

تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع
الجزائري

*Application of the urban public system between the field of
urban planning and real estate promotion activities in the
Algerian legislation*

دوار جميلة

Djamila DOUAR

أستاذة محاضرة-أ-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي-برج بوعربريج-

*Lecturer class A, Faculty of Law and Political Science, University of bachir ibrahimi
bordj*

Email : lyndadouar@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2021/06/28

تاريخ القبول: 2021/04/06

تاريخ إرسال المقال: 2020/11/24

الملخص:

يعتبر تسيير العمران مهمة صعبة تقتضي رؤية سياسية واضحة وإجماع مدني، تصاغ كلها ضمن إستراتيجية شاملة بيّنة المعالم في إطار نسيج عمراني، يعرف نوعين من الفضاءات: فضاء التهيئة وفضاء الترقية، هذان الفضاءان كل منهما يكمل الآخر، معا يشكلان موضوع إستراتيجي في السياسة الوطنية للدولة، فيعد المحرك الديناميكي لتحولات المدينة وللتنمية العمرانية المحلية، وعليه، مثلت فكرة النظام العام مصدر حيوي للقيود الواردة على استعمال واستغلال الملكية العقارية الخاصة، حيث تم توظيف هذه الفكرة في تحديد الضوابط والقيود التي يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد ممارسة نشاط الترقية العقارية.

وعلى اعتبار أن من بين أهم وظائف والتزامات المشرع، هو إعداد وتنفيذ سياسة التنظيم والإعمار الإقليمي والتوفيق بينها وبين مقتضيات إعداد وإقامة المنشآت، عمد إلى استحداث نوع آخر من الضمانات لم ترد لا في القواعد العامة ولا في قانون التأمينات، هذه الأخيرة مقررّة بعد الإتمام الكامل للأشغال والاستلام النهائي للمشاريع العقارية بغية تغطية المسؤولية عن كل ضرر يخل بصلاية عناصر وأجزاء المنشأة العقارية.

كلمات مفتاحية:

النظام العام، المرقي العقاري، التهيئة العمرانية، الضمانات، المشروع العقاري

Abstract :

Urban management is a difficult task that requires a clear political vision and civil consensus, all of which are formulated within a comprehensive strategy that clearly articulates the features within the framework of an urban fabric that defines two types of spaces: the preparation space and the promotion space .

It is the dynamic engine of city transformation and local urban development. Accordingly, the idea of public order was a vital source for the restrictions contained in the use and exploitation of private real estate, as this idea was employed in determining the controls and restrictions that must be available in the person who wants to practice the activity of real estate promotion.

Keywords:

General system, real estate upgrade, urban development, guarantees, real estate project.

المقدمة:

أولت الجزائر منذ استقلالها أهمية بالغة لقطاع السكن، حيث أخذت على عاتقها مسؤولية بناء وتمويل مختلف المشاريع السكنية عن طريق هيئاتها ومؤسساتها العمومية، فالاستراتيجية المتبعة من طرف الدولة في هذه المرحلة جعلتها تنفرد لوحدها وطيلة سنوات عديدة في عملية بناء السكنات دون إشراك أي طرف آخر في هذه العملية¹.

و رغم الجهود التي قامت بها الدولة للنهوض بهذا القطاع، إلا أنها لم تستطع القضاء على أزمة السكن نتيجة عدة عوامل ساهمت في تأزيم الوضع، فأصبح هذا المشكل يورق الدولة الفتية، خاصة في ظل تفاقم ظاهرة البناء غير المشروع، بعد أن ورثت الجزائر هذه الظاهرة عن الاستعمار الفرنسي، وبالتالي فإن جميع هذه العوامل أفضت إلى تردي الواقع المعيشي للسكان².

لهذا بدأت عملية البحث عن بدائل وحلول جديدة، وبالفعل تم ذلك من خلال صدور أول قانون ينظم نشاط الترقية العقارية سنة 1986، والذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية يعبر صراحة عن بعث هذا النشاط، وفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز المشاريع السكنية، فالهدف الأساسي للمشرع من خلال إصدار هذا القانون هو محاولة إشراك الخواص في السياسة السكنية للدولة عن طريق إنجاز بعض البرامج لتلبية الحاجات الاجتماعية³.

غير أنه سرعان ما اتضح محدودية مجال تطبيق هذا القانون، نتيجة بعض السلبيات التي كانت تميزه خاصة فيما يتعلق بالتمييز الواضح بين المرقين العموميين والخواص، وبعض العراقيل الأخرى التي لم تسمح لهذه الفئة بالاندماج الحقيقي في السياسة السكنية للدولة.

و مع دخول الدولة اقتصاد السوق الحر، وانسحابها التدريجي عن تمويل وتدعيم بعض القطاعات الحساسة، ونظرا للوضعية الجديدة، أصبحت النصوص لا تتلاءم مع الوضعية الاقتصادية والاجتماعية الجديدة للدولة، فحاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بإطار يواكب التطور الحاصل⁴ وفتح بذلك المجال للمركبي العقاري

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

الخاص لتطوير النشاط العقاري بإدماجه في النظام العام الاقتصادي، والعمل على تفادي السلبيات التي نجمت عن تطبيق القانون السابق⁵.

فقد أعتبر المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية تاجرا⁶، وقام باستحداث إجراءات أخرى تنظم كفاءات قيام المرقيين العقاريين ببعض العمليات العقارية في سبيل توسيع نشاطات الترقية العقارية، غير أنه لم يتم بتنظيم مهنته بشكل شامل وحقيقي مقارنة مع التشريعات الوضعية الأخرى.

إن جميع هذه المعطيات السلبية التي رافقت تطبيق المرسوم التشريعي السابق، وما نجم عنه من عرقله لترقية هذا النشاط، دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن حلول جديدة لمختلف المشاكل، وهو ما تجلّى بصور القانون الجديد 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية وبمجموعة من المراسيم التنظيمية التي جاءت لإعطاء دفع ونفس جديد لنشاط المرقيين العقاريين في انجاز البرامج السكنية.

و عليه، يعتبر هذا القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقيين العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على إبراز الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري، وقد نصت المادة 31 من القانون على أنه " 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 المرقيين والمقتنين،

- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية".

و نظرا للدور الكبير الذي تلعبه الترقية العقارية في مجال العمران، تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في النشاط العقاري وبين النظام العام العمراني مستنحدا بفكرة النظام العام الاقتصادي والاجتماعي في جانبها التوجيهي و الحمائي في شكل قواعد أمر، تعرف بقواعد الضبط العمراني⁷، وعليه، فإن موضوع هذه المقالة، سيتناول تطبيقات النظام العام العمراني في قانون الترقية العقارية 04/11 المذكور أنفا، وفي هذا السياق تم صياغة إشكالية بحثية مفادها:

إلى أي مدى أسهمت استراتيجية الدولة الجزائرية في تنظيم وضبط السياسة العمرانية في إطار القواعد القانونية

الناظمة للنشاط العقاري؟

من أجل الإلمام بما تتطلبه أطر هذه الإشكالية من عناصر بحثية، تستوفي الإجابة عنها لاحقا في المتن، تم إعمال

المنهج الوصفي التحليلي، وتم تقسيم هذه الدراسة البحثية إلى عنوانين رئيسيين، تطرق الأول منهما إلى فكرة النظام العام في مجال ممارسة نشاط الترقية العقارية، في حين تناول الثاني فكرة النظام العام في مجال التهيئة العمرانية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

المبحث الأول: فكرة النظام العام في مجال ممارسة نشاط الترقية العقارية

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

حاول المشرع التعبير عن الهوية الجزائرية العمرانية، التي تشكلت على مر العصور والأزمنة وتراكم الخبرات، فسعى لضبط عملية التوفيق بين النظام العام العمراني وهو ما يتجلى في قوانين التهيئة والتعمير عموما وبين النشاط العقاري الذي يظهر في قوانين الترقية العقارية خصوصا 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، فضبط أساليب تمويلها، كذلك تنوع التقنيات القانونية للتقنية العقارية وفقا للتخطيط العمراني المعمول به.

من خلال هذا ارتبطت عملية البناء والتعمير بنشاط الترقية العقارية، لكن دون الإخلال بالتوازن بين المصالح الخاصة للأفراد المتمثلة في حقهم في السكن وبين المصلحة العامة المتمثلة في النظام العام العمراني.

إذن إن تخلي الدولة عن الاستغلال المباشر في إنجاز الأشغال العمرانية، لا يعني انسحابها كلية من النشاط العقاري والعمراني، إذ أفصح المشرع بإرادته الصريحة على مواجهة كل ما يمس بالمصلحة العامة العمرانية من خلال الضبط التشريعي لكل أوجه النشاط العمراني، مانحا للإدارة سلطات وأدوات الرقابة والمتابعة على المتعاملين في ميدان الترقية العقارية⁸، عن طريق تصفية المرقيين الخواص الذين لا يزالون ينشطون في السوق العقارية دون ترخيص، والعمل على تحديد المعايير المطلوبة للراغبين في ممارسة نشاطات الترقية العقارية، ومن بين الشروط التي تم وضعها لتنظيم ممارسة هذا النشاط، هو القيام بالحصول على اعتماد مسبق والتسجيل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين (المطلب الأول)، وللوصول إلى تأطير محكم لنشاط الترقية العقارية وترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء، وجب احترام مخططات تقنية، تسهر عليها جهات إدارية مستقلة، تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، لتأتي بعدها الرقابة القبلية والبعديّة للبناء وما يتبعها من رخص وشهادات ومطابقتها للمواصفات والمقاييس التقنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الحصول على الاعتماد من أجل ممارسة نشاط الترقية العقارية

نصت المادة 04 من القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر على أنه: (يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، ولا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أن يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد...).

و لم يكتف بذلك فقط، بل عمد المشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 96/13 والذي قام من خلاله بتوضيح جميع المراحل التي لا بد على الأشخاص الراغبين في الالتحاق بهذه المهنة احترامها والتقيدها، وعلى هذا الأساس فقد نصت المادة 02 من هذا المرسوم على أنه: (لا يمكن لأي شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا التقدم بطلب الحصول على الاعتماد الضروري لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوف مجموعة من الشروط الخاصة بالأشخاص الطبيعية، وأخرى خاصة بالأشخاص المعنوية).

الفرع الأول: شروط منح الاعتماد للمرقي العقاري

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

من خلال نص المادة 23 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية السالف الذكر، والتي أحالتنا إلى التنظيم في مسألة شروط الحصول على الاعتماد، حيث صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدل الوطني للمرقين العقاريين وطبقا لنص المادة 04 منه، تم تحديد شروط متعلقة بالشخص وأخرى بالوثائق المرفقة بالطلب وهي ما نصت عليه المادة 06 من ذات المرسوم التنفيذي، وعليه من بين هذه الشروط:

- اشتراط سن معينة من أجل ممارسة مهنة المرقى العقاري: هذا الشرط لم يكن موجودا في السابق، إذ كان الأصل توافر أهلية الاتجار، ومنه نستنتج أن المشرع حاول التقريب بين مهنة المرقى العقاري من بعض المهن الأخرى الحرة كالموثق.

- الجنسية: اشترط المشرع الجزائري الجنسية الجزائرية في ممارسة مهنة المرقى العقاري، هذا الشرط كان موجودا في القانون 07/86 ليطم إغاؤه في المرسوم التشريعي رقم 03/93، أين تم فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب، ليعود إلى سنة من جديد في القانون الساري المفعول.

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة: طبقا لنص المادة 20 من قانون الترقية العقارية، لم يبين المشرع المقصود بحسن السلوك، لكنه قد يقصد مستخرج السوابق العدلية التي تكون كافية لإثبات ذلك، أما الكفاءة، فتثبت بموجب شهادات حسن الانجاز.

- عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع مهنة المرقى العقاري: لقد نص المشرع في القانون 07/86 الملغى على بعض العقوبات التي تتعارض مع ممارسة هذه المهنة، وتمنع مرتكبيها من نشاط الترقية العقارية، حيث كان يحيلنا إلى قانون العقوبات، لكن في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 لم ينص على العقوبات الجزائية، لكنه بنصه على شرط اكتساب صفة التاجر، فتطبق العقوبات المخالفة للسجل التجاري، وبالرجوع إلى القانون الحالي الساري المفعول، نجد أنه يمنع المرقين العقاريين الذي ارتكبوا جرائم وتعرضوا إلى عقوبات بسبب إحدى المخالفات المنصوص عليها في المادة 20 والتي تنص: (لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو من خلال وسيط، المبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الرسمية الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقه وإخفاء السرقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال والقيم أو التوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهنة المشكلة في نقابات.

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريع عقارية: إن اشتراط القدرة المالية لإنجاز المشاريع العقارية هو شرط ضروري يكرس فعلا ضمان للمقتني، حيث حرص المشرع الجزائري على تجسيد شرط القدرة المالية للمرقي العقاري في المادة 12 منه، على أنه يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية وهو أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السالف الذكر، على أن يثبت المرقي العقاري أن لديه موارد مالية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وقد أصدر تطبيقا لهذا الشرط القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالمالية وزير السكن المؤرخ في 2012/12/06 يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري والذي نص في المادة الثانية منه، على أنه يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار الموارد المشكلة من: _الموارد الخاصة للمرقي العقاري.

-القروض البنكية التي يكتبها المرقي العقاري.

-الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد بيع على التصميم.

ولإثبات القدرة المالية للمرقي العقاري، اشترط القرار الوزاري إمضاء تصريح شرطي لطالب الاعتماد (المرقي العقاري) لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، يرفق بملف طلب الاعتماد، ولكن يبقى التصريح الشرطي غير كاف لضمان القدرة المالية للمرقي العقاري.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية: يقصد بالحقوق المدنية المقررة لحماية الشخص أو الفرد لتمكينه بالقيام بأعمال يستفيد منها في حياته ونشاطه مثل حق الملكية.

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط العقاري: اشترط القانون الساري المفعول أن يكون المرقي العقاري من المحترفين الذين يملكون المهارات في هذا المجال، ويقصد بمعيار الكفاءة المهنية حياة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر، يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، أما بالنسبة للمرقيين العقاريين الذين لا تتوفر فيهم شروط الكفاءة المهنية المذكورة أعلاه، فيمكنهم الاستعانة بصفة دائمة بشخص تتوفر فيه هذه الشروط، غير أن هذا الشرط اعتبره المرقون العقاريون حصرا لمفهوم الكفاءة، الأمر الذي دفع الحكومة إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 96/13 السالف الذكر والذي بموجبه، تم إلغاء شرط إثبات وحيازة شهادات عليا للمرقي العقاري وللمسير، وتعويضها بتبرير كفاءات مهنية التي ترتبط بالنشاط، دون تحديد لطرق إثبات هذا التبرير تاركا حرية الإثبات والسلطة التقديرية للوزارة المكلفة بالسكن بواسطة لجنة الاعتماد.

-التوفر على محلات ذات استعمال تجاري: زيادة على الشروط المذكورة في المادة 06 من القانون 04/11

المذكور أنفا، يجب أن تتوفر لدى طالب ممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة، تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال.

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته العقارية⁹.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الراغبة في امتهان نشاط الترقية العقارية، فقد عمد المشرع الجزائري إلى وضع مجموعة من الشروط الضرورية، التي لا بد على هذه الأخيرة استيفائها، والعمل على تكييف هذه الإجراءات مع الطابع الخاص لهؤلاء الأشخاص، ومن بين هذه الشروط¹⁰:

- أن تكون الأشخاص المعنوية خاضعة للقانون الجزائري .

- أن تثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز هذه المشاريع العقارية¹¹.

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة، أو أحد الموانع

القانونية التي تم النص عليها سابقا، بموجب المادة 20 من نفس القانون.

زيادة على الشروط التي تم وضعها بالنسبة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية للحصول على الاعتماد المسبق، لا بد على هؤلاء الأشخاص كذلك، أن تتوفر لديهم لممارسة هذه المهنة، المحلات اللازمة ذات الاستعمال التجاري الملائمة، والتي تسمح بممارسة لائقة ومعقولة لهذا النوع من النشاطات، وتكون مجهزة بجميع الوسائل خاصة تلك المتعلقة بأجهزة الاتصال¹².

و قد ألزم المشرع الوزير المختص قانونا، بالنظر في طلبات الاعتماد، وهو وزير السكن، أن يقوم بالرد على الملفات المودعة لديه التي استوفت الشروط المحددة قانونا، في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب بذلك، بعد خضوعها لجميع الإجراءات الإدارية المدققة، وكذلك الأمنية، وهذا ما ذهبت إليه نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 84/12 السالف الذكر التي نصت على أنه: (تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري التي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ مراسلتها).

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن منح الاعتماد من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري

من بين الإجراءات الجديدة في ممارسة نشاط الترقية العقارية، هو قيام الراغبين في ممارسة هذه المهنة بعد قيامهم بالحصول على الاعتماد القانوني من طرف وزير السكن، والقيّد بالسجل التجاري، والذي يتبعها مباشرة وبصفة ضرورية القيام بالتسجيل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين، حيث نصت المادة 04 من القانون 04/11 السالف الذكر على أنه (... لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة قانونا...).

كما أضافت نص المادة 23 من نفس القانون على أن منح الاعتماد للمرقي العقاري الخاص، يتطلب إتباعه بتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ويعد كترخيص قانوني لممارسة هذا النشاط، مع ضرورة القيام بمراجعة الإجراءات الشكلية الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول عليه، والتي قام بتوضيحها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري المذكور أنفا وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني، حيث نصت المادة 24 منه على أنه: (يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل).

المطلب الثاني: الحصول على الرخص والشهادات العمرانية

إن عدم احترام المخططات العمرانية بصفة عامة والرخص الإدارية بصفة خاصة، أدى إلى تأزم وضعية المجال العمراني في بلادنا نتيجة بعض الممارسات السلبية لبعض المرقين العقاريين خاصة الخواص منهم، أثناء قيامهم بإنجاز بعض المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية، والتي نجم عنها تشوه في المنظر الجمالي لمدننا نتيجة العديد من المشاريع السكنية غير المكتملة، أو تلك المنتهية والتي لا تنسجم مع التصميم مع النسيج العمراني الخاص بها¹³، وهذا على الرغم من الامتيازات والإمكانات الممنوحة لهم لممارسة نشاطاتهم، وكذا الإعفاءات التي يستفيدون منها، إلا أن ذلك لم يمنع من تحايل الكثير منهم على الأحكام والقوانين المنظمة للنشاط العقاري بصفة عامة، وكذلك المعايير العمرانية بغرض الريح السريع على حساب هذه المدن¹⁴.

الفرع الأول: احترام المخططات العمرانية

أراد المشرع الجزائري من خلال القانون السالف الذكر (04/11) وحتى المراسيم التنفيذية التي صدرت فيما بعد، إدراج العديد من المواد القانونية التي تفرض على المرقين العقاريين الخواص العمل على احترام القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعمليات البناء، بالإضافة إلى العمليات الأخرى التي تدخل في إطار نشاطات الترقية العقارية التي تمتد إلى عمليات الترميم والتجديد¹⁵، حيث نصت المادة 09 من القانون 04/11 السالف الذكر على أنه: (يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني، والترميم وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة).

بالإضافة إلى ذلك، فقد ألزمت المادة 06 من نفس القانون، على ضرورة إخضاع كل العمليات التي يكون موضوعها القيام بعملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة الهيكلة والتدعيم إلى الحصول على التراخيص المطلوبة من السلطات الإدارية المختصة قانونا، كما قام باستثناء جميع العمليات التي تدخل في إطار البناء المصنفة كمعالم تاريخية، وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في مجال حماية التراث الثقافي¹⁶.

إن المشرع الجزائري من خلال هذا القانون، قد تبني سياسة جديدة، تعنى بالارتقاء بالمجال الحضري وتحسين النمط العمراني، أين تم إسقاط جميع الآليات والأدوات المنظمة للمجال العمراني على أنشطة الترقية العقارية من أجل تكريس أفضل لفكرة الترقية، كمنشآت قائم على منطق العقلانية والتخطيط والتنظيم والتنمية المستدامة¹⁷.

وعلى هذا الأساس، فقد فرض المشرع الجزائري احترام أدوات التهيئة والتعمير الموجهة أساسا لتنظيم المجال العمراني من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 10 منه، على أنه تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التهيئة والتعمير، وكذلك التنظيمات

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة أمام الغير، ولا يجوز استعمال الأراضي أو البناء، على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير، دون تعريف صاحبها للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

وبالتالي، فإن أدوات التهيئة والتعمير، تتشكل حسب نص هذه المادة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي على النحو التالي:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يهدف أساسا إلى تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹⁸.

فهذا المخطط، يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى، يترجم هموم انشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال، من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، لذلك أوجب المشرع أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته¹⁹.

حيث أنه، بحكم التطور الذي يمس كل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في المدينة، فإن البحث عن المواقع والمساحات الإضافية للتوسع، يصبح أمرا واقعا وحتما، لتحقيق التوسع الملائم من خلال إنشاء المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة، وقد نصت التعليمات الوزارية 70/05 المؤرخة في 20 ماي 2005 الصادرة عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم وملائم على أن الإجراءات المنصوص عليها في هذه المخططات، هي المراجع الأساسية المطبقة في البرامج السكنية والمرافق العامة، لذا أكد المشرع من خلال قانون البلدية، على وجوب أن تكون المخططات التنموية متوافقة مع أهدافها، كونها أساس الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، لذلك ودعمًا لهذه الرقابة أكدت المادة 3، 8 من القانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على وجوب إنشاء مخطط تهيئة المدينة الجديدة تماشيا مع المخطط الوطني للتهيئة والتعمير.

واعتمادا على كل ما سبق ذكره، يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمثابة المخطط المدير بالمفهوم الكلاسيكي ودليل تسيير وتوقع للسلطات المحلية، وبرنامج تجهيز وتنظيم للبنى التحتية للمدن والتجمعات السكانية وتقسيم الإقليم البلدي، حيث يحدد التوجهات الأساسية والخطوط العريضة لتهيئة الإقليم خلال مدة طويلة من الزمن أخذا بعين الاعتبار برنامج الدولة والنشاطات المحلية والتجهيزات العامة، ويعمل على إحداث التجانس بينها من أجل تنظيم المساحات²⁰.

فالهدف من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى إبراز مختلف المناطق الواجب حمايتها، وتحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية، لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية وطبيعتها، وكذا معرفة طرق وأهداف

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

استعمالها، تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية البلدية بغرض توفير الاحتياجات الأساسية²¹.

فبعد تحديد المشرع للأهداف الكبرى لهذا المخطط وتحديد الخطوط العريضة له، جاء في نص المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير ليُفصّل موضوعه بدقة، ويوضح القطاعات، ذلك أنّ هذا المخطط يقوم على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشروعات المناسبة له في البلدية أو البلديات المعنية، فهو يقوم على أساس جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا، وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يتناولها إلى مجموعة من القطاعات محدّدة.

وعليه، تتمثل أساسا مهمة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تبيان قوام الأراضي العمرانية، وطبقا لنص المادة 19 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، تكون هذه القطاعات على النحو التالي :

-القطاع المعمر (SU) secteurs urbanisés : يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل هذه القطاعات كل الأجزاء الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

-القطاع المبرمج للتعمير (SAU) Secteurs à urbanisés : يشمل الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لنص المادة 21 من ذات القانون.

-قطاعات التعمير المستقبلية (SUF) Secteurs d'urbanisation futur : نصّت عليها المادة 22 من ذات القانون، وهي تشمل الأراضي المخصّصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.

- القطاعات غير القابلة للتعمير (SNU) Secteurs non urbanisables : تشمل وفقا للمادة 23 من قانون التهيئة والتعمير، كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محدّدة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصّصة للتعمير بسبب معوّقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة فلاحية عالية، أو محاجر ذات استعمال منجمي، أو غابات عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرّضها للفيضانات، أو عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها.

- **مخطط شغل الأراضي:** هو الأداة الثانية التنظيمية يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايات، الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به والمعبّر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية والخضراء، الارتفاعات، الشوارع النصب التذكارية، موقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.... وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²².

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

وعلى هذا الأساس، فإن وظيفة مخطط شغل الأراضي تتمثل في تنظيم مختلف القرارات الإدارية والتي تشكل أساسا من الرخص والشهادات، وجعلها متطابقة مع أهداف وتوجيهات المشروع البلدي لتسيير إقليمها، والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبين للمتعاملين في ميدان العمران والبناء سواء العموميين أو الخواص، بما فيهم المرقين العقاريين الشروط الأساسية للتعمير الواجب أخذها بعين الاعتبار في كل مشروع بناء، من خلال تحديد المناطق السكنية الفردية (التجزئات والتعاونيات العقارية) أو الجماعية، والنصف جماعية والمناطق الصناعية، ومناطق الخدمات والتجارة والتخزين، والمناطق الطبيعية والغابية والأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى المساحات الخضراء، والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه²³.

كما يحدد لكل منطقة من المناطق المذكورة سابقا الاستخدام الرئيسي، ويضع لها المعادلة المناسبة لاستعمال الأرض من حيث موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العامة، وما يتصل بها ومن حيث الارتفاع أيضا، ويبرز أيضا الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها، ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد، لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة، وفي بعض الأحياء القصدية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج²⁴.

إضافة إلى ذلك، فإن هذا المخطط يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، من حيث تحديد نمط الواجهات والشكل الهندسي للسقوف، ونوع مواد البناء الواجب استعمالها، وكذلك الألوان وتحديد الشكل الخارجي للسياح والذي يمكن أن يكون موحد بالنسبة لبناءات نفس التجزئة، ويحدد بدقة النشاط السائد والنشاطات التي يجب تشجيعها وتفعيلها، وذلك حسب طبيعة وتصنيف كل منطقة والنشاطات الممنوعة نظرا لعدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة والتي يترتب عنها مساس براحة الجيران والنظافة والأمن العمومي، وحماية المحيط المادي السمعي البصري. حيث أن المناطق المتواجدة في وسط المدينة والمناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت صناعية ملوثة، غير أنه قد يسمح للبعض منها سواء بإقامة أو توسعة لنشاطات أخرى، لكن مع ضرورة الحصول المسبق على رخص إدارية والتي تخضع مسبقا إلى تحقيق ملائمة وعدم ملائمة²⁵.

و عليه، تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية للبناء وإقامة المشاريع العقارية على النحو التالي:

-تقسيم القطاعات إلى مناطق: يقسم المناطق إلى قسمين رئيسيين:

المناطق العمرانية: وهي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بما كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، يرمز لها بالحرف U.

المناطق الطبيعية: هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا، تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة من الواجب المحافظة عليها، يرمز لها بالحرف N.

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية: والتي تتمثل فيما يلي:

-الكثافة القصوى للبناء.

-معامل شغل الأرض.

- معامل ما يؤخذ من الأرض.

الفرع الثاني: الرخص العمرانية

نصت المادة 11 من القانون 04/11 السالف الذكر، على أنه لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة، ومن بين التراخيص المهمة التي اشترطها المشرع الجزائري قبل مباشرة أية عملية بناء، نجد رخصة البناء، حيث لا يمكن مباشرة الأشغال من طرف المرقين العقاريين الخواص أو الأشخاص الأخرى بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية، حيث تعد رخصة البناء عنصرا فاعلا بارزا في تنظيم المجال العمراني، لذلك عمل المشرع الجزائري على حصر طلب رخصة البناء في مجال معين، كما حدد الأشخاص الذين يمكنهم القيام بطلب هذه الرخصة من أجل التحكم أكثر في عمليات البناء²⁶.

إن رخصة البناء تمثل إحدى وسائل الضبط الإداري الخاص الذي تمارسه السلطة الإدارية لإحكام الرقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها، وحتى تقوم وفق للأسس، القواعد الهندسية والمعمارية، وعلى هذا الأساس كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة²⁷.

تشتمل آلية المراقبة الإدارية الأولية إذن على ثلاث مراحل تتعلق الأولى بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء والثانية بقبول ملف رخصة البناء، في حين تشتمل الثالثة دراسة الملف والبت فيه.

كما يجب أن يحترم القرار المتضمن رخصة البناء للقواعد العامة للعمران، لاسيما القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير، والشهادات المتعلقة بالتعمير ورخص التجزئة، بالإضافة كذلك إلى مختلف المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي، على أن يضمن القرار الرفاهية والسلامة، ومختلف المعايير التي لها علاقة بالمحيط العمراني الذي يعيش فيه الأفراد، وهو ما تم التأكيد عليه أيضا من خلال القانون 04/11 السالف الذكر، حيث نصت المادة 10 منه، على أنه يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات.

مع مراعاة جمال المكان ونظافته ورونقه ووحدة اتساقه، المستفاد من نص المادة 08 من نفس القانون التي جاء فيها ما يلي: (يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية).

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

هذا وقد وضع المشرع بعض الالتزامات على المرقي العقاري واعتبرها من ضمن الاهتمامات الأساسية في تنظيم المهنة، ويظهر ذلك جليا من خلال وضع هذه الالتزامات ضمن مسائل النظام العام، فقد وردت بصيغة الأمر، ولعل هذه المسائل الجوهرية أقرها المشرع بما يضمن نزاهة الممارسة التجارية في مجال الترقية العقارية ويكرس حماية كاملة وفعالة للمقتنين، ورتب على مخالفة بعض من هذه الالتزامات عقوبات جزائية تطبق على المرقي العقاري، هذه العقوبات الجزائية قد تترتب عند الإخلال ببعض الالتزامات المهنية.

إذ في كل الأحوال، يمنع على المرقي العقاري الشروع في الأشغال بدون الترخيص الإداري المسبق، وفي حالة مخالفة ذلك يكون مرتكبا للجريمة المنصوص عليها في المادة 69 من قانون الترقية العقارية السالف الذكر، وتقوم هذه الجريمة على ركن مادي وآخر معنوي.

فالركن المادي لجريمة القيام بعمليات الترقية العقارية بدون ترخيص يقوم بدوره على عنصرين أساسيان هما: القيام بعمليات البناء و التهيئة والترميم العقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم وعدم وجود ترخيص إداري.

1- القيام بالبناء و التهيئة وعمليات الترميم العقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو

تدعيم: نصت على هذه الأشغال المادة 69 من القانون 04/11 السالف الذكر، فيقصد بالبناء في مجال الترقية العقارية كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، ويدخل فيها إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، إذ يشكل البناء حقا مشتقا من حق الملكية العقارية للأرض و وجها لاستعمال هذا الحق، فمالك الأرض يملك ما فوقها و تحتها إلى الحد المفيد، لكن يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق بطبيعة و وظيفة محلها.

في هذا الصدد، يتدخل المشرع بقانون التهيئة و التعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، هذه القواعد تتكفل بمهمة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الأرض بنسب مختلفة، كما أخضع المشرع عملية البناء إلى نظام الترخيص المسبق قبل مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي.

أما التهيئة، فهي مجموعة الأعمال المدروسة الرامية الى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبنائات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض، فهي بالتالي عمل 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....).

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

و يقصد بالإصلاح استعادة أو استرجاع أجزاء من البناية وتعلق بالأشغال الثانوية، أما الترميم العقاري، فهو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

و يتعلق التجديد العمراني بكل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع، أما إعادة التأهيل، فيعني التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادة تأهيلها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

هذا و تكون عملية إعادة الهيكلة شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر، في حين يمثل التدعيم كل عملية تهدف إلى إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

2- عدم وجود ترخيص مسبق: إذا قام المرقي العقاري بالأشغال بدون الترخيص الإداري المسبق من طرف السلطات المختصة، فإنه يكون بذلك مرتكبا للجريمة المنصوص عليها في المادة 77 من قانون الترقية العقارية الساري المفعول.

فقيام المرقي العقاري بالأشغال المنصوص عليها في هذه المادة بدون ترخيص مسبق جريمة عمدية، حيث يتوافر القصد الجنائي بمجرد أن يبدأ المرقي العقاري بالأشغال المذكورة في المادة 6 من ذات القانون، والقاعدة العامة في النصوص الجنائية أن المشرع يفرق في ارتكاب الفعل المجرم إذا ما كان يرتكب بطريق الخطأ العمدي والخطأ غير العمدي، ويخصص نصا خاصا للجريمة الواحدة، إذا كان يتصور ارتكابها في أحوال معينة عمدا، ونصا آخر إذا كان يتصور ارتكابها بطريق الخطأ، ويترتب عن ذلك أثر في العقوبة المقررة.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 6 المذكورة أعلاه، نجد أن المشرع خرج عن هذه القاعدة فيما يتعلق بالجرائم المترتبة عن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته القانونية وسوى بين ارتكاب هذه الجرائم سواء عن طريق العمد أو عن طريق الخطأ، ويعاقب كل مرقي عقاري يشرع في أشغال الترميم العقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة وتدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق بعقوبة الغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار.

وعليه أمكن القول، أن الترخيص الإداري يعتبر من أهم وسائل الضبط الإداري التي تهدف إلى ضبط الحق في البناء وحركة التوسع العمراني وفقا للقوانين المنظمة له والتوفيق بين حرية البناء، وعامل السلطة المختصة في تقييد هذه الحرية بتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة مع ضمان استخدام أمثل للأراضي وإقامة مباني تستوفي المعايير المعمارية اللازمة، وتوفير متطلبات الأمن والأمان والصحة العمومية، مع مراعاة إضفاء النواحي الجمالية ودون التأثير السلبي على البيئة، ولهذا يعتبر الترخيص الإداري المسبق المطلوب لكل عملية إنجاز شرط أساسي للانطلاق في مشاريع الترقية العقارية

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

ومراقبتها ومدى التزامها للقوانين، ولقد ورد في نص المادة 06 من قانون الترقية العقارية السالف الذكر خضوع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق، ومنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة دون الحصول على هذا الترخيص الإداري، ومعنى ذلك وجوب التزام المرقين العقاريين بهذه الرخص الإدارية من حيث كيفية تحضيرها والجهة المختصة بتسليمها ومهامها، والهدف الأساسي من تحصيل هذه الرخص والشهادات العمرانية من طرف المرقين العقاريين هو ضمان مراقبة الإدارة للمشاريع العقارية التي يراد إنجازها ودفعهم لاحترام قواعد التهيئة والبناء.

المبحث الثاني: فكرة النظام العام في مجال التهيئة العمرانية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري

ساير المشرع الجزائري التوجه الجديد القائم على فكرة توظيف الأملاك الخاصة لخدمة المصلحة العامة دون الإطاحة بها، وذلك من خلال إلزام المالك باستعمال أملاكه العقارية وفقا لطبيعتها أو غرضها و بالشكل الذي لا تحرمه القوانين و الأنظمة السارية المفعول، ولما كان البناء من خلال أشغال التهيئة و التعمير أكثر الصور تعبيراً عن ممارسة حق الملكية، ولأن المدينة تكتمل أجزائها و تتكون صورتها من مجموع تلك الأشغال، فإن ضبط مجال التهيئة و التعمير تحول إلى واحدة من المسائل الجوهرية التي اهتمت بها الدولة، وأصدرت لذلك ترسانة من النصوص القانونية تم بموجبها تأطير أشغال التهيئة و التعمير من خلال فرض قواعد قانونية ملزمة على الأفراد تعرف بالنظام العام العمراني.

و عليه، أكد المشرع الجزائري على تعزيز الحماية القانونية التي يتمتع بها المقتني من خلال تأكيده على ضمانتي الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز (المطلب الأول) وحسن سير عناصر التجهيز في المادة 44 من قانون الترقية العقارية (المطلب الثاني)، وما يعزز قيمة هاتين الضمانتين هي صيغة الإلزام القانوني الذي وردتا فيه وخروجهما عن نطاق البنود التعاقدية وهو ما يستفاد من مضمون المادة 26 ف 03 التي تنص على أنه: (غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من... وضمن الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة).

على أساس ما تقدم، نتناول الضمانتين بالتحليل على النحو التالي:

المطلب الأول: ضمان إدارة الأملاك المنجزة

نص المشرع العقاري الجزائري على هذا الصنف من الضمانات، بمقتضى المادة 62 من القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر بأنه " يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

ويعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم."

الفرع الأول: مجال ضمان إدارة الأملاك المنجزة

نلاحظ بأن هذا الضمان، هو الآخر غير معروف في القواعد العامة المنظمة لعقد المقاولة بموجب نصوص القانون المدني، بينما أشار المشرع العقاري إليه، من خلال المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بصورة مقتضبة وغير واضحة، في

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

سياق حديثه عن كيفية تحديد الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة أو المكتشفة أثناء شغل المبنى المنجز بعد الاستلام النهائي، فأشار أيضاً إلى كيفية تسوية تلك العيوب الماسة بحسن سير عناصر تجهيزات البناء . بالرغم من أن المشرع هنا، لم يعتمد صراحة ضمن ضمانات الترقية العقارية، بموجب المرسوم التشريعي السابق، فلم يحدد قواعده ولا شروطه، ولا حتى إعطاء مفهوم بسيط له، باعتباره ضماناً مستحدثاً في التشريع العقاري الجزائري، فبقي الأمر على ما هو عليه، إلى أن تدخل المشرع العقاري بموجب المادة 62 من قانون الترقية العقارية²⁸. هذا ولم يحدد المشرع العيوب التي يشملها هذا الضمان، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 181 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم التي تضمنت الأضرار الخاصة بعناصر التجهيز، أمكن القول أنه يعد جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز.

و بالتالي بمفهوم المخالفة، فإن العيوب المتعلقة بعناصر التجهيز التي يشملها هذا الضمان تخرج من نطاق الضمان العشري شرط أن تكون هذه الأخيرة قابلة للفك أو الفصل عن البناية بدون تلف كالأبواب، الشبابيك، العدادات وتجهيزات الإنارة.

الفرع الثاني: المدين بضمان إدارة الأملاك المنجزة

إن ضمان إدارة الأملاك المنجزة، وسير عناصر تجهيزاتها، هو ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقى العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وتحمل عبئ نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية، لاسيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية التي تقبل الانفصال عن البناء، بحيث تبقى صالحة للاستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البناية، أو أي جزء منها، خلال مدة الضمان المقدرة بسنتين²⁹ بموجب المادة 62 من القانون 04/11 السالف الذكر، كالتسهر على الإعداد والإشراف على نظام الملكية المشتركة، ومراقبتها باستمرار، وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك، كالسلام والمصاعد وإصلاح شبكات الإنارة المشتركة، وتجهيز مسكن البواب، والمساهمة في توفير المساعدات التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة، ويبدأ احتساب مدة الضمان هنا ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية³⁰.

كما يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضاً التزاماً آخر، ومقتضاه قيام المرقى العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة عناصر تجهيزات البناية محل الضمان إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنائات، وذلك خلال مدة الضمان، المشار إليها أعلاه، عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة 62 من نفس القانون.

المطلب الثاني: ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناية

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

قرر المشرع العقاري الجزائري اعتماد هذا النوع من الضمانات بموجب المادة 26 ف 03 من نفس القانون بقولها، "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تُعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة".

الفرع الأول: مجال ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناية

إن ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز، أو كما يسمى ضمان إتمام البناء لم يكن مقررا في القواعد العامة لعقد المقاولة ويمكن تعريفه بأنه ذلك الالتزام القانوني بالإصلاح العيني لكل خلل يعين أو يشار إليه من قبل رب العمل طبقا للشروط المنصوص عليها قانونا وذلك بهدف إعادة العمل مطابق للحالة التي كان عليها، أو كان ينبغي أن يكون عليها عند التسليم.

وقد تقرر هذا الضمان المستحدث في القانون 04/11 السالف الذكر في الفقرة الثالثة من نص المادة 26 منه وكذلك في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 في بند ضمان حسن التنفيذ كما يلي: (يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناء).

نلاحظ بأن ضمان حسن إنجاز البناية أو المنشأة العقارية لا وجود له في القانون المدني الجزائري، بينما نجد المرسوم التشريعي 03/93 الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري قد نص عليه، وذلك بصدد حديثه عن المسؤولية المدنية للمتعاين العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم³¹، حيث جاء في نص المادة 14 منه بقوله: "...غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة، ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعاين في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة".

ويُعتبر ضمان حسن الإنجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، بالمقارنة مع الضمان العشري ويُطلق عليه كذلك بضمين إتمام الأعمال على الوجه الأكمل، ويعتبر المرقي العقاري وحده المسؤول عن هذا الضمان دون بقية المتدخلين وذلك خلافا للضمان العشري الذي تكون مسؤوليته عنه تضامنية مع بقية المسؤولين عنه، هذا وتحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح العيوب بموجب العقد المذكور في المادة 26.

وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 السالف الذكر في بند ضمان حسن التنفيذ، نجد أن المشرع لم يحدد مدة معينة يتم من خلالها تنفيذ أشغال الإصلاح، وإنما ترك مسألة تحديدها لاتفاق الأطراف، إلا أنه حدد تاريخ سريان المدة المتفق عليها، وهو تاريخ إخطار المكتب للمرقي العقاري بالعيوب، وأن هذه المدة تحدد بالأيام.

و تطبيقا لنص المادة 45 من القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر، يعتبر ضمان حسن إتمام الأشغال من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفته، إذ جاء في نص هذه المادة ما يلي: (دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات المتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

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 باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري).

الفرع الثاني: المدين بضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناء

أشار القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المذكور انفا إلى ذلك الضمان، تحت اسم "ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز"، من خلال المادة 26 ف 03 منه، لكن نجد المشرع العقاري الجزائري بموجب هذا النص، قد ألزم المرقى العقاري بذلك الضمان دون غيره من المتدخلين الآخرين، وفي خلال مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري، والملاحظ أن المشرع يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية المبنية، وهي محل البيع من طرف المرقى العقاري سواءً بيعت كبنية جاهزة، أو بيعت كجزء من بناية مقرر بناؤها، أو في طور البناء، في إطار صيغة عقد البيع بناءً على التصاميم، حيث يمتد هذا الضمان ليشمل كل عقد بيع لعقار مبني، أو عقد مقولة أبرمه المرقى العقاري، ويستفيد منه كل مقتني أو شاغل لذلك العقار المبني محل الضمان في أجل سنة واحدة، وموضوعه هو إصلاح أي عيب يظهر على البناء في تلك المدة، ولو لم يكن يُهدد سلامة البناء ومتانته، بل المعيار في ذلك هو مراعاة قواعد حسن الإنجاز، بما يؤكد الإنهاء الكامل لأشغال البناء وتمام الأعمال³².

ومن ثم، قد تم استعارة مضمون فكرة النظام العام لتكون الأداة القانونية في عملية الضبط العمراني كحد على سلطان الإرادة في استعمال واستغلال الحق في السكن و في تنظيم اقتناؤه و تداوله.

و أخيرا، تعد فكرة النظام العام أساس جميع التصرفات القانونية العقارية و العمرانية، وإلا كان البطلان جزاء لها و الهدم أثرها، حيث يجب أن تسعى عملية تنظيم المدن و إنجاز التجمعات السكنية و تطوير المنشآت القاعدية زيادة على تحقيق أهداف النظام العام التقليدي و المتمثلة فيما يلي:

-الأمن العام: بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 175/191 المؤرخ في 21 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و

التعمير، فيما يتعلق بالأخطار، نص في المادة 03 منه على إمكانية رفض رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت الأرضية معرضة للأخطار الطبيعية أو تمنح بشروط وفق التنظيمات المعمول بها.

و بهدف الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث، أصدر المشرع الجزائري القانون 20/04 المؤرخ في 24 ديسمبر 2004 الذي تناول تعريف الخطر في المادة الثانية منه، على أنه كل تهديد محتمل على الإنسان و بيئته ويمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية أو نشاطات بشرية، ومن أهم أهداف هذا القانون التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص و الممتلكات و التكفل بآثار الكوارث على المستقرات البشرية و نشاطاتها و بيئتها.

-الصحة العامة: جاء في مضمون المادة 07 من القانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة

و التعمير المذكور أنفا على أنه يجب أن يتوفر كل بناء معد للسكن على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

سطح الأرض ، كما يجب تزويد التجزئات و المجموعات السكنية بشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة.

كما نصت المادة 31 من قانون البلدية، على أنه تتكفل المرافق العمومية لهذه الأخيرة باحتياجات المواطنين في مجال تسيير النفايات المنزلية و ما شابهها مع ضمان حسن الخدمة و التقليل من التشوه الجمالي الذي قد تسببه هذه النفايات.

-السكينة العامة: من أبسط حقوق الفرد على الدولة أن يعيش حياة يسودها الهدوء و الراحة، بعيدا عن كل مصادر الضوضاء و الازعاج، وقد سعى المشرع الجزائري إلى توفير المساحات الخضراء كأماكن للترفيه عن النفس و الاستحمام ،كالحدائق العامة و المنتزهات و مساحات اللعب و الترفيه، إضافة إلى مواقف السيارات في التجمعات السكانية.

أهداف النظام العام العمراني على النحو التالي:

-النظام العام التوجيهي: يشارك المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 108 من قانون البلدية في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تتولى البلدية ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، مع السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن و السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.

-النظام العام الجمالي: تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر و المواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء و تماسك عام للمدينة و انسجام المنظر، ويجب أن يكون للجدران الفاصلة و الجدران العمياء من البناية، عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تنسجم البنايات المعدة لاحتواء مراكز المعدات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية.

هذا و يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق علو البنايات المجاورة أو إيقافها على أحكام خاصة تحدها القوانين و التنظيمات المعمول بهما في المناطق المبنية بعد جزئيا و التي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة.

-النظام العام البيئي: يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة و الصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي، فضلا عن اشتراط دراسة التأثير على البيئة في كل مشاريع التنمية .

كما أقر المشرع الجزائري إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع حضري، تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة، واحترام مجموعة من القواعد: من ضمنها ضمان الإبقاء على المساحات الخضراء القائمة، وعدم تدمير

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

الغطاء النباتي، مع ضرورة تشجيع عمليات التشجير، الذي يوفق بين تصميمات الإنشاء وجمال الطبيعة داخل المدينة، مما ينعكس إيجاباً على القيم السلوكية والجمالية، والقيم المعمارية والهندسية والمناخية.

-النظام العام الثقافي و الحضاري: طبقاً لنص المادة 116 من قانون التراث الثقافي السالف الذكر، تسهر

المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة على التراث الثقافي وحمايته و صيانة المعالم الأثرية و تاريخية بما يضمن استمرارها وديمومتها.

ولقد أكد المشرع الجزائري على أهمية ترميم المباني التراثية والأثرية والتاريخية وضرورة صيانتها، وأنيطت المسؤولية إلى ذوي الشأن في هذا الجانب، بدءاً من أعلى قمة الهرم إلى الأدنى، لأن الجميع مسؤولون، وهي غاية سلطة الضبط الإداري في حفظ النظام العام، ومن الهيئات المختصة التي كرس لها هذه المهمة: الوكالة الوطنية للآثار وحماية المعالم والنصب التاريخية، وأيضا المركز الوطني للبحث في علم الآثار.

كما أنّ سياسة المحافظة على هذه الأبنية وترقيتها، لها ارتباط كبير بتاريخ المدينة، من حيث القيم الاجتماعية والثقافية والتاريخية والمعمارية أيضا، إضافة إلى كونها انعكاسا للإشعاع الحضاري الإنساني، كما تعتبر هذه السياسة ردّا صريحا على أحد أشكال التخلف، الذي يمس النسيج العمراني للمدن من خلال التقليل من قيمة هذه المعالم والأبنية والمساحات بها .

الخاتمة:

وختاما أمكن القول أن دلالات السلوك الحضري وطبائع التعمير الفوضوي أحيانا قد بدأت تدفع أهل الشأن إلى دق ناقوس الخطر حول ضرورة تجاوز إشكالية الإسكان الذي لا يمكن أن يصنع مدينة مندمجة ومتميزة يوجهها مشروع عمراني وطني يتلاءم مع مقتضيات البيئة والقدرات الاقتصادية والمرجعيات الجمالية الخاصة بكل فضاء، فثمة حاجة ماسة إلى تنويع الواجهة العمرانية و التعميرية بالبحث الأصيل في فرضية التناغم والتكامل بين المشروع العمراني الوطني ووحدات مشاريع العمران المحلي التي تتطلبها الظروف البيئية و تقتضيها تنوعات أقاليمنا، وكان ذلك أحد الأسباب لتعديل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وحل محله القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وأكدت قواعده على وجوب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقة المشاريع للمعايير العمرانية السارية ووجوب انسجام الطابع المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية، عند تصميم البناية التي تكون موضع توسيع عقاري، وهو ما استدعى ترتيب آلية قانونية، وهو ضرورة تطابق المشاريع العقارية مع مخططات التعمير وتوفيرها على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

جاءت أحكام هذه النصوص، لتؤكد على الدور الرئيس الذي يجب أن تبوؤه فكرة النظام العام العمراني في الفكر القانوني العقاري نتيجة للأدوار الهامة التي تضطلع بها من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة والتنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة، بحيث مثلت فكرة النظام العام العمراني مصدرا حيويا للقيد الواردة على التصرف في استعمال واستغلال الملكية العقارية الخاصة،

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

والتوضيح الدقيق للمشروع الحضري الذي يبقى قوامه التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وما استجد من إبداعات الإنسان في الصناعة العمرانية و التعميرية.

وعليه، لاحظنا ترابطا بين نشاط الترقية العقارية و قواعد التهيئة والتعمير التي تحدد لها الأطر العامة، إذ تعرف في مجموعها في القانون 04/11 بأنها عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، وتتعدد مواضيعها وذلك بهدف النهوض بالسياسة العمرانية، فتشمل إنجاز البرامج السكنية واقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وكذا تجديد وتأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات وكل هذا دون الخروج عن الأطر المسطرة من طرف المخططات التوجيهية، ولا تقتصر الترقية العقارية على الدولة فقط، بل تشمل الخواص أيضا.

وبناء على ما سبق التطرق إليه، وكمحاوله متواضعة منا، أمكن تقديم بعض الاقتراحات في ميدان السياسة

العمرانية ترقية وتهيئة على النحو التالي:

- ضرورة تحقيق انسجام وتناغم فعال بين قواعد التهيئة العمرانية والترقية العقارية وذلك بتخفيف الإجراءات الإدارية في إعداد أدوات التعمير وتيسير تعديلها لمواكبة الواقع المتطور في مجال السكن.

- استحداث أعوان وأجهزة رقابة على المستوى المحلي، يكلفون بدوريات دائمة لرقابة أنشطة المرقين العقاريين.

- التنسيق بين الإدارات والهيئات العمومية حتى تنجح برامج السكنات المؤطرة، مع ضرورة اعتبار المرقين العقاري

عون اقتصادي حقيقي.

قائمة المصادر والمراجع المعتمد عليها:النصوص القانونية:

- 1) الدستور الجزائري.
- 2) القانون المدني الجزائري.
- 3) القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية جريدة رسمية عدد 10.
- 4) القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 52.
- 5) القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية عدد 44.
- 6) القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77.
- 7) القانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، جريدة رسمية عدد 34.
- 8) القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.
- 9) المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14.
- 10) المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد للمرقين العقاريين، جريدة رسمية عدد 11.

الترقية العقارية في التشريع الجزائري

11) المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 11.

12) القرار الوزاري القرار الوزاري المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 06.

فئة الكتب:

- ¹- بلطاس عبد القادر: إستراتيجية السكن في الجزائر، مطبعة ليجوند الجزائر طبعة 2010.
- ²- بوسته إيمان: النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى الجزائر طبعة 2012.
- ³- عايدة ديم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة باتنة طبعة 2011.
- ³- شامة سماعين: النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه الجزائر طبعة 2006.
- ⁴- عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع طبعة 2006.
- ⁵- ناجي ياقوت: مسؤولية المماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها من رب العمل، دار النهضة العربية، مصر طبعة 2000.

فئة المقالات:

1) مصطفى عايدة: الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون عدد 06 جامعة ورقلة 2012.

فئة المذكرات والرسائل والأطروحة:

- 1) فتحي ويس: المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار، مذكرة ماجستير جامعة البليدة السنة الجامعية 2005/2004.
- 2) غواس حسينة: الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2012/2011.
- 3) سيد أحمد لكرون: تنظيم الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر السنة الجامعية 2014/2013.
- 4) شعوة مهدي: تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، أطروحة دكتوراه جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2015/2014.
- 5) عرباي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة السنة الجامعية 2015/2014.
- 6) عبد الله لعويجي: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة السنة الجامعية 2015/2014.

فئة المدخلات:

- 1) بوزيان عليان: النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية، مداخلة قدمت في فعاليات الملتقى الوطني المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة يومي 28/27 ماي 2012.
- 2) دغيش أحمد: الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، مداخلة قدمت في فعاليات الملتقى الوطني المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة يومي 28/27 ماي 2012.
- 3) محمد حجازي: منازعات الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة قدمت في فعاليات الملتقى الوطني المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة يومي 28/27 ماي 2012.

الهوامش

- 1 إيمان بوستة: النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى الجزائر طبعة 2012 ص.19.
- 2 سماعيل شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه الجزائر طبعة 2006 ص. 312.
- 3 سيد أحمد لكون: تنظيم الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر السنة الجامعية 2013/2014 ص. 23.
- 4 جاء هذا المرسوم تزامنا مع الإصلاحات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تبناها دستور 1989.
- 5 ومن بين هذه السلبات إضفاء الصفة المدنية على نشاط الترقية العقارية وإخضاع عمليات الخواص لرقابة المجلس الشعبي البلدي مما سبب عرقلة القطاع الخاص.
- 6 وهو الجديد الذي جاء به المشرع لإعطاء دينامية أكثر للنشاط بإقرار مبدأ المنافسة بين المرشحين الخواص محاولا امتصاص أزمة السكن الخائفة التي بدأت تعرفها الجزائر.
- 7 وهذا الأمر بدى بوضوح في عرض مشروع أسباب إلغاء المرسوم التشريعي 93/03 واعتماد القانون الساري المفعول 11/04.
- 8 مهدي شعوة: تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015، ص.56.
- 9 وهذه الشروط واردة في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12/84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد للمرقيين العقاريين.
- 10 أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 12/84 السالف الذكر.
- 11 راجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية للمرقي العقاري.
- 12 وهو ما تم التأكيد عليه في المرسوم التنفيذي 13/96 المؤرخ في 20 فيفري 2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12/84.
- 13 محمد حجازي: منازعات الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة قدمت في فعاليات الملتقى الوطني المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة يومي 27/28 ماي 2012 ص.66.
- 14 عليان بوزيان: النظام العام العمراني في ظل قانون الترقية العقارية، مداخلة قدمت في فعاليات الملتقى الوطني المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة يومي 27/28 ماي 2012 ص.12.
- 15 نفس المداخلة ص.13.
- 16 هذه تبقى خاضعة للتشريع 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- 17 عليان بوزيان: المداخلة السابقة ص.13.
- 18 أنظر المادة 16 من القانون 90/29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 19 حسينة غواس: الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2011/2012 ص.78.
- 20 يزيد عرباي باي: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة السنة الجامعية 2014/2015 ص.45.

- ²¹ نفس المذكرة ص.49.
- ²² عبد الله لعويجي: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة السنة الجامعية 2014/2015 ص.33.
- ²³ نفس المذكرة ص.42.
- ²⁴ مهدي شعوة: الأطروحة السابقة ص.223.
- ²⁵ عبد الله لعويجي: المذكرة السابقة ص.88.
- ²⁶ عايدة ديرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة باتنة طبعة 2011 ص.105.
- ²⁷ نفس المرجع ص.109.
- ²⁸ فتحي ويس: المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار، مذكرة ماجستير جامعة البليلة السنة الجامعية 2004/2005 ص.56.
- ²⁹ عايدة مصطفاوي: الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون عدد 06 جامعة ورقلة 2012 ص.112.
- ³⁰ نفس المقال ص.115.
- ³¹ أحمد دغيش: الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، مداخلة قدمت في فعاليات المنتدى الوطني المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة يومي 27/28 ماي 2012 ص.204.
- ³² أحمد دغيش: نفس المداخلة، ص.206.