



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

دور الترقية العقارية في مجال التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذ:

عزاز مراد

إعداد الطالب:

طراد عبد الحليم

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا
مخلوفي طارق	أستاذ ومحاضر -ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

دور الترقية العقارية في مجال التهيئة والتعمير

إشراف الأستاذ:

عزاز مراد

إعداد الطالب:

طراد عبد الحليم

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا
مخلوفي طارق	أستاذ ومحاضر -ب-	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْخُلُوا بِهَا إِلَى
الْأَنْكَامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيضًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ
تَعْلَمُونَ ﴾

سورة البقرة الآية 188

صدق الله العظيم

شكر و عرفان

الحمد لله الذي منا علينا بالوصول إلى هذه المنزلة التي ما كنا لنبلغها

إلا بفضل، و الذي أثمر الصبر والثبات ومدنا بالقوة والعزم

على مواصلة مشوارنا الدراسي صداقا لقوله تعالى :

«لئن شكرتم لأزيدنكم».

وتقدم بجزيل الشكر و خاص التقدير إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة

وأخص بالذكر:

الأستاذ *ممتاز مراد* على إشرافه على هذا العمل و على نصائحه و توجيهاته.

كعمل أشكر لجنة التقييم الموقرة على تكريمه بمناقشة هذه المذكرة

ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع

لكم منا جزيل الشكر والعرفان

طراد محمد الحليم

قائمة أهم المختصات

- ج.ج.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
- د.ط: دون طبعة
- د.ت.ن: دون تاريخ نشر
- د.د.ن: دون دار نشر
- د.م.ن: دون مكان نشر
- ص: الصفحة رقم
- ق.ع: قانون العقوبات

حق ك حمة

مقدمة:

يعتبر نشاط الترقية العقارية من المواضيع المهمة و الحساسة في الجزائر ،ويعتبر تنظيمه اولوية وطنية للقضاء على الفوضى والاحتيايل التي شهدها في السنوات الماضية،وبعد عدة تجارب تشريعية وتنظيمية سابقة فشلت بالنهوض بهذا النشاط الذي يعول عليه كثيرا في القضاء على ازمة السكن ودعم الاستثمار فيه من طرف القطاع الخاص.

ولقد عمد قانون 34/22 الذي جاء بعد تجارب فاشلة وعلى انقاض نصوص قانونية اثبتت عدم فعاليتها ميدانيا .عمد على وضع قواعد في مجملها تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية، وان كان اغلبها نظمت الت ازمات المرقى العقاري للحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع الحساس

ولقد حاول القانون الاستفادة من التشريعات السابقة ووضع قواعد صارمة لتنظيم هذا القطاع الحساس ووضع كل الحلول لما يطرح من مشاكل بين المرقين والمكتتبين حيث حدد حقوق والت ازمات كل طرف كما وضع شروط وضمانات ليضمن حقوق كل الاطراف بعيد عن التأويلات الخاطئة والالتفاف على النصوص والتحايل . ويبقى حسن تطبيق القانون بالص ازمة اللازمة والمرونة المطلوبة سواء من الادارة او القضاء الضمان الاساسي لنجاح القانون في الدفع بهذا القطاع المهم والحساس والتي تعول عليه الدولة في القضاء على ازمة السكن ودفع عجلة الاستثمار فيه بمشاركة القطاع الخاص

حيث يعتبر فضاء التهيئة والتعمير الوسيلة القانونية التي أمكن المشرع من خلالها الوصول إلى تأطير محكم لنشاط الترقية العقارية وترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء، وذلك من خلال مخططات تقنية تسهر عليها جهات إدارية مختصة تتمثل في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، لتأتي بعدها الرقابة القبلية والبعدية للبناء، وما يتبعها من رخص وشهادات ومطابقتها للمواصفات والمقاييس التقنية، وتوقيع الجزاءات على مرتكبي المخالفات العمرانية.

ليتفرغ بعدها إلى فضاء الترقية العقارية وحل أزمة السكن التي طالما عانت منها الجزائر، وذلك بتشجيع الاستثمار في مجال السكن بشتى أنواعه وتوفير الضمانات القانونية اللازمة للحفاظ على سلامة الأفراد وأرواحهم إضافة إلى رؤوس الأموال التي تصرف على مشاريع البناء فظبط أساليب تمويلها، كذلك تنوع التقنيات القانونية للترقية العقارية وفقا للتخطيط العمراني المعمول به.

أولا: إشكالية الدراسة

من خلال ما سبق يمكن بلورة إشكالية الدراسة في بناء التساؤل الرئيسي التالي:
* ما مدى مساهمة الترقية العقارية في مجال التهيئة والتعمير في ظل التشريع

الجزائري؟

ويندرج ضمن الإشكالية المطروحة التساؤلين الفرعيين التاليين:

1. ما مدى مساهمة الترقية العقارية في تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير؟
2. ما مدى مساهمة الترقية العقارية بالنسبة لأدوات ووسائل التهيئة العمرانية؟

ثانيا: فرضيات الدراسة

في إطار الإجابة على إشكالية الدراسة وسعيا إلى تحقيق أهدافها تم صياغة الفرضيتين التاليتين:

1. الفرضية الأولى: ساهمت الترقية العقارية في تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي 90/175 الذي يحدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات.
2. الفرضية الثانية: ساهمت الترقية العقارية بالنسبة لأدوات ووسائل التهيئة العمرانية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض POS ضمن قانون 90-29.

ثالثا: مفاهيم الدراسة

1- تعريف الترقية العقارية: مجموع عملية تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

2- تعريف التهيئة: هي التيسير لتحقيق الغرض الخاص.

3- تعريف التعمير: هو مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن.

رابعاً: أسباب اختيار الموضوع

- تمثلت أسباب اختيار الموضوع من طرف الطالب في الآتي:
- الاهتمام الشخصي بالموضوع لارتباطه بمجال التخصص؛
 - التعمق بمواضيع القانون العقاري بشكل عام؛
 - كذلك كون الموضوع فيه نوع من الجدة والحدثة، كونه يوجد القليل من الدراسات التي جمعت بين موضوع الترقية العقارية والتهيئة والتعمير؛
 - الرغبة في معرفة الجانب التشريعي والنصوص القانونية بخصوص السياسة العمرانية الجزائرية وأين يكمن الخلل؛

خامساً: أهمية الدراسة

تتمثل أهمية الدراسة من خلال تبيان دور الترقية العقارية في مجال التهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري، لاسيما في ظل التطورات الحاصلة في نصوصه، والتي تشمل مواضيع الساعة من أزمة السكن، البناء الفوضوي،... وغير ذلك، إضافة إلى أنه يعكس مدى تطور مستوى الحضارة في الجزائر.

سادساً: أهداف الدراسة

- من خلال هذه الدراسة تهدف الطالبة إلى:
- التعرف على الأسس القانونية المطروحة بشأن موضوع الترقية بالنسبة لمجال الهيئة والتعمير؛
 - الوقوف على مدى تأثير مجال التهيئة والتعمير بتلك الأسس؛
 - دراسة السياية العمرانية التي انتهجتها الدولة الجزائرية.

سابعاً: منهج الدراسة

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي الذي يركز على الوصف العلمي الدقيق للظاهرة المدروسة، قصد التعمق أكثر في معرفة الهوية العمرانية الجزائرية استناداً إلى ما تفرزه

البيانات والمعلومات من نتائج، ليتم تحليل العوامل المؤثرة على تلك السياسة العمرانية وسبل نجاحها.

ثامنا: صعوبات الدراسة

لقد واجه مسار هذه الدراسة العديد من الصعوبات التي أثرت على معالجة بعض جزئياته والتي يمكن ابرازها في ما يلي:

- تزامنت الدراسة مع الوباء- فيروس كورونا (كوفيد 19) - ، مانجر عنه الحجر في المنازل بأمر من المشرع وانعدام اجراء دراسة ميدانية بالشكل الذي ينبغي؛
- صعوبة الحصول على مصادر ومراجع لإثراء هذا العمل.

تاسعا: الدراسات السابقة

1. دراسة فائز رحماني (2004) بعنوان:

" تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن "، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر.

2. دراسة عربي باي يزيد (2015) بعنوان:

" إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري "، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

عاشرا: تقسيمات الدراسة

حددت الدراسة إطار متعدد الأبعاد (الترقية العقارية، التهيئة والتعمير، التشريعات القانونية الجزائرية)، الأمر الذي يستدعي ضرورة الإحاطة بكل هذه الأبعاد وبجميع جوانبها، وعلى هذا الأساس فقد شملت هذه الدراسة مقدمة وفصلين وخاتمة كما يلي:

- **الفصل الأول:** تضمن هذا الفصل إطارًا للترقية العقارية، حيث تم التطرق إلى التطور

القانوني للترقية العقارية في المبحث الأول، وليضم الناحية القانونية للترقية العقارية في

المطلب الأول، مفهوم الترقية العقارية في المطلب الثاني، والتطرق للتقنيات القانونية للترقية

العقارية وتمويلها ومعرفة أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية في المطالب الثالث.

- **الفصل الثاني:** تضمن هذا الفصل إطارا للتهيئة والتعمير، ومضمونه هو ثلاثة مباحث أساسية حيث تم الانطلاق من دراسة ماهية التهيئة في المبحث الأول، وتناول المبحث الثاني ماهية التعمير، وصولا إلى دراسة ماهية التهيئة والتعمير في المبحث الثالث.

الفصل الأول

التأصيل النظري للترقية العقارية وإطارها القانوني

تمهيد:

تضمن هذا الفصل من الدراسة التأصيل النظري الخاص بالترقية العقارية وإطارها القانوني ، نظرا لأنه تم تنظيم نشاط هذه الأخيرة في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية، والتي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني قصورها وعجزها أمام عدة عوامل، مما يدفع بالمشرع القانوني إلى إلغائها أو استبدالها بنصوص مغايرة، وبذلك سيتم التعرض في هذا الفصل إلى كل ما يتعلق بالترقية العقارية والقوانين المسنة بخصوصها، حيث تم التطرق إلى التطور القانوني لها في المبحث الأول، هذا الأخير يضم ويشمل الناحية القانونية لها وهذا في المطلب الأول، ليتم التعرف على أهم الأحكام التي جاء بها القانون 07/86 بخصوصها وهو مؤرخ في 1986/03/4م (في الفرع الأول)، ودراسة أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93/03 بشأنها (في الفرع الثاني)، ليتم التطرق بعد ذلك للقانون 04/11 المؤرخ في 2001/02/17 الذي يحدد القواعد المنظمة للترقية العقارية، ليتم في المطلب الثاني عرض ماهيتها، عن طريق استخراج تعريف لها بعد رؤية أهم التعريفات التي اختصت بها التعرف والمفاهيم المشابهة لهذا الموضوع، ألا وهو الترقية العقارية (في الفرع الأول)، وحصر مراحل تطورها في الجزائر المتمثلة في فترة ما بعد الإستقلال إلى مرحلة ما بعد سنة 1989 إلى غاية يومنا هذا، ومعرفة والقائمين بها (في الفرع الثاني)، وسيتم تبين أنواعها المتعددة ومواضيعها العديدة (في الفرع الثالث)، وأخيرا سيتم التطرق للتقنيات القانونية للترقية العقارية وتمويلها، ليتم معرفة أصناف السكنات المنجزة ضمن إطارها، وهذا في المطلب الثالث.

المبحث الأول: التطور القانوني للترقية العقارية

حتى تتضح جليا مختلف المجالات التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لا بد من تحديد ماهيتها، و ذلك من خلال تبيان مفهومها و تطور ها عبر المراحل المختلفة، و هم المتعاملين في الترقية العقارية نظرا لأن مهنة المتعامل في الترقية العقارية هي مهنة فنية في الجزائر لذلك فإن تبيان ماهية الترقية العقارية يقتضي بالضرورة التطرق إلى مفهومها و التطور التاريخي ل ها، حتى نكون صورة واضحة عن الترقية العقارية عموما، و ذلك نص على ها المشرع لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

المطلب الأول: الناحية القانونية للترقية العقارية

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية والتي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني قصورها مما يدفع بالمشروع إلى إلغائها واستبدالها بنصوص بديلة محاولا الاستفادة من أخطاء التطبيق الميداني لتستقر أخيرا على قانون أكثر تحكماً وتنظيماً لهذا النشاط ويبقى التطبيق العملي له خير كاشف لنجاعته.

الفرع الأول: أهم الأحكام التي جاء بها القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986م

في إطار الإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداءً من نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، بسبب الأزمة الخانقة التي لحقت بالاقتصاد الوطني، وانعكاساتها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي لأفراد المجتمع، لاسيما في مجال السكن، قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري وذلك من خلال قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986¹ المتعلق بالترقية العقارية، والذي جاء، أساسا، لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، حيث حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياته ، أما المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فقام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

¹ سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2006 ، ص 71.

فإذا ساعد كلا القانونين السابقين في إظهار أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة ، وذلك كحلول لأزمة السكن، فإنهم لم يضعوا قواعد وشروط مفصلة لممارسة النشاط العقاري، كما لم يحددوا التزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية، وقد أدى ذلك إلى فوضى كبيرة ومشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات، بسبب الاحتمالات العديدة التي تعرض لها المواطنين من طرف المتعاملين في الترقية العقارية.

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93/03

جاء المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري والذي الغي بموجب المادة 30 منه القانون 86/07 السابق الذكر، ويعتبر المرسوم التشريعي 93/03 المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقبين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية، خاصة في ظل العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية¹ في ظل القانون السابق وهو ما تكرر بصور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الإجراءات التي سمحت بفتح الباب واسعا أمام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات واستحداث تقنيات جديدة وقد اعتبر المرسوم التشريعي 93/03 بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقبين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي أخذت مسار وبعدا ايجابيا²

ومن خلال الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93/03 نلاحظ أن هناك تغير في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي التي تهدف إلى إشباع حاجات سكنية إلى هدف اشمل هو الجمع بين الطابع الاجتماعي و الاقتصادي، و ذلك بفتح مجال الاستثمار الذي كان حكرا على الدولة و إدخال القطاع الخاص في مشروع الترقية العقارية في ضل التوجه نحو اقتصاد السوق مما يؤثر على الطبيعة القانونية لأطراف هذا النشاط.

وقد جاء هذا المرسوم بجملة من الأحكام إهمال إلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني كإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في الأمكنة وإحاطته بالعديد من الضمانات

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 24 مؤرخة في 03 مارس 1993.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 63.

تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية .حيث تم إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء قام بها القطاع العام أو الخاص ، إلغاء التجديد الضمني وإنشاء حق الشفعة للمستأجر، كما تطرق إلى الأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 81/01

غير أن الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي للمرسوم و التي تعتبر إطار قانوني جديد صدر من اجل إحداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية و بصفة خاصة المتعلق لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي سلبيات قانون 86/07 بالترقية العقارية.

حيث جاء بصياغة مخالفة له و أحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل قانون

86/07 من خلال ما يلي:

- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص بعد ما كان في السابق من احتكار القطاع العام حيث نص في المادة 30 كل شخص معنوي و طبيعي " عام و خاص" سمح لهم بالترقية العقارية دون ان يحصره في الشخص المعنوي¹

- إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء عام او خاص باستثناء الأشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة و بالتالي يتمتع المتعامل في الترقية العقارية بصفة التاجر. مع إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية التي كان يشكل عائقا أمام المتعامل للترقية العقارية.

- توسيع مجال الترقية العقارية و عدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه أن يحد من تنميته و تطوره²

حيث لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على الانجاز بل أصبح يتضمن كل الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك المخصصة للبيع أو الإيجار لتلبية أعمال خاصة أو ذات استعمال سكني أو مخصصة لأي نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 24.

² اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية تحليلية- ، دار هومة، الجزائر، 2003 ، ص

في الأمكنة الممنوح للمستأجر و ذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من اجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن¹.

ورغم سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها، إلا انه احتوى على العديد من النقائص مردها إلى غياب سياسة واضحة ومتمكاملة الجوانب والأبعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر ، مما حدى بالمشروع إلى إلغائه واستبداله بالقانون 04/11.

الفرع الثالث: القانون 04/11 المؤرخ في 2001/02/17 يحدد قواعد التي تنظم الترقية العقارية

يعتبر القانون الجديد 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقبين العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على إبراز جميع الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق اكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري² وقد نصت المادة 31 من القانون على انه " يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها .
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقبين والمقتنين.
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية"

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثر احتيال المتدخلين في ممارستها لذا وجب على القانون تنظيم هذا المجال و ضبطه لكي لا يتعرض المقتنين لاحتيال المتدخلين في انجاز مشاريع الترقية العقارية و جاء القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية و القانون الأساسي للمرقي العقاري أساسا لتنظيم العلاقات بين المرقبين العقاريين و المقتنين و ذلك بتحديد التزامات و حقوق الطرفين و وضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات و فرض عقوبات

¹ المرجع السابق، ص 25.

² شعوة مهدي، المرجع نفسه، ص 67.

علي المرقيين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال، و من أهم مميزات القانون تحديد التزامات المرقيين العقاريين إلى جانب تحديد حقوقهم.

المطلب الثاني: مفهوم الترقية العقارية

بما أن الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، فإن تحديد مفهومها يتطلب التطرق إلى تعريفها، حديد موضوعها وبيان أنواعها، وليتضح مفهومها بشكل أكبر، يجب التطرق أيضا إلى أصناف السكنات المنجزة في إطارها، لذلك نتناول مفهوم الترقية العقارية من خلال ما تعريف الترقية العقارية و المفاهيم المشابهة لها (الفرع الأول)، و مراحل تطور الترقية العقارية في الجزائر والقائمين بها (الفرع الثاني)، وأنواع الترقية العقارية ومواضيعها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية و المفاهيم المشابهة لها.

على خلاف العرف السائد و هو تقادي التشريع الخوض في التعريفات تاركا الأمر للفق ه، فقد تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية، من خلال نصوص كلا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري. وسنبرز أهم نقاط الاختلاف بين مفهوم الترقية العقارية في ظل القانون رقم 06/86 و المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 كما أن التعريف المعمول به حاليا¹، وقد وردت عليه العديد من الانتقادات، مما جعل البعض يجتهد لإيجاد تعريف مناسب للترقية العقارية.

و نظرا لكون الترقية العقارية لم تلق الاهتمام الكافي من طرف الفقه في الجزائر من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص قضائي يتولى تعريف الترقية العقارية و لهذا سنقوم بالتعريف التشريعي دون التعريفات الفقهية و القضائية للترقية العقارية.

- التعريف التشريعي:

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام

¹ المتعلق بالنشاط العقاري 99/03 و هو التعريف في المرسوم التشريعي السابق الذكر.

على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة هيكلة التجديد، ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، و ذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و أحكام هذا القانون¹.

غير أن القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، أصبح ملغى بصور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث خصص المشرع الفصل الأول منه للترقية العقارية، و عرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري² من خلال ما يبق نستنتج بأن الترقية العقارية هي:

- **نشاط الترقية العقارية في ظل رقم 07/86**: كان لها بعد اجتماعي بحت (بحسب الحاجة الاجتماعية) أما في ظل المرسوم رقم 03/93 أصبح للنشاط العقاري بعد اقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي.

- **في ظل قانون رقم 07/86**: كان النشاط العقاري يشمل إنجاز المحلات السكنية كأساس، أما المحلات ذات الطابع المهني التجاري بشكل ثانوي، أما في المرسوم رقم 03/93 أصبح إنجاز المحال ذات الطابع المهني والتجاري .

○ غير أن هذه التعريفات لم تسلم من النقد حيث أن المشرع لم يعطي تعريفا كاملا للترقية في القانون رقم 07/86 وحصر معناها في بناء المساكن فقط وتخصيصها للبيع، وكذلك المرسوم رقم

¹ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخ في 05/03/1986.

² المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 03/12/1993.

07/93 أعطى للترقية تعريف غامض ولم يعطي الترجمة الصحيحة للنص الفرنسي وأخط بين مصطلح النشاط العقاري ونشاط الترقية العقارية¹.

➤ تعريف الترقية العقارية في ظل قانون رقم 04/11 : "المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المادة 03 من قانون رقم 04/11".

لقد أعطى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 3 الفقرة 10 تعريف عام للترقية العقارية وجمع بين أمرين أساسيين وهما العمليات ذات الصلة بالمواد العقارية وإدارة المشاريع العقارية وبالرجوع إلى نص المادة 14 سألنا الذكر يتبين لنا أن المقصود من عمليا تعبئة المواد العقارية هو تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة في إنجاز المشاريع العقارية.

ويقصد في مفهوم هذا القانون ما يأتي : "الترقية العقارية مجموع عملية تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"، وكذلك المادة 14 من القانون 04/11 "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة"².

غير أن هذه المشاريع محددة الغاية والهدف وهو إنجاز محال ذات استعمال سكني ومهني واستثناءا يمكن إنجاز محال ذات استعمال حرفي أو تجاري، من هذا يمكن القول أن المشرع الجزائري ركز في تعريفه للترقية العقارية على الأساس الذي تقوم عليه والهدف المرجو منها، ومن هذا المنطلق يمكن تعريف الترقية العقارية على أنها " تلك العمليات تنصب على المشاريع العقارية الموجهة أساسا لانجاز محال سكنية أو مهنية واستثناءا إنجاز محال حرفية أو تجارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

¹ ركرك دلال، آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 09 .

² القانون 04/11 المؤرخ في 201/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخ في 2011/03/06.

الفرع الثاني: مراحل تطور الترقية العقارية في الجزائر والقائمين بها

أولاً: مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية 1989

يمكن تقسيم هذه المرحلة إلى فترتين الأولى من سنة 1962 إلى غاية 1986 أي بصدور قانون 07/86 المتضمن قانون الترقية العقارية، والفترة الثانية ما بعد صدور قانون 07/86 إلى غاية سنة 1989.

-الفترة ما بين 1962 إلى غاية 1986

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر في سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لا يمكننا أن نتكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر، فمجمّل النصوص التي صدرت في هذه الفترة تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن¹ وقد أدى ذلك إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر فيما يتعلق بقطاع السكن، وتتضح لنا السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة من خلال النصوص القانونية الصادرة آنذاك والتي تترجم التوجهات السياسية والاقتصادية الجزائرية، حيث نجد سنة 1974 اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وذلك بصدور الأمر رقم 74/26 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال:

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء.
- السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة.
- التنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأموال العمومية.
- السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهياة دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة².

فبصدور الأمر رقم 74/26 المتعلق بالاحتياطات العقارية تم تجميد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية.

ويمكن تعريف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى

¹ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 267

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة "غير منشورة"، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص 128.

المتوسط أو الطويل " 5 سنوات فما فوق " فالمبدأ في هذه السياسة يمكن في التدخل مبكرا للجماعات العمومية في السوق العقارية لتفادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ بالظهور مع ظهور عملية التعمير¹.

أما في سنة 1976 صدر الأمر رقم 76/92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي كان يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة. حيث أصبح يسمح لمجموعة من أشخاص طبيعيين إنشاء شركة مدنية تسمى " تعاونية عقارية " هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها، وتخضع هذه التعاونية العقارية لمراقبة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مركزها.

ولتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي وعائلي تساعد الدولة على تنمية هذه التعاونيات، كما تستفيد هذه الأخيرة من بعض الإعفاءات الضريبية، وتخفيضات جبائية نوعية نظرا لكون هدفها الأساسي ليس تحقيق الربح.

وقد كان الهدف من إصدار الأمر رقم 76/92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هو مشاركة الرأسمال الخاص في البناء مما يؤدي إلى تخفيض مقدار لا بأس به من الجهد المالي العمومي في ميدان السكن، غير أن الواقع بين أن نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت البلديات تحتكرها².

بعد ذلك جاء القانون رقم 01/81 سنة 1981 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية. غير أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل يركز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل.

ومن خلال القوانين التي تم عرضها يمكن أن نستنتج السياسة المتبعة في الجزائر في هذه الفترة) أي ما قبل صدور القانون رقم 07-86، فإذا ما تم استثناء الطابع التعاوني لبعض أشكال التنظيم التي خضع لها المواطن لكي يتمكن من بناء مسكن، نلاحظ أن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت

¹ ناصر لباد ، المرجع السابق، ص 120.

² ليلي زروقي و حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267.

مخصصة للأجهزة العمومية التي ومؤسسات ترقية السكن (OPGI) أنشئت لهذا الغرض وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري فهذه الدولة آنذاك كان تلبية الطلب المتزايد على السكن، ومحاولة سد العجز من خلال اتخاذ عدة إجراءات أهمها¹:

- تخصيص مبالغ مالية ضخمة لإنجاز السكنات المطلوبة بإشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية.

- إحتكار الدولة لميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية لإنجاز السكن. احتكار الدولة لمواد البناء وملحقاتها والإشراف على تسويقها.

- احتكار تموين وتوزيع مواد البناء المستوردة

غير أن هذه السياسة أثبتت قصورها وعجزها وذلك لعدة أسباب أهمها:

- احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن، تم في وقت لم تكن الدولة تملك الوسائل التقنية والتنظيمية التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع، وهذا أدى إلى عدم التحضير الجيد للملفات والتسيير السطحي للمشاريع من ناحية المتابعة المادة والتقنية وكذلك استعمال الإدارة للسلطة التي تخولها لاستعمال صلاحيتها بشكل مفرط.

- تولي الدولة مهمة الإشراف على دراسة المشاريع المبرمجة أدى إلى العديد من النتائج السلبية مثل غياب المنافسة بين مكاتب الدراسات فيما يتعلق بتصميم المباني، وكذا ضعف الشروط المفروضة على الدراسات والتصاميم..

- غياب الرقابة التنظيمية في مجال تطبيق معايير التعمير والبناء.

احتكار البلديات بيع أراضي البناء، أمام انعدام الوسائل الملائمة، والسوء في التأطير أدى إلى تسيير عقاري غير محكم وغامض، مما أدى إلى غياب الشرعية على السوق العقارية²

وكخلاصة لما سبق فإن تولي الدولة مهمة الوصايا على كل الوظائف جعل قطاع السكن يتسم بتوجهات ثقيلة خلال هذه الفترة. فتهميش المبادرة الخاصة في ذلك الوقت حرم قطاع السكن من فوائد

¹- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، ص 16.

² فتحي ويس، المرجع السابق، ص 16.

كثيرة. وبالتالي يمكن اعتبار أن السبب الرئيسي في فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة هو الطابع العمومي الذي كان يتسم به النشاط في ميدان السكن.

ثانيا : الفترة ما بين 1986 إلى 1989

أمام زيادة الطلب على السكن استوجب الأمر ضرورة تدخل المشرع بتنظيم الترقية العقارية صراحة، من أجل بعث النشاط في ميدان السكن، والتخلص من بعض القيود التي أدت إلى فشله، وذلك بإصدار القانون رقم 86/07، المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 1986/03/04، ونظرا للسلبات الناتجة عن السياسة المتبعة في الجزائر سابقا حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 86/07 تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها¹؛ بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، وهذا ما عبرت عنه المادة 6 الفقرة 4 بقولها: " تتولى عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم : الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

حيث كان اعتماد قانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية تم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، وهو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن. فكان القانون رقم 86/07 يهدف إلى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من أجل تمويل برامج السكن، وكان هذا التفتح مشمولا ومدعما بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات تحول دون تطور الترقية العقارية.

فسرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق القانون رقم 86/07 وبالتالي محدودية النتائج المحصل عليها للتخفيف من أزمة السكن ويمكن إيجاز أسباب فشل هذا القانون فيما يلي:

- لم يجعل هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا حيث كانت تعتبر أعمال الترقية العقارية أعمالا مدنية الشيء الذي حال دون مشاركة الشركات التجارية وذلك بمنعها من الاكتتاب في عملية الترقية العقارية، رغم أن الشركات التجارية من الناحية المادية هي القادرة على تجميع رؤوس أموال كافية للخوض في المشاريع الضخمة²

¹ بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية-، دار الهدى، عين مليلة، 2011، ص 28.

² المادة 13 من القانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية

- نص المشرع على أن عمليات الترقية العقارية تشمل البيع والإيجار، غير أنه يعطي الأولوية للبناء من أجل البيع، عملاً بسياسة "فسح المجال لكل جزائري كي يصبح مالكا لمسكنه" وهو ما انعكس سلباً على السوق العقارية للسكنات، أمام نقص كبير في إقبال المواطنين الجزائري على التوفير، وكذا نقص عرض السكنات للإيجار. فجعل الترقية العقارية تتصل فقط بالسكنات الموجهة للبيع مغلقة تلك الموجهة للإيجار¹.

- عدم وجود الوسائل والكفاءات التقنية اللازمة لدى الجماعات المحلية من أجل التخطيط والبرمجة للمشاريع.

- تمويل الترقية العقارية وفقاً للقانون رقم أدى إلى عرقلة المرقين العقاريين خاصة الخواص وذلك ارتفاع نسبة فوائد القروض الممنوحة، وكذلك- المساهمة الشخصية للمكاتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ثقيلة، حيث تقدر ب 50 % من قيمة المشروع، وفي المقابل يمنع المكاتب من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين²

وكذلك يمكن القول أن أحكام القانون رقم 86/07 أصبحت لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر، حيث أن دستور سنة 1989 جاء بنظام جديد، أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها ليفتح المجال أمام القطاع الخاص، على أساس المنافسة الحرة، وتحرير المعاملات العقارية ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية، وتطبيقاً لنص المادة 01/49 من الدستور الجديد التي تنص على: "الملكية الخاصة مضمونة" جاء قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، وألغى أحكام الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وذلك لتحرير المعاملات التجارية العقارية التي كانت تحتكرها البلديات بشكل شبه كلي، الشيء الذي انعكس على أحكام القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية، من حيث كون عمليات الترقية العقارية لا تتم إلا بمبادرة من البلديات التي تقوم بتحضير وتأطير المشاريع المراد إنجازها. كما قام المشرع بإصدار قانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/12/1990 لمتعلق بالنقد والقرض. وبتطبيقه أصبحت البنوك مستقلة ذاتياً فيما يتعلق بالقروض.

¹ اسماعيل شامة، مرجع سابق ص 12 .

² نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير) غير منشورة(، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 8.

لذلك أصبحت نصوص القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية متناقضة مع أحكام القانون رقم 10-90 المتعلق بالنقد والقرض، فالدولة تحدد مبلغ القرض الذي يمكن منحه للمكاتب في إحدى عمليات الترقية العقارية تلقائياً، في الوقت الذي أصبحت فيه البنوك تتصرف حسب الضمانات التي يقدمها المرقي العقاري من الحصول على القرض وقابليته على التسديد، ونتيجة سلبيات التي أفرزها تطبيق قانون 07/86 وكذا التحولات الجذرية التي عرفتها البلاد بعد دستور 1989 أصبح من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية و هو ما تم فعلا.

*مرحلة ما بعد سنة 1989 إلى غاية يومنا هذا

رغم التحولات التي عرفتها الجزائر والتي كرسها دستور 1989 إلا أن قانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية ظل ساري المفعول رغم الفشل الذي سجل عنه إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي حاول المشرع من خلال إعطاء دفع جديد للترقية العقاري ويتعلق المرسوم التشريعي 93/03 بالنشاط العقاري ككل وليس فقط بالترقية العقارية، حيث انه جاء بالعديد من الأحكام القانونية فعدل الباب الخاص بالإيجار في القانون المدني وغير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بانجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر، وقد صدر هذا المرسوم من اجل أحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية، وبصفة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبيات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية. لذلك جاء بصياغة مخالفة له وبأحكام مختلفة؛ حيث نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وقد تميز بما يلي:

- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص على السواء . بعد أن كان في السابق من احتكار القطاع العام.
- إضفاء الصفة التجارية على القائمين بعمليات الترقية العقارية سواءً كان المتعامل عاما أو خاصا، باستثناء الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية¹

¹ اسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 127.

- توسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها أن تحد من تنميته وتطوره العادي كما كان في الماضي وذلك بعدم اختصار نشاط الترقية العقارية على انجاز الجديد فقط، بل أصبح يشمل عمليات الانجاز والتجديد.

كما أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل البيع والإيجار على حد سواء إلى جانب ذلك أيضا أصبح يشمل الخدمات في الميدان العقاري فلم يعد منحصر في اتجاه المحال ذات الاستعمال السكني بل أصبح يشمل إلى جانبه المحال المخصصة للنشاط التجاري أو الحرفي أو الصناع.¹

بالرغم من الجديد الذي جاء به المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري إلا أن البعض يقول انه ولد من رماد وعلى أنقاض القانون 86/07 تعلق بالترقية العقارية، الأمر الذي أدى إلى فشل السياسة التي اتبعتها المشرع الجزائري من خلاله.

وقد عانى المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري من عدم التطبيق وذلك بموجب الأحكام التي كان يحملها في طياته، حيث انه يركز على آلية أساسية وهي صندوق التعاون لضمان الترقية العقارية، وهذا الصندوق الذي يعد الشرط الأساسي لتطبيق المرسوم التشريعي 93/03 03 وضع قيد العمل في أوت 2000، أي عند السنة الثامنة، ومن هنا نقول أن الترقية العقارية ظلت ثمانية سنوات دون تجربة من هذا المرسوم الذي يفترض فيه انه أتى لدفع القطاع، وقد استحدثت قانون المالية قاعدة مفادها انه يمكن تعويض شهادة صندوق التعاون للضمان بتأمين أو كفالة كان حلا مؤقتا لم يجذب إلا القليل من المرقين العقاريين.

لذلك تضمن المرسوم 93/03 بعض الشوائب الأخرى التي لم تأتي في الحقيقة من المبادلين به ففكرة المبادرين لم تستوحي من تغيير النظام القانوني للترقية العقارية، فالمادة الأولى منه تكيف الترقية العقارية بأنه نشاط تجاري، وهذا ما يترجم إقصاء المتعاملين الذين لا يرغبون أو لا يستطيعون قبول صفة التاجر

¹ نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 09.

لقد ظل المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري عاجزا عن النهوض بالترقية العقارية وذلك للأسباب المذكورة سابقا والتي تتصل أساسا بالتشريع الشيء الذي جعل البعض يقول أن المرسوم ولد ميتا.

وبعد السنوات الطوال استمر فيها المرسوم 93/03 في التطبيق تأكد للمشرع الجزائري انه يجب إعادة النظر في النظام القانوني لقطاع الترقية العقارية وتكييفه حسب المستجدات والمتطلبات الحالية، بتخطي الأخطاء التي وقع فيها المرسوم 93/03 و السلبات المسجلة عليه اصدر القانون 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في 17 فيفري 2011¹ الذي ألغى بموجب المادة 80 منه المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وقد استحدث المشرع الجزائري في القانون الجديد عدة أحكام متعلقة بالترقية العقارية.

الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية ومواضيعها

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها، حيث تنص المادة 19 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"².

فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي 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"³.

- الترقية العقارية العامة: الترقية العقارية العامة والعمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة الرئيسية أشخاص معنوية عامة، هذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية، بل كانت الدولة تحتكر زمام

¹ القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في 17 فيفري 2011، الجريدة الرسمية، عدد 14 ن المؤرخة في 06 مارس 2011.

² القانون نفسه.

³ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

المبادرة والتنفيذ ومثال الترقية العمومية ما يعبر عنه بالوسيط مثل المؤسسة العمومية للسكن العائلي EPLF ، وديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.

- الترقية العقارية الخاصة: هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة.

• **السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار:** يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعا جديدا من السكنات تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي 05/101 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك¹ ، وعملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره مخصص للفئات المعوزة.

• **السكنات الترقية:** هناك مرحلتان أساسيتان تميزان تاريخ السياسات العقارية المعتمدة في الجزائر إلى حد اليوم، تتمثل ، الأولى في السياسات العقارية المعتمدة عبر الاحتياطات العقارية البلدية التي نص عليها القانون في سنة 1974 المتضمن التوجيه العقاري والثانية تتمثل في السياسات العقارية المعتمدة من خلال تطبيق القانون رقم 25/90 الذي وضع حدا للاحتكار الممارس من قبل البلديات على التسيير العقاري وأنشأ ما يسمى بالسوق العقارية².

المطلب الثالث: المعاملات القانونية في الترقية العقارية

الفرع الأول: التصرفات القانونية للترقية العقارية

أولاً: البيع عن طريق التصاميم

عرّف المشرع عقد البيع على التصاميم في المادة 28 من القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية بما يلي " عقد البيع على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمّن ويكرّس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقّي

¹ القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 2001/04/29.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 287.

العقاري لفائدة المکتتب موازاة مع تقدم الأشغال .وفي المقابل، يلتزم المکتتب بتسديد السعر أما تقدم الإنجاز "

عقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية الشيء أو أي حق مالي آخر للمشتري مقابل ثمن نقدي¹ ، قد نص المشرع الجزائري على أنواع العقود ، ولكنه لم يشير إلى عقد البيع بناء على التصاميم بل تناوله المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ولم يعرف في الساحة العقارية لا من حيث التنظيم ولا الممارسة إلا بصور المرسوم سالف الذكر ، ولكنه نفس العقد المعروف في فرنسا في فترة الخمسينات الذي لم ينظمه المشرع الفرنسي بقانون خاص إلا سنة 1967 بالقانون 03/ 67 الصادر في 03 جانفي 1967 .

وبالرجوع إلى نص المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93 الذي تنص: « يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الانجاز ، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية ، كما تنص على ذلك المواد 10 ، 11 ، 17 ، 18 أدناه، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد البيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة لأحكام النصوص عليها في هذا الفصل »

من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع بناء على التصاميم ، بل ترك الأمر للفقهاء والقضاء .

لذا ذهب بعض الفقهاء إلى تعريفه بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع²

نلاحظ من خلال هذا التعريف إبراز التزامات البائع دون مراعاة التزامات المشتري التي تعتبر عنصر جوهرية في عقد البيع بناء على التصاميم .

و يعرف أيضا على انه: " عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه البائع بان يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة وان ينقل الملكية للمشتري الذي يلتزم بان

¹ بنسام القرام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، دون رقم الطبعة ، ص 271.

² علال قاشي، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك ، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ،كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006 ،ص2

يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن المبيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق¹. فمن مميزات هذا العقد، أنه يقع على عقار يتم إنجازه مستقبلا مقابل تسديد المشتري للثمن بأقساط متتالية مع انتقال الملكية تدريجيا.

ويرى البعض أنه العقد الرسمي المسجل والمشهر الذي يتم فيه تملك لعقار لم يشيد بعد أو مازال في طور الانجاز للمشتري أو لجزء من البناء بمجرد شهر العقد سواء كانت محال استعمال سكني أو تجاري أو حرفي ويلتزم بمقتضاه البائع بصفته مرقي عقاري بالانجاز وإتمامه خلال الأجل المحدد في العقد وبالمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير مع تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية وأخير تسليم البناية للمشتري ، بالمقابل يلتزم هذا الأخير بصفته المستفيد من البناية بدفع تسبيقات ودفعات مجزأة على مراحل التشييد مخصصة من ثمن البيع بحسب الاتفاق الذي يوافق السعر التقديري المنصوص عليه في العقد مع إمكانية مراجعته ويتسلم البناية².

من خلال التعاريف نستنتج أن عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار مازال في طور الانجاز ، وأن يقوم به المرقي العقاري دون سواه، فيلتزم البائع بالبناء وفق المواصفات المطلوبة والأجال المحددة في الاتفاق مع تقديم ضمانات تقنية ومالية وتحمله المسؤولية العشرية بعد التسليم النهائي³ للمشتري وهذا الأخير يلتزم بدفع الثمن وفق الآجال والطريقة المحددة في العقد وتسلم العقار محل الانجاز .

ثانيا: عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من الآليات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04/11 السالف الذكر و الذي يهدف من خلاله إلى تنظيم العلاقة بين المرقي العقاري والمكاتب إلى غاية إبرام العقد النهائي، ولم يتضمن المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر عقد حفظ الحق، بل أشار إلى نوع آخر من العقود الخاصة ألا و هو الانجاز عن طريق التصاميم الذي ذكرناه آنفا .

¹ ويس فتحي ،المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز ،دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري

والفرنسي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2000، ص49

² سهام مسكر ، مرجع سابق، ص15.

³ محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، منشأة المعارف ، 1984، ص27.

غير أنه بعد مرور أكثر من ثمانية عشر سنة صدر القانون الجديد 04/11 السابق الذكر الذي ألغى بدوره المرسوم التشريعي رقم 93/03 و أعاد صياغة عقد حفظ الحق كنمط جديد في النشاط الترقوي والذي يعتمد عليه المرقي العقاري كشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، مع إجراءات جديدة وفق التطور الذي عرفه النشاط العقاري تشريعيا وعمليا¹.

حيث نصت المادة 27 من القانون 04/11 السالف الذكر على تعريف شامل ودقيق لعقد حفظ الحق على أساس أنه: " العقد الذي بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور الانجاز لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير و يودع مبلغ التسبيق المدفوع كمن طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مع العلم أن هيئة هذه الأخيرة تعتبر الهيئة الوحيدة المخولة قانونا بضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتبون في شكل تسبيقات وضمان إتمام الأشغال وتغطية أوسع بالالتزامات المهنية والتقنية².

كما يتعين على المرقي العقاري بعد 03 أشهر على الأكثر بعد الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء منها المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف حفظ الحق.

و يعتبر العقد عقدا ابتدائيا يسبق العقد النهائي، والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار المشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقا لنص المادة 34 من قانون البناء والسكن التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير³.

¹ نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الانجاز -، أطروحة دكتوراه في العموم، فرع قانون خاص، كمية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2015، ص 96.

² المادة 54 من القانون 04/11، السابق الذكر.

³ آسيا دوة، مداخلة بعنوان: عقد حفظ الحق -، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر 'الواقع والآفاق'، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 03.

الفرع الثاني: تمويل الترقية العقارية

أولاً: تعريف التمويل العقاري

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض، فقد ذهب البعض إلى أن التمويل العقاري هو " عملية مالية ائتمانية وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز، الواقع يوجد عدة تعريفات بعضها موسع و بعضها محدد هناك من يشير إلى التمويل العقاري "بأنه نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول¹.

و يعرف أيضا التمويل العقاري بأنه " اتفاق بين طالب التمويل "المستثمر" والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه².

فالتمول العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت الخاصة أو منشآت الأعمال وذلك مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين و يطلق على هذا التمويل اسم " التمويل العقاري "وعلى ذلك الضامن اسم الضمان العقاري.

إذا ما تفصلنا القانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية نجده قد خصص فصلا كاملا " الفصل الرابع "لمعالجة التمويل في الترقية عكس ما نجده في المرسوم 93/03 التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري فلم يتطرق إلى عمليات التمويل هذه أو إلى كيفية الحصول على الأموال لتدعيم عمليات الترقية العقارية وإن كان يشترط على المتعامل تقديم ضمانات مالية كافية³.

¹ هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري"، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2011، ص 21.

² ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، 2007، ص 09.

³ المادة 22 إلى 27 من القانون 86/07 المتعلق بالترقية، السابق الذكر.

ثانيا: وسائل تمويل الترقية العقارية:

إن نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في المساكن¹ ويكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن والمنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري² مما تطلب تدخل هيئات مؤهلة لتمويل مثل هذه العمليات المنجزة في قالب الترقية العقارية ، والتي أصبح عددها ومجال تدخلها واسع ليتسع معه تمويل مشاريع السكن بمختلف أنواعه.

1. البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية:

لقد لعبت البنوك والمؤسسات المالية دورا فعلا في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها خاصة في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها ، فكانت البنوك والمؤسسات المالية السبابة في تمويلها، ونجد على رأس هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة إلى تدخل بنوك عدة في هذا الميدان.

أ. البنوك

لقد برمجت الدولة بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحيط المالي مما أدى إلى المتعلق إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديث نشاطه عن طريق إصدار قانون رقم 10/90 بالنقد والقرض³، وأصبحت في ظله القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا تقدر ب 70 إلى 80 % من إجمالي الاعتمادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل والمتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة⁴، وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات.

¹ قديري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 12.

² محي الدين إسماعيل، علم الدين ، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلام للنشر، مصر، 2002، ص 264.

³ المادة 110 و ما يليها من القانون رقم 90/المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية ، العدد16.

⁴ فائز رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص15.

تقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية عموماً بتوفير 3 أنواع من الضمانات وهي:

- التأمين.
- ضمانات عينية.
- ضمانات شخصية.

حيث يتعلق هنا التأمين بالشخص المقترض أين يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل ضد المخاطر الوفاة أو العجز¹، إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق كما أن في حالة القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية فإنه تؤمن البناءات قيد الإنجاز من قبل المقاولين والمهندسين والمعماريين ليتحملوا المسؤولية العشرية².

أما التأمينات العينية فتكمن في الرهن المنشئ على العقار محل التمويل والمنصوص عليه في القانون المدني، ويمكن كذلك للبنك أن يطلب ضمانات إضافية أخرى المتمثلة في ضمانات شخصية "كفالة"، وهذا من أجل تحقيق أكبر ضمان له ولأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل عمليات الترقية العقارية فقد أنشأت مؤسسات وشركات تضمن القروض العقارية الممنوحة من طرف هذه البنوك لتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد³.

ب. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

يعد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁴، ويعتبر تاجراً في علاقته مع الغير وقد اهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، وبحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعاً في مجال الاستثمار العقاري وخاصة في قطاع الترقية العقارية أين حصل على ترخيص كبنك وبتحويله إلى

¹ قدرى عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 208.

² انظر المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر.

³ قدرى عبد الفتاح، المرجع نفسه، ص 206.

⁴ المادة الأولى من قانون 227/64، المؤرخ في 10 أوت 1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26.

بنك تركز أكثر في تمويل البنايات والنشاطات المرتبطة بها لا سيما إنجاز الأملاك العقارية أو تجديدها¹.

2. المؤسسات المدعمة لتمويل الترقية العقارية

لقد أحدثت هذه المؤسسات ضمانا للقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية ، وكذا ضمان التمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات النشاط العقاري وغيرها وهذا تحقيقا لمبدأ الإئتمان في المعاملات العقارية ومنه يستوجب التعرف على هذه المؤسسات أو الشركات وإدراك مدى مساهمتها في تدعيم عمليات الترقية العقارية.

أ. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

لقد أشار كل من المرسوم رقم 93/01 إلى إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والذي نصت عليه المادة 11 من المرسوم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري ، وعملا بأحكام هذه المراسيم تم إستحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97، وهو عبارة عن هيئة مختصة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح².

والدور الأساسي لصندوق الضمان مرتبط بكل ما يتعلق بالبيع بناء على التصاميم حيث يتولى ضمان التسديدات المسبقة التي يدفعها المشترون إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس هذا البيع³. وهذا في حالة ثبوت العجز المادي للمتعامل أو إفلاسه أو وفاته أو احتياله أو لأي أسباب عارضة أخرى ، فيحل صندوق الضمان محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية.

ورغم أهمية هذا الصندوق في التأمين المتعلق بالبيع بناء على التصاميم المستحدث سنة 1997، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 إلا أنه لم يكون ساري المفعول آنذاك وتم تعويضه بشركات التأمين والمؤسسات المصرفية إلى غاية تنصيبه سنة 2000.

¹ http://cnep.djaweb.dz/Index.Ar.php?Page=achat_biens

² M'hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier, OP.CIT ; p105.

³ المادة 3 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97

وأود أن أشير بأن الضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتتبه المتعامل في الترقية العقارية لدى هذا الصندوق ، وأساسه هو المادة 11 من المرسوم 03/93.¹ كما أن المادة 3 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97/ 406 حيث جاء فيها على أنه: "وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتتب لدى هذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع." وعليه فإن كل شخص معني بشراء مسكن بناء على التصاميم أن يتقدم أولاً إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمعرفة ما إذا كان المتعامل أو المرقي مؤمن من قبل الصندوق أم لا ، وهذا لحماية وضمان تسديداته المسبقة.

-شركة ضمان القرض العقاري

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية إقتصادية أنشأت بتاريخ 1997/10/05 مساهمة بين البنوك وشركات التأمين².

وهذا استناداً لنص المادة 14 الفقرة 3 من القانون رقم 01/88 و التي جاء فيها: " تنشأ المؤسسة العمومية الإقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية إقتصادية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقاً لقوانينها الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشترطة قانوناً". ومنه فإن شركة ضمان القرض العقاري أنشأت بين مساهميها " البنوك وشركات التأمين " كما تنشأ أي مؤسسة عمومية إقتصادية ، وبالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام المسيرة لهذه المؤسسات العمومية.

وتتولى شركة ضمان القرض العقاري إلى ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وتضمن التمويلات الرهنية المقدمة في إطار الترقية العقارية ومشاريع السكن بصفة عامة³.

¹ تنص المادة 11 على أنه: يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عملية البيع بناء على التصاميم ان يغطي أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به...."

² Mourad GOUMRI, La Société de Garantie du Crédit Immobilière ,Revue : Habitat et construction N° 03,1999,P29

³ Mourad GOUMRI, OP.CIT,P29.

ج. شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني بترخيص من مجلس النقد والقرض في 27 نوفمبر 1997 وتعتبر كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي¹ تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية²، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية وبالتالي تحفيز البنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن وتطوير سوق الرهون، وآلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني يتمثل في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض والديون الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في إستيفاء ديونها ويشترط أن يكون هذا الضمان مقيدا ومشهر وفقا لأحكام القانون³ حتى ينتج آثاره وتستقي منه شركة إعادة التمويل الرهني حقوقها بالقدر المطلوب.

-الصندوق الوطني للسكن

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991⁴، على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير⁵.

ولقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 11/94 مهام هذا الصندوق والمتمثلة في:

¹ Voir <http://srh-dz.org/> ? P = Présentation&lang = ar&Var.

² La société de refinancement hypothécaires , Revue : " Habitat et construction" ,OP.CIT ;PP26-27

³ محي الدين إسماعيل علم الدين، المرجع السابق، ص 56.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 144 /91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 23.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 144/91، السابق الذكر.

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان ، لاسيما السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي:
- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن ، لاسيما السكن ذي الطابع الإجتماعي
- إنجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.

الفرع الثالث: أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية

أولاً: السكنات الاجتماعية

السكنات الاجتماعية تتنوع السكنات الاجتماعية بين السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار (أو الموجه للبيع بالإيجار)، نتطرق إليها فيما يلي:

يعرف السكن الاجتماعي الإيجاري بأنه السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك . فالسكن العمومي الإيجاري موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد والأكثر¹ حرمانا، و يمول هذا النوع من السكن كليا من ميزانية الدولة، و ينجز على أرضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن و التجهيزات العمومية، و تسند إدارة المشاريع² لدواوين الترقية والتسيير العقاري . و هو ينجز بوصفات تقنية و اقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص.38.

² Rapport de conseil national économique et social, Rapport sur le logement social, Octobre 1995, p.p.14. 15.

و يمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير هامة: تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه، ثم طريقة التمويل، و بدرجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية¹.

1. السكن الاجتماعي الإيجاري

يعرف السكن الاجتماعي الإيجاري بأنه السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك. فالسكن العمومي الإيجاري موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد والأكثر حرمانا، و يمول هذا النوع من السكن كليا من ميزانية الدولة، و ينجز على أرضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن و التجهيزات العمومية، و تسند إدارة المشاريع لدواوين الترقية والتسيير العقاري². و هو ينجز بواصفات تقنية و اقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية.

و يمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير هامة: تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه، ثم طريقة التمويل، و بدرجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية³.

2. السكن الاجتماعي التساهمي:

السكن الاجتماعي التساهمي هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية، و ذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن⁴ في مجال الدعم المالي للأسر، و هذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع⁵ المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة.

¹ Rapport de conseil national économique et social, Rapport sur le logement social, opcit , p.14

² تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام و الخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008، ص.17

³ Rapport de conseil national économique et social, Rapport sur le logement social, opcit , p.14

⁴ الجريدة الرسمية، عدد 66، مؤرخة في 06-10-1994

⁵ موقع وزارة السكن، www.dz.gov.mhu

3. السكن الريفي:

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، و هو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، و هذا النوع من السكنات موجه أيضا إلى فئات المجتمع المتوسطة¹.

4. السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار:

يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعا جديدا من السكنات تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء² المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، و عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، و هذا النوع من السكن موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره مخصص للفئات المعوزة،³ و لا على سكن ترقوي لارتفاع سعره، تجدر الملاحظة أن كل السكنات الاجتماعية باختلاف أنواعها يشترط للاستفادة منها توفر شروط مالية و اجتماعية معينة في المترشح للحصول عليها، و تختلف هذه الشروط حسب نوع السكن الاجتماعي.

ثانيا: السكنات الترقية

تعتبر السكنات الترقية ذات مواصفات تقنية و اقتصادية عالية، و ذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي إلى الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع، بغض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه فالشرط الوحيد هو القدرة على الدفع⁴.

¹ تقرير جامعة الدول العربية، مرجع سابق، ص 19.

² لجريدة الرسمية، عدد، 25، مؤرخة في 29-04-2001.

³ موقع وزارة السكن، المرجع نفسه.

⁴ حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير (غير منشورة)،

تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2007، ص.48-49.

المبحث الثاني: حقوق والتزامات المرقى العقاري

جاء القانون 04/11 بأحكام صارمة ومفصلة تتضمن حقوق وواجبات أطراف عقد الترقية العقارية. تتضمن جملة من الضمانات التي تضمن حقوق كل طرف.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري

يمكن تقسيمها إلى نوعين:

التزامات يجب على المرقى العقاري احتارمها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند انجاز المشروع.

التزامات تعتبر كضمانات يجب إن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني ويمكن حصر هذه الالتزامات كما يأتي:

الفرع الأول: الحصول على ترخيص إداري

لا يمكن للمرقى المبادرة بمشروع عقاري وبداية انجازه إلا بعد الحصول على ترخيص إداري حيث تنص المادة 04 من القانون " 04/11 يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية...."، وحسب المادة 06 من نفس القانون فإن كل عملية ترميم عقاري وإعادة تأهيل أو تجديد عم ارني أو إعادة هيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون الشروع في هذه الإشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات المعنية.

الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة العمران

ان مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها هي ادوات تعمير ملزمة للجميع ينبغي احترامها وعدم مخالفتها¹.

¹وفقا للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب للقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

ويخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به كما لا يمكن تشييد عليها أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير المصادق قانوناً.¹

ويجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية، كما يجب أن تتجزأ عملية الترميم العقاري والتجديد العمومي وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافقة عليها من طرف السلطات، كما يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمومي والجمالي عند تصميم البناية وكذا عند عملية توسيع المشروع العقاري.

كما أنه لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ولا سيما منها

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الأيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.

- التي تحترم الاقتصاد العمومي عندما تكون متواجدة داخل الأحياء العمومية في المدن.²

إن المشرع الجزائري من خلال هذا القانون قد تبنى سياسة جديدة تعني بالارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمومي، أين تم إسقاط جميع الآليات والأدوات المنظمة للمجال العمراني على أنشطة الترقية العقارية من أجل تكريس أفضل لفكرة الترقية كنشاط قائم على منطق العقلانية والتخطيط والتنظيم والتنمية المستدامة.³

¹ المادة 05 من القانون 04/11.

² المادة 11 من القانون 04/11.

³ مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرفق العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015/2014، ص 84.

الفرع الثالث: الاستعانة بخدمات مقاول

الزم المشرع جميع المرقبين العقاريين بما فيهم الخواص على ضرورة إبرام عقود المقاول في مجال انجاز المشاريع العقارية من خلال المادة 16 من القانون السالف الذكر " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ويرتبط المرقى مع المقاول بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

وقد عرفت المادة 03 من نفس القانون المقاول بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تمتلك المؤهلات المهنية. ويخضع عقد المقاوله لأحكام القانون المدني وطبقا للمادة 549 من القانون المدني " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين إن يصنع شيء أو أن يؤدي عمل مقابل اجر يتعهد به للمتعاقد الآخر.

وعليه فان عقد المقاوله هـ واتفاق بين المقاول وصاحب المشروع .اين يقوم بإنجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الاخير مقابل اجر يدفعه للمقاول.

الفرع الرابع : الالتزام بنقل الملكية وضبط علاقة المرقى العقاري بعقد رسمي

شخصيا يلتزم المرقى العقاري¹ بنقل ملكية العقار المنجز بواسطة إبرام عقد رسمي² لدى موثق وتسجيله بمصلحة التسجيل وشهره بالمحافظة العقارية المختصة قبل انجاز البناء في صيغة البيع على التصاميم .وبعد 03 اشهر كحد اقصى من الاستلام المؤقت للبناءية أولجزء منها في حالة عقد حفظ الحق امام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.³

¹ المادة 29 من القانون 04/11 .

² المادة 25 من نفس القانون .

³ المادة 33 من نفس القانون.

يجب إن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أوجزء من بناية مقرر بنائها أوفي طور البناء موضوع عقد معد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية وطبقا لا حكام القانون 04/1811¹

ولقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الج ازئري "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أوضابط عمومي أوشخص مكلف بخدمة ما تم لديه أوما تلاقه من ذوي الشأن طبق الإشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه،.

ولقد أكد المشرع الج ازئري في الماد 324 مكرر واحد من القانون المدني "إن نقل ملكية عقار أوحقوق عقارية تكون دائما في شكل عقد رسمي يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع وسعر البيع . "

وتنص المادة 26 من القانون " 04/11 إن عقد بيع عقار مبني ه وكل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه يجب ان يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أوالمهني أوالتجاري أوالحرفي " أي أن العقد يكون باطلا اذا لم يستوفي العقار الشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات للاستعمال المهني أوالتجاري أوالحرفي فيأخذ هذا العقد الرسمي إما شكل حفظ الحق أوعقد بيع على التصاميم.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية .ونصا بشكل مفصل على البيانات التي ينبغي ان يتضمنها العقد كالتعريف بهوية الاطراف وتصريحاتهمأوالتحديد الدقيق للبنائة ،وسعر البيع وكيفيات الدفع واجال التسليم ومبلغ واجل عقوبة التأخير في التسليم وكيفيات الحيائة للبنائة

¹ المادة 25 من نفس القانون.

والالتزامات المتعلقة بالملكية المشتركة وضمانات التأمين العشري وحسن تنفيذ الأشغال المتعلقة بتجهي أزت البناية.

وقد ألزمت المادة 30 من نفس القانون ان يتضمن العقد اصل ملكية الارضية ،ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة ،وشهادة التهيئة والسكنات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء . وهذا العقد يحول بموجبه المرقى العقارى مقابل تسديد السعر من طرف المقتنين الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

فعقد حفظ الحق هـ والعقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقارى بتسليم العقار المقرر بنائه أوفى طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير ¹. وه وعقد رسمي لا يخضع للإشهار ولا ينقل الملكية وانما يحفظ الحق لصاحبه ،ويتم تحويل الملكية موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ،ويجب اعداد عقد البيع امام موثق طبقا للتشريع المعمول به.²

أما عقد البيع على التصاميم لبناية أجزء من بناية مقرر بنائها أوفى طور البناء . هـ والعقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقارى لفائدة المكتب موا ازة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر تقدم الانجاز ³. اذن فعقد البيع على التصاميم محله بيع عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى - البائع- بان يتم تشييده في الاجل المتفق عليه ،وبالموصفات المطلوبة ،وان ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بان يدفع للبائع اثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة واجال دفعها بالاتفاق.⁴

وباستثناء عقد حفظ الحق فان كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أجزء من بناية ذات

¹ المادة 27 من نفس القانون .

² المادة 31 من نفس القانون .

³ المادة 28 من نفس القانون .

⁴ ويس فتحي .المسئولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز .رسالة ماجستير في الحقوق . جامعة .

البليدة ..2999ص 49.

استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو ايداع اموال قبل اتمام انجاز البناء، يجب ان يكتسي تحت طائلة البطلان شكل عقد البيع على التصاميم. لكن في حالة ما لجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض بنكية تخص تمويل البناء لا يمكن له إبرام عقد البيع على التصاميم.¹

الفرع الخامس: الالتزام بالمطابقة والتسليم

ان شهادة المطابقة الزامية في البيوع المتعلقة بالترقية العقارية حيث يلزم القانون المرقي وقبل تسليم البناء للمقتنين بالحصول على شهادة المطابقة للبناء والمنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في اول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 .

كذا القانون 21/36 المؤرخ في 13/37/13 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطام انجازها.² والحياسة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتحملها المتدخلين في الترقية العقارية.³

وبعد المطابقة يتم التسليم الفعلي للعقار محل الترقية العقارية . ففي عقد البيع على التصاميم والذي تم اعداده في اول الانجاز . فيتم التسليم بموجب محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه التعاقد ، قصد معاينة الحياسة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناء المنجزة من طرف المرقي العقاري.⁴

اما بالنسبة لعقد حفظ الحق فيتم فور انهاءه.⁵ وكل تأخر في التسليم الفعلي للعقار يؤدي الى عقوبات تأخير يتحملها المرقي العقاري.⁶

¹ المادة 36 من القانون 04/11 .

² المادة 39 من نفس القانون .

³ المادة 26 من نفس القانون .

⁴ المادة 34 من نفس القانون .

⁵ المادة 27 من نفس القانون .

⁶ المادة 43 من نفس القانون .

الفرع السادس: الالتزام بإدارة العقار المنجز

الزم المشرع من خلال القانون 04/11 جميع المرقيين العقاريين بالعمل على إدارة وتسبير المشاريع العقارية التي تم انجازها خاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني وذلك بتوفير الامكانيات اللازمة من ادارة واجهزة تسمح بتسيير الاملاك العقارية المقترحة للبيع والقيام بإعلام المكتتبين لهذه السكنات بجميع الاعباء التي تفرض عليهم في الانتفاع بالأجزاء التابعة لهذه لاملاك.¹

ويتعين على المرقي العقاري اعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح البيانات القانونية والتقنية والمالية وكذا توضيح الاعباء والوجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب.

كما يجب عليه توقع وانجاز المحلات الضرورية لإدارة الاملاك ومسكن البواب.²

ويلتزم المرقي العقاري ايضا بضمان ادارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الاخير من البناية المعنية، وخلال هذه الفترة يعمل على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الاشخاص المعينين من طرفهم.³

الفرع السابع : التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار

من اجل منع المضاربة والاحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع وبغية اضاء الشفافية على عملية الترقية العقارية فان المشرع الزم المرقي بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار والسهر على اعلام حقيقي وكامل وشدد على مصداقية بيانات هذا الاشهار.

حيث تنص " المادة " 41 بأن يلتزم المرقي بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المخصصة اقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع".

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 195.

² المادة 61 من القانون 04/11.

³ المادة 62 من نفس القانون.

كما أضافت المادة 47فقرة " 4 بأنه يجب عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال باي شكل من الاشكال حسن نية أوثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه"

الفرع الثامن: الالتزام بالضمان

ايماننا من المشرع على اهمية الضمان في مجال البناء والترقية العقارية. حرص على توفير حماية قانونية قوية للمباني والمنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء حتى يبقى البناء سليم ويستطيع الجميع الاستفادة والانتفاع من المباني والمنشآت وتفاذي المخاطر المترتبة عليها.

ولقد اكد على مبدأ الضمان حيث يضمن المهندس والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تهدم كلي أو جزئي في ما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ول وكان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض ويشمل الضمان ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل أو البناء تسليم نهائيا .¹

وقد وسع القانون 04/11 في المادة 46 من نطاق المسؤولية ليشمل مكاتب الدراسات والمقنيين العقاريين بالإضافة الى كل المتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقود يبرمها معهم المرقى لمساعدته في الجانب التقني والتنفيذي في عملية الانجاز. في حالة زوال كل البناية أوجزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس .

كما الزم المشرع في القانون السالف الذكر بانه زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به في اطار ممارسة مهنة المرقى العقاري طبقا لالتزاماته فانه يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل انهاء اكتتاب ضمان الترقية

¹ المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات. إتمام الإشغال. تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.¹

ونصت المادة 556 من القانون المدني "يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه" حيث انه بموجب هذه المادة يعتبر باطلا كل اتفاق أو شرط من شأنه إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من ضمان متانة البناء وسلامته أو الحد منه لمدة عشر سنوات التالية للتسليم.

وبعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون. وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها. سواء باستبعاد أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري.²

ومن أجل توفير حماية أكبر للمقنتيين وضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية اجبر القانون كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني نشأ للمرقين العقاريين الانضمام إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي بموجب أحكام المرسوم التشريعي 01/93 الصادر بتاريخ 19/01/1993 وتوكل لهذا الصندوق مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب ومتابعة عملية إتمام انجاز البناء، والتزام المرقين العقاريين بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء المعنية .

وتكمن أهمية المسؤولية العشرية في كونها مسؤولية قانونية لا يمكن الاعفاء منها أو الحد منها الا في الحالات التي يثبت فيها المتدخل في البناء ان سبب الأضرار ناتج عن القوة القاهرة

¹ المادة 54 من القانون 04/11.

² المادة 45 من نفس القانون.

وأخطاء الغير . ويجب ان تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط.¹

المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري

ان من اهم حقوق المرقي العقاري الحصول على المقابل المالي المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المكتب، وبالتالي يجب على هذا الأخير دفع التسبيق النقدي في حالة عقد حفظ الحق، أوالتسديدات في الاجل المتفق عليه في حالة عقد البيع على التصاميم . كما يجب على المكتبين في مشروع عقاري احترام بنود نظام الملكية المشتركة.

الفرع الاول: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

من اهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقهم،مقابل المسكن أوبعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه وتبقى المسؤولية كاملة اتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض ارادته.

حيث يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي لا يتجاوز عشرون بالمئة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين .²

ويودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

كما يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمئة من مبلغ التسبيق المدفوع في حالة طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في اي وقت خلال انجاز المشروع العقاري.

¹ المادة 74 من نفس القانون.

² المادة 52 من نفس القانون.

كما يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.¹

الفرع الثاني: إبطال العقد

يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ العقد حفظ الحق في اي وقت خلال انجاز المشروع العقاري في حالة عدم احت ارم صاحب حفظ الحق لالت ازماته وذلك بعد اعدارين ،مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما بعد التبليغ عن طريق محضر قضائي.²

اما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكتتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها .وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوم ويبلغ عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما.³

¹ المادة 53 من نفس القانون.

² المادة 32 من نفس القانون.

³ المادة 53 من نفس القانون.

خلاصة الفصل

تم التطرق في هذا الفصل للإطار النظري للترقية العقارية وإطارها القانوني، حيث قام بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري وذلك من خلال قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، والذي جاء، أساسا، لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، أما المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فقام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، وبعد ذلك جاء المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري والذي الغي بموجب المادة 30 منه القانون 86/07 السابق الذكر، ويعتبر هذا المرسوم المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقبين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية وهو بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقبين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي أخذت مسار وبعدا ايجابيا، إلا انه احتوى على العديد من النقائص مردها إلى غياب سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب والأبعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر، مما حدى بالمشروع إلى إلغائه واستبداله بالقانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 حيث يعتبر المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقبين العقاريين الخواص.

الفصل الثاني

التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية
العقارية في مجالها

تمهيد:

تضمن هذا الفصل التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها ، حيث تعتبر التهيئة والتعمير نشاط يقوم بتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازاة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وقد شمل هذا الفصل ثلاثة مباحث أساسية حيث تم الانطلاق من دراسة ماهية التهيئة في المبحث الأول ، ليتم التعرف على مفهوم التهيئة لغة واصطلاحا وأنوعها ، وتناول المبحث الثاني ماهية التعمير ، ليتم تعريفه وتعريف أدواته الأساسية وتبيان أهدافها ومبادئها ثم يتم التطرق إلى عقود التعمير ، وصولا إلى دراسة ماهية التهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها في المبحث الثالث، والتي سيتم التفصيل في مدى مساهمة الترقية العقارية بالنسبة لقواعد التعمير (في الفرع الأول)، ثم بالنسبة لأدوات ووسائلها (في الفرع الثاني)، بعد ذلك سيتم معرف مراحل التطور القانوني في مجال التهيئية والتعمير في الجزائر (في الفرع الثالث).

المبحث الأول: مفهوم التهيئة

يقصد بالتهيئة مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان و الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض ، فهي بالتالي عمل إرادي يتم عن طريق السلطة العمومية أو بإيعاز منها وعلى مستويات مختلفة : على مستوى بلد إلى مستوى مدينة فحي سكني أو حتى المستوى المحلي الداخلي (تهيئة مسكن أو مصنع ...).

المطلب الأول: تعريف التهيئة

-التعريف اللغوي والاصطلاحي للتهيئة:

• في اللغة: التأهل للأمر، والتأهب له، والاستعداد لمزاولته، وهياً يسره وأعدده وكيفه لتحقيق غرض خاص¹.

• في الاصطلاح: له اتجاهان: الأول: التأهل و التأهب و هو اتجاه لمن يقون بعملية التهيئة، أما الاتجاه الثاني هو التيسير لتحقيق الغرض الخاص.

المطلب الثاني: أنواع التهيئة

الفرع الاول: التهيئة العمرانية

يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة، وتتمثل في جملة الإجراءات والأعمال الفنية و التشريعية و العقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني و حسن التصرف فيه لبلوغ نفس الأهداف المذكورة في تعريف التهيئة الإقليمية ومنها بالخصوص الاستغلال الأفضل للفضاء العمراني و تحسين ظروف سكن و عمل السكان و الترفيع في إنتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية .

مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع ، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاماً حياً موحداً يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بانسجام وحركية على مستويات متلائمة و متوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية .

¹ جمال الدين، ابن منظور لسان العرب، ج1، دار صادر، بيروت، لبنان، 2003، ص 188.

الفرع الثاني: التهيئة الإقليمية

هي فعل إرادي في المجال يبني على شروط معلومة أو متوقعة (معطيات الوسط الطبيعي ، معطيات بشرية ، معطيات اقتصادية) ويرتبط بأهداف محددة و معلنة وهي من هذا المنظور فعل غير حيادي إذ تعكس اختيارات التهيئة العمرانية تصورا مسبقا لملاح الاقتصاد و المجتمع الذي يزعم الطرف القائم على التهيئة تحقيقهما و لا تكون هذه الاختيارات بالضرورة محل إجماع وهو ما يخلف صراعات بين الأطراف المعنية بهذه التهيئة (المهية ، : - سلط عمومية وطنية / جهوية / محلية ، مؤسسات اقتصادية ، خواص : - أفراد - منظمات المجتمع المدني¹.

المطلب الثاني: ماهية التعمير

الفرع الأول: مفهوم التعمير

حسب تعريف المعجم الفرنسي: فهو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات (بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الإجتماعية².

كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية الأخرى كما يلي " :هو مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن".

وفي الحقيقة يمكن أن نستخرج معاني عديدة لمجال التعمير وترتبط به بطريقة أو بأخرى، نورد منها: يعني تغيير مجال (urbaniser) يعني عملية التعمير كنتيجة، والفعل عمر (urbanisation): أن التعمير أولا ريفي إلى مجال حضري من خلال إنشاء الطرق والمرافق والهياكل والخدمات والسكن وكل النشاطات التجارية والصناعية.

من جهة أخرى، يعرف التعمير على انه مجموع المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري.

¹ https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html

² le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

ولقد اتسع نطاق مفهوم التعمير ليشمل الإقليم بمعنى آخر، العلاقة بين المدينة والريف،

لنستبدل بعد ذلك بمفهوم أوسع هو تهيئة الإقليم

كما يعرفه آخرون من خلال الدور الذي يقوم به وهو تحديد شروط تهيئة الأحياء المختلفة قصد تحقيق حياة الرفاهية للجماعات والأفراد. إنه أيضا مجال تدخل الجماعات المحلية والبلديات، تحت إشراف الهيئات الولائية في إطار القوانين السارية المفعول والخاصة بالتعمير¹.

"كما يعتبر علم التعمير حسب أحد المختصين، مجال السوسيولوجي والفنان، أما المهندس المعماري فيختصان بالتنفيذ الخالص لوسائل التنفيذ²

فالتعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تندرج في هذا الإطار، و هو يرتكز على التنبؤات و التقديرات المبنية على الأساس الديموغرافي و السوسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، و من جهة أخرى يُبنى على الأساس الاقتصادي، لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول، و لارتفاع معدل العمالة و مجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة و إشكال شغل الأراضي.

فالتعمير كمفهوم نظري هو مجموع العمليات المركزة و الهادفة إلى تنظيم السكان و النشاطات (المنشآت التجهيزات و وسائل الاتصال على مستوى الإقليم)؛ إذن فالتعمير عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال و تعبئة الفواعل (السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية و الإدارية) إذن التعمير هو فن و تقنية أكثر منه علم، لكن للتذكير فهذا من جانبه النظري المجرد

الفرع الثاني: أدوات التعمير

أولا: تعريف أدوات التعمير.

يعتبر مفهوم الأدوات، من المفاهيم ذات الاستخدام الواسع في مجال الدراسات الحضرية، على اعتبار أن هذا المفهوم تناولته مختلف العلوم والتخصصات، مثل علم الاجتماع والإقتصاد

¹ Nicole Lauroux, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers, ENAP, alger, 1991.

² N.A.Benmatti, habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, Algérie, 1982, p.152

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

والجغرافيا والإيكولوجيا، وكذلك الهندسة المعمارية. هذا التعدد، أدى إلى تعدد تحديدات هذا المفهوم من مجال معرفي لآخر.

في هذا الإطار يرى برك، إن الأداة تشير إلى الوسيلة أو النموذج الذي يتم في ضوئه بناء وإعادة بناء النسيج الحضري بأبعاده الاجتماعية والمكانية. هذا، ويرى بارجس أن الأداة هي مجموعة من التصورات، تجسد منحى محددًا مع التعامل مع البيئة الحضرية، وهنا يقر بارجس إلى أن الأداة قد تكون مادية وقد تكون معيارية. فالأولى ترتبط بالوسائل المستخدمة في تغيير وتحوير البيئات الحضرية، في حين أن الثانية تشير إلى جملة التصورات التي نضعها من أجل التعامل مع المجال الحضري، وهذه التصورات يمكن ترجمتها في برامج ومخططات وسياسات حضرية.

وفضلا عما سبق، فإن مؤسس الحضرية كطريقة في الحياة؛ يعتبر أن الوسيلة هي الطريقة المتبعة في تغيير البناءين الحضريين، الاجتماعي والإيكولوجي.

بناء على ما تقدم، فإن الدراسة الراهنة تستخدم مفهوم الأداة للإشارة إلى الوسائل المستخدمة من طرف هيئات رسمية من أجل تغيير وبناء أو إعادة بناء المجال الحضري. من جهة أخرى وانطلاقا من المصطلح ذاته، نقول أن الأداة هي الوسيلة أو الجهاز المساعد على إنجاز عمل أو قياس أي عملية ما أو ملاحظة ظاهرة ما... الخ.

فإذا وضعنا هذا المفهوم في سياق الحديث عن التعمير والتخطيط الحضريين، فهو يدل على الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضريين. ولذلك فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف للمخطط في مجالي التهيئة والتعمير، حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه؛ إذ يؤكد على أن الأدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر: المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي¹....

هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين

¹ Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000.p257.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجي¹.

ثانيا: أهداف ومبادئ أدوات التعمير

أهم المبادئ التي جاء بها القانون 90/29 هو أنه جعل أدوات التعمير قابلة للمعارضة بها أمام الغير وجعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها بنص المادة 09 "... وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما " وكما تنص المادة 09 على أنه " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون" وفي حالة غياب هذه الأدوات تخضع المشاريع العمرانية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تنص عليها المادة 91 والتي يجب مراعاتها في كل الظروف وفي كل الأحوال.

- ما تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات عند إعدادها².
- تعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

الفرع الثالث: عقود التعمير

سعيًا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاء المرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعدادها وتسليما، غير أنه قام المشرع مؤخرا بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية "عقود التعمير". وتتمثل هذه الأخيرة في رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة البناء، وكذا شهادة التعمير والتقسيم والاستغلال وشهادة المطابقة، وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من التعديلات

¹ المادة 04 من القانون 04-04 المعدل والمتمم للقانون 92-20 (سبق ذكره)

² انظر المادة 13 من نفس القانون.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

والأحكام المستحدثة. حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية أو البعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها لا بد على كل شخص مقبل على إنجاز أي نشاط عمراني أن يمثل لهذه الأخيرة وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.

أولا: رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة سواء في القانون أو المرسوم التنفيذي السابق ذكرهما بل عرفا عملية التجزئة محل الرخصة بالقول: "كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

وكذا عرف القانون رقم 15/08 و الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها مصطلح التجزئة في المادة 02 منه: " هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق أحكام مخطط التعمير منه نستنتج أن هذه المادة حددت لنا أغراض رخصة التجزئة دون أن تعرفها وبالتالي تركت المجال للفقه فوردت عدة تعاريف منها:

فهي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية. " وهي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية¹

ومن خلال هذه التعاريف نستنتج خصائص رخصة التجزئة:

- هي قرار إداري انفرادي وبالتالي تتمتع بخصائص القرار الإداري التي تطرقنا لها في خصائص رخصة البناء².

¹ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 4، جسور للنشر والتوزيع، 2014،

ص 97

² عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 39.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

• رخصة التجزئة مرتبطة بملكية عقارية أي لا تصلح إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية أرض، باعتبار أن عملية التجزئة تسمح بالتصرف في القطع الناتجة عن التجزئة.

• رخصة التجزئة تقوم بتقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه وطبيعته سواء "للسكن أو للنشاط التجاري، أو الصناعي"، وبالتالي هي إجبارية للأراضي العمرانية فقط الأراضي الفالحية يشترط فيها شهادة التقسيم.

• تقوم بتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين: مادي: الذي يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها، وقانوني: عن طريق زوال نشاء وحدتين أو أكثر لأنها تشهر في المحافظة العقارية الكائنة بدائرة الوحدة العقارية أو اختصاصها للعقار محل التجزئة.

ثانيا: رخصة البناء

عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير والمنظمة للعمران في بلادنا تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 25 ن القانون 90/29 و المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع لها، وهذا أمر طبيعي فعادة ما يترك التعريفات للفقهاء والقضاء.

• رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص "طبيعيا أو معنويا" بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران¹.

• هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران².

¹ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004، ص 45.

² محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 4، مارس 2007، تبسة، ص 18.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

ويقصد بقانون العمران في هذا التعريف "مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بعملية التعمير ومنها القواعد المتعلقة برخص البناء والتعمير التي هي مجموعة العمليات والإجراءات التقنية المتعلقة بتهيئة المدينة بمعناها الواسع"¹.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري حيث يعرف هذا الأخير على أنه تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية² ومن ثمة فهي تتميز بذات الخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية من حيث أنها:

- **نصرف قانوني:** كونها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني وتكون ذات طابع تنفيذي فمن شأنها ترتيب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات طبقا للشروط والإجراءات.
 - **صادرة بالإرادة المنفردة:** فطلب المعني ما هو إلا سببا وباعثا لإصدارها وبالتالي لا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت بطلب منه.
 - **أنها صادرة عن مرفق عام:** أي أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو محلية³
- ثالثا: رخصة الهدم**

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم إنما اكتفى بذكر نطاقها أو إجراءات منحها وترك التعريف للفقهاء منتهجا في ذلك الطريق نفسها للرخص السابقة الذكر، وبالرجوع للفقهاء لم نجد إلا تعريف واحد الذي ذكره الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁴.

رغم أنه تعريف واحد إلا أنه تعرض للنقد من جانبين:

- لم يتطرق إلى أن إصدار قرار رخصة الهدم يصدر من شخص وحيد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ محمد صغير بعلي، المرجع نفسه، ص 16.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، 2007، ص 17

³ عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي

مختار، عنابة، 2011/2012، ص 12.

⁴ عزري الزين، المرجع السابق، ص 21.

• كما أغفل ذكر البيانات التي تكون سندا لغيرها من البيانات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم¹.

ولكن تم إلغاء المرسوم التنفيذي 176/91 والمرسوم الجديد ذكر فقط المناطق المحمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ومن خلال ذلك نستنتج خصائص هذه الرخصة:

- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من الجهة المختصة، ال تباشر عملية الهدم للبناء إلا بعد حصول على قرار إداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويجب أن يراعي هذا القرار الإداري جميع الشروط القانونية لإصداره باعتباره عمل انفرادي صادر عن الإدارة.

- أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية: يقصد بالإزالة محو آثار البناء القائم تماما سواء كليا أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثر على مجموعة البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين².

رابعاً: شهادة التعمير

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على عكس ما فعل في الرخص وذلك في نص المادة 02 من المرسوم 19/15: " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية³.

وهي أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير، لبيان حقوقهم في البناء وتم النص عليها تقاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حيث تقديم الطلب، لكن تم نقد هذا التعريف لأنه جاء عاما وليس من منظور القرار الإداري⁴.

¹ عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة الهدم والبناء)، مجلة الفقه والقانون، العدد 03 يناير، 2013، ص 39

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 55

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

⁴ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 12.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

"وهي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي 2مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"¹

يعد الحصول على شهادة التخطيط شرط مسبق لجميع مشاريع البناء فهو يوضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء في قطعة الأرض المعنية . تسمح كذلك شهادة التعمير بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية و كذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض كما تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة و حدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض. كما تبين شهادة التعمير حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات و الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة (الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي شهادة التعمير ليست تصريح أو إذن بالبناء، فهي لا تحل محل رخصة البناء. تستخرج شهادة التعمير مقابل دفع مبلغ الرسم على الرخص العقارية².

وبالرجوع للمادة 51 من القانون 90/29 نستنتج أن المشرع لم يلزم المعنيين بالحصول على هذه الشهادة وبذلك لا يوجد أي إجراء من عدم الحصول عليها حيث قالت : " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير³.

ومنه نستنتج مجموعة من الخصائص وهي:

- هي إجراء إداري اختياري لأنها تسلم لشخص طبيعي أو معنوي وبطلب منه.

- هي عبارة عن عمل إداري يخضع أحكام وقواعد القانون الإداري كما تخضع لنزاعها

للقضاء الإداري.

- تشكل منفعة تطبيقية وعملية مهمة يطلبها المعني من أجل معرفة حقوق البناء والارتفاقات

التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها⁴

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 11.

² القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990

³ المادة 51 من القانون 90/29 السابق الذكر.

⁴ اقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 127.

1. شهادة التقسيم:

بالرجوع إلى المادة 59 من القانون 29/90 على أن تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبني ويطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹.

وكذلك عرفها الفقهاء منها هذين التعريفين:

-هي وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية².

كما عرفت على أنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية."

ومن خلال هذه التعاريف وجب أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة³:

- شهادة التقسيم تقسم ملكية عقارية مبنية أما رخصة التجزئة فنشترط لكل عملية تجزئة قطعة أرضية إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية.
 - شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار بينما رخصة التجزئة تجزؤ الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة عليها.
- وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه، و إنما تقسمه إلى جزأين والى عدة أجزاء وبالتالي لا تمس أصل الحق و إنما تغير في البناء فقط⁴.

2. شهادة المطابقة: تعتبر هذه الشهادة هي آخر شهادة نص عليها المشرع والتي تكون محل

الرقابة القضائية في حالة تعسف الدارة في استعمال سلطتها لذلك سوف نعرف هذه الشهادة ونحدد نطاق تطبيقها ثم نتعرف على إجراءات تسليمها كما فعلنا مع باقي الشهادات والرخص.

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في

الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 213

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 11.

³ ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة،

الجزائر، 2011، ص 101.

⁴ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 214.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

بالرجوع للمادة 75 من القانون 90/29 التي ذكرت أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فعلى طالب رخصة البناء بعدما يتحصل عليها وينجز بناءه يتقدم ويطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

وبالتالي المشرع لم يعرفها بل حدد نطاق تطبيقها وكذلك بالرجوع للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15/19 ذكرت نفس الشيء حيث نصت: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"¹.

ومنه نلجأ للتعريفات التي قدمها الفقه منها التعريفين التاليين:

- هي وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء"².

- وكذلك تعريف آخر: "هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء أحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء 3البناء من أجل ثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"³

نلاحظ أن التعريفين إغفال ذكر أن هذه الشهادة عبارة عن قرار إداري يرتب آثارا قانونية ، ومن خلال تلك التعاريف نستنتج مجموعة من الخصائص من بينها:

- أنها ذات طابع وقائي وذلك باعتبارها تراقب مدى تنفيذ البناء تقاديا لوقوع كوارث فيما بعد.
- ليست عملا تقديريا وإنما هي من اختصاص مقيد للإدارة المعني بالأمر نفذ البناء وفق الرخصة المعتمدة على الإدارة أن تمنح هذه الشهادة دون أن ترفضها والعكس صحيح في حالة البناء دون احترام رخصة البناء"⁴.

¹ المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 107.

³ عزري الزين، مرجع سابق، ص 66.

⁴ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 181.

المبحث الثاني: مفهوم التهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

المطلب الأول: تعريف التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر

1990

إن القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير أشار إلى مصطلح التهيئة و التعمير في مادته الأولى و تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و التكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي، على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. لقد تم الإشارة في المادة الأولى السالفة الذكر على مصطلح التهيئة العمرانية و الذي يشير إلى الوسيلة المثلى، التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية و الموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، و هذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان و توزيعهم، و في هذا الإطار التهيئة العمرانية تعمل على توفير كلّ الوسائل العلمية الضرورية لتنمية المجال الاقتصادي و الإجتماعي، و بالتالي فإنّ الإستراتيجية التي تشكلها التهيئة العمرانية من الصعب إدراكها و إدراك معالمها إلاّ من خلال آفاق طويلة الأجل وهذا يقتضي أهدافا عديدة و متشعبة¹، و هي كالاتي.

- إنشاء مناطق النشاط الاقتصادي أو ما يسمى ببعث النظرية المكانية في اختيار المكان المناسب للنشاط الاقتصادي.

- توزيع فروع النشاط الاقتصادي على كل التراب الوطني من أجل تحقيق تنمية جهوية متوازنة و شاملة للإقليم الوطني.

- تقادي و تصحيح كل الأخطاء التي قد تكون وقعت عند عملية تحديد الأهداف الاقتصادية.

ثانيا: سياسة التهيئة العمرانية في ظل القانون 01-20.

جاء القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ليحدّد التوجيهات و الأدوات المتعلقة بذلك، و التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة على أساس الاختيارات الإستراتيجية. حيث تسيّر الدولة هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية

¹ Cherif Rahmani :La croissance urbaine en Algérie – OPU – 1982 – P229.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

في إطار اختصاص كلّ منها، و بالتشاور مع الأعران الاقتصادية والاجتماعيين و الاجتماعيين للتنمية، و حسب خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي، وذلك رمياً إلى ضمان الأمور التالية:

- تعويض العوائق الطبيعية و الجغرافية للمناطق و الأقاليم لضمان تهيئة الإقليم الوطني و تنميته و إعمارها بشكل متوازن.

- تصحيح التفاوتات في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية و محاربة كل أسباب التهميش و الإقصاء الاجتماعيين في الأرياف و والمدن على حدّ سواء.

- دعم الأنشطة الاقتصادية بحسب أماكن تواجدها و ضمان توزيعها و انتشارها و تدعيمها في كافة تراب الإقليم الوطني.

- و التحكم في نمو المدن و تنظيمه.

ويشير القانون إلى أن "الأداة الرئيسية و الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في

تطبيق هذه السياسة تتمثل في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يهدف إلى:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و خاصة توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم.

- تهيئة الموارد الطبيعية و استغلالها عقلانياً.

- التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة.

- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم.

- حماية التراث التاريخي و الثقافي و ترميمه و تهيئته.

- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية.

كما يضع المبادئ التي تحكم البنى التحتية الكبرى للنقل و التجهيزات الكبرى و الخدمات

الجماعية ذات المنفعة الوطنية، و يحدّد كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية و

الجرف القاري و حمايتها و تهيئتها؛ و لم يهمل المخطط الجانب الاقتصادي حيث نصّ على

ضرورة إقامة تنمية اقتصادية متكاملة تتنوّع فيها طبيعة النشاط و ذلك في المناطق الجبلية¹.

¹ انظر المواد 07 إلى 18 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

الفرع الأول: القواعد العامة للتهيئة العمرانية وخلفيات ظهور التهيئة والتعمير

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أوفي حالة غياب أدوات التعمير، وهذا ما سندرسه في القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري و في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و في المرسوم التنفيذي 90/175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

أولاً: في قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري

تضمن هذا القانون مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومتنوعة تتماشى مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989 ،حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها كذلك تصنيف للأراضي وتعريفها فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين وعليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، في إطار تحديد عناصرها التقنية¹ دون أن يغفل إلى التعرض إلى المساحات و المواقع المحمية وهذا بموجب أحكام تشريعية خاصة.

وأخيراً في إطار التهيئة والتعمير فقد تطرق القانون 90/25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة القابلة للتعمير من حيث ما يلي:

- التعريف بأدوات التعمير والأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والقوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير ولتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

ثانياً: في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف

¹ المادة 20 منه: " الأرض العامرة كل قطعة ارض يشغلها تجمع للبناءات في مجالاتها القضائية و في مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية"

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

السكن والصناعة والفلاحة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير، فقد حدد الأحكام القانونية والتنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير كتعريف القطعة الأرضية القابلة للبناء ومواصفات ومقاييس البناء عليها والتعريف بأدوات التعمير من حيث شكلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة وكذلك الأهداف التي ترمز لتحقيقها وكذا تحديد المناطق المحمية والتعريف بقواعد وإجراءات حمايتها كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات وتحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة ووضع المخالفات والعقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات القضائية في ذلك والنص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها وكذا الطعن فيها.

ثالثا: في المرسوم التنفيذي 90/175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أوفي حالت غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام شروط خاصة. ويمكن حصرها في ما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي: من حيث موقع البناية والطرق المؤدية إليها.

- من حيث موقع البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للنفائيات والشكل الخارجي.

الفرع الثاني: أدوات التهيئة العمرانية و وسائلها

إن من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90/29 هو أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وحتى الإدارة في حد ذاتها، لدى تعتبر أدوات التعمير تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية للتعمير.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

• **تعريفه:** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأداة للتخطيط العالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي مجسداً في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية¹.

• **محتواه:** يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق مستندات بيانية مرجعية ويبين:

1. أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات: كما تبين طريقة توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما بين أيضاً مناطق في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من المخاطر الكبرى².

2. تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات: محددة كما يلي:

• **القطاعات العامرة:** وتشمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، والحدائق والغابات، والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضاً الأفراد من المنطقة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

• **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الأجل المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتاً لارتفاق عدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق إلى ضمن

¹ المادة 17 من القانون 90/29.

² المادة 76 من القانون نفسه.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه حسب وفي غياب هذا المخطط تتمتع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاق عدم البناء لكل سنة.

يرفع الارتفاق في هذه المناطق بالترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد وتوسع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بالترخيص من الوالي.

• القطاعات غير قابلة للتعمير:

هي القطاعات التي يكون فيها حقوق البناء محددة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبينة بدقة.

3. إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي:

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي لتهيئة والتعمير، حسب المادة 29 من قانون 90/29 ويتم المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية وتبين المداولة:

- التوجهات السياسية التي تحددتها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط تنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية في إعداد هذا المخطط وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاقاً من إعداد المخطط إلى الوالي المختص، وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط، والمداولة المتعلقة به من:
- الوالي إذا كان التراب تابع للولاية الواحدة
- المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعين تابع لولايات

مختلفة

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

- وإذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط ، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي لها العملية ، يرسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة ، غرفة الفلاحة المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوما م حول عملية إعداد المخطط¹.

ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال أجل 15 يوما من توصلهم بالقرار. كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات على مستوى الولاية وأخرى على مستوى المحلي.

• الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية

تشمل مصلحة التعمير ، مصالح الفلاحة التنظيم الاقتصادي الري النقل الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألزم والمواصلات، وبموجب التعديل الصادر حسب القانون رقم 04/20، استشارة مصلحة البيئة وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة ، والتهيئة والتعمير لأن مخطط بيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة ويعد من بين أدوات التهيئة.

• الهيئات والمصالح على المستوى المحلي:

تبلغ هذه المصالح المعنية بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية خلال شهر، وبعد إعداد مشروع مخطط ويصادق عليه المجلس، يبلغ للإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 لإبداء رأيهم خلال 60 يوما بعدما يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية ويعين مفوض ومحقق أو أكثر لهذا الغرض، ويبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه، والتحقق المرفق به ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص وإقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد حصول على رأيه خلال 15 يوم ويصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة ب²:

• قرار من الوالي.

¹ انظر المادة 25 من القانون 90/29 السابق الذكر.

² انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

• بمرسوم تنفيذي يصدر بعد الاستشارة للوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ،مختلف المصالح قدمت رأيها حول عملية إعداده ، وعندما ينشر المخطط لإعلام الجمهور به ، ولا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع وأصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط.

ونظرا لأهمية هذا المخطط لكون أن عملية التعمير أساسها أنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط ، ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة لقانون المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة والسياحية.

ثانيا: مخطط شغل الأرض POS

• **تعريفه:** هو وثيقة عمرانية قانونية و وسيلة لتخطيط المجال الحضري يهدف إلى تحديد القواعد العامة وكذا حقوق استخدام الأرض للبناء، وكذا يحدد نوع التدخل في النسيج العمراني الموجود.

مخطط شغل الأرض هو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري من الأدوات التهيئة والتعمير وجوده قبل 1990 م كان منعما ، ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 12.01.1990 م ، للتحكم في تسيير المجال ، أداة من اجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات ، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني في الجزائر ، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة . كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية ، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال .

• أهداف مخطط شغل الأراضي:

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

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات وأنماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها
 - تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء،
 - تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا الشبكات المختلفة ومميزات طرق المرور والمنافذ،
 - تحديد الارتفاقات، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
 - تعيين مواقع الأراضي الفالحية الواجب وقايتها وحمايتها.
 - تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة لانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء¹.
- محتوى مخطط شغل الأرض: يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية.
1. لائحة التنظيم: وتشمل على:

- مذكرة تقديم : ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.
 - القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90/29 كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.
 - تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.
- الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

¹ المادة 11 من القانون رقم 04-05.

- أ. مخطط الموقع (بمقياس 2000/1 أو 5000/1)
 - ب. مخطط طوبوغرافي (بمقياس 500/1 أو 1000/1)
 - ج. خريطة بمقياس (500/1 أو 1000/1) يبرز الصورة الحالية لتركيبية النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يحدد ما يأتي:
 - أ. المناطق المتجانسة،
 - ب. موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - ج. المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
 - مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، وعلو البناءات.
- وباستثناء مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

• مراجعة مخطط شغل الأراضي

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، أمكن مراجعته حيث تتم بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن إجراء هذه المراجعة، إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع

الحضري

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تستدعي تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية
- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية مالك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول
- إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط.

-مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي

تؤتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

- معرفة مكونات الوسط الحضري من طبوغرافيا، إطار مبني، عوائق التعمير، مختلف الشبكات وحالتها الفيزيائية.
- استخلاص آفاق تنمية مجال الدراسة.
- تحديد الاختيارات المناسبة للتهيئة.
- وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأراضي وحقوق البناء

وتتم هذه الدراسة في ثلاث مراحل هي:

أ. المرحلة الأولى: تتضمن تحليل الوضع الراهن في جميع المجالات: السكن، الصحة، التعليم،

الخدمات، كما تحدد جميع المشاريع المصادق عليها التي أنجزت أو تم اختيار أرضياتها ولم تنجز بعد. كما يتم فيها اقتراح مشروع أولي على شكل فرضيتين أو أكثر تختار واحدة الأكثر تماشيا مع نتائج الوضع الراهن لتفصل في المشروع النهائي.

ب. المرحلة الثانية: يتم ضبط في هذه المرحلة فرضية واحدة وتترجم في تقرير ومخططات بيانية مصحوبة بتقنين، وتمثل بذلك التهيئة التي ستعتمد مستقبلا.

ج. المرحلة الثالثة: بعد تبني المرحلتين بمحضر للجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأراضي والذي على أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي، يعطى الأمر لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني الخاص بكل الشبكات توافق عليه مديرية الري والأشغال العمومية كل في دائرة اختصاصه ليصبح بعدها ملف مخطط شغل الأراضي قابلا للتنفيذ ومرجعا مهما لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعمير والمراقبة غير قابلة للمعارضة.

وعليه وبعد عرض أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90/29 نستنتج أن هذا القانون والتنظيمات التي تتبعه تمثل أحد الركائز الهامة المحددة للنمو العمراني والضابطة له لا سيما وأنه حدد وبالتفصيل أهداف وإجراءات إعداد أدوات التهيئة والمصادقة عليها وأخضعها لاستشارة واسعة

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

بإشراك الهيئات والمؤسسات والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم وإدراج اقتراحاتهم قبل أن يصبح أداة إلزامية¹.

إلا أن الواقع غير ذلك إذ أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، أو غير مواكبة للتحول الذي يعرفه المجال مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالنتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناء، والتوسع بشكل عشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير ومن هنا نتساءل عن الدور الحقيقي لهذه الأدوات على أرض الواقع ودورها في تحقيق الأهداف التي وضعت من أجلها بدال من أن تبقى مجرد دراسات يحتفظ بها المسؤولين في أرشيفهم وال يرجعون إليها أثناء التخطيط.

الفرع الثالث: مراحل تطور التهيئة العمرانية في الجزائر وأهدافها

بناء على التطور التاريخي للمنظومة القانونية، اعتمدت الجزائر في تنظيم مجالها العمراني على أدوات التهيئة والتعمير، مستندة على جملة من القوانين تتوافق مع اتجاهات التنمية وقد أوكلت مهمة إعدادها وتنفيذها إلى مصالح وزارية ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية. وتتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران منذ الاستقلال إلى يومنا.

على مواصلة العمل صدر الأمر 157/26 المؤرخ في 17/76/1962 الذي ين بالقوانين السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعده الفرنسية التمييز العنصري ، وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 17/76/1958 إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة و هو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خل وعالج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديموغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم و البناء الفوضوي، فصدر القانون 02/82 المؤرخ في 26/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة و الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له، وكذا القانون 30/83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة، ثم بعدها حدد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 01/85

¹ المرجع السابق.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

المؤرخ في 13/08/1985، ليصدر في نفس التاريخ الأمر 211/85 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء والمرسوم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية، ثم صدر قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04 مارس 1986 ثم صدر القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

وفي بداية التسعينات، وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا للدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانوني الولاية والبلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 07 أبريل 1990، وصدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المراسيم التنفيذية المطبقة له و الذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد واليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير¹.

غير أن غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة

حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة

لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية وكذا ضبط قواعد البناء في المناطق محمية تتأخر عن الصدور

طيلة 8 سنوات انجر عنه فراغ تشريعي كبير حتى عام 1998 و هي كما يلي:

- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

- القانون رقم 01/02 المؤرخ في 24/04/2000 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

- القانون 02/03 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.

- المرسوم التنفيذي رقم 2000/90 المؤرخ في 24/04/2000 يتضمن التنظيم الحراري في

البنائات الجديدة.

إن هذه القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير واحتلا مكانة بارزة والأهمية

الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال. ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن قواعد التهيئة والتعمير

¹ حمودي محمد و جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 03، 2019، ص 244.

الفصل الثاني : التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

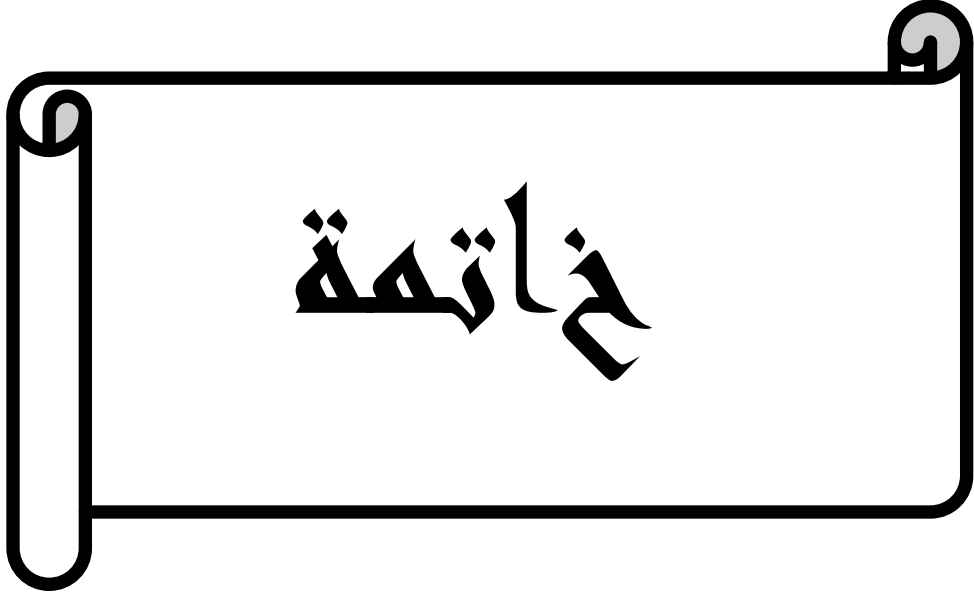
هي قواعد آمرة جوهرية ومن النظام العام وتفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص كما يتبين أن قوانين التهيئة و التعمير تهدف في الأخير إلى التوفيق والمعادلة بين أمرين:

- أولهما: التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عملية البناء إلى الهدم و من ناحية ثانية المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير.
- ثانيهما: التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال لتهيئة و التعمير كسلطة عامة ضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقا للمبدأ خضوع الإدارة للقانون واحتراما للمبدأ الشرعية¹.

¹ المرجع السابق، ص 245.

خلاصة الفصل:

تم في هذا الفصل التطرق إلى عدة عناصر بخصوص التهيئة والتعمير، إلا أنه تم التركيز فيه على نقطتين مهمتين ألا وهي المراسيم التي تحدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أوفي حالت غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام شروط خاصة، والمراسيم التي تطرق لأدوات الهيئة والتعمير ووسائلها كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يعتبر كأداة للتخطيط العالي والتسيير الحضري، والذي يقوم بتحديد التوجهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية المعنية، مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي مجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية، أما الأداة الثانية فتتمثل في مخطط شغل الأرض POS، وهو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، وجوده قبل 1990 م كان منعما، وظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01.12.1990 م، للتحكم في تسيير المجال، وهو أداة من أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات.



الخاتمة:

من خلال ما سبق تقريره يتأكد لنا الدور الرئيسي الذي تتبناه سياسة الترقية العقارية في مجال التهيئة والتعمير تمثل المرأة العاكسة لدولة تبين مدى تطورها وتحضرها. في ميدان التهيئة والتعمير مثلت فكرة النظام العام مصدر حيوي للقيود الواردة على استعمال واستغلال الملكية العقارية الخاصة، حيث تم توظيف هذه الفكرة في منح القواعد التي جاءت بها حكم القواعد الجوهرية الأمرة التي لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى القائلة بأن: " الترقية العقارية ساهمت في تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي 90/175 الذي يحدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات" كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام شروط خاصة. وبموجب هذه القواعد ، تم بقتين أدوات التعمير وجعلها الإطار العام والمرجع الملزم لأية عمليات عمرانية وربطها بوثائق إدارية وقرارات تنظيمية تتمثل في أدوات التخطيطي المجالي: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، ويتمثل دوره في تحديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم التسيير المجالي ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية، ولا يمكن تصور قيام هذا المخطط الأخير دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومنه يمكن إثبات صحة الفرضية الثانية القائلة بأن : الترقية العقارية تمثلت مساهمتها بالنسبة لأدوات ووسائل التهيئة العمرانية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض POS ضمن قانون 90 - 29.

ونظرا للنتائج المتوصل إليها، يمكن التأكيد على أن للترقية العقارية دور ومساهمة في مجال التهيئة والتعمير في ظل التشريع الجزائري، ويمكن اقتراح بعض النقاط المهمة والتي من شأنها المساهمة في تجسيد هذا الدور الفعال بسياسة الترقية العقارية، وعليه يوصي الطالب بـ:

✓ دعم القاعدة الفنية والتقنية للبلديات لاستخدام أساليب حديثة في تسيير العمران؛

- ✓ ضرورة تحقيق انسجام وتناغم فعال بين قواعد التهيئة العمرانية والترقية العقارية وذلك بتدوير الجمود الكامن بينها وتخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد أدوات التعمير وتسيير تعديلها لمواكبة الواقع المتطور؛
- ✓ التطبيق التام والصارم لتوجيهات مخططات التسيير المجالي.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

I. المراجع:

1. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005 .
2. اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية تحليلية- ، دار هومة، الجزائر،
3. اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014.
4. بتسام القرام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، دون طبعة . 2007 .
5. بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية-دراسة تحليلية-، دار الهدى، عين مليلة، 2011.
6. ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، 2007 .
7. جمال الدين، ابن منظور لسان العرب، ج1، دار صادر، بيروت، لبنان، 2003.
8. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع، بانتة، الجزائر، 2011.
9. عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، 2007.
10. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 4، جسر للنشر والتوزيع، 2014.
11. قذري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
12. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
13. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، منشأة المعارف ، 1984.

14. محي الدين إسماعيل، علم الدين ، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلام للنشر، مصر، 2002.
15. هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري"، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2011 .
- II. المجلات:**
16. حمودي محمد و جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية الحضرية، مجلة آفاق علمية،المجلد 11، العدد 03 ، 2019، ص 244.
17. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة الهدم والبناء)، مجلة الفقه والقانون، العدد 03 يناير، 2013.
18. محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 4، مارس 2007، تبسة .
- III. المذكرات :**
19. حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
20. ركرك دلال، آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة.
21. سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2006 .
22. شعوة مهدي ،تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، 2014-2015.
23. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 213
24. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004، ص 45.

25. عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011، ص 12.
26. فائز رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
27. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة.
28. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة "غير منشورة"، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص 128.
29. نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الانجاز، أطروحة دكتوراه في العموم. فرع قانون خاص، كمية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص 96.
30. نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.
31. نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006.
32. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريع الجزائري والفرنسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000.
- IV. المواد والقرارات:**
33. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 06-10-1994.
34. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد، 25، مؤرخة في 29-04-2001.
35. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 24 مؤرخة في 03 مارس 1993.
36. القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/201، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخ في 06/03/2011.
37. قانون 227/64، المؤرخ في 10 أوت 1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26.

38. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخ في 05/03/1986.
39. القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29/04/2001
40. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية ، العدد 16
41. المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 03/12/1993.
42. المرسوم التنفيذي رقم 91 /144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 23.
43. القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04 مارس 1986 منشور في الجريدة الرسمية عدد 10 الصادر بتاريخ 05 مارس 1986.
44. القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جر، عدد 51، الصادر في 15 اوت 2004.
45. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01 مارس 1993، جريدة عدد 314 صادرة بتاريخ 03 مارس 1993.
46. المرسوم التنفيذي 15/19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جر عدد 07 صادر في 12 فيفري 2015.
47. المرسوم التنفيذي رقم 97/406 يتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ج ر عدد 73 صادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997.
48. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990
49. القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

V. الملتقيات:

50. آسيا دوة، مداخلة بعنوان: عقد حفظ الحق - ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر 'الواقع والآفاق'، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 03.

51. تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام و الخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008 .

52. علال قاشي، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك ، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ،كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006

VI - المراجع الأجنبية:

53. Cherif Rahmani :La croissance urbaine en Algérie – OPU – 1982.

54. La société de refinancement hypothécaires , Revue : " Habitat et construction" (2001). Paris.

55. le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP

56. Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000.

57. N.A.Benmatti, habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, Algérie, 1982, p.152

58. Nicole Lauroux, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers, ENAP, alger, 1991.

59. Rapport de conseil national économique et social, Rapport sur le logement social, Octobre 1995.

VII - المواقع الالكترونية:

60. <http://dz.gov.mhu.www>
61. <http://cnep.djaweb.dz/>
62. <https://digiurbs.blogspot.com>
63. <http://srh-dz.org>

فهرس المحتويات

شكر و عرفان

مقدمة

الفصل الأول: التأسيس النظري للترقية العقارية وإطارها القانوني

تمهيد:

المبحث الأول: التطور القانوني للترقية العقارية

المطلب الأول: الناحية القانونية للترقية العقارية

الفرع الأول: أهم الأحكام التي جاء بها القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/4م

الفرع الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93/03

الفرع الثالث: القانون 04/11 يحدد قواعد التي تنظم الترقية العقارية

المطلب الثاني: مفهوم الترقية العقارية

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية و المفاهيم المشابهة لها

الفرع الثاني: مراحل تطور الترقية العقارية في الجزائر والقائمين بها

الفرع الثالث: أنواع الترقية العقارية ومواضيعها

المطلب الثالث: المعاملات القانونية في الترقية العقارية

الفرع الأول: التصرفات القانونية للترقية العقارية

الفرع الثاني: تمويل الترقية العقارية

الفرع الثالث: أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية

المبحث الثاني: حقوق والتزامات المرقى العقاري

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري

الفرع الأول: الحصول على ترخيص إداري

الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة والعمران

.....38.....	الفرع الثالث: الاستعانة بخدمات مقاول
.....38.....	الفرع الرابع : الالتزام بنقل الملكية وضبط علاقة المرقي العقاري بعقد رسمي
.....41.....	الفرع الخامس: الالتزام بالمطابقة والتسليم
.....42.....	الفرع السادس: الالتزام بإدارة العقار المنجز
.....42.....	الفرع السابع : التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار
.....43.....	الفرع الثامن: الالتزام بالضمان
.....45.....	المطلب الثاني :حقوق المرقي العقاري
.....45.....	الفرع الاول: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه
.....46.....	الفرع الثاني: إبطال العقد
.....47.....	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: التأصيل النظري للتهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها	
.....49.....	تمهيد:
.....50.....	المبحث الأول: مفهوم التهيئة
.....50.....	المطلب الأول: تعريف التهيئة
.....50.....	المطلب الثاني: أنواع التهيئة
.....50.....	الفرع الاول: التهيئة العمرانية
.....51.....	الفرع الثاني: التهيئة الإقليمية
.....51.....	المطلب الثاني: ماهية التعمير
.....51.....	الفرع الأول: مفهوم التعمير
.....52.....	الفرع الثاني: أدوات التعمير
.....54.....	الفرع الثالث: عقود التعمير
.....62.....	المبحث الثاني: مفهوم التهيئة والتعمير ومساهمة الترقية العقارية في مجالها

.....62.	المطلب الأول: تعريف التهيئة والتعمير في ظل القانون
.....62.	ثانيا: سياسة التهيئة العمرانية في ظل القانون 01-20.
.....64.	الفرع الأول: القواعد العامة للتهيئة العمرانية وخلفيات ظهور التهيئة والتعمير
.....65.....	الفرع الثاني: أدوات التهيئة العمرانية و وسائلها
.....73.	الفرع الثالث: مراحل تطور التهيئة العمرانية في الجزائر وأهدافها
.....76.....	خلاصة الفصل:
.....78.....	الخاتمة:
	قائمة المصادر والمراجع