتعداد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص إذ جاء نصها كما يلي:

" تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الأتية أو صافهم: - الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها - المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي والخواص القائمون بالبناء الذاتي ، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية - الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه - يمكن لعمال المؤسسات والإدارات العمومية والمنشآت والمقاولات والهيئات العامة والخاصة أن يقوموا فرادى أو منتظمين في التعاونيات ، زيادة على الإطار الذي يوفر البناء الذاتي لسد حاجاتهم الذاتية بعمليات الترقية العقارية وفق أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة تحدد في وقت لاحق " (18)

يتضح لنا من استقرائنا لمضمون هذين النصين أن المشرع لم يعط مفهوم وتعريف دقيق لهذا الشخص ، بل قام بالنص فقط على الأشخاص المخول لهم القيام بعملية الاكتتاب، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى يتبين لنا وجود تناقض بين النصين فبعدما استثنت المادة 08 من مجال الترقية العقارية الأشخاص والهيئات العمومية التي يخول لها قانونها الأساسي ذلك ، والمستفيدون من البناء الذاتي والمنتظمون في التعاونيات العقارية، جاءت المادة 06 بمفهوم المخالفة وأجازت لهذه الهيئات إنجاز عمليات الترقية

العقارية ، وبناء على هذا التناقض والغموض الذي يعترى مفهوم الشخص القائم بالترقية العقارية في ظل أحكام هذا القانون الذي تميز بنقائص وثغرات، ومن منطلق عدم وضع تعريف جامع وواضح للشخص القائم بإنجاز الترقية العقارية جاء مرسوم التشريعي 03/93 ، حيث أطلق المشرع لفظ المتعامل على القائم بعملية الترقية العقارية ، وهذا ما يتبين من نص المادة 03 منه بقولها :

"يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02، متعاملا في الترقية العقارية"<sup>(19)</sup>

وتكلم نص المادة الثانية عن النشاطات التي يمارسها المتعامل في الترقية العقارية، وهي مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، وعليه يمكن أن نقف على بعض الملاحظات وفقا لما يلي:

قام المشرع الجزائري بالدمج بين المادة الثالثة والثانية التي عدت العمليات التي يمكن أن يقوم بها الشخص في مجال الترقية العقارية ، واعتبرت كل شخص يمارس النشاطات سالفة الذكر متعاملا عقاريا ، في حين أن الأخذ بهذا الطرح يقودنا إلى اعتبار كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية مع تخصيصها للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة هي بمثابة نشاطات عقارية ، وبالتالي يصبح كل من يقوم بها حسب المادة 03 متعاملا عقاريا ، والتسليم بذلك يؤدي إلى الفهم بأن مقاول البناء والمهندس المعماري وكل التقنيين الآخرين في البناء ، طالما أعمالهم تساهم في مثل هذه الأنشطة العقارية فهم في نظر المشرع متعاملون عقاريون<sup>(20)</sup> ، وهذا ما لا يستساغ ويعد وضعاً خاطئاً ، لأنه إذا تم اعتبار المهندس المعماري متعاملا في الترقية العقارية ، فإن الأمر يؤدي بالضرورة

إلى إضفاء صفة التاجر عليه مع أنه ليس تاجر بل هو صاحب مهنة حرة ويخضع لأحكام القانون المدني<sup>(21)</sup>، أما الملاحظة الثانية التي يمكن إدراجها من خلال استقراءنا لمضمون المادتين، هي أن المشرع الجزائري اعتبر مصطلح وصفة المتعامل تطلق حتى على من يبني لتلبية حاجاته الخاصة ، في حين أن هناك من يرى أن السكن الموجه للاستعمال الخاص من طرف المتعامل لا يندرج ضمن الترقية العقارية ، وبالتالي في هذه الحالة نزول عن هذا الشخص أو الهيئة صفة المتعامل العقاري لغياب عنصر الوسيطية ، بحكم أنه يتوجب في المتعامل العقاري ان يكون وسيطا بين المشتري ورجال الفن في البناء لتحقيق الهدف المتوخى من نشاطات الترقية العقارية<sup>(22)</sup>، أما الملاحظة الثالثة التي يمكن إدراجها تتمثل في عدم اشتراط هذا المرسوم ضمن أحكامه اتخاذ القائم بالترقية العقارية زمام المبادرة والعناية الرئيسية لكونها أساس الترقية العقارية<sup>(23)</sup>، وعليه يمكن القول أن تعريف المتعامل العقاري من وجهة نظر هذا المرسوم جاءت فضفاضة وواسعة لارتباطه بالنشاط العقاري ، أمام هذا الوضع كان لزاما إعادة النظر لمهنة المتعامل في الترقية العقارية بشكل يشجع المهنيين الحقيقيين، ويبرز ديناميكية جديدة بين الممارسين للمهنة ، وضمن نفس المسعى يضمن نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية والتقنية<sup>(24)</sup>، لهذا الغرض أتى قانون 04/11 وأطلق تسمية جديدة لهذا الشخص والمتمثلة في مصطلح **المُرقي العقاري** ، وهي الكلمة الصحيحة إذا تم ترجمتها للمصطلح الذي يعتمد عليه المشرع الفرنسي **PROMOTEUR IMMOBILIER**، وبالرجوع لنص المادة 03 وكذا المادة 18 من هذا القانون، نجد أن المشرع الجزائري حدد المقصود بالمرقي العقاري ، بالإضافة إلى تعداده للنشاطات والأعمال الموكلة له ، إذ جاء نص المادة 03 كما يلي :

" يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "؛

وجاء في المادة 18 مفهوم المرقى العقاري كما يلي:

"يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها" (25)

ضمن الإطار ذاته أورد المشرع الجزائري تعريف آخر للمرقى العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ضمن نص المادة الثانية منه وذلك على النحو التالي:

" يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس الترقية العقارية ... " (26)

نستشف من فحوى هذه النصوص أن المشرع قام بتوسيع نشاطات الترقية العقارية، وضيق في تحديد الشخص المؤهل لاكتساب صفة المرقى العقاري لممارسة هذه النشاطات ، حيث رخص فقط للمرقين العقاريين الحائزين على الاعتماد ، ونحن من جانبنا نساير هذه الإضافة الجديدة لوضع حد للتجاوزات والتحايلات التي تحدث من طرف أشخاص لا يتوفر فيهم شرط الكفاءة والتأهيل في ممارسة هذه المهنة ، مما يؤدي أمام غياب الضمير بخرق أصول ومبادئ المهنة ، كما أصبح مجال تدخل المرقى العقاري واسعا لينتقل دوره من عمليات البناء إلى عمليات التجديد وإعادة التأهيل أو الهيكلة أو تدعيم البنايات ، كما يتجلى لنا من خلال هذا القانون الأخذ بمعيار المبادرة

في القيام بهذه النشاطات ، وهو ما كان غائبا في ظل التنظيمات سالفة الذكر ،  
بالتالي أصبح دور المرقي العقاري أكثر فعالية وضبطا عما كان عليه سابقا .

## 02-شروط اكتساب صفة المرقي العقاري:

يعد المرقي العقاري المحرك الاساسي لنشاط الترقية العقارية، وانطلاقا من  
الدور الاساسي الذي يعهد له في مجال السكن، لا بد أن يتوافر على شروط  
مهمة ويمكن إجمالها فيما يلي:

### أ-اكتساب صفة التاجر:

بالرجوع إلى قانون 07/86 نجد أن نصوصه جاءت خالية من هذا الشرط ،  
حيث عهدت مسألة الاكتتاب بغرض إنجاز عمليات الترقية لكل من الجماعات  
المحلية ، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون  
بالبناء الذاتي أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون  
الخاص، وسبب عدم إدراج هذا الشرط أن أعمال الترقية العقارية كانت  
تكيف على أنها نشاطات ذات طابع مدني ، فالقائم بها شخص مدني وليس  
تاجر، أما بالنسبة للمرسوم التشريعي 03/93 ، وكذا القانون 04/11 فقد  
خولا ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع  
بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية<sup>(27)</sup>، وحددت المادة 06 من  
المرسوم التنفيذي 84/12 سالف الذكر الأهلية التجارية ب25 سنة، وهذا  
خلافًا لسن الأهلية المحددة في القواعد العامة .

### ب-التمتع بالجنسية:

كان يشترط في ظل قانون 07/86، للاكتتاب في إحدى عمليات الترقية  
العقارية تمتع الشخص الطبيعي أو المعنوي بالجنسية الجزائرية<sup>(28)</sup>، وهو ما



أوجبه أيضا قانون 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي 84/12 ضمن المادة 06 منه، في حين نجد أن المرسوم التشريعي 03/93 كان يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة مهنة المتعامل في الترقية العقارية سواء كان وطنيا أو أجنبيا. (29)

### ج-التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد:

إن اكتساب صفة التاجر وحده، غير كاف لممارسة مهنة المرقى العقاري، كما كان معمول به سابقا، إذ اشترط قانون 04/11 لاكتساب صفة المرقى العقاري ضرورة الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويعد هذا الإجراء ترخيصا لممارسة المهنة والمبادرة بالمشاريع العقارية (30)، كما استتنت المادة 20 من قانون 04/11 طائفة من الأشخاص وتم منعهم من الالتحاق بالمهنة وذلك لتعرضهم لعقوبات بسبب إحدى المخالفات التالية:

-التزوير واستعمال المزور في المحررة الخاصة أو التجارية أو البنكية - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال -ال نصب وإصدار شيك بدون رصيد- رشوة موظفين عموميين - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي، كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن يعد هذا الشرط أمر بديهي لا يمكن إغفاله، لأن السلوك محل اعتبار في أي مهنة ليس فقط في مهنة المرقى العقاري.

### د- شرط الاحتراف وتمتع المرقى العقاري بالقدرات المالية:

أدرج قانون 04/11 شرط جديد تم إغفاله في القوانين السابقة ، حيث أكد على أن المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار تتم من طرف محترفين يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية<sup>(31)</sup>، فبحكم إضفاء الصفة التجارية على مهنة المرقى العقاري ، فلا بد أن يتخذها مهنة معتادة له ، إذ يمنع عليه مزاوله مهنة أخرى ، وكل تغيير في شكل وتسمية وعنوان الشركة خلال ممارسة نشاطه أو تغيير المسير يؤدي إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون ما لم يطلي تجديدها طبقا للشروط القانونية<sup>(32)</sup>، وهذا ما اشترطته أيضا المادة 03 من المرسوم التنفيذي 84/12 سالف الذكر، حيث أوجبت أن يتخذ المرقى العقاري من نشاطه مهنة منظمة ، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.<sup>(33)</sup>

نحن من جانبنا نساير هذا الطرح والتوجه الجديد الذي أضافه المشرع فيما يخص التركيز على ضرورة الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري واتخاذ المرقى العقاري نشاطه مهنة معتادة له ، وهو حسب رأينا تشديد إيجابي وإضافة جذرية لاحترام قواعد ممارسة المهنة ووضع حد لبعض التجاوزات والطرق الاحتيالية والتدليسية التي يلجأ إليها بعض الأشخاص الوهميين دون التقيد بأدنى معايير الإنجاز وأخلاقيات المهنة واستغلال حاجة الفرد الملحة للسكن ، وإسناد هذه المهنة لأشخاص تتعدم فيهم الكفاءة والدراية اللازمة بأصول النشاط التجاري ، خاصة وأن الواقع العملي أثبت أن جل الإشكالات المتعلقة بالترقية العقارية يتسبب فيها أشخاص عديمي الخبرة المهنية وذلك لضعف إمكانياتهم ، وهذا ما جعل المشرع يحرص على هذه الشروط من امتهان ومهارة وقدرات مالية ، فتتحقق مثل هذه الترتيبات يؤدي إلى تنامي الاهتمام بقطاع السكن وخلق بيئة سليمة ، لأن

الأمر أبعد وأوسع من مجرد تلقين المرقى العقاري هذه المهارات بل يتعدى الأمر إلى التركيز والتأكيد على خلق بيئة سليمة وإقامة علاقة متبادلة بينه وبين المقتني للسكن وخلق مردود إيجابي في تأصيل نشاط الترقية العقارية.

### خاتمة

يتضح لنا في نهاية هذه الورقة البحثية مدى اهتمام المشرع بالترقية العقارية، وتجلي ذلك من خلال إصداره عدة نصوص تشريعية بداءة بأول نص قانوني عالج نظام السكن وهو قانون 07/86 ثم تلاه المرسوم التشريعي 03/93 ، وأخيرا قانون 04/11 ، ويمكن أن نسجل بعض الملاحظات بشأن مضامين هذه القوانين كما يلي : 01- فيما يخص قانون 07/86 رغم أنه اهتم بسياسة الإسكان وفتح المجال للمبادرة الخاصة في مجال الترقية العقارية بعد أن كان فيما سبق حكرا على الدولة ، إلا أنه اعترته سلبيات وشابته مواطن القصور من حيث إعطائه الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه ، وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، ولقد حاول المشرع إيجاد حل جذري لسلبات هذا القانون، وهذا ما كرسه من خلال إصدار المرسوم التشريعي 03/93 والذي جاء بالتصورات والحلول التالية:

-فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والخاص.

- توسيع مجال تدخل الترقية العقارية ليشمل صيغتي البيع والإيجار من جهة على خلاف سابقه الذي حصر الأمر في البيع فقط دون الإيجار ومن جهة

أخرى عدم اقتصار البناء على السكن فقط بل وسع من دائرة إنجاز المحلات لغرض التخصيص التجاري أو الحرفي أو المهني أو الصناعي -إضفاء الصفة التجارية على اعمال القائم بالنشاط العقاري سواء كان خاصا أو عاما باستثناء العمليات المعدة لإشباع الحاجات الخاصة أضفي عليها الطابع المدني لكن رغم ما أتى به هذا المرسوم إلا أن أحكامه شملتها بعض أوجه القصور خاصة فيما يتعلق بضبط التزامات المتعامل العقاري بشكل صارم وعدم وجود ضمانات كافية لحماية الطرف المتعاقد معه وهو المقتني للسكن باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية لهذا الغرض تم استحداث القانون رقم 04/11 وكذا المرسوم التنفيذي له رقم 84/12 بهدف ضبط النشاط العقاري ضمن أطر فعالة وتجنب سلبات القوانين سالفة الذكر وهذا ما تجسد ضمن نصوص هذا القانون، يمكن أن نسجل بعض الملاحظات أتى بها على النحو التالي :

- استوجب أن تكون المبادرة بالعملية العقارية بصيغتي البيع أو الإيجار مؤطرة بصفة المهنية والاحتراف وهذه إضافة جديدة لم تكن واردة ضمن نصوص القوانين السالفة.

-وسع نشاطات الترقية العقارية وضيق دائرة الشخص المؤهل لاكتساب صفة المرقي العقاري، إذ رخص لممارسة هذه النشاطات للمرقين العقاريين الحائزين فقط على الاعتماد ويعد هذا الطرح إيجابي وحلا فعالا.

- تم توسيع دائرة نشاط المرقي العقاري كما أطلق عليه في ظل هذا القانون، بحيث لم يعد نشاطه محصورا في البناء فقط، بل تعداه إلى عمليات التجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البناءات، وبالتالي أصبحت مهنة المرقي العقاري في ظل هذا القانون أكثر ضبطا وتنظيما عما كان عليه الوضع في ظل القوانين سالفة الذكر.

## الهوامش

- (1) - انظر المادة الثانية من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986.
- (2) - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة، الجزائر ، 2004، ص: 126.
- (3) - أنظر المادة 01/22 من قانون 07/86 سالف الذكر .
- (4) - أنظر المادة الثانية من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 03/03 1993 .
- (5) - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص: 293.
- (6) - المادة 14 من قانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011 ، ص: 04.
- (7) - المادة الثالثة فقرة 10 من القانون نفسه .
- (8) - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية : دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2011، ص: 21.
- (9) - المرجع نفسه ، ص: 22.
- (10) - أنظر المادة 44 من قانون 04/86 سالف الذكر .
- (11) - سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص: 126.
- (12) - مسكر سهام ، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزراعي ، جامعة قسنطينة ، 2015-2016 ، ص: 07.
- (13) - أنظر المادة 02/03 من المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر .
- (14) - عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر مذكرة ماجيستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقزق ، قسم العلوم القانونية ، 2008-2009، ص : 14.

- (15) -أنظر المادة 02/03 من المرسوم التشريعي 03/93 ، والمادتين 19 و 04 من قانون 04/11 سالف الذكر .
- (16) -أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر .
- (17) - أنظر المادة الثامنة من قانون 07/86 سالف الذكر .
- (18) -أنظر المادة 06 من القانون نفسه .
- (19) -أنظر المادة الثالثة من مرسوم 03/93 سالف الذكر .
- (20) -شعبوية مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص قانون عقاري ، فرع قانون التهيئة والتعمير ، جامعة قسنطينة ، 2104 -2105 ص: 14.
- (21) -بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص:53.
- (22) -عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص: 19.
- (23) -مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص: 25.
- (24) -بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص: 52.
- (25) - أنظر المادتين 03 و 18 من قانون 04/11 سالف الذكر .
- (26) - أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2012 ص: 06.
- (27) -أنظر المادة 06 من المرسوم التشريعي 03/93 والمادة 19 من قانون 04/11 سالف الذكر .
- (28) -أنظر المادة 08 من قانون 07/86 سالف الذكر .
- (29) - أنظر المادة 1/03 والمادة 6 من المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر .
- (30) - أنظر المادة 04 من قانون 04/11 سالف الذكر .
- (31) - أنظر المادة 12 من قانون 04/11 سالف الذكر .
- (32) -أنظر المادة 22 من القانون نفسه.
- (33) -أنظر المادة من المرسوم التنفيذي 84/12 سالف الذكر .