

نظام الترقية العقارية في الجزائر: دور الإدارة العمومية في المراقبة

The real estate promotion system in Algeria: the role of the public administration in monitoring

دهار محمد *

جامعة جيلالي ليابس- سيدي بلعباس، الجزائر

mdehar84@gmail.com

- تاريخ الإرسال: 2022/04/19 - تاريخ القبول: 2022/05/05 - تاريخ النشر: 2022/05/11

الملخص: من بين أهداف سياسة البناء والتعمير في الجزائر توفير السكنات للمواطنين بمختلف أصنافها عبر المرسوم التشريعي رقم 09/93 بتاريخ 01/03/1993 في المرحلة الأولى ثم عن طريق القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي جاء لمعالجة النقائص الواردة في هذا القطاع.

هناك تم إنجازها خلال العشر السنوات السابقة ليس بالعدد الكافي رغم التدعيم المالي التي تقدمه الدولة للمواطن في هذا المجال.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية- السكنات الاجتماعية- المراقبة التقنية- السلطة العمومية- العقوبات.

Abstract: Among the objectives of the construction and reconstruction policy in Algeria is the provision of housing for citizens of all kinds through Legislative Decree No. 93/09 of 01/03/1993 in the first stage and then through Law 11/04 of 17/02/2011 which came to address the shortcomings contained in this sector.

There have been achieved during the past ten years, not enough, despite the financial support provided by the state to the citizen in this area.

Keywords: Real estate promotion- social housing- technical control- public authority- penalties.

* المؤلف المرسل: دهار محمد

مقدمة:

نظراً للأزمة الحادة التي تعيشها الجزائر في مجال السكن منذ الاستقلال، بادرت بإصدار ثلاثة قوانين أساسية لمواجهة قلة المنشآت السكنية وتوابعها وذلك بتجنيد الموارد العمومية والخاصة للنهوض بالقطاع مع تشجيع مؤسسات البناء العمومية منها والخاصة للعمل بالجد والجهد في هذا القطاع.

أصدرت الجزائر القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية بين في المادة 3 منه أن الترقية العقارية تطبق حسب الاحتياجات الاجتماعية في مجال السكن وتتمثل في تشييد المباني والتجمعات السكنية، هذا القانون كان بمثابة تجربة أولى في مجال النشاط العقاري، ولم تكن الإنجازات تتناسب مع السياسة المسطرة.

في عام 1993 صدر المرسوم التشريعي رقم 09/93 بتاريخ 01/03/1993، تغير بموجبه التعريف وتوسع ليشمل كل الأنشطة التي تساهم في إنجاز وترميم الممتلكات العقارية الموجهة للبيع الإيجار أو لسد حاجيات خاصة.

في عام 2006 في إطار اجتماع لمجلس ما بين الوزارات أعطيت توجيهات من الرئاسة إلى الاهتمام بمجال الترقية العقارية مع وجوب تطوير التشريع في هذا القطاع بتخفيف الإجراءات وتوسيع الحوافز، هذا ما تم القيام به عام 2007م.

لاحظ العديد من عمال قطاع السكن والمحترفين في مجال التعمير والبناء تزايد عدد المستثمرين الخواص الوطنيين والأجانب، زاد معدل النمو ووصل إلى 3% خلال سنة 2007 وتم التحكم في نسبة التضخم والبطالة.

قامت عدة شركات أجنبية كبرى ودول مثل المملكة العربية السعودية، الكويت ومصر ثم الإمارات العربية المتحدة لعدة استثمارات في مجال السكن وفي إطار الاستثمار المباشر الأجنبي (IDE) وتم تجنيد المؤسسات المالية الجزائرية من أجل منح القروض اللازمة للمواطنين من أجل تمويل سكناتهم في إطار القروض العقارية، ساهم البنك بريد، والقروض الشعبي الجزائري في العملية.

كانت الإنجازات هامة إذ وصلت إلى 46% بالمقارنة مع الإنجازات الكلية التي حققتها الدول الأجنبية المذكورة.

بتاريخ 17/02/2011 صدر القانون رقم 04/11 الذي حدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهذا لمعالجة العيوب التي طرأت عند تطبيق التشريع السابق، فهو يدخل في إطار أهداف

السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية. نحاول معرفة الإطار العام للقانون ثم نحلل الجوانب المتعلقة بمهنة المرقى العقاري، التزاماته، والتزامات المكتتبين وأخيرا نتطرق إلى أهم الضمانات التي حددها المشرع لحماية المكتتبين من خطر إفلاس مؤسسات البناء وعدم إنجازها للمشاريع المكلفة بها.

1- الإطار العام للقانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17:

صدر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المنظم لنشاط الترقية العقارية للحد من تجاوزات الشركات في مجال الترقية العقارية وإخراج القطاع من الفوضى السائدة فيه، من تأخير في الإنجاز أي عدم احترام المواعيد المتفق عليها والاستلاء على أموال المكتتبين بطرق غير قانونية وإفلاس المؤسسات المنجزة للسكنات وبقاء المكتتبين بدون سكن رغم الأموال المقدمة¹.

تنص المادة 04 من القانون 04/11 أنه يرخّص فقط للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، فلا يمكن لأي أحد كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكميات المحددة قانونا².

جاءت المادة 04 أولا لإبعاد الأشخاص الذين لا يحوزون على صفة المرقى العقاري والذين لا يملكون المؤهلات الواجبة في المرقى، من تكوين في مجال البناء، التجربة، الإمكانيات المالية إلى غير ذلك. حيث أن المشرع تقطن للانتهازيين الذين أخذوا في السابق أموال هامة من المكتتبين في نواحي عديدة من البلاد ولم ينجزوا البنايات المتفق عليها. لعلّ القضايا الجزائرية المطروحة على القضاء الجزائري والقضاء التجاري دليل على خطورة الأوضاع إذا علمنا أن الكثير من المكتتبين قدموا أموالهم وجمعوها خلال سنين طوال وقد يكونون قد تدينوا أو حصلوا على قروض يصعب عليهم إرجاعها بسبب هروب أو سجن المرقى العقاري المزعوم وأحيانا من قبل المرقى العقاري الحقيقي الذي لم يحسن تسيير مشروعه.

1.1 - علاقة نشاط الترقية العقارية بالإدارات العمومية:

تخضع الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به لا سيما الأمر رقم 85/71 المؤرخ في 1971/12/29 الذي أسس المراقبة التقنية على البنايات (CTC) في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري معتمدة لدى شركات التأمين والتي تمت إعادة هيكلتها خلال عام 1986 بإحداث خمسة وحدات بالمدن الآتية وهي:

¹ -Benamrane (D), «Crise de l'habitat perspectives de développement socialiste en Algérie», SNED, 1980, Alger.

² - قانون رقم 04/11 مؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 بتاريخ 2011/03/06، ص 6.

الجزائر العاصمة، وهران، شلف، بومرداس وورقلة، هذه المؤسسات المكلفة بالمراقبة التقنية تقوم كل واحدة منها وعلى مستوى المدينة التي تعمل بها بالتأكد من أن البناية مطابقة للمعايير المطلوبة، كما تقوم عند بداية عمليات الإنجاز للعقارات، بتحليل المواد المستعملة في البناء ومعرفة مقاديرها. وإن المهام التي تقوم بها المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من شأنها أن تطمئن المكتتبين حول نوعية العقار ومدى ملائمتها مع الشروط التقنية المطلوبة³.

2.1- الهياكل المرتبطة بالترقية العقارية:

ورد في المادة 06 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 أن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يحتاج إلى ترخيص إداري مسبق يجب الحصول عليه تحت طائلة المنع.

- تسلم التراخيص سواء المتعلقة برخصة البناء أو الهدم أو التجزئة من الإدارة العمومية وخاصة من البلدية، هنا يجب الإشارة إلى المرسوم التنفيذي 170/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفية التحقيق وشروط تسليم الوثائق المذكورة سابقا زيادة على شهادة التجهيز، وشهادة المطابقة، وإلى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الخاص أساسا برخص البناء، الهدم والتجزئة⁴.

- من بين الهياكل المرتبطة بالنشاط العقاري نجد المجلس العلي لمهنة المرقى العقاري الذي يتكفل باقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، كما يسهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري ويبيد أيضا الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية.

- المجلس الأعلى لمهنة المرقى هو هيئة تدافع على حقوق المرقين العقاريين وتمثلهم عند الحاجة لدى السلطات العمومية.

- يقدم كذلك المجلس النصائح والتوجيهات للمرقين العقاريين ويحيطهم علما بنشاطاته ووسائله العملية، كما ينظم لقاءات دورية لتبادل الخبرات ومعرفة ما يجري في الدول الأخرى في مجال البناء والتعمير للاستفادة من نتائجها الإيجابية⁵. يذكر المجلس أيضا أعضاءه بضمون نشاط الترقية العقارية

³ ينظر القانون رقم 21/90 المؤرخ في 1994/12/10، معدل ومتمم بالقانون 05/04 بتاريخ 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، ص4.

⁴ ينظر القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية 51، ص4.

⁵ Chaker R, « Création de l'emploi et de l'habitat, remarques méthodologiques », Cahiers géographiques de l'association, 1980, pp 5- 6.

الذي يمثل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية التي يمكن أن تكون محلات ذات استعمال سكني أو مهني وقد تكون مجالات ذات استعمالات أخرى أو إيجار، بتوجيه المرقيين العقاريين للعمل في هذه الميادين مسايرة للقانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والنصوص التطبيقية الأخرى. لقد ورد في المادة 11 من القانون المذكور أن: «كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

- يلعب المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري دور توجيهي وتحسيني بأهم القواعد التي تؤسس للمهنة.

2. الجوانب المتعلقة بمهنة المرقي العقاري:

يتولى المرقي العقاري مهمة التنسيق بين العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تشييد الأشغال الخاصة بتنفيذ المشروع العقاري.

جاء في المادة 18 من القانون 04/11 أنه يعدّ مرقياً عقارياً في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها. بيّنت المادة 19 من نفس القانون أنه يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3، 18 من القانون السالف الذكر طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون.

حددت المادة 20 حالات المنع من ممارسة نشاط المرقي العقاري في عدة حالات: وهي السرقة، النصب وإصدار شيك بدون رصيد، رشوة الموظف العمومي، شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

1.2- التزامات المرقي العقاري:

تعددت القضايا المتعلقة بتقديم الأموال للمرقيين العقاريين منها ما تم قبل البدء في المشروع ومنها ما يتم أثناء عملية البناء، وكلا العمليتين كانتا في شكل أقساط من قبل المكاتبين⁶.

هذه القضايا مطروحة على أجهزة العدالة بناءً على شكاوى من هؤلاء التي تنتهي أغلبها بالإدانة والحكم على من تحصل على تلك الأموال دون أن يسلم المبنى إلى صاحبه.

⁶- ينظر القانون 04/11 المذكور سابقاً وخاصة المواد من 42 إلى 49.

تجنباً للخلافات جاءت المادة 42 من القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 لتمنع المرقى العقاري بأن يطالب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين. يشترط لهذا التوقيع المنصوص عليه سابقاً الاككتاب المسبق للضمان، حيث يجب على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المؤسس بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يسمى "صندوق الضمان".

إن صندوق الضمان يتولى مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلزم بها المرقى العقاري عند الاككتاب، يمكن لصندوق الضمان أن يقوم بأنشطة إضافية بواسطة التنظيم في إطار المهام الواردة في قانون الترقية العقارية رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011.⁷

إن الأنشطة المخولة لصندوق الضمان المنصوص عليها في المادتين 55، 56 من القانون المذكور أعلاه، والمحددة في دفتر الشروط، تفرض تعويضات مالية تمنحها الدولة بسبب تبعيات الخدمة العمومية الموكلة للصندوق.

يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري إلى حلول صندوق الضمان محل المقتنين قانوناً، له الحق في متابعة عمليات إتمام وإنجاز البناءات بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلاً عنه في حدود الأموال المدفوعة.

في هذا الإطار يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلاً من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

في حالة الإفلاس والتسوية القضائية لمرقى عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان، عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس.⁸

المرقى العقاري مطالب بتسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى الواردة في النظام الداخلي للصندوق.

⁷ -Prenant (A), « Algérie néo réaliste ou volontariste libéral ? », Revue Hérodote, n°45, Paris, 1987, p 45.

⁸ - جمال بوسبانه، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر، 2006، ص 29.

من واجبات المرقى العقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع، ويجب عليه إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به. كما هو مطالب أيضا بتوضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتني عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما، يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ الجرد الأخير من البناية، بعدها يحول هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو إلى الأشخاص المعينين من طرفهم⁹.

2.2- التزامات المقتني:

حدد المشرع الجزائري واجبات المرقى العقاري، هي صارية ومخالفتها تعرض إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية كما هي محددة بالمادة 69 من القانون 04/11 المؤرخ في 11/02/2011 التي جاءت بالصيغة الآتية: «كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد معماري أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج)»، تبعت هذا النص المادة 70 التي تنص كل عرض للبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد 27، 28، 29 من هذا القانون¹⁰.

يعرض الفاعل لعقوبات الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000,00 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000,00 دج)، ويتعرض كل مرقى عقاري بطالب أو يقبل تسبيق أو إيداع أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لنفس العقوبة المشار إليها سابقاً.

إذا لم يبلغ المرقى العقاري المقتني بنظام الملكية المشتركة في الأجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، لغرامة مائتي ألف دينار جزائري (200.000,00 دج)، كما يعاقب بنفس العقوبة، أي الحبس والغرامة المشار إليها أعلاه، إذا لم يكتتب في التأمينات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون 04/11 المؤرخ في 11/04/2011.¹¹

أراد المشرع أن يحمي المقتني من تصرفات بعض المرقين العقاريين التي طالت مضمون الإعلام المرئي والسمعي والمكتوب لما أحدثته من أضرار مادية ومالية بالنسبة لطالبي السكنات، لكن هذه الفئة هي الأخرى مطالبة ببعض الالتزام، وهي:

⁹ - عمار بوضياف، المسح العقاري والإشكالية القانونية في الجزائري، دار الهدى، 2003، ص 19.

¹⁰ - عبد الحفيظ بن عبيدة، الملكية العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري على قصر الكلية، الجزائر العاصمة، 2018، ص 30.

¹¹ - زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، 2004، ص 62.

- ينبغي على المقتني احترام بنود نظام الملكية المشتركة.
- تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بهدف التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه.
- تبقى مسؤولية المقتني قائمة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.
- ينبغي على كل مقتني لاقتناء أرضية للبناء احترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه.

في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء منها يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسييق نقدي للمرقي العقاري لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين، يجب على المكتتب أن يدفع التسديدات المالية الواجب عليه في الآجال المنصوص عليها، إذا امتنع عن الدفع يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. إن عدم دفع قسطين متتاليين يؤدي إلى فسخ العقد بقوة القانون بعد إذارين مدة كل واحد منهما 15 يوما يتم تبليغهما عن طريق المحضر القضائي، بقيا بدون الرد عليهما¹².

3. أهم الضمانات المقدمة من الهيئات العمومية للمكتتبين:

في هذا المحور سنعرض أهم الضمانات القانونية الخاصة بالمكتتبين من أجل حمايتهم في إطار نشاط الترقية العقارية وكذا الضمانات الإدارية المقدمة من طرف بعض أجهزة الدولة مثل الولاية الدائرة والبلدية على أرض الواقع.

1.3- الحماية القانونية للمقتني:

انطلاقاً من فكرة أن المقتني يكون غالباً في وضعية أضعف مما يكون عليها المرقي العقاري نظراً لإمكانياتهما الغير المتوازنة، مراكزها الاجتماعية والمادية المتباعدة، فالقانون سيما المادة 20 لا يسمح أن يكون مرقياً عقارياً أي شخص تعرض للحالات الآتية:

- التزوير والاستعمال المزور في عقود عرفية، تجارية أو مصرفية.
- السرقة أو الإخفاء، خيانة الأمانة، الإفلاس.
- سلب أموال أو القيم أو بإمضاءات غير صحيحة.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
- تقديم رشاوي لموظفين عموميين.
- شهادة الزور أو يمين مزور.

¹² - محمود عبد العزيز، إجراءات نقل الملكية والحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادية، 2011،

- الغش الجبائي.

- جنح مذكورة في النصوص التشريعية الخاصة بالشركات التجارية.

- المنع المؤدي إلى الطرد التأديبي بصورة نهائية، لعدم احترام قواعد المهنة¹³.

زيادة على هذه الأسباب المؤدية إلى شطب المرقى العقاري من جدول المرقين العقاريين الواردة كلها في المادة 20 من قانون 04/17 المؤرخ في 2011/04/11، فالمرقي العقاري الذي يطلب الاعتماد يجب أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية.

المرقي العقاري لا يمكنه أن يتنازل أو يحول اعتماده، كل تغيير في الشكل أو التسمية أو الغرض الاجتماعي أثناء نشاطاته أو تغيير المسير يؤدي بقوة القانون إلى انعدام آثار الاعتماد. إن منح الاعتماد يعني أن المرقى العقاري مسجل في جدول المرقين العقاريين وهو يساوي ترخيص لممارسة مهنة مرقى عقاري مع احترام التزامات أخرى. جدول المرقين العقاريين يوجد على مستوى وزارة السكن والتعمير¹⁴.

هناك مجلس أعلى لمهنة المرقين العقاريين مهنته تكمن فيما يلي:

- اقتراح إجراءات غرضها تدعيم المهنة.

- السهر على احترام قواعد المهن أثناء ممارستها.

- إعطاء آراءه حول المهنة، بناءً على طلب المرقين، أو الإدارة أو من تلقاء نفسه.

للحصول على الاعتماد كمرقي عقاري يجب على الشخص المعني أن يقدم وثائق تثبت تجربته في مجال النشاط العقاري، نسخة من شهادة عليا، دفتر شروط يتضمن التعهدات والمسؤوليات المهنية.

إن الضمان حسن التنفيذ (Garantie de parfait achèvement) تسمح المقتني خلال السنة الأولى من استلامه للمبنى أن يراعي ويعاين كل الأشياء التي لا تبدو له منجزة بشكل سليم وبالتالي على المرقى العقاري أن يقوم بإصلاحها، مهما كانت طبيعة هذه الأشغال وأهميتها¹⁵.

الضمان لسنتين (2) Garantie Biennale:

إنه ضمان لمدة سنتين يمنحه المرقى للمكتبتين بخصوص أي أضرار أو نقائص تظهر على المسكن وبالتالي يكون ملزماً بإصلاحها على نفقته.

¹³ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، دار الهدى للنشر، 2006، ص 62.

¹⁴ - ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند للملكية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، 2018، ص 18.

¹⁵ - Prenant (A), « Croissance urbaine du développement », communication au séminaire- Croissance urbaine et planification spatiale du Maghreb, Université Oran, 1986.

الضمان العشري: يبدأ من تسليم المبنى للمقنتي ويطول لمدة 10 سنوات ويتعلق بالأضرار الكبرى التي تمس الجدران، السقف، الأبواب والنوافذ وهذه العناصر التي لا تسمح بالإسكان في المبنى، إلا بعد إصلاحها من قبل المرقى العقاري القيام وفقا للتقنيات المعمول بها والنصوص الخاصة بها.

2.3- الضمانات المقدمة من الإدارات العمومية للمكتب:

بعد حصول المرقى العقاري على الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية، عادة ما يتوجه للإدارة العمومية، أي إلى الولاية بالدرجة الأولى لطلب الحصول على القطعة الأرضية في مكان مناسب، في إطار عقد الامتياز، وهو عقد يصدر عن مديرية أملاك الدولة للولاية المعنية بالمشروع السكني وبعد صدور قرار إداري عن السيد والي الولاية¹⁶.

تحدد الإدارة العمومية شروطا أولية للموافقة على الطلب لاقتناء القطعة الأرضية يتضمن دفتر الشروط، تقوم الإدارة العمومية بإصدار قرار منح القطعة الأرضية بعد ذلك، ثم قرار تجزئة يحتوي على أماكن المباني، الطرق والمساحات الخضراء ثم أمكنة مخصصة للتجهيز. بعد ذلك يقدم المرقى طلب الحصول على رخصة البناء من البلدية التي تشرع في التحقيقات مع باقي المصالح التابعة للبلدية، للدائرة أو تلك التابعة للولاية، فإذا لم يصدر أي تحفظ تقني يستلم المرقى العقاري تلك الرخصة التي تسمح له بمباشرة أشغاله الترقية.

تسهر الإدارة العمومية وتراقب حسن الأشغال التي يقوم بها المرقى العقاري، إن جهاز مراقبة أشغال البناء (CTC) يتابع باسم الولاية الأشغال بالتنسيق مع مكتب الدراسات الذي يختاره المرقى العقاري.

القطعة الأرضية التي تمنحها الإدارة العمومية تبقى ملك للدولة فهي غير قابلة للبيع أو الشراء أو التحويل للغير، كما لا يمكن للمرقى العقاري أن يغير وجهتها، فهي خاصة بإنجاز مشروع سكنات ترقية أو وقف الأشكال الأخرى التي يحددها القانون، سلمت مقابل سعر رمزي للمستفيد (لإنجاز مشروع يدخل في المصلحة العامة للمواطنين ويتمشى مع سياسة البناء والتعمير).

عمليات المراقبة لمشروع بناء السكنات تتولاها أجهزة أساسية وهي:

1. المجلس الأعلى لمهنة المرقين العقاريين.
2. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية¹⁷.

¹⁶ -Abbes (K) et Amrous, « Un cas de rénovation », DES géographie, 1986, Université Oran, p 70.

¹⁷ -Sehoud (B), Industrialisation et espace régional en Algérie, OPU, 1986.

3. مصالح الولاية عن طريق المراقبة التقنية للأشغال (Control Travaux (Construction).

الجهاز الأول يوجد بالوزارة المختصة، أي وزارة البناء والتعمير، مهامه التحقق من كفاءات ومسؤوليات والقدرات المالية للمترشح إلى مهنة المرقى العقاري على أن لا تكون له سوابق قضائية إثر معاملاته مع الأشخاص والإدارات العمومية.

الجهاز الثاني، فهو أداة تأمين، الغاية منه الحفاظ على مصالح المكتتبين، يتحقق من سيران الأشغال من قبل المرقى العقاري وليس من غيره، ولأن المرقى العقاري تحصل على امتيازات من الدولة، مادية وجبائية، عليه أن ينجز السكنات وفقا للاتفاقيات المبرمة بينه وبين المكتتبين.

الجهاز الثالث يراقب عن طريق المسؤول عن أشغال البناء، التابع لمديرية الأشغال الولائية المواد المستعملة في البناء، صلاحياتها وفعاليتها، يقوم بالتحليل اللازمة للإسمنت المسلح والحديد، بمراقبة دورية وفجائية.

المخالفات في مجال النشاط العقاري يقوم بها المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التنفيذية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المكلف قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها، يوقع المحضر من قبل العون الذي عاين المخالفة، في حالة رفض المخالف التوقيع يعتمد المحضر إلى حين إثبات العكس ويرسل في ظرف 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، ترسل نسخة منه إلى والي الولاية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة¹⁸.

تلك المتابعة تؤدي حتما إلى عقوبات جزائية وردت في المادة 69 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 وتؤدي أيضا إلى عقوبات إرادية يتعرض إليها المرقى وهي:

-السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر إذا قصر المرقى في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته نحو المكتتبين.

¹⁸ - ينظر المواد 63، 66، 67، 69، 70 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، ج.ر. عدد 14 بتاريخ 2011/03/06، ص 11-12.

- عدم احترام المرقى للقواعد المهنية، قد يكون السحب نهائيا في حالة تجاهله عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاقله، قد يكون السحب تلقائي للاعتماد في حالة وفاة المرقى العقاري أو عجز جسدي أو عقلي يمنعه من القيام بواجبه.

الخاتمة:

إن المتعاملين المنخرطين في المنظمة الوطنية للمرقين العقاريين (ONPI) يطالبون السلطات العمومية بمراجعة القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المنظم لنشاط الترقية العقارية، وهذا عند افتتاح اليوم الدراسي تحت عنوان "السكن الاجتماعي التساهمي حقائق ورهانات" المنعقد بالعاصمة يوم 2020/01/18 طالب رئيس المنظمة مراجعة القانون المذكور لأن تكاليف السكنات المنجزة في السوق الحرة هي عشرة مرات مرتفعة بالمقارنة مع السكنات المنجزة عام 2004، تاريخ دخول القانون 04/11 حيز التطبيق. يطالب رجال المهنة بإنشاء لجنة خاصة تجمع كل المرقين العقاريين والباحثين المختصين لتحليل العراقيل الإدارية، التقنية والمالية الناجمة عن النصوص الحالية، أضاف الأمين العام أن 50% من المشاريع السكنية التي توقفت سببها نقص التمويل وعدم مساهمة البنوك، ولاحظ أنه من بين 22216 سكن تساهمي فإن 15311 وحدة هي متوقفة أي 73% وهي حالة خطيرة حسب الأمين العام للمنظمة، طالب هو الآخر بإجراء لقاء مع المختصين لمناقشة واقتراح الحلول بخصوص العراقيل المالية، الإدارية، التقنية، كما لاحظ أن الإدارة العمومية تفضل إعطاء المشاريع السكنية لمؤسسات القطاع العام دون أن تراعى قاعدة المساواة بين المتعاملين العموميين والمتعاملين الخاص.

بالفعل إن قطاع النشاط الترقوي يعاني من المشاكل المطروحة والأخطار من ذلك فبدلا من البحث عن الحلول لتبادل للمشروعات، إذ تفضل الإدارة العامة المرقين العقاريين العموميين عن المرقين الخاص لأنهم لا يحترمون آجال الإنجاز.

لقد راهنت الدولة على القطاعين العام والخاص، العاملين في مجال النشاط العقاري منذ صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وعزز إطاره على أساس أن نشاط الترقية العقارية يجمع كل الأنشطة التي تساهم في إنجاز أو تجديد الممتلكات العقارية الموجهة للبيع، الإيجار أو لسد حاجيات خاصة. هذا النص أدخل مفهوما جديدا وهو البيع على التصاميم، وهو الأمر الذي أحدث تجاوزات في حق المكتتبين الذين كانوا في أغلب الحالات ضحايا نصب واحتيال من بعض المرقين العقاريين.

إن القانون الجديد لم يفي بالأمني المعلقة عليه للتقليل من أزمة السكن في الجزائر، ولو أنه سمح بتحقيق نتائج في بعض المدن والقرى التي كانت تعاني كثيرا من أزمة السكن.