

جامعة الشهيد العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

نطاق الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

- حاجي نعيمة

إعداد الطالب:

- ناصر كمال

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tébessi - TEBESSA

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر ب	جامعة العربي التبسي	رئيسا
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
د. الوافي فيصل	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022 - 2023

جامعة الشهيد العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون اداري

بعنوان

نطاق الترقية العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

حاجي نعيمة

إعداد الطالب:

ناصر كمال

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tébessi - Tébessa

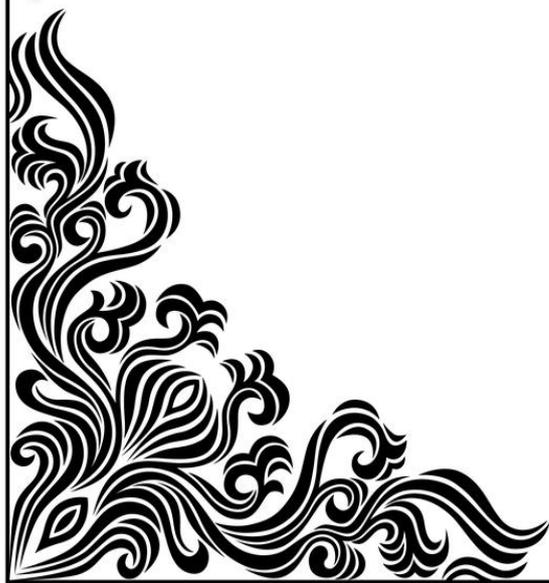
أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
طاهرية الكاملة	أستاذ محاضر ب	جامعة العربي التبسي	رئيسا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2022 - 2023

لا تتحمل الكلية أي مسؤولية عن
ما يرد في المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: ((يرفع الله الذين آمنوا

منكم والذين أوتوا العلم درجات والله بما

تعملون خبير))

صدق الله العظيم

سورة المجادلة "آية 11"

الشكر والعرفان

الحمد لك ربي حتى ترضى، والحمد لك إذا رضيت، والحمد لك بعد الرضا،

فالحمد والشكر لله الذي يسر أمري لإتمام هذا العمل

فعلى الأصل نمشي، والأصل يدفعنا أن نرد الفضل لأصحابه، وأن نسدي الشكر

لمستحقه في مقدمتهم الأستاذة الفاضلة "حاجي نعيمة" التي تفضلت بالإشراف

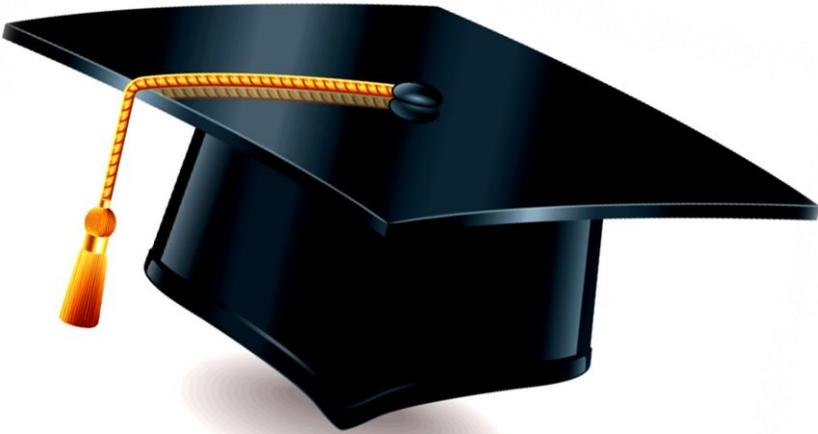
على هذه المذكرة والتي لم تبخل علي بنصائحها وتوجيهاتها

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بالموافقة

على هذه المذكرة وإثرائها بملاحظاتهم القيمة جزاهم الله عني جميعا خير الجزاء

وأتوجه بالشكر الجزيل لكافة الطاقم الإداري وكافة الأساتذة بكلية الحقوق والعلوم

السياسية جامعة الشيخ العربي التبسي



الإهداء

إلى من أمطرتني بسحائب عطفها وحنانها من نهلت من صبرها وثباتها ما أجاوز
به أجواء السحاب من زرعت في نفسي يقينا يبدد كل شك وارتياب

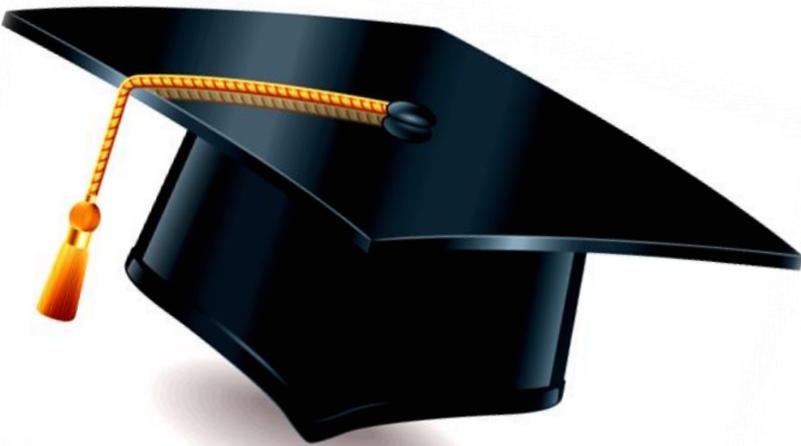
إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتني بخيوط منسوجة من قلبها
إلى : والدتي العزيز

إلى من سعى وشقي لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في
طريق النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر

إلى : والدي العزيز

إلى من علموني حروفا من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجلى
عبارات في العلم إلى من صاغوا لي من علمهم حروفا ومن فكرهم منارة تنير لنا
مسيرة العلم أساتذتي

أهدي هذا العمل المتواضع راجي من المولى عز وجل أن يجد القبول والنجاح..



قائمة المختصرات:

أولاً- باللغة العربية

(1) ج .ج .ج : جريدة رسمية.

(2) ص : صفحة.

مفصلة

تزايد عدد سكان الجزائر بشكل عام منذ الاستقلال، مما أدى إلى توسع المدن، ونتج عن ذلك استنزاف سريع وعشوائي للعقار، مما سبب اختلال في التوازن العمراني، وللقضاء على هذه الظاهرة وتقاديا لمشاكلها سنت الدولة قوانين في مجال العمران قصد تسيير التعمير في المجال الحضري، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات البرامج المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بهدف التوصل إلى تخفيف العجز الذي تعاني منه الجزائر في هذا المجال.

ومن هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية، فناطق الترقية العقارية يتميز بالحركية المستمرة تماشيا مع الدور المنوط به، فهو يحتاج إلى تنظيم ودعم مستمر من طرف الدولة، وهو ما تفرضه التطورات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، ومن أجل ذلك تم تقنين الترقية العقارية التي تعتبر من أبرز المواضيع المطروحة على الساحة العقارية، خاصة في ظل الانفتاح على السوق الحر، الأمر الذي تطلب إعادة هيكلة الساحة العقارية وفتح مجال الترقية العقارية وتوسيعه تدريجيا.

لذلك سن المشرع الجزائري العديد من القوانين التي تنظم الترقية العقارية ونشاطها، إلا أنه كان عاجزا عن استيعاب التجاوزات، خصوصا مع تعقد النشاطات الممتدة أي طويلة الأمد، حيث يستلزم تنفيذها كثرة المتدخلين والفاعلين فيها، لذلك رأى المشرع الجزائر ضرورة التدخل من جديد، وتجسد ذلك من خلال القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ف جاء هذا القانون بمصطلح **المركي العقاري** الذي يعتبر الفاعل الرئيسي في نشاط الترقية العقارية، فنشاطه أصبح مقننا ومهنته منظمة خاضعة للمرسوم التنفيذي 15-234 المتضمن شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري.

كما يجب أن نسلط الضوء على **المركي العقاري** سواء كان بائعا أو صاحب مشروع أو مقاول، فهو في كل الأحوال معرض للمساءلة في حالة مخالفة الالتزامات، حيث يعتبر المسؤول الأول، باعتباره القائم بالمشروع العقاري والمحرك الرئيسي له، لهذا أحاط المشرع الجزائري العلاقة التعاقدية بضمانات ضمن القانون 11-04، ليكون المشرع بهذا تطرق إلى جوانب أخرى من التنظيم القانوني لمسؤولية **المركي العقاري**، ففي نفس القانون 11-04 أعطى المشرع الجزائري مجالا أوسع للترقية العقارية ليشمل مواضيع المشاريع العقارية التي عرفها في الفقرة 09 من المادة 03 منه، بحيث يشكل المشروع العقاري: "مجموع النشاطات

المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات".

ومن هذا التعريف يكون المشرع الجزائري قد خرج من دائرة الحصر إلى توسيع آفاق مجال نشاط الترقية.

♣ أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع نطاق الترقية العقارية في التشريع الجزائري أهمية بالغة في عصرنا، والدليل على ذلك هو دورها الفعال في التقليل من ظاهرة الفوضى العمرانية التي تشهدها أغلب المدن الجزائرية، كما تستند الأهمية العلمية لدراسة سياسات التهيئة العمرانية على رأسها منظومة الترقية العقارية - إنطلاقا من تنوع مجالاتها - في تفكيك ظاهرة الفوضى العمرانية في الجزائر، والمساهمة بشكل واضح في عملية النهوض بالميادين الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر.

♣ دوافع اختيار الموضوع:

بالنسبة للدوافع الذاتية، تتمثل في ما يلي:

صلة الموضوع بتخصصي الدراسي القانون العقاري

الرغبة في البحث عن هذا الموضوع مع محاولة إيجاد حلول فعالة

أما الدوافع الموضوعية فتتلخص في الآتي:

النمو الحضري المفرط في الآونة الأخيرة، الذي ولد أزمة في السكن وفوضى في العمران، الأمر الذي يجعل من الترقية العقارية بمجالاتها المختلفة من بين الأدوات الرئيسية لحل المعضلة وتخفيف الأزمة، لذلك فالتطرق إلى مجالات الترقية العقارية يعتبر أولوية بحثية للمتخصصين في القانون العقاري بشكل أساسي.

غياب سياسة موحدة واضحة يمكن إتباعها في مجال نشاط الترقية العقارية

♣ إشكالية الدراسة

إلى أي مدى تحقق الترقية العقارية الدور المنوط بها في مجال السكن والعمران من خلال مجالاتها المتعددة والمتنوعة؟

❖ منهج الدراسة

وفي إطار دراستي لهذا الموضوع ارتأت العمل بكل من المنهج الوصفي للإمام بجميع الجوانب وذلك في إعطاء التعريفات، وكذلك المنهج التحليلي باعتباره المنهج المناسب لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالترقية العقارية.

❖ أهداف الدراسة

ويكمن الهدف من هذه الدراسة في السعي إلى وضع إطار قانوني لنشاط الترقية العقارية ونطاقها وتجميع هذا الموضوع، خاصة أمام ندرة المؤلفات القانونية والفقهية الجزائرية التي تتناوله بالدراسة والتحليل الموسعين.

❖ الدراسات السابقة

استندت الدراسة إلى مجموعة دراسات سابقة، تنوعت من حيث المضمون، خاصة منها:

- مزاري محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم سياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 03، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، سنة 2020/2021.

- أعر الشريف أسية، علاقات قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، الجزائر، المجلد الرابع، العدد الأول، بتاريخ 20 مارس 2017.

❖ صعوبات البحث

اعترض مسار البحث عدة صعوبات، خاصة منها قلة المراجع التي تفصل في مجالات الترقية العقارية، كما أن تنوع الترقية العقارية، كون هناك مرقي عمومي ومرقي خاص، صعب من عملية إجراء دراسة ميدانية تدعم البحث من حيث الجوانب العملية والإحصائية.

♣ خطة الدراسة:

تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين: الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للترقية العقارية، والذي تضمن مبحثين، تناول المبحث الأول ماهية الترقية العقارية، أما المبحث الثاني فقد خص بتنظيم مهنة المرقي العقاري.

بالنسبة للفصل الثاني ف جاء تحت عنوان: مجالات الترقية العقارية في القانون الجزائري وقسم بدوره إلى مبحثين، حيث عُنون المبحث الأول بالإنجاز والتهيئة العمرانية أما المبحث الثاني فقد تضمن التجديد العمراني وإعادة الهيكلة الحضرية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي

للتربية العنقارية

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

كانت الجزائر تعاني من أزمة العمران الأمر الذي فرض إيجاد آليات قانونية سريعة، لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، ثم المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ولغرض تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها تم إلغاء المرسوم 03/93 ما عدا المادة 27 منه، وذلك بموجب القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبالنسبة للمرقي العقاري باعتباره الشخص الممارس لنشاط الترقية العقارية أصبح يمارس مهنة عقارية أضيفت إلى بقية المهن المعروفة في المجال العقاري، على غرار مهنة المقاول والمهندس المعماري، وضمن هذا السياق تدخل المشرع لتنظيم التزامات المرقي العقاري، وبهذا فإن فكرة هذا الفصل تنطلق من خلال مبحثين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المبحث الثاني: تنظيم مهنة المرقي العقاري

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

تعددت مفاهيم الترقية العقارية وذلك تماشيا مع تغير الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للجزائر وأيضا له خلفيات تاريخية، وقد جاء قانون رقم 04/11 الساري المفعول بتحديد مفهومها ونطاقها، والتي سنتطرق إليها في المطلب الأول وتنظيم مهنة المرقي العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

في هذا المطلب سوف نتعرف على الترقية العقارية في (الفرع الأول) وأنشطتها المختلفة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا الإدارية، وقد عرفها المشرع الجزائري أيضا من خلال نصوص كل من القانون رقم - 07-86 المتعلق بالترقية العقارية¹، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ثم القانون رقم 11/04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم السابق.

وعليه فإن التعريف التشريعي للترقية العقارية حسب نص المادة 02 من قانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها والتي تنص: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد، ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات

¹ القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 1986/3/5، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون¹.

وبما أن المرسوم التشريعي رقم 86-07 قد ألغي وصدر بعده المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي قام المشرع بتخصيص الفصل الأول منه للترقية العقارية، فقد عرفها في نص المادة 02 من هذا المرسوم التشريعي على 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 محال ذات الإستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي وصناعي وتجاري²».

أما بالنسبة للقانون رقم 11-04 فإنه أتى بتعريف الترقية العقارية في نص المادة 03 منه على أنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"³.

الفرع الثاني: أنشطة الترقية العقارية

أولاً: بيع العقار بناء على تصاميم

يعتبر بيع العقار بناء على التصاميم من بين الصيغ السكنية المهمة التي أقرها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون الحالي 11/04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والذي فتح المجال للمرقين الخواص للقيام ببناء وحدات سكنية وفقاً لهذه الصيغة، لمساعدة الدولة على القضاء على مشكلة السكن، بعدما كان هذا القطاع كما ذكرناه سابقاً محتكراً من طرف هذه الأخيرة عن طريق مؤسساتها العمومية.

¹ القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، مرجع سابق.

² المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 07 رمضان 1413، الموافق لـ 01 مارس 1993.

³ قانون رقم 11-04 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ولقد عرف المشرع الجزائري هذا العقد في المادة 28 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث جاء فيها: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الإنجاز هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، وقد عرف أيضا على أنه عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالإتفاق¹.

ثانيا: عقد البيع بالإيجار

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 عقد البيع بالإيجار على أنه: " صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، من خلال التعريف أعلاه نلاحظ أن المشرع الجزائري أراد التأكيد على أن هذا النوع من العقود هو صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة، كما نتبين أن هذا العقد يشتمل على مرحلتين، مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، بمعنى أن المشرع حاول المزج بين عقد البيع وعقد الإيجار رغم الطبيعة المختلفة لكل عقد.

يرى جانب من الفقه الفرنسي أن البيع بالإيجار صيغة قانونية مميزة تجمع بين عمليات قانونية مختلفة، دون أن تتلاءم مع أي صنف معين من العقود، ويعرفه كما يلي: عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة، مقابل التزام المشتري بدفع أجرة دورية، فإذا أو في المستأجر جميع الدفعات الإيجازية المستحقة والمتفق عليها في العقد، وفي مواعيدها المحددة، تنتقل إليه الملكية تلقائيا،

¹ أنظر بخصوص تعريف عقد البيع بناء على التصاميم: أعجيري جهيدة، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 15، جوان 2017، ص 329.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط، يفسخ عقد الإيجار، ويترتب على ذلك إعادة محل العقد إلى المؤجر¹.

المطلب الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية وأنواعها

مرت الترقية العقارية على مرحلتين قبل صدور قانون 11-04 وبعد صدوره وهذا سنتحدث عنه في (الفرع الأول) ولها نوعان وهذا ما سيكون في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مراحل الترقية العقارية

أولاً: الترقية العقارية قبل صدور قانون 11-04

لقد مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجياً إلى أن أخذت تنظيمها الحالي، حيث صدر أول قانون لتنظيمها سنة 1986 والذي يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرة الخاصة تماشياً مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات، وفيما بعد جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 والمتعلق بالنشاط العقاري، ليتم فيما بعد إصدار القانون المتعلق بقواعد نشاط الترقية العقارية سنة 2011 وعليه يمكن حصر مراحل تنظيم الترقية العقارية قبل القانون 11-04 إلى²:

1- الترقية العقارية في ظل قانون 86-07

لم تكن الترقية العقارية في فترة ما بعد الاستقلال وقبل صدور القانون رقم 07/86 منظمة بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة أعطت للدولة وحدها حق القيام بعملية البناء والتشييد وهذا من أجل تلبية الطلب، إلا أن أزمة السكن كانت متفاقمة بشكل كبير مما أدى بالمشروع الجزائري المتزايد على السكن أن يتدخل للقضاء على هذه الأزمة حيث أصدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية وهذا الأخير كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية.

¹ عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 18، 19.

² فريدة علوش، الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 45.

ولقد اقتضت عمليات الترقية العقارية في ظلّه على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري وهذا تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن، وأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فسح المجال لكل جزائري كما كانت عمليات الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 أعمال مدنية محضة مما ترتب عنه منع الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من اقتحام سوق هذه العمليات المنظمة وفق أحكام القانون المدني.

وتماشيا مع التوجه الاقتصادي الجديد للجزائر وبعد صدور دستور سنة 1989 أصبح القانون 07/86 لا يتلاءم مع هذه التغيرات واستحالت استمرارية تطبيقه في الميدان العقاري، فتم إلغاؤه بعد أن ثبت ضعف نجاحه وهذا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03 الصادر سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده¹.

2- الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03

جاء بالعديد من الأحكام القانونية، فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون كما نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وبأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب.

حيث سمح المشرع للأشخاص الطبيعية ممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك للأشخاص المعنوية دون أن يقتصر على الأشخاص المعنوية العامة وأدمج نشاط الترقية العقارية في النظام العام للاقتصاد بإضفاء الصفة التجارية على القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء كان المتعامل عاما أو خاصا، باستثناء الأشخاص

¹ فريدة علوش، مرجع سابق، ص 45.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

القائمين بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين تطبيقاً لقانون التعاونيات العقارية.

بالإضافة لفتح نشاط الترقية العقارية أمام الشركات التجارية أيضاً وسع هذا المرسوم من نشاط الترقية العقارية ومجالاتها حيث لم يعد يقتصر على انجاز الجديد فقط، بل أصبح يشمل على عمليات الانجاز والتجديد، كما يشمل البيع والإيجار على حد سواء، ولم يعد محل الترقية العقارية يقتصر على انجاز المحلات السكنية فقط بل أصبح يشمل المحلات المخصصة للنشاط الحرفي أو التجاري أو الصناعي¹.

ثانياً: الترقية العقارية في ظل القانون 11-04

جاء هذا القانون من اجل تنظيم الترقية العقارية بشكل مفصل وقد تناول سبعة فصول:

الفصل الأول: تضمن الأحكام العامة المتعلقة بالترقية العقارية وأهم التعاريف الخاصة بالنشاط العقاري وخصص لها المشرع 11 نصاً من المادة رقم 3 إلى غاية المادة رقم 13.

الفصل الثاني: جاء بعنوان مهنة المرقى العقاري وتناول كل من:

- نشاط الترقية العقارية في ثلاث نصوص من المادة رقم 14 إلى المادة رقم 16.

- مهنة المرقى العقاري في سبعة نصوص من المادة 17 إلى المادة رقم 23.

- المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري تناولته المادة رقم 24.

الفصل الثالث: تناول بيع الأملاك العقارية و الالتزام بالضمان في تسعة وعشرون نصاً من المادة رقم 25 إلى المادة رقم 53

الفصل الرابع: تناول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في ستة نصوص من المادة رقم 54 إلى المادة رقم 59.

الفصل الخامس: تناول تسيير المشاريع العقارية في ثلاث نصوص من المادة 60 إلى المادة رقم 63.

¹ فريدة علوش، المرجع نفسه، ص 09.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

الفصل السادس: جاء بالعقوبات المقررة ضد المرقين في ستة عشر نصا من المادة رقم 63 إلى المادة رقم 78.

الفصل السابع: جاء بأحكام نهائية في ثلاث نصوص من المادة 79 إلى 181.¹ الملاحظة الأولى التي يمكن تسجيلها على قانون رقم 11-04 وهو عودته للاهتمام بالترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلا عكس ما كان عليه المرسوم رقم 93-03 حيث كان يدرس هذا المرسوم التشريعي النشاط العقاري عامة بينما القانون الجديد جاء ليحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبذلك تم تصحيح المصطلح والمضمون معا.

الفرع الثاني: أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الرقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي...، فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو شخص معنوي، ويعرف هذا الأخير بأنه: مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين. ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض، والأشخاص المعنوية نوعان أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة، وتبعا لذلك فالترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة.

أولا: الترقية العقارية العامة

الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة -المرقون العقاريون العموميون - وهذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، ألا أنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة و التنفيذ.

¹ لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، الجزائر، سنة 2013/2014، ص15.

ثانيا: الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة -المرقون العقاريون الخواص- الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة¹.

¹ بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر -بسكرة -كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2016-2017، ص 26.

المبحث الثاني: تنظيم مهنة المرقى العقاري

بعد تحديد مفهوم الترقية العقارية وأنشطتها والتطرق إلى تأصيلها التاريخي في الجزائر بات من الضروري تحديد مفهوم المرقى العقاري وتحديد طبيعته القانونية بدقة (المطلب الأول) أما في (المطلب الثاني) فسننتقل إلى أنواع المرقى العقاري كما أنه لابد من التمييز بينه وبين غيره من المتدخلين في نشاطه.

المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري و تحديد طبيعته العقارية

هناك تعريف عديدة للمرقى العقاري سنحاول جمعها في (الفرع الأول) كما سنحدد طبيعته القانونية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

من الناحية اللغوية مصطلح مركب من كلمتين:

المرقى: ويقصد بها الباعث، الرائد، متعهد البناء¹.

العقاري: نسبة إلى العقار وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل².

أولاً: التعريف التشريعي للمرقى العقاري

لقد كان تدخل المشرع الجزائري في بداية تنظيمه لنشاط الترقية العقارية بموجب قانون 07-86 تدخلا غير دقيق فيما يتعلق بتحديد صفة المرقى العقاري، حيث لم يأت هذا القانون بتعريف للمرقى العقاري وإنما عرف نشاط الترقية العقارية على أنه عبارة عن بناء عمارات تستعمل في السكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري.

كما حدد هذا القانون الأشخاص المخول لهم القيام بعمليات الترقية العقارية وهم الجماعات المحلية المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها

¹ سلسلة معاجم متقن الطلاب، دار الكتب الجامعية، ط الأولى، 2005، ص 524.

² عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، دار الكتب العلمية بيروت، سنة 2004، ص 364.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

الأساسي ذلك الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص¹.

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي 93-03 والذي ألغى بموجبه المشرع قانون 86-07، فهو أول نص قانوني متعلق بالترقية العقارية استعمل مصطلح متعامل في الترقية العقارية للتعبير عن القائم بنشاط الترقية العقارية، إلا أنه هو الآخر لم يضع تعريفا مباشرا لهذا المتعامل وإنما عرفه من خلال تعريف نشاط الترقية العقارية حيث نصت المادة 03 منه على أنه يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 متعاملا في الترقية العقارية.

والمادة 02 المشار إليها كانت تنص على أنه يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة..."، فنص هذه المادة غير دقيق حيث يفهم منه أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية والمخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة والتي تكون موجهة للاستعمال السكني أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي هي بمثابة نشاط عقاري.

وبالتالي يعتبر القائم بها متعاملا في الترقية العقارية وفقا للمادة 03، وهو ما يترتب عليه أن المقاول والمهندس المعماري و التقنيين الآخرين هم متعاملون في الترقية العقارية لأنهم جميعا يساهمون بعملهم في عملية الإنجاز أو التجديد وهذا غير صحيح، فالمشرع من خلال المرسوم التشريعي 93-03 لم يأخذ بمعيار تولى زمام المبادرة والعناية الرئيسة في إنجاز المشروع العقاري.

وهكذا، بقي مصطلح المرقى العقاري لفترة طويلة غير واضح وهو ما أدى إلى أن أصبح من الناحية العملية الكثير من المقاولين في حكم المرقبين العقاريين إلى أن صدر القانون رقم 11-04 الذي حدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وقد سمى هذا القانون الشخص القائم بعمليات الترقية العقارية مرقيا عقاريا وعرفه صراحة في المادة 14/3 ضمن الفصل الأول وتحديدا في الفرع الأول المتعلق بالتعاريف كما يلي "كل شخص طبيعي أو معنوي يبارد بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة

¹ عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، مرجع سابق، ص 364.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بيانات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها" فالمشرع قام بتعريف المرقى العقاري من خلال الأعمال التي يقوم بها أي النشاطات التي يقوم بانجازها¹.

نلاحظ أن المشرع الجزائري عند تعريفه للمرقى العقاري في القانون 04-11 قد ركز على فكرة المبادرة خلافا ما سبق حول تعريف الترقية العقارية في نص المادة 14 منه هذا هو الجديد والمهم الذي يجعلنا نجزم بما لا يدع مجالا للشك بأن المشرع ذهب إلى اعتبار نشاط الترقية العقارية يرتكز على المبادرة، ولقد خصص المشرع الفصل الثاني من القانون 04-11 لمهنة المرقى العقاري ونص في المادة 18 منه على " يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها" فاعتبر المشرع الجزائري مرقى الأوعية العقارية مرقيا عقاريا يخضع لنفس التنظيم ولنفس الحقوق و الواجبات التي يخضع لها المرقى العقاري وفقا للقانون رقم 04-11 والنصوص التنظيمية له.²

وفي الأخير تعريف المرقى العقاري في المادة 19 من القانون رقم 04-11 يتحدد بنصي المادتين 14/3 و 18 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و اللتان أوردناهما في الأعلى و اللتان نستنتج منهما أن المرقى العقاري هو: كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشاريع عقارية كما يعتبر مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني بقصد بيعها مرقيا عقاريا يخضع لنفس الشروط والحقوق و الالتزامات³.

وبعد الإشارة إلى هذه التعاريف نتطرق فيما يلي إلى كل من التعريف الفقهي والقضائي، بحيث:

¹ بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 46.

² بوسته إيمان، نفس المرجع، ص ص 47، 48.

³ بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 49.

التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري:

1- التعريف الفقهي:

لقد لمسنا ندرة كبيرة في التعريف بالمرقي العقاري من قبل الأساتذة والباحثين الجزائريين، ومن بين التعريفات التي عثرنا عليها تعريف أحد المرقيين العقاريين في كتابه المتعلق بمهنة المرقي العقاري والذي جاء فيه بأن المرقي العقاري هو الذي يأخذ زمام المبادرة، وهو المحرك الرئيسي للمبادرة الأولى لإنشاء الانجازات والنشاطات المتعلقة بالترقية العقارية، وضمان إنجازها وتمويلها.

وما لاحظناه على هذا التعريف باعتباره وارد من طرف شخص ممارس للمهنة، أنه جاء مركزا على المهام التي تتشكل منها مهنة الترقية العقارية والتي لخصها صاحب التعريف في مهمة التكفل والإشراف على الإنجاز ومهمة تمويل هذا الإنجاز إلا أنه أغفل مهام أخرى أساسية تندرج ضمن محور مهنة المرقي العقاري كمهمة تسويق الأملاك العقارية ومهمة تسيير وإدارة المشاريع التي تكفل بإنجازها.¹

في حين توجد بعض التعريفات للمرقي العقاري في البلدان الأخرى أوردها المهتمون بالموضوع، نتطرق إليها بداية من الفقه الفرنسي باعتبار موضوع الترقية العقارية من المواضيع التي خاض فيها هذا الفقه. لقد عرف كل من الأستاذين Philippe Malinvaud et Philippe Jesta المرقي العقاري على أنه: "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى مهمة بناء بناية أو عدة بنايات لينقل ملكيتها الشخص أو عدة أشخاص تطلق عليهم تسمية مكتسبي الملكية".

في حين عرفه الأستاذ Christian Topalov بأنه الوكيل الاجتماعي الذي يضمن تسيير رأس المال وتحويله إلى بضاعة سكنية، بينما عرفه الأستاذ Roger Saint Alary بأنه شخص طبيعي أو معنوي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة في عملية البناء العقاري وتنظيمها على المستويات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها إلى غاية وضع البناية أو أجزاء البناية تحت تصرف مستعملها.²

¹ عبد المهيم حمزة، مركز الإنعاش العقاري في السياسة السكنية بالمغرب، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 03، جانفي 2013، ص 04.

² عبد المهيم حمزة، مرجع سابق، ص 04.

كما عرفه الأستاذان **G. Levebur et G. Steffani** بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يتمثل نشاطه المعتاد المربح في تنظيم وتوجيه عملية إنجاز بناية، تخصص ملكيتها للمكاتب المتجمعين أو غير المتجمعين ضمن شركة، ويعتبر رجال الاقتصاد في فرنسا المرقى العقاري ذلك الشخص الذي يضمن تحويل الرأسمال النقدي إلى إنتاج عقاري كامل ويميزون بين المرقى العقاري الرأسمالي وهو الذي يتوفر على الأموال اللازمة لاستثمارها في تمويل عملية البناء، فتكون له المبادرة والسيطرة الكاملة عليها، وبين المرقى العقاري ممول الخدمات الذي لا يملك سوى مقاولته ويعمل تحت الطلب على أراضي لا يملكها، ويستحق جراء ذلك مقابل فهو لا يشارك في تمويل العملية .

أما عن تعريف المرقى العقاري في البلدان العربية، فقد عرف الأستاذ **عبد الرزاق حسين بس** المرقى العقاري بأنه الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه إنجاز العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل يتطلبه هذا الإنجاز من تحويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب.

وعرفه الأستاذ **سمير عبد السميع الأودن** بأنه الشخص الذي يلتزم ببناء عقار خلال مدة معينة، يستوي أن يقوم بالبناء بنفسه أو عن طريق غيره، وهذا الالتزام يستمر بإنهاء عمليات البناء حتى اكتمال وجود العقار فعليا. أما في المغرب فبينما عرف الأستاذ **محمد الوكاري** المنعش العقاري على كونه الشخص الذي يشيد أو يعمل على تشييد عقار ويعمل على تسويقه، فهو إذن الشخص الذي يأخذ المبادرة ويعطي حركية وديناميكية للعملية العقارية، بتتبع مراحل إنجازها إلى نهايتها.

حاول البعض الآخر وضع مفهوم جامع له بكونه الفاعل المتدخل في مسلسل إنجاز السكن بالوسط الحضري في مرحلة أو العديد من مراحل العملية التي تبدأ بشراء الأرض حتى تسليم المسكن، فالمنعش يأخذ على عاتقه المبادرة لإنجاز العقار المبني ويتحمل مسؤولية تنسيق عمليات البناء ووضعها في السوق، ويمكن أن يكون متمثلا في جماعة حضرية أو مؤسسة متخصصة في إنجاز السكن، أو شبه عمومي كشركة ذات الاقتصاد المختلط أو خاص سواء شخص طبيعي أو معنوي¹.

¹ عبد المهيم حمزة، مرجع سابق، ص 04.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

كما عرفه الأستاذ محمد بن احمد بونبات على أنه الشخص الذي يتولى بالتعاقد شراء أرض والقيام بجميع الإجراءات الأخرى لبناء العقارات والحصول على الرخص اللازمة للشروع في الأشغال وكذا التعاقد مع المهندس والمقاول وغيرهما. إن الملاحظ على هذه التعريفات أنها وإن اختلفت عن بعضها البعض في بعض النواحي إلا أنها اتفقت جميعا على أن المرقي العقاري هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بإنجاز مشروع عقاري ملتزما بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز، وأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير كل أو بعض العمليات التي يتطلبها هذا الإنجاز على المستوى التقني والمالي والقانوني¹.

2- التعريف القضائي:

لقد كان القضاء الفرنسي كعادته سابقا في إعطاء تعريف للمرقي العقاري في حين لم نجد أي تعريف له في القضاء الجزائري، فلقد تبين مفهوم المرقي العقاري لأول مرة في فرنسا من طرف القضاء الجنائي بمناسبة البحث في المسؤولية الجنائية للمهنيين في المجال العقاري المتعسفين في استعمال السلطات الموكله إليهم. وهو المفهوم الذي اعتمده فيما بعد القضاء المدني، وكان ذلك بالقرار الصادر عن محكمة استئناف باريس بتاريخ 12 جوان 1963، حيث عرف على أنه الشخص الذي يتولى المبادرة و العناية الرئيسية في عملية إنجاز البناء، ثم تداولت هذه العبارة في عدة قرارات أخرى لمحكمة النقض الفرنسية، فأصبح المرقي العقاري هو الشخص طبيعي أو معنوي - الذي يأخذ المبادرة ويبدل العناية الرئيسية أو الأساسية بالعملية العقارية²، فيتكفل بأن يسلم أو يبيع أو يورد عقارا مطابقا لقواعد الفن وخاليا من العيوب.

¹ نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم، جامعة محمد بوقرة، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، الجزائر، سنة 2018/217، ص 25.

² سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة من مخبرة السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس بالمدينة، العدد 01، جمادى الأولى 1441هـ، الموافق لجانفي 2020، الجزائر، ص 191.

ولقد عملت محكمة النقض الفرنسية على تطوير بعض الوسائل القانونية التي تساعد على تكييف النشاط على أنه نشاط الترقية العقارية، وهذا لمقصد أساسي يتمثل في إخضاع المرقى العقاري إلى نظام مسؤولية خاص من أجل حماية رب العمل أو المقتني، فأصبح المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة ويتعرض في حال عدم تحققها إلى عقوبات مدنية وجزائية، وهو التزام يقتصر فقط على المرقى العقاري الفعلي le promoteur de fait دون المرقى العقاري الذي يبرم عقد الترقية العقارية le promoteur conventionnel 2 .

ومن بين المعايير التي كان القضاء الفرنسي يأخذ بها في تكييفه للشخص على أنه مرقى عقاري، معيار القيام ببعض الأعمال لا سيما منها التعريف بالمشروع العقاري، البحث عن التمويل، تأمين العملية واختيار مهندسي الأبنية من مهندسين معماريين وتقنيين ومقاولين التنسيق ومراقبة الأعمال وأيضا تسويق العقارات، ونتيجة لذلك لم يتردد هذا القضاء في إعطاء صفة المرقى العقاري لمتدخلين غير مباشرين في عملية البناء فأقرت محكمة النقض الفرنسية أن المقاول التي تولت بعض الخدمات كإعداد التصاميم ومراقبة الأعمال تعتبر أنها قد قامت بأعمال أساسية وتولت المبادرة والعناية الرئيسية، وبالتالي تعتبر مرقيا عقاريا وتقع عليها المسؤولية عن النقائص الموجودة بالبناء¹.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري

اختلفت الطبيعة القانونية للمرقى العقاري باختلاف تسميته في التشريعات المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية بين اعتباره تاجرا أو شخصا مدنيا كما يلي:

1- منح التجار من الاككتاب في ظل القانون رقم 07/86

في ظل القانون رقم 86/07 تنص المادة 13/1 من القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية على: ولا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تجاري شكلاً تطبيقاً لأحكام القانون التجاري، وحسب نص المادة فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة

¹ سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 191.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، ومنع صراحة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من الاكتتاب في تلك العمليات لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

2- طبيعة المتعامل تحدد حسب الهدف في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن الطبيعة القانونية لنشاط المتعامل في الترقية العقارية تتحدد حسب الهدف من المشروع العقاري، فيعتبر المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها تاجرا وتعتبر أعماله تجارية، حيث تنص المادة 3/2 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على ما يلي: يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجار وهو الأصل.

غير أن المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك فقد أضفى عليه المشرع الصفة المدنية كاستثناء وفي الحالات التي يعتبر فيها المتعامل في الترقية العقارية تاجرا، فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية. كما أنه يخضع لالتزامات التجار، من قيد في السجل التجاري، ومسك الدفاتر التجارية ... وغيره¹.

3- السماح للتجار فقط بممارسة مهنة الترقياالمطاري في كل القانون رقم

.04/11

في حال القانون رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، اختلف الأمر حيث أن المرقى العقاري هو دائما، تاجر، لا بل تشترط صفة التاجر حتى يسمح للشخص بممارسة مهنة المرقى العقاري، وذلك بصريح نص المادة 4/1 يرخّص المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع المقارية.

ونص المادة 19 : يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية المقارية والمرقى العقاري ممنوع من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر هناك من يرى أنه كان ينبغي منذ البداية اعتبار المرقى العقاري

¹بوستة إيمان، مرجع سابق، ص51.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

مستثمرا وليس فقط تاجرا، حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار، فالمركبي العقاري مقارنة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد الذي تتكر وكالة تشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء لبيعه الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، لمدة خمسة (05) سنوات إلا في مجال السكن نتيجة عدم اعتبار المرقبي العقاري مستثمرا¹.

المطلب الثاني: أنواع المرقبي العقاري وتمييزه

بعد التطرق في المطلب الأول إلى تعريف المرقبي العقاري وتحديد طبيعته سنتطرق في هذا المطلب إلى أنواع المرقبي العقاري في (الفرع الأول) ونميزه عن المقاول والمهندس المعماري في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أنواع المرقبي العقاري

أولا: المرقبي العقاري العام

حيث تناولنا دور الجماعات المحلية في الترقية العقارية، لا على اعتبارها مرقبي عقاري وإنما للإشارة إلى الدور الذي تلعبه في هذا الميدان، فقبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في ميدان الترقية العقارية إضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط حيث تحدد فيه تركيبة المشروع في جميع النواحي الفنية، وبعد صدور المرسوم التشريعي وفي ظل القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية أدى ذلك تراجع دورها في المجال وذلك ببيروز مهنيين في الميدان².

إلا أن ذلك لا يمنع من أنها تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية، فبالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية دون السكنات الترقية، كما تتلقى البلديات من المجلس الشعبي الولائي

¹ بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 51، 52.

² سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 192.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

بغرض تنفيذ مخططاتها السكنية والذي لعب دورا هاما في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في عملية البيع بالإيجار وكذا المساهمة في متابعة وتسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن

-دواوين الترقية والتسيير العقاري

-مفهوم الدواوين وطبيعتها القانونية

1- مفهوم الدواوين

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري) وهذا ما نصت عليه المادة 1 من المرسوم رقم 91-147 : تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، وتمارس الدواوين نشاطها في كامل التراب الوطني وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع لقواعد القانون التجاري حسب المادة 2 من المرسوم ذاته (91-147) من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر الإفلاس. وقد عدل المرسوم التنفيذي رقم 91 147 بالمرسوم التشريعي 93-03 في بعض مواد¹

2- الطبيعة القانونية للدواوين

اختلفت الطبيعة القانونية للدواوين باختلاف القوانين التي نظمتها ففي ظل الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10، حيث اعتبرها المشرع مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي وتمارس نشاطها تحت وصاية الوالي. وقد ألغي هذا الأمر بموجب الأمر رقم 9376 المؤرخ في 23-10-1976م، المتضمن شروط إحداث وتنظيم مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، حيث اعتبر الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91/147 فتجده قد اعتبرها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.

¹ سفيان ذبيح، المرجع نفسه، ص192.

وبصفة عامة تعتبر الدواوين أشخاصا "اعتبارية ذات طبيعة مختلطة" بحيث تخضع في نشأتها للتنظيم وهذا الجانب يلحقها "بالقانون العام". أما في "علاقتها مع الغير فتخضع للقانون الخاص"، ومنذ تأسيسها كانت صلاحياتها الأساسية تتعلق خاصة بتسيير المحلات ذات الطابع السكني ثم أصبحت تقوم بصفة رئيسية بإنجاز العقارات المخصصة للسكن والموجهة للإيجار.

وفي إطار السياسة الاجتماعية للدولة أصبحت مهامها تتمثل في ترقية المرفق العمومي في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا وتكلف على سبيل التبعية بالترقية العقارية المبنية وفي الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها والترقية غير المبنية وعمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار لها وصيانتها.

الملاحظ أن أعمال الترقية العقارية جاءت ضمن المهام الثانوية التي تكون على سبيل التبعية والمفروض أن تكون رئيسية¹، وإلا انحرفت عن الهدف الأساسي من إنشائها، فإذا طغت أعمال التسيير والإدارة على نشاطات الترقية العقارية وجب تعديل التسمية إلى ديوان التسيير العقاري وترقيته.

3- نشاطات الدواوين

تنشط في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، حيث تتكفل على سبيل التبعية بترقية البناءات والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع و العمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار لها، كما تنشط في إيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني التجاري والحرفي إضافة إلى جرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها. إضافة إلى مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات وكذا ضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم و تنسيق ومتابعة ومراقبة لعمليات انجاز السكنات:

¹ سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 192.

أ- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية EPLI

تعريفها: هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) التي تم حلها ، حيث تأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 ألف دينار الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي"

- اختصاصاتها: تختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI) فيما يلي:
اقتناء أراضي الوعاء بعرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم وتمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات السكن الجماعي والفردى أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري. اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وترميمها وإعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة و المساعدة في الميدان. الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير"¹.

ب - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره- (AADL)

▪ مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) وطبيعتها القانونية

تم استحداث الوكالة الوطنية (AADL) بموجب المرسوم رقم 14891 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية، حيث تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري " طبقا للمادة (5) من المرسوم 14891.

أما بخصوص "مهامها" فقد خول لها المرسوم سالف الذكر بموجب المادة 2 منه (انجاز عمليات الترقية العقارية من خلال انجاز أو تجديد الأملاك العقارية) ، إضافة إلى أملاك أخرى ومنها : ترويج وتطوير السوق العقارية في الجزائر وترقيتها. تأطير وتنشيط الأعمال التالية : القضاء على السكن غير الصحي تجديد وترميم! الأنسجة العمرانية القديمة . تغيير البيئة الحضرية إنشاء مدن جديدة . إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها، تصور المعلومات ونشرها على نطاق

¹سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص193.

واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية : (مقاولين، مواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية ، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجازالخ).

ثانيا: المرقى العقاري الخاص

1- ظهور المرقى العقاري الخاص

ظهر المرقى العقاري الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976م والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري في صورة تعاونيات عقارية، وهي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي وهذا حسب المادة (2) من هذا المرسوم. وبصدور قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وجب في ظلّه على المكتب (المرقى العقاري آنذاك) القيام بإنجاز عمليات الترقية سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الخاص بحسب المادة الثامنة منه¹.

أما في إطار المرسوم التشريعي رقم 93.03 فقد ظهر المرقى العقاري الخاص وهو شخص طبيعي أو معنوي ، ثم جاء القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية واعتبر المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات وذلك بحسب (المادة (3) من هذا القانون

2- المرقى العقاري الخاص شخص طبيعي

حيث أن الأشخاص الطبيعيين تخصص أعمالهم في إطار الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة مما يجعلهم يخضعون للقانون المدني، ويجب أن تتوفر فيهم شروط حتى يمكنهم القيام بأعمال الترقية العقارية. فبغض النظر عن الشروط الواردة في القانون رقم -11-01 هنالك شروط خاصة بالمرقى العقاري الخاص (الشخص الطبيعي) نصت عليها (المادة (6) من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 تتمثل في:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك.

¹سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص 194.

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع وفق النموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق باثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري.
 - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه.
 - اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
 - إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، ويقصد بها الشهادات العليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري.
- عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

3- تعريف المرقى العقاري الخاص

الشخص المعنوي قد يكون في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL) أو في شكل أشخاص متعددة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط. 323 المرقى العقاري الخاص شخص معنوي في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL) أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة (SPA) وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بم عقد توثيقي وفقا للمادة 324 مكرر 1 فقرة 2 من القانون المدني.

4- شروط المرقى العقاري الخاص الشخص المعنوي

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه .
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو ممارسة أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 11-104¹.

¹سفيان ذبيح، مرجع سابق، ص195.

- كما يجب أن تتوفر في المسير المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية الخاصة بالشخص الطبيعي. إضافة إلى ذلك نصت المادة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 12 .

- أنه يجب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد الممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال.

أما المادة 28 من المرسوم ذاته فقد جاء فيها أنه يمكن للمرقين العقاريين الممارسين للنشاط عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والذين يتبتون (5 سنوات) من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع عقارية طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقى عقاري، وأضافت المادة أنه بالنسبة للذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط فإنه يمكن لهم طلب الاعتماد شرط إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعالية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في (المادة (6) من المرسوم ذاته¹.

الفرع الثاني: علاقة المرقى العقاري بالمقاول والمهندس المعماري

إن ممارسة مهنة الترقية العقارية في السابق، لم تكن متخصصة وهذا راجع إلى أن القوانين السابقة سواء منها قانون 86-07 أو المرسوم التشريعي 1393 ثم يحدد ضوابط وشروط ممارسة هذه المهنة بصفة دقيقة وصارمة، مما جعل العديد من المتدخلين في مجال البناء والعمران يمارسون هذه المهنة سواء كانوا بنائين أو مقاولين أو مهندسين وحتى الوكلاء العقاريين وغيرهم من الأطراف المهنية الأخرى.

حتى أن بعض الدراسات والتقسيمات الفقهيّة كانت تعطي تصنيفات للمرقين ليس على أساس مرقين خواص وآخرين عموميين بل كانت تعطي صفة المرقى المقاول، المرقى المهندس المرقى الوكيل العقاري وغيرها من التصنيفات الأخرى، مما جعل العديد من الأشخاص وخاصة عامة الناس يخلطون بين مهنة المرقى العقاري والمهن المتداخلة معها وبقيت طيلة الفترة السابقة مهنة الترقية العقارية غير منظمة في شكل قانون إطار برغم من كونها مهنة متميزة عن المين الأخرى، إلا أنه بصدر القانون رقم

¹ سفيان نبيح، مرجع سابق، ص 196.

04-11 فقد وضع من بين أهدافه تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات عن المرقي والمتدخلين الآخرين في هذا النشاط¹.

أولاً: علاقة المرقي العقاري بالمقاول

يعرف المقاول على أنه من يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه، ويعرف أيضاً بأنه الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع².

وإذا رجعنا إلى مفهوم المقاول نجد أن المقولة *contratd'entreprise* هي عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين المقاول بان يصنع شيئاً أو يؤدي صلا لقاء آخر يتعهد به المتعاقد الثاني المرقي العقاري أو رب العمل"، وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة 549 من القانون المدني والتي تقابلها المادة 646 من القانون المدني المصري.

والأصل أنه لا صعوبة في التفريق بين المرقي العقاري والمقاول إذا اقتصر مهمة المقاول على تقديم العمل وقام المرقي العقاري بتقديم المادة، التي يستعملها المقاول ولكن تصعب التفرقة بينهما باعتبار أنه هنا من المقاولين من كانوا يقومون بالترقية العقارية من خلال تقديم العمل والمواد المستخدمة وحتى شهير المشروع العقاري وتظهر أهمية التفرقة بين المرقي العقاري والمقاول في تطبيق أحكام قانون الترقية العقارية على المرقي، بينما تطبق أحكام المقولة والقانون المدني على المقاول وكذا على العقد الذي يربط بينهما.

¹ لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2013/2014، ص 25.

² نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 34.

كما أن هذه التفرقة تظهر في تطبيق المسؤولية الناتجة عن عيوب البناء .. وفي هذا الإطار قضت بعض المحاكم الفرنسية بأن العقد الذي يتعهد فيه المقاول بإقامة البناء على أرض سلمت إليه لهذا الغرض يعتبر عقد مقاوله حتى وإن استحضر المقاول أدوات البناء لأنها ذات أهمية ثانوية بالنسبة للأرض ، وإذا قدم المقاول الأرض وكذلك المواد، فإن العقد يعتبر بيما للعقار في حالته المستقبلية ويسمى عقد المقاوله في الفقه الإسلامي بعقد الاستصناع وعرفته المادة 556 من مرشد الحيران بأن الاستصناع هو طلب عمل شيء خاص على الوجه مخصوص مادته من الصانع، وهذا الرأي شبيه برأي الفقيهان ويرى ورود¹.

وبالتالي فإن مهمة المقاول هي تنفيذ المشروع العقاري الخاص بالمرقي، ملتزما في ذلك بالمخططات المنجزة من قبل المهندس.

إن أحكام المقاوله مختلفة على أحكام الترقية العقارية وقد تناولها المشرع في القانون المدني ضمن الباب التاسع المتعلق بالعقود الواردة على العمل وجعل مهام المقاول التعهد بتقديم العمل وفقا لما هو محدد قانونا أو أن يتعهد بتقديم العمل والمادة معا.

ومن أجل هذا فإن المشرع جعل المسؤولية مشتركة بين المقاول والمرقي العقاري والمهندس وكل المتدخلين الآخرين في البناء في ما يحدث خلال العشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي ، فيما شيده من مباني أو اقامه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ومن أجل التفرقة بين المرقي والمقاول فقد جاء قانون 04-11 بتعريف لكل واحد منهما، إذ عرف المقاول بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية " .

بينما عرف المرقي بأنه " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات يتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها وبالتالي فإن المشرع فرق بين هاتين المهنتين في حين كان يمكن للمقاول أن يكون مرقي في نفس

¹ لكرون سيد أحمد، مرجع سابق، ص ص 25 ، 26.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

الوقت مما طرح خلط كبير بينهما ولتأكيد هذا الاختلاف ألزم المشرع العقاري بالاستعانة بالمقاول في كل مشروع عقاري يبادر به معد للبيع أو التأجير ويجب أن يكون المقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع¹.

وتؤسس العلاقة بينهما بعقد المقاولة الذي يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة في حين يتولى المرقى مهمة التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري². إذن كان من الصعب التفرقة بين المرقى العقاري والمقاول خاصة بالنظر إلى خاصية الاستقلالية التي يتمتع بها المقاول مثله مثل المرقى العقاري، وهو ما يظهر من تعريف بعض الفقهاء لعقد المقاولة على أنه عقد يتعهد طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر مستقلاً عن إدارته وإشرافه.

غير أن معيار الأخذ بزمام المبادرة والعناية الرئيسية هو ما سهل من التفرقة بين مفهوم المرقى العقاري ومفهوم المقاول، وبالتالي فكما رأينا سابقاً في تعريف المرقى العقاري أنه بوصفه يمارس الترقية العقارية فهو الذي يقوم بجميع العمليات القانونية والمالية والإدارية التي يتطلبها إنجاز المشروع العقاري بما فيها التعاقد مع المقاول الذي يقتصر دوره الأساسي على تنفيذ المشروع، وبعد انتهاء البناء وتسلمه يعمل المرقى العقاري على تسويق المنتج العقاري³.

ثانياً: علاقة المرقى العقاري بالمهندس المعماري

يعرف الأستاذ عبد الرزاق حسين بس المهندس المعماري بأنه هو الشخص الطبيعي المتميز بممتلكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاييسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات، وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من

¹ لكرون سيد أحمد، مرجع سابق، ص 26.

² لكرون سيد أحمد، نفس المرجع، ص 27.

³ نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 36.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية .

ويعرفه الأستاذ محمد لبيب شنب بأنه: "الشخص المكلف من طرف رب العمل بإعداد الرسومات والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة المقاول" .

ولفظ المهندس هو ترجمة للكلمة الفرنسية **architecte** وهي تعني المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذه¹.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يأتي بتعريف دقيق للمهندس المعماري، ولكن نص في المادة 09 من 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري معدل ومتمم بقانون 04-06 السالف ذكره، على أن مرسوم المهندس المعماري المعتمد هو من يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته، ، ولم يأت أيضا قانون 11-04 بتعريف للمهندس المعماري كما فعل بالنسبة للمقاول، كما أنه لم يشر حتى إليه وإنما استعمل عوضا عنه مصطلح مكاتب الدراسات وإن كان قد استعمله في مرسوم 13-431 المتضمن نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، السالف ذكره.

إن المهندس المعماري هو دائما شخصا طبيعيا يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما المرقى العقاري فإنه يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، كما أن المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، في حين أن المرقى العقاري هو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية لإنجاز المشروع، بالإضافة إلى أن المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية على خلاف العقاري الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في حالة ما إذا كان الهدف من الترقية العقارية هو تلبية حاجات المرقى العقاري الخاصة، حيث يكتسي هنا نشاط المرقى العقاري الطابع المدني، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من أن يكون المهندس المعماري مرقيا عقاريا إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة لممارسة مهنة المرقى العقاري².

¹ نوي عقيلة، نفس المرجع، ص33.

² نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 34.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

ونتيجة لارتباط كل من المرقى العقاري والمقاول بعملية الإنجاز فكثيرا ما وقع الخلط بينهما من الناحية العملية، خاصة في ظل قوانين الترقية العقارية السابقة، ولتفادي هذا الخلط عمد المشرع من خلال قانون الترقية العقارية الحالي 11-04 إلى تعريف المقاول من خلال المادة 03 منه في فقرتها 13 على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية، ومن هذا أصبح المرقى العقاري يختلف عن مقاول البناء.

ولم يقف المشرع للفصل بينهما عند تعريف كل منهما فقط وإنما أسس بينهما علاقة عقدية حيث أصبح المرقى العقاري ملزماً بالاستعانة بخدمات مقاول عملا بنص المادة 16 من نفس القانون التي تقضي بأن كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري.

وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم، غير أن النص التنظيمي المشار إليه لتطبيق هذه المادة لم يصدر مما يجعل العلاقة بين المرقى العقاري والمقاول تخضع لأحكام عقد المقاوله المنصوص عليها في القانون المدني، وبالتمعن في نص المادة 16 نجد أن المشرع استعمل عبارة حسب أهمية المشروع العقاري، وهو ما نفهم منه بأن استعانة المرقى العقاري بالمقاول تكون ضرورية فقط في النشاطات الضخمة ذات الأهمية، في حين يمكن للمرقى العقاري الاستغناء عن خدمات المقاول في المشاريع قليلة الأهمية ليقوم بنفسه بتنفيذ أشغال الإنجاز، وفي هذه الحالة يأخذ صفة المرقى العقاري المقاول، خاصة وأن أغلب المرقين العقاريين هم في الأصل مقاولين في مجال البناء¹.

بتعريف للمهندس المعماري كما فعل بالنسبة للمقاول، كما أنه لم يشر حتى إليه وإنما استعمل عوضا عنه مصطلح مكاتب الدراسات، وإن كان قد استعمله في مرسوم 13-1431 المتضمن نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق السالف

¹ نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 35.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

ذكره من إن المهندس المعماري هو دائماً شخصاً طبيعياً يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما المرقى العقاري فإنه يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً. كما أن المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف المالك أو من يمثله قانوناً ولحسابه، في حين أن المرقى العقاري هو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية للإنجاز المشروع، بالإضافة إلى أن المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية على خلاف المرقى العقاري الذي يعتبر تاجراً بنص القانون إلا في حالة ما إذا كان الهدف من الترقية العقارية هو تلبية حاجات المرقى العقاري الخاصة، حيث يكتسي هنا نشاط المرقى العقاري الطابع المدني، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من أن يكون المهندس المعماري مرقياً عقارياً إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة لممارسة مهنة المرقى العقاري¹.

¹ نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 36.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراسة هذا الموضوع والتي كانت بدايتها باستعراض مجموعة من المفاهيم، والتي تهدف إلى توضيح الصورة وتقريبها للأذهان، وكذا التعرض إلى التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر، مما أدى إلى بروز العديد من القوانين والتنظيمات، منها التي نجحت وكانت لها نتائج إيجابية وأخرى باءت بالفشل.

كما تم التطرق بعدها إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري وأنواعه وتمييزه عن المقاول والمهندس المعماري، وهم مجموعة الفاعلين والمتدخلين في المنجزات العمرانية، وذلك لدورهم الكبير في المساهمة في التخطيط العمراني.

وقد قد تم التوصل من خلال هذا الفصل إلى مجموعة من النتائج والملاحظات من أهمها أن القانون رقم 04-11 المنظم لمجال الترقية العقارية عاد للاهتمام بالترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلا عكس ما كان عليه المرسوم رقم 03-93، حيث كان يدرس هذا المرسوم التشريعي النشاط العقاري عامة بينما القانون الجديد جاء ليحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وبذلك تم تصحيح المصطلح والمضمون معا.

كما بقي مصطلح المرقى العقاري لفترة طويلة غير واضح، وهو ما أدى من الناحية العملية إلى اعتبار الكثير من المقاولين في حكم المرقين العقاريين، واستمر هذا الوضع إلى أن صدر القانون رقم 04-11 الذي حدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وقد سمي هذا القانون الشخص القائم بعمليات الترقية العقارية مرقيا عقاريا.

الفصل الثاني:

مجالات الترقية العقارية في

القانون الجزائري

المشروع الجزائري في قانون 11-04 من خلال تعريف الترقية العقارية في المادة 03 منه أعطى مجالا أوسع للترقية العقارية، حيث وسع مجالات نشاطها لتشمل المشاريع العقارية التي عرفها في الفقرة 09 المادة 03 المشروع العقاري: "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"، وبذلك يكون المشروع قد خرج من دائرة الحصر والخلط إلى دائرة الشمولية في التعريف وتوسيع آفاق مجال نشاط الترقية العقارية، لهذا تم تقسيم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: الانجاز والتهيئة العمرانية

المبحث الثاني: التجديد العمراني وإعادة الهيكلة الحضرية

المبحث الأول: الانجاز والتهيئة العمرانية

يعتبر الانجاز والتهيئة العمرانية من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، ويتجلى ذلك في سدر رغبات هذا الأخير المتعددة ومن ثمة كان لابد من تدخل الدولة لتنظيم أعمال البناء والتعمير حفاظا على النظام العام و المصلحة العامة وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث حيث سنتعرف على أعمال الإنجاز في (المطلب الأول) والتهيئة العمرانية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أعمال الانجاز

إذا كان مجال نشاط المتعامل في الجزائر يتحدد بتفسير المادة 15 من القانون 11/04، المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية فإن موضوع الترقية العقارية يشمل كل من أعمال انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء، وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات، فنجد أن هذا الأخير قد فتح نشاطات أخرى للمتعاملين في الترقية العقارية، حيث أصبح المتعامل يقوم بعملية الاقتناء والتهيئة وسنتعرف على هذه النشاطات المختلفة في الفروع حيث الفرع الأول سنتحدث عن الأملاك العقارية محل الانجاز والفرع الثاني عن الغرض من الانجاز.

الفرع الأول: الأملاك العقارية محل الانجاز

يشمل نشاط الترقية العقارية بصريح نص المادة 2/2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 البناءات المشيدة، سواء بغرض السكن أو بغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حربي وقد كانت في السابق أي في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية تشمل أساسا البناءات المشيدة بغرض السكن، وثانويا تلك المشيدة بغرض ممارسة نشاط تجاري أو حربي أو صناعي، ذلك لأن الترقية العقارية جاءت لتغطية العجز في ميدان السكن كأصل¹.

أولا: طبيعة الأملاك العقارية محل الإنجاز

¹ نص المادة 2/2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

إن عملية تحديد النطاق الموضوعي لسريان أحكام الترقية العقارية يستدعي بالإضافة إلى الأعمال التي تشكل ترقية عقارية التعرف على نوع العقارات التي ترد عليها هذه الأعمال، حيث يحق لها التساؤل حول طبيعة هذه الأملاك العقاري في الأملاك العقارية ليست لها إلا صور ثلاث، فهي إما أرض فضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا أو هي بناء مشيه بغرض السكن بصفة أساسية كالمساكن الفردية والعمارات، أو بغرض ممارسة النشاط حرفي أو صناعي أو تجاري كالمال التجارية والأسواق.

وأما الصورة الثالثة فهي تلك التي يعبر عنها الفقه مصطلح المنشآت الثابتة الأخرى، وهذه تختلف عن البناء من حيث القرض كما سنرى. وبالنسبة للصورة الأولى أي الأرض الفضاء فهذه لا شك في أنها تخرج عن إطار الترقية العقارية، لأن الأعمال الواردة عليها تدخل إما في النشاط الفلاحي أو الرعوي إذ لا يعقل إنجاز أو تحديد أراضي فضاء.

وبهذا يبقى السؤال محصوراً بين النداء والمنشآت الثابتة الأخرى، وفي الحقيقة أن مسألة التفرقة بين المباني والمنشآت الثابتة الأخرى لم تثر لأول مرة مناسبة الحديث عن الترقية العقارية، بل أثرت منذ القدم بصدد تحديد النطاق الموضوعي للضمان العشري في عقد المقاول، أو يرجع سبب ظهور هذه المشكلة القانونية إلى اختلاف نصوص المادة 1792 مدني فرنسي التي تحدد النطاق الموضوعي للضمان العشري والمادة 2270 من نفس القانون التي تتناول القام دعوى الضمان العشري في الأعمال الكبيرة فقط Gros oeuvres، فذهب لذلك الفقه الفرنسي والمصري رغم عدم وجود مبرر لذلك في الساحة المصرية إلى التفرقة بين الأعمال الكبيرة والأعمال الصغيرة في البناء في أول الأمر.

ثم تحولت المسألة من التفرقة بين هذه الأعمال إلى التفرقة حتى بين البناء والمنشآت الثابتة، في اعتقاد فقهي بأن المقصود من الأعمال الكبيرة Gros oeuvres الوارد في المادة 2270 مدني فرنسي هو المنشآت الثابتة الأخرى، أن الضمان العشري لا يشمل إلا المباني دون هذه المنشآت هذا عن النطاق الموضوعي للضمان العشري، وتطوره التاريخي لدى الفقه والقضاء¹.

¹ ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة تحليلية مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، بدون سنة، ص31.

ثانيا: تعريف البناء

أما الآن وقد استقر الرأي على سريانه على كل من المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، فإن مسألة التفرقة بين البناء وهذه المنشآت الأخرى لم تعد مطروحة بنفس المدة، ولكن التعرض لها لا يخلو من فائدة وذلك بالخصوص في مجال الترقية العقارية، فقد عرف في فرنسا الفقيه "HENRY CAPITAIN" البناء بأنه أي بناية أو عمل في مشيد عن طريق تجميع مواد متداخلة.

"Tout batiment ou travail d'art quelconque construit par assemblage de matériaux incorporés ¹."

أما في مصر فعرف السنهاوري البناء بأنه: " مجموعة من المواد أيًا كان نوعها منيا أم حوا أم جينا أم حديثا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار"².

كما عرفه الدكتور العطار بأنه: "كل شيء من صنع الإنسان ثابت في حيزه متصل بالأرض اتصال قرار"³، هذا بالنسبة للبناء أما فيما يتعلق بالمنشآت الثابتة الأخرى فقد عرفت الأستاذة CanteloubeClodelle بأنها: "كل بناء غير مخصص لسكن الإنسان أو الحيوان ومن حيث تطبيقها فإن المنشآت الثابتة الأخرى، هي كل عمل أقامته يد الإنسان ثابتا في حيزه من الأرض متصلا بها اتصال قرار عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيًا كان نوعها ربطا غير قابل للفك بحيث ييسر على الإنسان سيل انتقاله أو سبيل معاشه مثل الجسور، والمعابر والقناطر والسدود والأنفاق والسكك الحديدية والطرق والشوارع والمطارات والساحات والملاعب الرياضية .. الخ.

وإذا أردنا التفرقة أكثر بين البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، فالمباني غالبا ما تكون الصالح الخاص وهو مصلحة المالك أو المنتفع بها بصفة شخصية، بينما تكون المنشآت الثابتة الأخرى للصالح العام وهو صالح الدولة أو المجتمع ككل مثل السدود والخزانات والحسور الخ.

¹ أنظر كل من: عبد الرزاق حسين بني، المرجع السابق، ص 648 و ما بعدها، وكذلك: محمد حسين منصور، المرجع

السابق، ص 72 وأيضا: DALLOZ Encyclopédie Contrat d'entreprise P33 à 46 par Bernard Boubli.

² عبد الرزاق السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، سنة 714، ص 1213.

³ ويس فتحي، مرجع سابق، ص 32.

وبعد هذه التفرقة، بقي أن تجيب على السؤال الذي طرحناه من قبل: أي نوع من العقارات يشكل موضوع الترقية العقارية؟ فكما رأينا فإن عبارة الأملاك العقارية عبارة واسعة، فهي تشمل البناء كما تشمل المنشآت الثابتة الأخرى.

وأمام علو نصي المادة 01 والمادة 02 من أي تفصيل فيما النص معنى الأملاك العقارية التي تشكل موضوعا لأحكام الوقية العقارية، وبالرجوع إلى المناقشات التي سبقت صدور قانون النشاط العقاري 93/03، وقانون الترقية العقارية 86/07 الملغى، وبدراسة تاريخ الترقية العقارية ذاتها يتضح أنه لا يشكل موضوعا للترقية العقارية سوى إنجاز أو تحديد المباني دون المنشآت الثابتة الأخرى¹.

الفرع الثاني: الغرض من الانجاز

يكون الغرض من الإنجاز إما البيع أو الإيجار، أو تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، بحيث:

أولاً: البيع

1- عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري البيع كما يلي:

البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي، والبيع يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة، وأهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية بصفة خاصة، وذلك بالنظر إلى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين.

كما يعتبر البيع أهم هدف أو غرض للترقية العقارية منذ بدايتها إذ أنه يعتبر أهم تقنياتها والمشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 اعتمد أشكالا جديدة للبيع، هي البيع بناء على التصاميم والبيع بالإيجار، وهو ما سنتناوله بالتفصيل فيما بعد².

¹ فتحي ويس، نفس المرجع، ص 33.

² الفصل الثاني من المرسوم التشريعي رقم 93-03، مرجع سابق.

ثانيا: الإيجار

وفقا لنص المادة 2/1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 فإن الترقية العقارية تشمل أيضا إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية من أجل تأجيرها، سواء كانت تلك الأملاك مخصصة للسكن أو لممارسة نشاط حرفي أو تجاري أو صناعي وقد حدد المشرع نموذج عقد الإيجار المبرم في إطار الترقية العقارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 حيث نظم فيه التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجرا وكذا التزامات المستأجر، ومن أجل فتح مجال الإيجار وتشجيع المتعاملين في الترقية العقارية للخوض فيه؛ قام المشرع بإلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني وأحاطه بالعديد من الضمانات¹.

إلا أنه ميدانيا لا يقبل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص على الإيجار، لأن عملية الإنجاز من أجل الإيجار في نظر المتعاملين الخواص طويلة وغير مريحة على المدى القريب لذلك فإن وحدث بعض البرامج الترقية التي تهدف إلى الإيجار فهي ترجع إلى مبادرة المرقين العموميين خاصة دواوين الترقية العقارية (OPG)، و مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF)، لذلك تجد أن تقارير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تتادي بضرورة تشجيع سوق الإيجار من خلال تطوير طرق تمويل السكنات الموجهة للإيجار بأسلوب يشجع المتعاملين في الترقية العقارية على إنجاز سكنات مخصصة للإيجار، قد يكون ذلك في شكل تقديم مساعدة مباشرة للمتعاملين في الترقية العقارية، أو تقليص الضرائب..... القريب لذلك فإن وحدث بعض البرامج الترقية التي تهدف إلى الإيجار فهي ترجع إلى مبادرة المرقين العموميين خاصة دواوين الترقية العقارية (OPGI)، ومؤسسات ترقية أو غيرها من التدابير².

¹ الفصل الثالث من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، بعنوان: علاقة المؤجر بالمستأجر، المواد من 20 إلى 23.

² نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية، (التعامل الخاص)، رسالة ماجستير، خصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002، ص 79.

ثالثا: تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية

ورد في نص المادة 2/1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري العبارة التالية: تلبية حاجات خاصة >أما نص المادة 3/2 من نفس المرسوم التشريعي، فقد ورد فيها العبارة التالية: التلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في ذلك والمقصود باصطلاح: "حاجات خاصة" هو الحاجات الخاصة للمتعامل في الترقية العقارية (صاحب المشروع)، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالبناء الذي تم إنجازه أو تحديده لنفسه وأهم أشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين هو التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 76-29 المتضمن التعاون العقاري، إلا أن الترقية العقارية الرائحة التي تعتمد على فكرة الربح والمضاربة هي السائدة¹.

المطلب الثاني: التهيئة العمرانية

تتمثل التهيئة العمرانية في جملة الإجراءات والأعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لأحكام تنظيم و تصميم مجال العمراني وحسن التصرف فيه لبلوغ الأهداف ومنها بالخصوص الاستغلال الأفضل للفضاء العمراني تقوم التهيئة العمرانية في إطار التخطيط بتوجيه وإدماج السياسات القطاعية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ذات الأهمية الأساسية ويتم تجسيد التهيئة العمرانية بواسطة أدوات ومخططات كل إدارة مكملة للأخرى وهذا ما سنتطرق إليه حيث في (الفرع الأول) سنرى أدوات وقواعد الهيئة العمرانية وفق قانون 90-29 المعدل والمتمم، وأيضا الأدوات والقواعد في قانون 01-20 في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أدوات وقواعد التهيئة العمرانية وفق قانون 29/90 المعدل والمتمم

يتميز قانون 90/29 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، ومخطط شغل الأراضي POS ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 36، 37.

الفصل الثاني: مجالات الترقية العقارية في القانون الجزائري

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير.

لذا تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 90/29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12/148 المؤرخ في 28 مارس 2012.

بناء على هذه القوانين والنصوص التطبيقية سأطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي والإستراتيجية التي سطرها المشرع الجزائري للمخطط لتنظيم، وكذا محتوياته والوثائق المتعلقة به¹.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU وأهدافه

1- تعريفه: عبارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU وهي اختصار بالفرنسية

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

رغم أنه تم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا في سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997². عرفت المادة 16 من قانون 29/90 المعدل والمتمم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه " أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

¹ مؤمن مأمون، محاضرات في مقياس لتهيئة والتعمير، أقيمت للسنة الأولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص الدولة ومؤسساتها، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، سنة 2021/2020، ص65.

² Mona ABBADIE et ALI HADJIEDJ, Quelle Politique Urbaine Pour la Capitale ?, Reveu courrier du savoir, Biskra, Nà06, juin 2005, p08.

ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، إذ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات فهو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبنى عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر أو مستقبلا في جميع المجالات ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي والطبيعي وتحقيق الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في إطار تسيير اقتصادي للأراضي وتحقيقا للتوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الأثري والثقافي يحدد تبعا لذلك: توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، ويحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائل المخالفة القانونية والإجراءات الردعية، ويغطي المخطط محيط كل بلدية يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حسب نص المادة 24 من القانون 90/ 29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 113 من قانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية 10، وفي غياب هذا المخطط يخضع تنظيم البناء للقواعد العامة في التهيئة والتعمير التي سبق التطرق لها.

ومن ثم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة ، إضافة إلى أنه يرسم الحدود وآفاق التوسع المستقبلية كجزء وخلية عمرانية من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني لأنه أداة تخطيط على المدى المستقبلي له صلاحيات تقدير حاجيات التعمير من 15 إلى 20 سنة، لذا من خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أنه أكثر شمولية من مخطط شغل لأراضي كونه أداة تخطيط في حين مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية له¹.

¹ مؤمن مأمون، مرجع سابق، ص 58.

2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جسيد سياسة التعمير المنتهجة من طرف الدولة على أرض الواقع، حيث نصت المادة الأولى من قانون رقم 90 / 29 المعدل والمتمم على أن هذا القانون يهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي. ومنه، تتضح المعالم والأهداف التي من أجلها يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي يمكن إجمالها في ما يلي¹:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال العمران لبلدية أو البلديات المعنية، انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة والتعمير الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.

- يحدد شروط استغلال العقلائي والأمثل للموارد الاقتصادية.

- يحدد أجال انجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني. -يقسم المجال المعني إلى قطاعات، معمرة وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات التعمير المستقبلية، وأخرى غير قابلة للتعمير.

كما يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بعمليات عمرانية عليها مع مراعاة خصوصية الأراضي الفلاحية والغابية تجسيدا للقانون رقم 12 / 84 المؤرخ في 23 / 06 / 1984 المعدل والمتمم، والمساحات الخضراء والأماكن الطبيعية والتاريخية المتعلقة بحماية والأثرية بحسب القانون رقم 98 / 04 المؤرخ في 15 / 06 / 1998 والمتعلق بحماية الحفريات الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية التي يستوجب حمايتها وإبراز قيمتها طبقا لمقتضيات حماية البيئة والتنمية المستدامة خاصة وأن الجزائر تزخر بالموروث الثقافي والتاريخي والسياحي وتنوع المناخ الطبيعي والعمران الهندسي الخاص وغيرها التي تستوجب مراعاتها في إعداد المخطط، ويهدف أيضا إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع كل من:

- المناطق الغابية والزراعية.

- المناطق السكنية وكثافتها.

¹ مؤمن مأمون، نفس المرجع، ص 59.

- المناطق الصناعية والتجارية والسياحية.

كما يستهدف أيضا تحديد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية، بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية، ويمكن هذا المخطط من مد أنابيب المياه والصرف الصحي تبعا لما تتطلبه التجمعات السكنية من إيصال ماء الشرب وماء التطهير وتستوجب الأشغال المطلوب الترخيص لها بالبناء مراعاة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ومخطط شغل الأراضي والأحكام العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب هاته المخططات كما سبق وأن أشرنا سابقا.

- كما أن للمخطط أهداف وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية ومن جهة أخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمخصصة حاليا ومستقبلا للاحتياجات السكانية 100 - أيضا من أهدافه الوقائية تحديد المناطق الأكثر عرضة للكوارث الطبيعية سواء لخطر الزلزال أو الفيضانات أو أخطار التكنولوجيا، ويحدد قواعد البناء فيها عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها¹.

ثانيا: تعريف مخطط شغل الأراضي pos وأهدافه

1- تعريفه:

هو ثاني أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو عدة بلديات تجمعها مصالح اقتصادية تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضاري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات المساحات العمومية، وكذلك الخضراء، الارتفاقات والشوارع والطرق، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها من البناء عليها، تماشيا مع مخطط التهيئة والتعمير².

¹ مؤمن مأمون، مرجع سابق، ص 60.

² عمار عباس، تشويه النسيج العمراني "الأسباب والحلول، مجلة العمران، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2000، ص 65.

وعرفه قانون التهيئة والتعمير 90/29 في نص المادة 31 بقولها: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء...."، ويعرف أيضا على أنه عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على مستوى محلي¹.

2- أهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 فيما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالها.

- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة. وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور ويحدد الارتفاعات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن لكل بلدية أن تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي وفق طبيعة كل بلدية ومساحتها والكثافة السكانية بها. والهدف من ذلك هو خلق

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2011/2012، ص34.

مركز للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية، كما يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي جزء منها فقط¹.

الفرع الثاني: اشتراطات وقواعد البناء طبقا لتعليمات المرسوم التنفيذي 91/175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير
أولا: موقع البناء والطرق المؤدية إليه

يعتبر موقع البناء والطرق المؤدية إليه من المبادئ التخطيطية الأساسية في العملية التعميرية وأي تجاوز على مستواه يعتبر مخالفة في حق النسيج العمراني وقد ينجر عنه نتائج وخيمة فيما بعد. لدى هناك حالات من الممكن فيها رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها وهي كالتالي إذا كانت:

- البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها .

- البناءات أو التهيئات بفعل موضعها و مآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة شريطة احترام تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة (طبقا لأحكام المرسوم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة)

-البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية باحترام الأحكام الخاصة الرامية إلى جعل مشروع البناء غير متناف طبقا لأحكام المرسوم رقم 8-87-191 المؤرخ في 21 فبراير سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية .

- البناءات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية².

¹ العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، دفاثر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد: 31، العدد 13، سنة 2021، ص 126.

² العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 126.

كما يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات إذا كانت :
- لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها
لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من
مكافحة فعالة ضد الحريق.

- نافذها خطرا على امن مستعملي الطرق العمومية او امن مستعملي هذه المناطق
إذ يجب تقدير هذا الأمن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارا كذلك
لطبيعة حركة المرور وكثافتها.

ثانيا: موقع البناءات وحجمها

قد يتسبب موقع البناءات وحجمها في مخالفات عمرانية وهذا في حالة عدم
استجابتها لجملة الشروط المتعلقة بهذا الصدد وهي كالتالي:

- أن نقام البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تثير غرف
المساكن بأي جزء في العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى
المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات ويمكن أن تصل هذه الزاوية إلى 60 درجة بالنسبة
للوإجهة الأقل إدارة شريطة أن يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تثار من هذه
الواجهة.

- يمكن فرض مسافة لا تقل عن أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين
- يجب أن يستفيد النصف على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة
لإدارة غرف السكن من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الأقل في السنة.

ثالثا: كثافة البناءات في الأرض

يعتبر تجاوز معامل شغل الأرض وعدم احترامه مخالفة وذلك لما قد ينجم عليه من
أخطار على مستوى البناءات أو على مستوى الأرضية على حد سواء لدى كان الكثافة
القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة يعبر عنها بالتناسب بين
المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرض)
وتحدد تنظيمات خاصة لتعيين الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأرض التي تقع خارج
الأجزاء الحضرية من البلدية¹.

¹ العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 126.

رابعاً: مظهر البناءات

من بين الأهداف التي من أجلها القانون الأساسي 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو حماية ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وعليه أي مساس بكل ما ذكر سابقاً يعتبر مخالفة عمرانية وتشويها للطابع العمراني لذلك:

- يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات أو المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفق المعالم الأثرية- يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر.

- يجب أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناءية، عندما لا تكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تتسجم البناءات الملحقة والمحلات التقنية لاسيما البناءات المعدة لاحتواء مراكز المحولات الكهربائية، محافظة على طابع الهندسة المعمارية والمنظر العام.

خامساً: علو البناءات المرخص به

بعد عدم احترام علو المرخص به للبناءات مخالفة، كما أنه يعمل على تشويه المظهر الحضري وتلويث البيئة البصرية له لهذا: يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البناءات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناطق المبنية جزئياً والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة¹.

سادساً: السياج والمساحات الخضراء

1- السياج

- يجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء.

¹ العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 126.

- لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات مترين وأربعين (2.40) طوال طرق المرور والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (150) انطلاقاً من الرصيف.
- عندما يستعمل السياج كجدار الدعم أيضاً يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى المحدد.

2-المساحات الخضراء

- إن لتواجد المساحات الخضراء على مستوى النسيج العمراني أهمية بالغة وظيفية كانت أو جمالية لهذا بعد الاعتداء عليها أو المساس بها اعتداء على النسيج وإخلالاً به وهي مخالفة عمرانية يعاقب عليها قانوننا وعليه.
- يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، وإذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه هدم كبير من الأشجار.
 - يمكن منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع¹.

¹ العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 126.

المبحث الثاني: التجديد العمراني وإعادة الهيكلة الحضرية

يكتسي المجال العمراني أهمية بالغة في المجتمعات الحضرية سواء كمفهوم علمي له دلالاته المختلفة أو كواقع ملموس له دور في تحقيق الهيكلة الحضرية حيث يعتبر التجديد العمراني وإعادة الهيكلة انعكاس لكيفية تنظيم المجتمع لنفسه وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين المواليين حيث في (المطلب الأول) سنرى التجديد العمراني، أما إعادة الهيكلة فستكون في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التجديد العمراني

يعتبر برامج لتجديد المناطق العمرانية بما ينسجم مع الظروف الاجتماعية و الاقتصادية في إعادة التطوير، فالتجديد العمراني هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع الآتية حيث الفرع الأول بعنوان تجديد تنظيم الأراضي الفلاحية والفرع الثاني بعنوان تنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية.

الفرع الأول: تجديد و تنظيم الأراضي الحضرية

إن تحديد الأراضي الحضرية وعملية تنظيمها والإنتاج المنظم للأطر الحضرية المشيدة أو المبنية يكتسي أهمية كبيرة في مختلف الدراسات والبحوث التي اهتمت بمجال التنمية الحديثة لإعطاء وجه جديد للعمران وتهيئة الأطر الحضرية وتنظيمها، بتحويل مجال ما إلى فضاء عمراني يراعي فيه المعنيين الشروط القانونية والتقنية التي تسمح بتحقيق المشاريع اللازمة هذا من جهة ومن جهة ثانية يتطلب الأمر حل مشكلة الأراضي التي تشكل احتياطي توسع المدن والتحكم فيها مصلحة المدينة¹ رافقه صدور قانون الاحتياطات العقارية لعام 1974 الذي أصبحت تخدم البلديات بمقتضاه مالكة لعمل الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير مهما كان طابعها القانوني عمومية أو خاصة وبالتالي مكنها هذا القانون من تطبيق توجهاتها في التوسع الحضري.

¹ بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، فرع الإدارة العامة للقانون وتسيير الإقليم، سنة 2013/2014، ص 16.

الفصل الثاني: مجالات الترقية العقارية في القانون الجزائري

وفي ميدان توطن مشاريع الإسكان والتجهيز والمرافق العمومية وحماية الأراضي الزراعية وترشيد النمو الحضري وتجنب فوضى العمران والحفاظ على التوازنات بين السكن ومختلف النشاطات مع المحافظة على البيئة).

وقد سمحت الإجراءات المنصوص عليها في القانون، بتقادي أو بالأحرى حل المشاكل التي قد تعقد من عملية تنظيم وتهئية المحال المبني وغير المبني وضبط التوسع العمراني الجامع نحو الأراضي الزراعية، ولتحقيق هذا التحدي لابد من التوفيق بين طرفي معادلة حساسة وصعبة في آن واحد أي التوفيق بين النمو السكاني ونخط توزيعه على الإقليم الوطني من جهة، والتوزيع العقلاني للأنشطة الاقتصادية والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والجمالية من جهة أخرى.

فكان لابد من تخفيف التنمية العمرانية بالساحل وتوجيه مسارها نحو الداخل، حيث يتركز 65% من السكان على 4% من مساحة البلاد، 25% بالهضاب العليا على مساحة لمثل 9%، بينما 10% من السكان ينتشرون على 87% حسب إحصاءات، 1998، وتشير التوقعات إلى أن نسبة الحضر ستصل إلى 80% في آفاق 2025، ومن الطبيعي أن يطرح هذا مشكلا فيما يتعلق بتلبية الطلب في ميادين عديدة، إلى جانب المشاكل الناجمة عن عدم توازن الأنشطة المتوفرة والسكان على التراب الوطني، رغم المحاولات الرامية إلى تهئية التراب الوطني من خلال المخطط الوطني للتهئية SNAT الذي تكفلت بإنجازه الوكالة الوطنية للتهئية القطرية ANAT لذلك كان لابد من تعديلات كمقدمة لإحداث مناخ ملائم يتماشى مع الظروف الراهنة التي تعرفها الدولة الجزائرية.

يأتي التوسع العمراني للأراضي الحضرية في المقدمة كونه يشكل تغييرا في خريطة استخدامات الأرض وتحقيق الموازنة بين عدة وظائف يرافقه نمو في المخططات العمرانية مع التفكير في استرجاع العقار الحضري بعده الاقتصادي كارت غير قابل للتجديد، من خلال وسائل تسيير ومراقبة وتعديل محكمة مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية¹، لوضع حد للممارسات غير القانونية والمضاربات العقارية)، بالوقوف على مختلف الجوانب المتعلقة بإعادة الاعتبار للأراضي والمحافظة عليها، والأدوات المساعدة على التحكم في

¹ العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 126.

التوسع العمراني، فنتناول تنظيم الأراضي الحضر وتنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية¹.

أولاً: تنظيم الأراضي الحضرية

إن عملية تنظيم الأراضي الحضرية مرهونة بفاعلية أدوات التهيئة والتعمير، التي تهدف إلى ضمان الإنتاج المنظم للأراضي القابلة للتعمير، ضمن الآفاق المقررة لكل مدينة، فلا يجوز استعمال الأرض أو البناء عليها أو أي نشاط عمراني على نحو يتناقض مع أدوات التهيئة و التعمير تحت طائلة العقوبات المقررة قانوناً.

وبما أن هذه الأخيرة هي التي تحدد كيفية استعمال الأرض وشروط وحقوق البناء، فإن الملاك والمستعملين ملزمون كذلك باحترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددتها للأرض، وتنفيذ كل الأشغال والأنشطة العمرانية وفقاً لما جاء في هذه الأدوات.

بصدور قانون 90-29 تبنى المشرع الجزائري توجهها جديداً ونمطاً وإستراتيجية للوقاية، من شأنها ضمان احترام القواعد القانونية في مجال النشاط العمراني، وهذا بوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية، وتحقيق الاستعمال العقلاني للأراضي الحضرية، في محاولة منه تقادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة لمنع بروز وضعيات لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها، وهذا بوضع تنظيم أكثر حزماً يحدد قواعد شغل العقار الحضري والتوسع العمراني من حيث القواعد الموضوعية والإجراءات المتبعة وكذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة)، وكذلك بفرض عقوبات جزائية فيما يخص المخالفات لكن هذه المبادرات والمساعدات التي ترمي إلى التسيير الرشيد للأراضي المبنية وغير المبنية تصطدم بالمشكلة العقارية رغم أنها أطرت بقوانين سبق ذكرها، بالإضافة إلى قانون الأملاك الوطنية لعام 1990، بحيث جعلت من عقد ملكية الأرض وثيقة مسبقة وشرط لا يتخلف عن كل مشروع تخصيص أو بناء².

¹ شوية محمد العيد، تنمية المدينة والطابع المعماري، مداخلة لمقابلة ضمن الملتقى الدولي حول الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة، يومي 20-21 نوفمبر، سنة 1999، ص ص 198 ، 199 .

² بلعدي نسيمة، مرجع سابق، ص 18.

إن أدوات التعمير من شأنها توفير أراضي للبناء، والمساهمة بذلك في استعادة التحكم تدريجيا في توجيه تطور المدينة والأراضي المعمرة عموما حسب الإستراتيجية العامة للتهيئة العمرانية باعتبارها أسلوب علمي من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة الدراسات والتنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين الإطار المعيشي والعمراني في المستوطنات البشرية مما يجعلها تستجيب لتطلعات ساكنيها شريطة التطبيق الفعلي لهذه الأدوات، وهذا يوحي بتسوية العوائق التي تعرقل قطاع السكن، وفي المقابل تلعب الإدارة المحلية دورا هاما، فيما يخص حسن سير ومراقبة الإجراءات المتعلقة بتطبيق هذه الأدوات ومنع كل تجاوز.

ولتحقيق ذلك لابد أن تتحكم الإدارة المحلية ممثلة في البلدية في زمام الأمور، وذلك بتوفير كافة الإمكانيات البشرية المختصة، والمهارات التقنية متعددة الخبرات والتخصصات كدعم ضروري للسلطات البلدية، وتمكينها من اتخاذ القرارات السليمة، واستخدام النظم الحديثة في تنظيم عمران المدينة وتوجيهه، وهذا يضمن للبلدية رسم سياستها وضبط عملياتها بكفاءة عالية وبإمكانياتها المحلية) فتحت لها سلطة إنشاء وكالات التسيير والتنظيم العقاري، وسلطة مراقبة عمليات البناء بصورة أكثر صرامة أدركت الدولة الجزائرية أن عملية تسيير الأراضي الحضرية، لا يقتصر على إنشاء الهيئات الإدارية والتقنية المكلفة بالمراقبة والمتابعة، بل إرساء قواعد قانونية متعلقة بتنظيم عملية التعمير والبناء أو بالأحرى شروط متعلقة بشغل الأراضي لأن التوسع العمراني الذي تشهده المدن الجزائرية، يحتاج إلى رفعة الأرض التي تمتد عليها والتحكم فيها بما يخدم مصلحة المدينة ومشهد العمران الذي يواكب التطورات الحديثة، فقد نصت المادة 03 من القانون رقم 90/29 متعلق بالتهيئة و التعمير¹.

ثانيا: ضوابط استغلال الأراضي والبناء عليها

إن توسع المدينة يعتمد على رفعة الأرض التي تمتد عليها، إلا أن طبيعة العقارات والأراضي تختلف كثيرا من حيث ملكيتها واستخداماتها، إلا أنه كثيرا ما تتعارض رغبات المالكين لها مع مصلحة المدينة والاتجاه تطورها العمراني وبالتالي تحد البلديات نفسها

¹ العيفاوي كريمة، مرجع سابق، ص 126.

الفصل الثاني: مجالات الترقية العقارية في القانون الجزائري

عاجزة على توجيه نمو المدينة والتحكم في مساراها العمراني، أمام قلة الأراضي المتاحة للتعمير، و تزايد حدة المضاربة حولها خاصة في المدن الكبرى¹.

وهذا كان من الضروري حل مشكلة الأراضي التي تشكل الاحتياطي توسع المدن والتحكم فيها بما يخدم مصلحة المدينة، والتفكير في استرجاع العقار الحضري لبعده الاقتصادي كوارث غير قابل التحديد، من خلال وسائل تسيير ومراقبة وتعديل محكمة، مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية بالشرع المتخذ للإجراءات اللازمة ضد العمليات والممارسات غير القانونية والمضاربة العقارية خاصة وأن البلدية تمتعت في ظل القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية لعام 1974، بصلاحيات واسعة في مجال امتلاك الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير مهما كان طابعها القانوني، عمومية كانت أو خاصة.

وبالتالي مكنها هذا القانون من تطبيق توجهاتها في التوسع الحضري، في ميدان الإسكان والتجهيز والمرافق العمومية و حماية الأراضي الزراعية، وترشيد النمو الحضري وتحب فوضى العمران وهذا راجع للطابع الإلزامي لتشكيل الاحتياطات العقارية بتحديد محيط التعمير للبلدية، ومنح التصرف في الأراضي الداخلة ضمن هذا المحيط إلا لصالح البلدية حيث تتم كل عمليات البيع والشراء والتنازل إجباريا، من خلال البلدية ولصالحها فقط².

سمحت هذه الإجراءات للبلديات بتوزيع العديد من قطع البناء الصالح المواطنين حسب احتياجاتهم العائلية، وقد قدرت قطع الأراضي المخصصة للبناء التي وزعتها البلديات حسب تصريح وزير التجهيز والتهيئة العمرانية ليومية الوطن لعام 1993 بحوالي 500 ألف قطعة للبناء الفردي، و600 ألف قطعة لصالح القطاع العمومي في الفترة الممتدة بين 1975-1990، فتميزت هذه الفترة بتوسع مدهل للمدن العكس على نوعية العمران وعلى تشكيل بنيتها الحضرية.

كما صدرت نصوص قانونية مرافقة لقانون الاحتياطات العقارية، حيث أصبحت البلدية مقتضى هذه لقوانين تمارس سلطة الرقابة على كل أعمال البناء داخل تراب البلدية،

¹ لعروق محمد الهادي، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، ملقنى حول تسيير الجماعات المحلية، سنة 1997، ص09.

² لعروق محمد الهادي، مرجع سابق، ص10.

وهي التي تتمتع بسلطة إصدار رخصة البناء البرامج الإسكان التي لا تزيد عن 460 مسكن، ورخصة التخصيص البرامج الإسكان التي تقل مساحتها عن 10 هكتار، وتمتد سلطة مراقبة البلديات العمليات البناء ومتابعتها إلى غاية الانتهاء من إنجازها¹، حيث تقوم هيئات البلدية بمنح شهادة المطابقة، أو إصدار عقوبات في حالة مخالفة النصوص واللوائح، ويقضى القانون في هذه الحالات بعقوبات تتراوح بين الغرامة المالية بالسجن إلى هدم المباني وهي إجراءات تسمح من الناحية النظرية للبلديات في توجيه النمو الحضري والسهر على تنفيذ توجيهات مخطط العمران.

لكن ميدانيا أن معظم الاحتياطات العقارية شكلت من الأراضي الفلاحية، رغم أن القانون جاء لحمايتها من التوسع العمران، فكانت تلجأ إلى إدماج أراضي القطاع الفلاحي وهي أراضي مرمية، وتتقادم أراضي القطاع الخاص التي تطرح إشكالات قانونية معقدة ومكلفة، تتعلق بإجراءات نزع الملكية، ولم تلجأ إليها إلا حين الضرورة.

ومن مساوئ هذه العملية أن سعر الأراضي كان يحدد بطريقة إدارية، دون اعتبار لقيمتها الاقتصادية الحقيقية، مشجع هذا السكان على التهافت عليها لأسعارها المنخفضة، ومساحات تزيد بكثير عن حاجاتهم الفعلية، مما أدى لظهور سوق موازية للمحصول على قطع أرضية للبناء، تستعمل فيها الوساطات وعمليات السمسرة التي تحقق أرباحا لأصحابها الآن قرارات الاستفاد كانت تتدخل فيها عدة أطراف خارجية مؤثرة تتجاوز في معظم الحالات صلاحيات اللجان البلدية المحولة قانونا هذه العملية، دون احترام القواعد القانونية، وغياب تام للنظرة المستقبلية التي تحدد نمو المدن، ووضعت هذه الأخيرة أمام خطر استفاد الاحتياطات العقارية المخصصة للأحياء البعيدة، بصورة كاملة قبل الآمال المخطط لها، خاصة وأن معظم البلديات عملت على إدماج أراضي القطاع الخاص ضمن احتياطاتها العقارية، وتنازلت عنها للعديد من المستفيدين مع تسليم رخصة البناء دون انتظار الأحكام القانونية في حالة المنازعات.

فتدرك المشرع الجزائري الوضع وذلك عن طريق إعادة الاعتبار للملكية الخاصة، وتحرير المعاملات العقارية من كل القيود، وتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل

¹ لعروق محمد الهادي، نفس المرجع، ص10.

المنفعة العامة، وغيرها من المراسيم والمنشورات الوزارية التي عملت على ضمان حرية التمتع ووضعت هذه الأخيرة أمام خطر استفاد الاحتياطات العقارية المخصصة للأجل البعيدة، بصورة كاملة قبل الآجال المخطط لها، خاصة وأن معظم البلديات عملت على إدماج أراضي القطاع الخاص ضمن احتياطاتها العقارية، وتنازلت عنها للعديد من المستفيدين، مع تسليم رخصة البناء دون انتظار الأحكام القانونية في حالة المنازعات¹.

فتدرك المشرع الجزائري الوضع وذلك عن طريق إعادة الاعتبار للملكية الخاصة، وتحرير المعاملات العقارية من كل القيود، وتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وغيرها من المراسيم و المنشورات الوزارية التي عملت على ضمان حرية التمتع والتصرف لأصحاب الأراضي من أجل استعمالها في البيع والشراء دون قيود، وفي المقابل حرص على إلزام احترام وظيفة هذه الأراضي واستخدامها طبقا لما تسطره أدوات التهيئة و التعمير ووضع حد للمتجاوزات التي تعرقل النمو المنسجم للمجال الحضري، فأصبح اللجوء إلى إجراءات النزع الملكية من أجل المنفعة العامة للضرورة القصوى وفي ظروف استثنائية بعد انتهاج كل الوسائل المتاحة².

1- ضوابط استغلال الأراضي حسب طبيعة الأرض

لتسهيل مهمة البلديات وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأراضي الحضرية، وطرق البناء حسب طبيعة كل أرض سواء كانت فلاحية أو مناطق سياحية والأراضي الواقعة في المناطق العامرة و القابلة للتعمير.

أ- ضوابط استغلال الأراضي الفلاحية

قد أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا للأراضي الفلاحية بحمايتها والحفاظ على طبيعتها³، كما وضع قيودا لاستغلالها بنص المادة 4 من القانون 29/90 التي جاء فيها لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية:

¹ بلعدي نسيمة، مرجع سابق، ص 23.

² بلعدي نسيمة، نفس المرجع، ص 23.

³ المادة 1 من قانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 52، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلاليات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية، فلا يمكن بالتالي إنجاز المباني في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة¹ من السلطة الإدارية، حسب الأشكال المحددة في شروط تسليم رخصة البناء وكل بناء يراد انجازه داخل الأراضي التابعة للأمالك الوطنية المسيرة في إطار المستمرة الفلاحية، أو منشأة أساسية ولو كانت مخصصة للعمل الفلاحي، لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة صريحة بالبناء و القيام بإنجاز أي بناء أو مشروع لا صلة له بالفلاحة ودون الحصول على رخصة. يؤدي إلى فقدان صفة العضوية في المستثمرة.

كما أن البنائيات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص باستثمارها إلا للملاك، وهو أو الحائرين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية التي و ما أكدته قانون 90/29 موجب المادة 48 التي تنص على أنه " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو العيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنائيات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبنائيات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي، ويمكن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الحصول على ترخيص من الوزارة المكلفة بالفلاحة وهو ما أكدته المادة 49 من القانون 90/29 التي تنص على أنه يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

- البنائيات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البنائيات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنائيات الموجودة².

¹ المادة 35، قانون 29/90، مرجع سابق.

² بلعدي نسيمة، مرجع سابق، ص 24.

ب- ضوابط استغلال المناطق السياحية

تعتبر المناطق ذات الميزة السياحية ومناطق التوسع السياحي، من ضمن المناطق الحمية وقات المنفعة الوطنية، التي يتعين حمايتها وقد اعتمدها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كفضاءات أفاق 2025.

وبذلك تكون كل أشغال البناء أو أي تعميم فيها يخضع لضوابط، وتستم محمية في ضمن أدوات الهيئة الإقليم و العمران، وفق مخطط التهيئة والسياحة، هذا المخطط يعادل رخصة. تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، وهذا لغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للفضاءات السياحية. كما تعدد المناطق القابلة للتعديل والبناء، وهي مناطق تتمتع بحق البناء وبين ارتفاعات عدم البناء الخاص بها، كما أن المنشآت والقواعد التقنية لإنجازها تعد من قبل الدولة في إطار هذا المخطط، ولا يسمح البناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا بناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة، إذا كانت المنطقة تدخل ضمن المعالم الثقافية.

وفي حالة إنجاز أشغال مخالفة لأحكام مخطط هيئة المناطق السياحية، فإن الدولة تلجأ إلى إجراءات وقف الأشغال، وفي حالة عدم الاستجابة تلجأ لتهديم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية، كما يكون مرتكب الخطأ محل متابعة جزائية، باعتبار الأفعال في هذه الحالة تشكل حجة يعاقب عليها بالحبس من 03 أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة تتراوح من 100 ألف دينار جزائري إلى 300 ألف دينار جزائري¹.

ج- ضوابط استغلال الأراضي الواقعة في المناطق العامرة و القابلة للتعديل

إن الأراضي المعمرة أو الأراضي العامرة تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة وما بينها، ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية أو مساحات خضراء حدائق غابات حضرية موجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

¹ بلعيد نسيمة، مرجع سابق، ص 25.

أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أحال معينة محددة في أدوات التهيئة و التعمير، وتميز بين نوعين من الأراضي القابلة للتعمير:

- **الأراضي المبرمجة للتعمير:**

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط ولا تتعدى عشر سنوات.

- **أراضي التعمير المستقبلية:**

تضم الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد أي في أفق عشرين سنة، وتكون هذه على الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاق بعدم البناء عليها ولا يرفع هذا الحضر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة مع إجراء التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأراضي القابلة للتعمير في المستقبل لا تمس:

- حديد و تعويض و توسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي.

- البناءات والمنشات اللازمة للتجهيزات الجماعية، وكذا الغاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص ها قانونا من طرف الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يكون قد أحد رأي المجلس مسبقا في هذا الشأن¹.

2- الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

طبقا لما تضمنته المادة 2 من القانون 29/90 يجري استغلال وتسير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين و تحويل الإطار المبين في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير، وأدوات التعمير المحددة في هذا القانون". نظم المشرع الجزائري عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة والتعمير بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهي قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية بناء أو تشييد في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا،

¹ بلعدي نسيمة، مرجع سابق، ص26.

وهو ما تؤكد المادة 3 من القانون 29/90 التي تنص " مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل". وبالاستناد إلى الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالنشاط العمراني، التي تنين القيود المشمولة برخصة البناء، والارتفاقات الخاصة بحق البناء، والالتزامات التي تقع على طالب رخصة البناء.

أ- القيود المشمولة برخصة البناء:

جعل المشرع رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم، فاشترط في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في المجاز بناء جديد أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود تمس الخارجي، واستنى هذه الرخصة في الساعات والمشاريع المتعلقة، بسرية الدفاع الوطني تسلم هذه الرخصة من قبل الإدارة بعدما تتأكد من عدم حرف الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك لمخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية، وهذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حسن البناء، الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدن، باعتباره من أدوات استغلال الأرض من جهة، ومن جهة أخرى أداة لتغيير وجهتها.

فقيد المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير، والتي تترجم عن طريق رخصة البناء السني. تحدد قيود وشروط البناء والمعايير الواجب احترامها، والأمر يتعلق باحترام المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى وجود ارتفاقات قانونية بعدم البناء منصوص عليها في بعض القوانين الخاصة ويعود أصل تقييد حرية البناء إلى وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلى الحفاظ على الهيئة الإقليم وحماية البيئة، وعليه فرخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير، وعليه فهي أداة رئيسية وجوهرية في مجال تهيئة وتنظيم المدينة والتحكم في التوسع العمراني¹.

¹ بلعيدي نسيم، مرجع سابق، صص 28، 29.

ب- الارتفاقات المقيدة لحق البناء

إن هذه الارتفاقات مفروضة بحكم القانون، فتقيد حزتها أو كليا حق البناء تفاديا للأخطاء التي يرتكبها المواطنون والتي تظهر في مخالفة الإطار القانوني للعمران الخاص بالتنظيم والقيود المحددة لمساحات البناء وأنماط المباني المخالفة من جهة، ولا بد أن تكون مخططات التهيئة والتعمير انعكاسا للمتغيرات التي تعرفها المدينة من جهة أخرى. ولكي يتحقق لا بد من احترام المواصفات المنصوص عليها في القانون، فلا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية، إلا إذا ابتعد البناء بأربعة أمتار على الأقل على محور الطريق المؤدي إليها، وإذا كانت البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يعترض وكأنه يبتعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة.

كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع تحمسین مترا ولا يمكن أن يتجاوز على البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط على البناءات المجاورة عن هذا البناء، فنص القانون 01/02 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات على بعض الارتفاقات وهو ما أكدته المادة 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، منع البناء في الأماكن التي تمر منها كوابل نقل الكهرباء ذات الضغط العالي¹.

ج- الالتزامات التي تقع على عاتق المباني:

في حالة غياب أدوات التهيئة و عملية البناء عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية في شكل قيود تقع على عاتق الباني وتفرض هذه القوة عند طلب رخصة البناء وتشمل:

- عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي: وفي هذا الصدد يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد نجازها لا تكون جراء موقعها أو حجبها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي.

- لا يكون البناء في أرض معرضة للأخطار: يشمل الأخطار الطبيعية كالفيضانات والانفراجة انخفاض التربة أو انزلاقها، فلا يمكن منح رخصة البناء في هذه المناطق إلا بعد

¹ بلعدي نسيمة، مرجع سابق، ص 30.

التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق بها لتقديم دراسة من المصاغ المخصصة.

- **عدم المساس بالبيئة:** فإذا كانت البناءات و الأشغال المراد إنجازها من شافها المساس بالبيئة، يمكن رفض رحمة البناء أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 145/07 مؤرخ في 2007 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة¹.

3- القواعد المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى:

لضمان حماية المنشآت في غياب مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تقادي الأخطار الكبرى، وعلى هذا الأساس نصت المادة 19 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى² على أنه يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق المعرضة للزلازل أو الأخطار الجيولوجية أو الفيضانات أو البنايات التي تكون قريبة من قنوات نقل المحروقات أو الماء، ويكون هذا المنع محددًا في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي سبق الإشارة إليه في ارتفاعات علم البناء وقد أجمع القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الرقابة والمتابعة حسب طبيعة الخطر.

فبالنسبة للخطر الناجم عن الزلازل تضمنته المادة 22 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات و المنشآت والهياكل الأساسية الحرة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل³، كما أنه قد يشترط للقيام بانجاز مباني في أماكن معرضة لخطر زلزالي، أن تشترط الإدارة في رخصة البناء، على المعن احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل، والعود الصرامة في فرض هذه القواعد إلى الآثار الناجمة عن

¹ بلعدي نسيمة، المرجع السابق، ص 31.

² المادة 19، قانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية 84، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004.

³ المادة 22، قانون رقم 04-20، مرجع نفسه.

زلزال 21 ماي 2003 على أمن مستعملي الطرق العمومية أو هذه المناطق وما أبرزه من نقائص ومتابعة عمليات البناء والرقابة عليها¹.

الفرع الثاني: تنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية

على ضوء ما سبق ذكره، فإن عملية تنظيم الأراضي الحضرية والمتحكم في التسبيح العمران، يساهم لا محالة في التحكم في إنتاج الهياكل والمنشآت والتجهيزات العمومية المختلفة.

وهي عملية تقوم على أسس علمية مدروسة بالساهم في تناسل العمل والمحافظة على التوازنات بين السكن والفلاحة والصناعة، وحماية البيئة والمعالم الأثرية والتراث التاريخي والثقافي في إطار احترام مبادئ و أهداف سياسة المدينة والعمران. ولهذا الغرض فقد حدد القانون بالتهيئة والتعمير 90/29 القواعد التي تنتظم عملية التعمير بواسطة أدوات تنظيم التهيئة والتعمير إلى جانب أدوات الرقابة التي تستعملها فالتعمير ليس فقط ملء الفضاءات الجرداء بالمباني والمنشآت القاعدية وشق الطرق ومختلف الشبكات العصرية.

بل يتطلب الأمر لتنفيذ القواعد المحددة في القوانين المتعلقة هذا المجال وفق سياسة تعيد للمدينة والعمران بعدها الحضري، خاصة وأن معظم السياسات العمرانية تمحورت حول إنتاج السكن لجمع يتميز تمر تتوفر إلي سريع، وما صاحبه من مشاكل دفعت بالمشروع لإعادة التفكير في النصوص التشريعية والتنظيمية، وإعادة صياغتها بما يتناسب منبع المستجدات المطروحة، عن طريق الوقوف على مؤسسات المشرفة على البناء والأشغال العمومية وتنظيم سوق مواد البناء لتسوية المشاكل التي تعرقل سير توزيع حصص السكن الاجتماعي وتحقيق العدالة يجب مراعاة المبادئ التالية²:

1- يجب أن تكون الاستفادة من الصندوق الوطني للسكن مختلف الإعانات التي يجب أن تخصصها الدولة مقصورة على الفئات التي تطلب تدخل التضامن الوطني.

¹ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 1999، ص 17.

² بلعيد نسيمة، مرجع سابق، ص 42.

2- يجب ألا يكون السكن الاجتماعي موجهًا ككله أو معظمه نحو التمليك ، لاسيما أنه يصعب على الفئات الاجتماعية المعنية الحصول على امتلاكه اليوم نظرا الكلفة التجارية المرتفعة.

3- يجب أن يجمع هذا السكن أو يرتبط بحجم سير المجمعات السكنية المعنية وتكاليفها.

وهذا حتى تحب مساوى وجنوب السكن المتجر في إطار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حاجة كلفته الباهظة، فكان السبيل الوحيد هو السكن التجاري وخاصة في المدن الكبرى التي تعرف نوا سريعا، العكس على إمكانية الحصول على حمص من السكن الاجتماعي وتتجنب بعض النزاعات والسلوكات التي قد تؤثر على عملية الاستفادة من السكن، يجب أن تكون تكاليف الاستقرار في هذه المدن يعكس التكاليف الحقيقية لتسييرها هذا يؤكد من جديد ضرورة تفعيل سياسة وطنية للسكن والبناء الضمان استقرار إقليمي عبر كامل التراب الوطني، وتوحيد الجهود لضبط التوسع العمران وتلعب السلطات البلدية دورا هاما في هذا المجال.

ويتجلى ذلك في التطبيق الكامل للإجراءات والتنظيمات التي تترتب عمليات البناء وحسن سير صل المؤسسات والإدارات القائمة على برامج السكن، المقررة ومراقبتها ومتابعتها، من أجل النهوض بالصفة الوظيفية والدور الاقتصادي للمدينة في إطار لتنمية المستدامة، والقضاء على التهميش الاجتماعي، الذي ينجر عن إقامة أحياء سكنية منافية مع السياسة المدرجة ضمن إستراتيجية تنمية وتنشيط الوسط الحضري للمدينة

المطلب الثاني: إعادة الهيكلة الحضرية

باعتبار عملية إعادة الهيكلة من أكثر التدخلات العمرانية على الأحياء السكنية استعمالا حيث تلقى اهتمام واسع وكبير في الوقت الراهن وهذا لما تحمله من عناصر للارتقاء بمختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والمعيشية للسكان ولأهمية هذا الموضوع تطرقنا إلى تعريف إعادة الهيكلة في (الفرع الأول)، والعوامل المتحكمة في تكوين المجال الحضري في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف إعادة الهيكلة الحضرية

هي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء والقطاعات الحضرية وحتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني، وإعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه وتتضمن العملية ما يلي:

- إعادة تأهيل الإطار المبنى.
- إعادة توزيع الكثافات السكنية والتنقل والخدمات بشكل يسمح لها بالفعالية الدائمة والتوازن التام.
- إقامة تجهيزات هيكلية وإضافة الخدمات لتفعيل الحي.
- تحسين شبكة المواصلات للربط بين مختلف أجزاء المدينة.
- تهيئة المجال الخارجي للمباني¹.
- الأخذ بعين الاعتبار السكان القاطنين للحي: حيث أن بعض العمرانيين يستحسنون الهدم الكلي لاعتقادهم أن السكان يعيشون في ظروف غير مقبولة، ومن الصعب تحسين وضعيتهم من خلال إعادة تأهيل المجال الحضري.
- فرض إطار حضري جديد أو التكيف مع الوضعية القائمة
- تختلف المواقف من هذه الناحية، فبعض المخططين يعتمدون على تحليلات مورفولوجية بالرجوع إلى خصائص المجال الحضري، على العكس من ذلك بعض العمرانيين يرون أنه يجب التحليل الدقيق للوضع الحالي، وتحديد نقاط الإشكاليات من أجل تعديل ومحاولة تحسين فعالية التدخلات.
- تعزيز وحدة الحي أو تفكيكه (تجزئته): من خلال وجهتي النظر: الأولى هي أن الحفاظ على وحدة الحي بالنسبة للتجمعات الكبرى أو إعادة تكوينها إذا كان الحي يتكون من جزيرات غير متجانسة وبالتالي تكوين مركزية حضرية تعتمد على ربط جميع أجزاء الحي. أما الثانية فتعتمد على كسر هذه الوحدة أي تفكيك الحي إلى وحدات متباعدة نسبياً وجعلها مرتبطة بالمحيط الخارجي.

¹ بلقاسمي سليم، إدارة المشروع في ميدان البناء والأشغال العمومية والري - دراسة القانون الجزائري -، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2018-2019، ص 88.

- الأخذ بعين الاعتبار الناحية الاجتماعية للأشكال الحضرية والتجهيزات: يعتقد البعض من العمرانيين أنه من الجيد خلق مكان صغير أو شارع من أجل تنمية العلاقات الاجتماعية. للتنظيم الحضري أيضا تأثير حول الممارسات الاجتماعية. تدخلات التهيئة الحضرية لها تأثير على تطوير الممارسات الاجتماعية إضافة إلى التجارة والتجهيزات العمومية¹.

ومن أهداف عملية إعادة الهيكلة:

- تحسين ظروف السكن لغالبية شاغلي المساكن مع محدودية الهدم من أجل المحافظة على لمسة المساكن لمسكنه.
- المحافظة على الأشكال الحضرية والمعمارية مع البحث على تحسينها.
- تهدف عمليات إعادة الهيكلة إما للتمييز أو لتجانس البيئات الحضرية.
- إعطاء المجال الحضري للحي مظهرا جذابا للمساحات الخضراء، التزويد بالطرق وأماكن.
- توقف تحسين المجال الخارجي للبنىات وخلق بيئة حضرية ذات مظهر حضري راقى².

الفرع الثاني: العوامل المتحكمة في تكوين المجال الحضري

أولاً: العوامل الجغرافية

يقول علماء الجغرافيا أن المناطق الحضرية تنشأ على الأرض في بيئة جغرافية معينة وأنها تستمد وجودها وبقائها من هذه البيئة، وأن المهندسين عندما يخططون لإنشاء مدينة فإنهم يلاحظون إذا كان الموقع معرض للزلازل أو البراكين أو الفيضانات أو السيول الجارفة أو لطغيان البحر أو لتحركات الكتلان³.

ثانياً: التقدم الصناعي

¹ بلقاسمي سليم، مرجع سابق، ص 88.

² عبد الفتاح محمد وهبية، في الجغرافية العمران، دار النهضة العربية، لبنان، سنة 1972، ص 130.

³ 4، علم الاجتماع الحضري، الطبعة الأولى، مكتبة الانجلو، القاهرة، مصر، سنة 1976، ص 53.

مما لاشك فيه هو أن نمو الصناعة يؤدي إلى زيادة الحاجة للعمل وزيادة حجم المدن و المناطق الحضرية ويؤكد لويس سمفورد أن هذه الأخيرة تدين في وجودها إلى حد كبير للثورة الصناعية وما صاحبها من تقدم صناعي ترك آثارا مادية وإنسانية تمثلت بوضوح في مدن سانت لويس وشيكاغو ويرتبط التصنع بالتحضر من حيث كونه سببا أساسيا من أسباب عمران المدينة ونموها السريع مساحة وسكانا.

ثالثا: العوامل الاقتصادية

من العوامل الاقتصادية كذلك نجد إنشاء قنوات أو طرق برية أو سكك حديدية تقوم عليها مجتمعات محلية ما تلبث أن تتحول إلى مدن وحسب بعض العلماء هناك عدة عوامل تستخدم لتفسير نمو المناطق الحضرية ودرجة التحضر فيها العوامل التي أثرت مباشرة فيما نسميه الآن ب المجتمع الحديث هي تقدم التجارة وتقدم الصناعة وتوفر العمل¹.

رابعا: العوامل الاجتماعية

الهجرة ظاهرة اجتماعية وجدت منذ القديم وهي تعني الترحال عن موطن وتركه إلى غيره مدة قد تطول أو تقصر وقد تكون الهجرة أما مؤقتة أو دائمة.

العوامل السياسية والحربية: يرى وليام فورم " أن بناءات القوة السياسية لعبت دورا مميزا في تشكيل المدن وتحديد بنائها إذ تختار الحكومات عادة مراكزها في المدن " فقد كانت المدن بمثابة مراكز سياسية يناط إليها أداء الوظائف الإدارية والعسكرية فهي تهتم بسن القوانين التي تنظم حياة الأفراد وتسيير شؤونهما كما تضمن لهم الأمن فالنزاع على الحدود في المراحل الأولى لتكوين المدن والمناطق الحضرية كان من العوامل التي ساعدت على نزوح عدد كبير من السكان على المدن وبالتالي أدت إلى نموها واستمر ذلك حتى بداية القرن 18.

¹ عبد المجيد، عبد الرحيم، علم الاجتماع الحضري، نفس المرجع ، ص54.

خامسا: العوامل الثقافية

تشمل الظروف السائدة للفنون والاتجاهات الأخلاقية والبعد التاريخي والعقيدة والمحرمات والمقدسات والنمو التكنولوجي الذي يؤثر في توزيع السكان والخدمات وهي تلعب دورا كبيرا في ظهور المناطق الحضرية فقد عملت ثقافة الإنسان على خلق المدن وتغيير الشكل الفيزيقي للمدينة التي نمت بفضل التراكمات الثقافية منذ القدم¹.

¹شايب نور الايمان، الأقطاب الحضرية كآلية لإعادة هيكلة المجال العمراني بمدينة أم بواقي "حالة القطب الحضري ماكوماداس"، مرجع سابق، ص24.

خلاصة الفصل الثاني

تناولنا في هذا الفصل دراسة تحليلية حول مجالات الترقية العقارية في القانون الجزائري، حيث عرفت تطورا هاما خاصة في ظل قانون 11-04، حيث حاول المشرع توسيع مجال الترقية العقارية وتحفيز المستثمرين فيها، وقد تطرقنا إلى الإنجاز والتهيئة العمرانية التي تعتبر من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، كما تطرقنا أيضا إلى التجديد العمراني وإعادة الهيكلة الحضرية حيث يعتبر انعكاسا للظروف الاجتماعية والاقتصادية للدولة.

ومن خلال هذه الدراسة لمجالات الترقية العقارية تم التوصل إلى مجموعة نتائج، خاصة منها:

فمجالات الترقية العقارية تشمل مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح و الترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال الجمهور، وبذلك يكون المشرع قد خرج من دائرة الحصر والخلط إلى دائرة الشمولية وتوسيع آفاق مجال نشاط الترقية العقارية. كما يعتبر البيع أهم هدف أو غرض للترقية العقارية منذ بدايتها، إذ أنه يعتبر أهم تقنياتها والمشرع اعتمد أشكالا جديدة للبيع، هي البيع بناء على التصاميم والبيع بالإيجار. كما تساهم الترقية العقارية في تنظيم العمليات العمرانية التي تمس الأحياء والقطاعات الحضرية وحتى المدينة ككل، بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني، وإعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه.

الخاتمة

وفي ختام هذا الموضوع اتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع الجزائري وحرصه على سن قوانين تتلاءم مع تطور نطاق الترقية العقارية في الجزائر، وذلك لما لها من أهمية بالغة في تخفيف الضغط على المدن من خلال إتباع سياسة الأقطاب الحضرية كآلية جديدة وسريعة لهيكله المجال العمراني، باعتبار أن نجاح السياسة العمرانية أصبحت وسيلة من الوسائل التي يقاس بها تطور الدول، باعتبارها المرآة العاكسة للحضارات.

لهذا حاول المشرع الجزائري تجنب العديد من السلبيات التي كانت في النصوص القانونية السابقة والاستفادة من تجربة القانون الفرنسي، لهذا أصدر هذا الأخير القانون الساري 11-04، بحيث استهدف تغييرات جذرية في مجال الترقية العقارية، أدى إلى تضاعف حجم الأهمية التي أصبح يحتلها النشاط الترقوي في مجال العقار كأداة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية في آن واحد.

كما اهتم المشرع الجزائري أيضا بضبط المسؤوليات بدقة بحيث تبني تعريفا للمرقي العقاري وتحديد مهامه، وعليه وجدنا أن قانون 11-04 بنصوصه التنظيمية جاء تماشيا مع ما تفرضه الصفة التجارية للمرقي العقاري، وعلى الرغم من كل هذا إلا أن السياسة العمرانية في الجزائر تسير ببطء من حيث تجسيد المشاريع والمخططات على أرض الواقع في الكثير من المناطق.

نتائج الدراسة:

من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج كالتالي:

أولاً: تعريف الترقية العقارية افتقر إلى الدقة.

ثانياً: قام المشرع بتنظيم مهنة المرقي العقاري من خلال تحديد مهامه.

ثالثاً: اتسمت نصوص مواد القانون 11-04 بالصرامة خاصة فيما يتعلق بشروط ممارسة مهنة المرقي العقاري.

رابعاً: توسيع مجال الترقية العقارية و تحفيز المستثمرين فيها.

خامساً: تحديد المتعاملين في الترقية والتزاماتهم القانونية.

التوصيات والمقترحات

من خلال النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة موضوع مجالات الترقية العقارية،

تمكنا من اقتراح التوصيات التالية:

أولاً: إعادة صياغة تعريف الترقية العقارية لكي يكون أكثر دقة.

ثانياً: ضرورة التسريع في إصدار النصوص التنظيمية والتطبيقية لأحكام قانون 04-11 مما جعله قانون غير فعال عملياً كون أن عدم توضيح وسائل تطبيق هذا القانون أدى إلى مخالفات جسيمة في ميدان الترقية العقارية.

ثالثاً: نقترح تشكيل لجان تختص بالرقابة الميدانية والحرص على التطبيق الفعلي لأحكام قانون 04-11.

رابعاً: على المشرع إدخال تعديلات وفق ما تتطلبه التنمية المستدامة في المجال العمراني ووفقاً لمقاييس عالمية حديثة مجابهة للكوارث المختلفة في المستقبل.

خامساً: لا بد من تفعيل دور القضاء في المساهمة في القضاء على الفوضى العمرانية من خلال إصدار أحكام وقرارات صارمة في حال خرق قوانين التنمية العمرانية من كل الأطفال.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المصادر

القوانين:

1- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 1986/3/5.

2- القانون رقم 11-04 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

3- القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية 84، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004.

المراسيم:

1- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق لـ 01 مارس 1993، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993، الملغى بموجب القانون 11-04 باستثناء المادة 27 منه.

ثانياً: قائمة المراجع

ا/ مراجع عربية

♣ المؤلفات:

1- عبد الفتاح محمد وهبية، في الجغرافية العمران، دار النهضة العربية، لبنان، سنة 1972.

2- عبد المجيد عبد الرحيم، علم الاجتماع الحضري، الطبعة الأولى، مكتبة الانجلو، القاهرة، مصر، سنة 1976.

3- عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، دار الكتب العلمية بيروت، سنة 2004.

♣ الأطروحات والمذكرات:

◀ أطروحات دكتوراه:

1- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2016-2017.

2- بلقاسمي سليم، إدارة المشروع في ميدان البناء والأشغال العمومية والري - دراسة القانون الجزائري-، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2018-2019.

3- عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم، جامعة محمد بوقرة، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، الجزائر سنة 2017/2018.

◀ مذكرات الماجستير:

1- سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2013/2014.

2- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2011/2012.

3- **فتحي ويس**، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة تحليلية مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، بدون سنة.

4- **نسيمة بلعدي**، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، سنة 2013/2014.

5- **نصيرة تواتي**، نظام المتعامل في الترقية العقارية، (التعامل الخاص)، رسالة ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.

❁ المقالات العلمية:

1- **أعجيري جهيدة**، عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 15، جوان 2017.

2- **العيفاوي كريمة**، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد: 31، العدد 13، سنة 2021.

3- **سفيان ذبيح**، النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة من مخبرة السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، العدد 01، جمادى الأولى 1441هـ الموافق لجانفي 2020.

2- **عبد المهيم حمزة**، مركز الإنعاش العقاري في السياسة السكنية بالمغرب، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 03، جانفي 2013.

4- **عمار عباس**، تشويه النسيج العمراني "الأسباب والحلول، مجلة العمران، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، سنة 2000.

5- فريدة علوش، الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر
أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 12،
سبتمبر 2016.

♣ التظاهرات العلمية:

1- لعروق محمد الهادي، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية،
جامعة منتوري، قسنطينة، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، سنة 1997.

2- محمد العيد شوية، تنمية المدينة والطابع المعماري، الملتقى الدولي حول
الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة، يومي 20-21 نوفمبر، سنة 1999.

◀ المطبوعات الجامعية:

1- مؤمن مأمون، محاضرات في مقياس لتهيئة والتعمير، أقيمت للسنة أولى ماستر، كلية
الحقوق والعلوم السياسية، تخصص الدولة ومؤسساتها، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر،
سنة 2021/2020.

|| مراجع أجنبية:

1- Mona ABBADIE et ALI HADJIEDJ ,Quelle Politique Urbaine Pour la
Capitale ? ,Reveu courrier du savoir, Biskra, Nà06, juin2005 ,p08.

المخلص:

إن حوصلة بحثنا هذا قد تلخصت في حصر نطاق الترقية العقارية أو مجالات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، حيث أن قانون 04-11 الساري الآن جاء بتغيير جذري في مجال الترقية العقارية، حيث وسع من دائرة نشاط الترقية العقارية ليشمل مجالات متنوعة، يتدخل فيها المرقى العقاري الخاص والعام بشكل أساسي، وهي كالتالي: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال الجمهور، كما ضبط ذات القانون المسؤوليات بدقة خاصة في ما يتعلق بتحديد مهام المرقى العقاري، والذي يرتبط نشاطه بفاعلين آخرين في الميدان على غرار المقاول والمهني المعماري. كما حدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بعد تجارب ميدانية متعددة.

Summary:

The outcome of our research has been summed up in limiting the scope of real estate promotion or areas of real estate promotion in the Algerian legislation, as the law 04-11 in effect now came with a radical change in the field of real estate promotion, as it expanded the circle of real estate promotion activity to include various fields, in which the real estate promoter intervenes. Primarily private and public, which are as follows: the total activities related to construction, preparation, repair, restoration, renovation, rehabilitation, restructuring and consolidation of buildings intended for sale and/or rent, including the preparation of floors intended for public reception. , whose activity is linked to other actors in the field, such as the contractor and Al-Mohannadi Al-Maamari. He also defined the rules governing the real estate promotion activity after multiple field experiments.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الشكر والعرفان
	الإهداء
1	مقدمة
06	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية
07	المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية
07	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية
07	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية
08	الفرع الثاني: أنشطة الترقية العقارية
10	المطلب الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية و أنواعها
10	الفرع الأول: مراحل الترقية العقارية
13	الفرع الثاني: أنواع الترقية العقارية
15	المبحث الثاني: تنظيم مهنة المرقي العقاري
15	المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري وتحديد طبيعته القانونية
15	الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري
21	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري
23	المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري وعلاقته بالمتدخلين في نشاطه

23	الفرع الأول: أنواع المرقى العقارى
29	الفرع الثانى: علاقة المرقى العقارى بالمقاول و المهندس المعمارى
36	خلاصة الفصل الأول
38	الفصل الثانى:مجالات الترقية العقارية فى القانون الجزائرى
39	المبحث الأول:الإجاز والتهيئة العمرانية
39	المطلب الأول:أعمال الإجاز
39	الفرع الأول:الغرض من الإجاز
42	الفرع الثانى:الأملك العقارية محل الإجاز
44	المطلب الثانى:التهيئة العمرانية
50	الفرع الأول: أدوات وقواعد التهيئة العمرانية وفق قانون 29/90 المعدل والمتمم
54	الفرع الثانى: اشتراطات وقواعد البناء طبقا لتعليمات المرسوم التنفيذى 91/175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير
54	المبحث الثانى :التجديد العمرانى وإعادة الهيكلة الحضرية
54	المطلب الأول:التجديد العمرانى
67	الفرع الأول:تجديد و تنظيم الأراضى الحضرية
68	الفرع الثانى :تنظيم إنتاج الأطر الحضرية

68	المطلب الثاني: إعادة الهيكلة الحضرية
70	الفرع الأول: تعريف إعادة الهيكلة الحضرية
70	الفرع الثاني: العوامل المتحكمة في تكوين المجال الحضري
73	خلاصة الفصل الثاني
75	الخاتمة
77	قائمة المصادر والمراجع
82	الفهرس
86	ملخص الدراسة

إن حوصلة بحثنا هذا قد تلخصت في حصر نطاق الترقية العقارية أو مجالات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، حيث أن قانون 04-11 الساري الآن جاء بتغيير جذري في مجال الترقية العقارية، حيث وسع من دائرة نشاط الترقية العقارية ليشمل مجالات متنوعة، يتدخل فيها المرقى العقاري الخاص والعام بشكل أساسي، وهي كالتالي: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال الجمهور، كما ضبط ذات القانون المسؤوليات بدقة خاصة في ما يتعلق بتحديد مهام المرقى العقاري، والذي يرتبط نشاطه بفاعلين آخرين في الميدان على غرار المقاول والمهني المعماري. كما حدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بعد تجارب ميدانية متعددة.

Summary:

The outcome of our research has been summed up in limiting the scope of real estate promotion or areas of real estate promotion in the Algerian legislation, as the law 04-11 in effect now came with a radical change in the field of real estate promotion, as it expanded the circle of real estate promotion activity to include various fields, in which the real estate promoter intervenes. Primarily private and public, which are as follows: the total activities related to construction, preparation, repair, restoration, renovation, rehabilitation, restructuring and consolidation of buildings intended for sale and/or rent, including the preparation of floors intended for public reception. , whose activity is linked to other actors in the field, such as the contractor and Al-Mohannadi Al-Maamari. He also defined the rules governing the real estate promotion activity after multiple field experiments.