

الترقية العقارية في ظل إحكام قانون 11/04

تشجيع أم تشييط

الأستاذ : موهوبي محفوظ

أستاذ جامعي قسم - ب -

بجاية مركز

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

تمهيد :

عنوان المداخلة خاص بالترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11/04 تشجيع أم - تثبيط وهذه المداخلة تتضمن محورين ، المحور الأول يتضمن تحديد مضمون الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11/04 ، أما المحور الثاني فيتعلق بتقييم مدى فعالية الإطار القانوني السابق الذكر على تأطير الترقية العقارية .

يعد موضوع العقار حديث الساعة كونه مادة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية و الإشكال الذي طرح هو هل أن الأحكام القانونية الواردة في قانون 11/04 كافية لضبط الترقية العقارية و توفير العقار لغرض تحقيق مشاريع التنمية على اعتبار أن الترقية العقارية مهنة مقننة ؟ موضوع الترقية العقارية مرتبط إذا بتحقيق الحاجات الأساسية الخاصة بالأشخاص من سكن ، عمل، صناعة، بيع، إيجار، فالترقية العقارية كانت سابقا محتكرة من قبل الدولة التي كانت متدخلة في الحقل الاقتصادي ، تجلى ذلك بوضوح في أن كل المشاريع الاقتصادية كانت محتكرة من قبل القطاع الخاص الوطني إذ أن دستور 1976 نص في أحكامه على أن أعلى أشكال الملكية الاقتصادية هي الملكية العامة⁽¹⁾ إذ أن الدولة هي التي تبرمج و تنجز المشاريع التنموية بواسطة الوسائل الموجودة على المستوى المركزي و اللامركزي ، و دعمت مختلف القوانين المرتبطة بالعقار مبدأ و تصور الدولة في تسيير الاقتصاد بكل ما يحمل من أثر على الترقية العقارية ، تجلى ذلك في أحكام قانون المدني الجزائري الذي كرس مبدأ حماية الأملاك العقارية خاصة عمليات انتقال الملكية بواسطة مختلف التصرفات القانونية و لكن من دون التعرض إلى الترقية العقارية⁽²⁾ إضافة إلى أحكام القانون التجاري الجزائري الصادر في 1975 الذي كان يفترض فيه تعرض إلى مجال الترقية العقارية بصفته عملا تجاريا⁽³⁾.

تعد التحولات الاقتصادية في بداية الثمانينات مرحلة أساسية في تحول الاقتصاد الجزائري خاصة مع بداية انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي في بداية 1986 بعد الآثار الوخيمة التي تسببت فيه الصدمة البترولية في تلك الحقبة ، إذ أنه أصبح من الضروري تكريس وجود التمويل الخاص للاقتصاد و بالتالي وجود المشاريع في مجال الترقية العقارية من أشخاص القانون الخاص خاصة مع ازدياد الحاجيات الأساسية للمجتمع ، في مقابل نقص الموارد ، أو انعدامها في بعض الأحيان، وهذا ما اتضح فعليا

في سعي الدولة والسلطات في تلك المرحلة على تبسيط إجراءات الترقية العقارية بوجود القطاع الخاص في عمليات تمويل السكن للمواطنين⁽⁴⁾

في ظل كل هذه التطورات الهامة بدأ القطاع الخاص يندمج تدريجيا في مجال الترقية العقارية وهذا ما إتضح في صدور القوانين المجسدة لذلك وعلى وجه التحديد فإن الأحكام الدستورية الواردة في دستور 1989 الذي إعتبر آنذاك على أنه دستور/ قانون كونه كرس عملية الإنفتاح في المجال الإقتصادي و السياسي ، حيث أنه إعتبرف بالملكية الخاصة لأشخاص القانون الخاص ، و ميز بين فكرتي المال الخاص التابع للدولة و المال العام التابع لها أيضا من حيث إمكانية توجيه الأول إلى مجال الإستثمار سواء خاصا أو عاما في مجال الترقية العقارية⁽⁵⁾ ، رغم أن التعديل الدستوري في 1996 حاول منح إضافات و ضمانات للترقية في مجال حماية حقوق المستثمرين مهما كانت صفتهم أو بلدهم إلا أن التطبيق الفعلي للنصوص التنظيمية الخاصة بمجال الترقية العقارية لم تتجسد بصفة عملية ؟

I - تحديد مضمون الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11/04

في هذا المحور سوف نحدد الشروط العملية و الموضوعية لممارسة الترقية العقارية مع ذكر مجالات الممارسة و الإستثناءات الواردة عليها و لكن قبل ذلك يجدر الذكر المميزات العامة لمجال الترقية العقارية في نطاق الأحكام القانونية السابقة.

(أ) - المميزات العامة السابقة لصدور قانون 11/04

في هذا الإطار يجدر الذكر على أن أول قانون نظم الترقية العقارية في الجزائر هو قانون رقم 07/86⁽⁶⁾ حيث أن هذا الإطار القانوني حاول ضبط مجال الترقية العقارية من خلال السماح للقطاع الخاص بالدخول في هذا المجال غير أن ما يلاحظ على هذا القانون هو إستمرار هيمنة الدولة على القطاع العقاري عامة و الترقية العقارية خاصة ، خاصة إذا ما كنا نعلم أن هذا القانون صدر في ظل أحكام دستور 1976 الذي يؤكد على أن الإشتراكية مبدأ لا رجعة فيه في تسيير الإقتصاد⁽⁷⁾ و هو وضع خاطيء أدى إلى عواقب وخيمة على إستقرار المعاملات العقارية و الترقية العقارية من خلال الشروط التي جاء بها قانون 07/86 و التي من بينها :

- إعتبر الترقية العقارية عمل مدني و ليس تجاري.
- الترقية العقارية تعتبر من قبل القطاع الخاص فقط في عملية بيع السكنات.

- اعتبار الترقية العقارية من القطاع الخاص كعمل مكمل وليس خالق للثروة كالقطاع العام.

هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إلغاء هذا القانون بحيث أنه كون أن إعتبار محترفي الترقية العقارية ليسوا تجار أدى إلى إقصاء مبرمج للقطاع الخاص و تكريس هيمنة القطاع العام أو الهيئات العمومية⁽⁸⁾ مع كل العوائق التي ظهرت نتيجة عدم إعتبار تعريف جامع / مانع لمفهوم الترقية و المرقى العقاري، فوضع مصطلح المكتتب في قانون 07/86 هو مفهوم واسع إذ قد يفسر على أن القائم بالترقية العقارية قد يكون مرقى عقاري، مهندس معماري ، مقاول ، مهندس في الهندسة المدنية ، أو عامل ، أو بناء.

بعد هذه الإختلالات في هذا القانون ألغى المشرع الجزائري بعض من أحكامه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي كرس مبادئ التساوي بين القطاع الخاص والقطاع العام في مجال الترقية العقارية و قد تجلت التعديلات القانونية في النقاط التالية:

- إعتبار الرقى العقاري تاجر .
- سحب تدخل الهيئات المحلية في تجسيد بناء مشاريع الترقية العقارية استثناءا الشركات المحلية و المؤسسات التجارية عامة أو خاصة .
- توسيع مجال الترقية العقارية من البيع ، إلى تكريس عملية الإيجار .
- و على هذا الأساس فإن ما يجدر ذكره على هذا القانون هو أنه حاول تشجيع الإستثمار في مجال الترقية العقارية عامة و الإيجار بصفة خاصة و عمل أيضا على إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية الذي يضمن القروض في المجال العقاري و يعطي ضمانات أكيدة لإنجاز مشاريع التنمية في المجال العقاري⁽⁹⁾ ، لكن ما يعاب على إحصام هذا القانون هو ما يلي :
- عدم إعتبار الرقى العقاري مستثمر .
- شمولية التعريف الترقية و المرقى العقاري و عدم دقته.
- عدم التمييز بين الترقية العقارية التي هي جزء من النشاط العقاري، و النشاط العقاري الذي يشمل الترقية العقارية، و الإستثمار العقاري و كل العمليات المرتبطة بالبناء و التعمير .

- عدم توضيح أسس المسؤولية سواء كانت مدنية ، أو جنائية ، للمتعامل في الترقية العقارية مع المتدخلين الآخرين فيها ، إذ أنه لا يمكن اعتبار المهندس المعماري متعاملا في الترقية العقارية كونه ليس تاجرا بحيث أنه لا يعدوا صاحب مهنة حرة وعمله مدني⁽¹⁰⁾

قانون 93/ 03 لم يميز بين الترقية العقارية والنشاط العقاري اذا على الرغم من ان هذا الاخير واسع وشامل على عكس الترقية العقارية التي يجوز منه وعرفت على انها بمثابة اعمال يقوم بها وكلاء اقتصاديون بغرض التحقيق ارباح مقابل التقديم خدمات او اكثر غير ان هذا التعريف غير دقيق بالنظر الى سعته وعدم دقته نظرا لان المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للترقية العقارية الى انه حصرها في القانون السابق الذكر في مجال الإنجاز والإيجار و البيع

ب) شروط واجراءات ممارسة الترقية العقارية: لممارسة الترقية العقارية لابد من توفر مجموعة من الشروط الواردة في ظل أحكام قانون 11/04 .

- شروط الممارسة:

يشترط القانون لممارسة فعل الترقية العقارية وجود مجموعة من الضوابط القانونية المجسدة في قانون 11/04 والتي من بينها ما يلي:

1- الأهلية: يشترط القانون لممارسة أي تصرف قانوني وجود الاهلية الخالية من عيوب الارادة وهي اهلية اداء كاملة فحسب المادة 40 من ق م ج تنص على "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية ، وسن الرشد 19 سنة كاملة" وقانون 04/11 يرجع في هذا الاساس في القواعد العامة على الرغم من ان المادة 19 منه تنص على "يسمح لكل شخص طبيعي ، او معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة النشاط الترقية العقارية ... حسب الشروط المحددة في هذا القانون⁽¹¹⁾ والقانون التجاري ايضا سمح استثناءا للقصر بممارسة النشاط التجاري حسب المادة 5 منه التي تنص (لا يجوز للقاصر المرشد ، ذكرا او انثى ، البالغ من العمر 18 سنة كاملة والذي يريد مزاولته التجارة ان يبدأ في العمليات التجارية ... اذا لم يكن قد حصل مسبقا على اذن والده ، او امه ، او على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة ... اذا كان والده متوفى ... غائبا ...)

2. **الاعتماد:** حسب قانون 04/11 وبالضبط المادة 2/4 منه التي تنص على "لا يمكن ايا كان ان يدعي صفة المرقي العقاري او يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد"⁽¹²⁾ وعليه يجب على المرقي العقاري حسب المادة 21 من القانون ذاته التمتع بالحقوق المدنية في طلب منح الاعتماد الذي يمنح عن طريق التنظيم⁽¹³⁾، ولكن الإشكال المطروح يكون في الأشخاص الذين لم يستوفوا شروط منح الاعتماد حسب قانون 04/11 فالمادة 79 منه منحت اجلا ب 18 شهرا من تاريخ نشره لتسوية وضعيته والا حصل الشطب من قائمة المرقيين العقاريين كذلك منح الاعتماد لا يجوز التنازل عنه بأي شكل من الأشكال.⁽¹⁴⁾

3. **التسجيل في السجل التجاري:** يظهر ذلك كون المرقي العقاري مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عاما او خاصا يجب ان يخضع الى التسجيل في السجل التجاري حسب المادة 4 فقرة 1 منه التي تسمح فقط للمرقيين الحاصلين على سجل التجاري بالمبادرة باداع ملف التسجيل للحصول على المشاريع العقارية و الأشخاص المعنيين بالتسجيل هم الأشخاص الطبيعيين و المعنويين، فالدولة، البلدية، الولاية تخضع لأحكام القانون الخاص في إضرام التصرفات العقارية أما الأشخاص المعنوية الخاصة المعترف لها من قبل الدولة فهدفها هو تحقيق مشاريع خاصة ذات منفعة عامة، لكنها تخضع لأحكام القانون الخاص.⁽¹⁵⁾

4. **التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:** يعد اهم شرط حسب المادة 4 فقرة 2 من قانون 04/11 اذ لا يسمح لغير المسجل من ممارسة الترقية العقارية هذا الجدول ممسك من قبل وزير السكن وال عمران والتسجيل يمنح في مقابلة ترخيص لممارسة المهنة حسب الشروط الشكلية والادارية الموجودة في احكام المادة 23 منه ومسك التسجيل وكيفياته يحدد عن طريق التنظيم⁽¹⁶⁾ وهذا القانون لم يحدد معيار الجنسية كسبيل في منح المشاريع التنموية العقارية رغم ان قانون الصفقات العمومية حدد بعض الأفضلية للشركات الوطنية في مجال منح الترقية العقارية مشاريع البناء والانجاز خاصة اذ نجد عديد الشركات الأوروبية والأسبوية في مجال انجاز المشاريع الضخمة في السكن والأشغال العمومية، وهذا قد يؤدي الى جمود المؤسسات الوطنية للانجاز بالنظر الى موقعها من النشاط، رغم افضلية انجاز مشاريع الترقية العقارية منها بأقل تكلفة من حيث اليد العاملة والتكلفة المالية للمشروع.

- إجراءات الممارسة: ممارسة الترقية العقارية تقتضي من المرقيين العقاريين إتباع إجراءات إدارية وتنظيمية محددة والتي تتجسد فيما يلي:

1 تقديم طلب كامل من شخص الذي يريد ممارسة الترقية العقارية للجهات المعنية على المستوى المركزي (وزارة السكن والعمران) مرفق بكل الوثائق المتعلقة بالحالة المدنية، والإمكانية التقنية والبشرية بهدف ممارسة مهنة الترقية العقارية

2 ضرورة التقييد في الطلب المودع بأحكام المادة 20 من قانون 11/04 الخاص بالترقية العقارية خاصة عدم وجود في الملف المودع مشاركين بصفة فعلية او قانونية، يكونون متهمين بالتزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة تجارية او بنكية، او بالسرقة، او خيانة الامانة، او اصدار شيك بدون رصيد، او رشوة موصفين عموميين، أو شهادة الزور، أو الغش الضريبي، او الاشخاص المشطوبين تأديبيا بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات. (17)

3 الزامية التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنشأ حسب المادة 131 من المرسوم التشريعي 03/93 الذي يضمن القروض المصرفية وكل اشكال التسديد شرط تسجيل المرق العقاري فيه لكن إلزامية التسجيل في صندوق الضمان هذا يطرح إشكال فيما يخص الأشخاص العامة مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و هذا ما يجعل ضرورة و إلزامية إعادة النظر في القوانين الموجودة و ذلك بسن نصوص قانونية تدرج الترقية العقارية كمهام أصلية ليست تبعية نظرا لتطابق مفهوم الترقية العقارية مع الطبيعة القانونية لهذه الدواوين (18) هذا الصندوق موضوع تحت تصرف الوزير السكن والعمران وهو ذو طابع تعاوني لا يهدف الى تحقيق ربح وهو وسيلة تستعملها السلطة الوصية لأجل اضاء الشفافية والأمان في مجال التعاملات التجارية في المجال العقاري والترقية العقارية خاصة (19)

- مجالات ممارسة الترقية العقارية في قانون 11/04 : تعتبر مجالات ممارسة الترقية العقارية واسعة على عكس ما هو متوفر في القوانين السابقة للترقية العقارية التي كانت تحصرها فقط في عمليات البناء لأجل البيع لمختلف المساكن ذات طابع الاجتماعي فقانون 03/93 قام بتوسعة مجال الترقية العقارية للمتدخلين اضافة الى البيع عملية اجار الاوعية العقارية بغرض الانتفاع بها من قبل الاشخاص اللذين يريدون

الاستفادة منها وعلى هذا الأساس فقانون 11/04 حصر الترقية العقارية في المجالات التالية :

- 1 الانجاز والتهيئة والبناء: لمختلف المشاريع السكنية او التجارية، او الحرفية، او المهنية، وذلك بالعمل أيضا على تهيئتها وتهيئة الفضاءات المشتركة فيها او العمل على اصلاحها

- 2 التجديد العمراني و التأهيل والهيكلية : تتجسد احكام قانون 11/04 في اعادة تغيير المحيط الخاص بالنسيج العمراني مع امكانية تهديم البنايات القديمة، وبناء مدن جديدة، وإعادة تأهيل هيكلية البنايات وإرجاعها الى حالتها القديمة، وقد يكون الحل جذري بإعادة هيكلية جزء او كل شبكات التهيئة والبنايات او اعادة تخصيص البنايات لاستعمال اخر

- المشروع العقاري: يقصد به في قانون 11/04 عملية النشاط المتعلقة بالبناء، الاصلاح، الترميم، التجديد، البيع او الايجار مع ضرورة الاتمام الكامل للأشغال والزامية المرقى العقاري على ضرورة رفع التحفظات الخاصة بالتسليم المؤقتة للأشغال وإصلاح العيوب الخاصة بالبناء حسب احكام المادة 3 من قانون 11/04 .

هذه بعض المبادئ الاساسية المرتبطة بممارسة الترقية العقارية حسي قانون 11/04

الاستثناءات الواردة للممارسة الترقية العقارية: لممارسة الترقية العقارية حسب قانون 11/04 بعض الاستثناءات الواردة فيه والتي تجسدت في أحكام المادة 20 منه التي اكدت على :

- عدم السماح لفئة المتابعين قضائيا لارتكابهم جرائم التزوير، السرقة، النصب، الاحتيال، الرشوة، عدم التمتع بالحقوق المدنية من ممارسة الترقية العقارية⁽²⁰⁾

- عدم الخلط ما بين المستثمر في المجال الاقتصادي والمستثمر في المجال العقاري فالاستثمار العقاري لا يستفيد من الامتيازات التي يستفيد منها المستثمر الأجنبي

- عدم امكانية الجمع بين الوظائف الخاصة والعامة في عمليات ممارسة الترقية العقارية كونها تهدف الى تحقيق الربح رغم انها مهنة مقننة .

- تقييم مدى فعالية الاطار القانوني المنظم للترقية العقارية في ظل قانون :11/04

- تعتبر الترقية العقارية حسب هذا القانون تطور هام في مجالات الممارسة بفتح المجال للقطاع الخاص بالدخول في الترقية العقارية اضافة الى الاشخاص المعنوية العامة والتي يقصد بها الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية للتحقيق اهداف خاصة وتخضع في عملها لقواعد القانون الخاص وعلى هذا الاساس فان النص القانوني الجديد لم يميز بصفة احتكارية بين المستثمر الخاص والمستثمر العام بل اكثر من ذلك جعل على سبيل المثال مثلاً دور الديوان الوطني للترقية العقارية يدخل مجال المنافسة العقارية في انجاز المشاريع العامة الخاصة بانجاز سكنات عمومية وهذا ما يتطلب اصدار نصوص خاصة قانونية وتعديل النصوص الموجودة بالترقية العقارية حتى يتطابق دور هذه الهيئات والدواوين مع مفهوم الترقية العقارية.

وانطلاقاً من هذا فان هذا القانون جاء بمجموعة من الايجابيات والسلبيات

1 المزايا الايجابية: من بين المزايا الايجابية لهذا القانون :

- تقنين التقنية العقارية أصبحت مهنة مقننة بعدما كانت تعيش في الفوضى التنظيمية والقانونية

- تحديد المتعاملين في الترقية العقارية والتزاماتهم القانونية.

- توسيع مجال الترقية العقارية وتحفيز المستثمرين فيها

- ضبط المسؤولية المدنية والجزئية للمرقي العقاري من خلال تحديد الأفعال الغير قانونية المعاقب عليها في مجال الترقية العقارية من ضرورة تحميل المسؤولية للمرقي العقاري حيث ان العنصر المادي للجريمة يتجسد في اخلال بواجب قانوني⁽²¹⁾، والمسؤولية الجزائية تأسس على اساس الخطأ الذي يؤدي الى الاهمال او الرعونة التي هي سوء التصرف او عدم التبصر وفقدان المهارة الفنية المطلوبة وثقة الشخص في مهاراته الشخصية في شكل غير محدود⁽²²⁾، اضافة الى عدم احتياط والانتباه وقد اسست المسؤولية المدنية ايضا في احكام هذا القانون انطلاقاً من احكام ق م ج الخطأ، الضرر، العلاقة السببية.

- امكانية لجوء المستفيد من الترقية العقارية الى صندوق الضمان في حالة عدم انجاز المشروع العقاري.

2. الجوانب السلبية: من بين الجوانب السلبية لهذا القانون:

- عدم صدور ولحد الآن النصوص التنظيمية والتطبيقية لإحكام هذا القانون مما جعله قانون غير فعال عمليا كون ان عدم توضيح وسائل تطبيق هذا القانون ادى الى مخالفات جسيمة في ميدان الترقية العقارية ومثال ذلك البناءات العشوائية من المرقين العقاريين الذين لم يحترموا مشاريع الانجاز ودفتر الشروط .

- عدم توضيح مسؤولية المرقى العقاري من بين مسؤوليات المقاول ، المهندس المعماري والعامل العادي كون المسؤولية العشارية للضمان غير واضحة والتي تلزم حسب قواعد التقنين المدني الجزائري بالضمان لمدة 10 سنوات كاملة بعد الانجاز.

- صعوبة اعادة صياغة المكونات العقارية من ناحية الموارد البشرية للترقية العقارية في ظل عدم النص في احكام هذا القانون على التكوين واعداد الإدماج وتحسين النوعية مما يؤدي الى عدم شفافية المنافسة في منح المشاريع الاستثمارية العقارية الترقية .

- عدم مواكبة إصلاح جذري للترقية العقارية بإصلاح النظام القانوني المتصل مثل ق م ق ت ، ق ع وقوانين التعمير والبناء

- عدم اعتبار المرقى العقاري مستثمر لا يستفيد من مزايا الاستثمار مما يعيق الجودة والنوعية وسيطرة الرشوة وألأ تنافس في الحصول على الامتيازات الغير مستحقة من المقاولين العقاريين الغير جديين

3- آفاق تنظيم الترقية العقارية: يجب الأخذ بعين الاعتبار في ضبط الترقية العقارية النقاط التالية:

- اعادة صياغة النصوص المنضمة للعقار على المستوى المركزي واللامركزي

- اعتبار المرقى العقاري عون اقتصادي حقيقي

- ضرورة تشجيع المؤسسات الخاصة الصغيرة والمتوسطة بالتكوين و الرسكلة الحقيقية قصد دخول الترقية العقارية مما يفضي لحرية المنافسة ، لكن ذلك مرتبط بإعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للعقار

- فتح السوق العقاري بصفة حقيقية حتى لا يمكن تبيد الثروة العقارية كون العقار ثروة نادرة غير متجددة وبالتالي فقانون العرض والطلب الذي هو قانون السوق يقتضي وجود أملاك خاصة للدولة وأملاك خاصة بالأفراد .

- خلق مجال اتصال خاص بمجال الترقية العقارية من خلال قواعد الشفافية و الحرية في عمليات منح الصفقات العمومية بغرض الانجاز او التشييد مع منح امكانية الطعن للمرقي العقاري في اجال محدود.

يمكن اعتبار الترقية العقارية من خلال ما سبق ذكر في احكام قانون 11/04 خطوة الى الامام من المشرع الجزائري لكن تنصها خطوات فعالة اخرى من خلال ضرورة اصلاح نظام القانوني الماطر للعقار حتى يمكن الكلام عن وجود ترقية عقارية حقيقية وبالتالي يمكن القول بالتشجيع الترقية العقارية ولا يمكن بالتالي الكلام إلا عن الاطار التطبيقي للنظام القانوني 11/04 الخاص بالترقية العقارية والنصوص التنظيمية لم تصدر بعد وذلك صعب التطبيق كمن يبحث عن ابرة في كومة من التبن و بالتالي يجب البحث عن الحلول المناسبة قصد النهوض بهذا القطاع الحيوي للاقتصاد كونه القاطرة التي تجر الحصان ،حصان التنمية الشاملة .

قائمة المراجع :

- 1- دستور 1976، جريدة رسمية عدد 96، مؤرخة في 1976/11/24
- 2- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن التقنين المدني معدل و متمم ج ر عدد 78 مؤرخة في 1975/09/30
- 3- قانون رقم 59/75 مؤرخ في 1975/07/26، يتضمن القانون التجاري معدل و متمم ج ر عدد 01 مؤرخة في 1975/12/19
- 4- بوستة إيمان، نظام القانون للترقية العقارية، بدون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2001
- 5- الترقية العقارية يجب أن لا تحصر فقط في فكرة المال العام أي الأملاك الخاصة التابعة للدولة بغرض انجاز المشاريع الاستثمارية في مجال الترقية العقارية بل يجب مشاركة المال الخاص في ذلك و هذا ما يقتضي فتح مجال الترقية العقارية أي وجود سوق عقاري.
- 6- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 يتعلق بالترقية العقارية ج ر عدد 10
- 7- نمط الاقتصاد حسب دستور 1976 هو النمط الاشتراكي الذي اعتبر على أنه مبدأ لا رجعة فيه وهذا ما أثر على استمرار وجود فعلي للقطاع الخاص في مجال الترقية العقارية نظرا لهيمنة القطاع العام على مجال التعمير و البناء بحجة التسيير الحسن للاقتصاد
- 8- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003
- 9- المرسوم التشريعي رقم 03/93، يتعلق بالنشاط العقاري، مؤرخ في 1993/03/01، ج ر عدد 14
- 10- Demdoun Boualem, L'agence immobilière entre promotion et gestion, les presses de l'imprimerie, Draa Ben Khedda (ex mirabou) , 2009

- 11- أحكام المادة 40 من التقنين المدني الجزائري تركز سن الرشد على الشخص البالغ 19 سنة كاملة، غير أن في الترقية العقارية و بما أن المرقي العقاري أعماله تجاري، فإن أحكام القانون التجاري يمكنها منح ترخيص لممارسة مهنة الترقية العقارية للشخص غير البالغ 19 سنة، شرط وجود إذن مسبق و واضح من مجلس العائلة و في حالة غيابه من المحكمة المختصة
- 12- قانون رقم 11/04 مؤرخ في 2011/02/17، تحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14
- 13- تحديد طريقة منح الاعتماد في قانون 11/04 و إحالته للتنظيم شيء غامض كون أنه و لحد الآن ننتظر صدور النصوص التنظيمية المؤطرة لذلك، و هذا ما أثر على تطور و تقدم الترقية العقارية و خلق جوا من الريبة و الشك في مصداقية السلطات العمومية في ضبط و تأطير مهنة الترقية العقارية كونها مهنة مقننة
- 14- ذلك أن عمليات التنازل عن الاعتماد فيه إضرار للأشخاص الآخرين الذين لم يتحصلوا عليه من شأنه أن يؤدي إلى تكريس الالاستقرار في المجال العقاري
- 15- Aloui Amar, propriété et régime foncière en Algérie , édition distribution Houma, Alger, 2004, p 112
- 16- نفس الإشكال يطرح في كيفية دور المجلس المرتبط بالترقية و الضمان العقاري من حيث كفالة الأضرار التي تلحق المرقيين العقاريين جراء انعدام الضمان من المستفيدين، لكن إشكال المادة 23 من قانون 11/04 هو أنه أحال على التنظيم طريقة و أسلوب تشكيل هذا المجلس من دون صدور نصوص تنظيمية إلى حد الآن، و هذا ما يؤدي إلى عدم توفير مناخ ملائم للأعمال في مجال الترقية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة
- 17- تأسيس أحكام المسؤولية الجنائية و المدنية يجب إضافة إلى ما ذكر في مجال قانون 11/04 تدعيمه بأحكام قانونية تنظيمية في قانون العقوبات، و القانون المدني حتى تتضح مسؤولية المرقي العقاري بصفة واضحة و فصلها عن مسؤولية المنتخلين في مجال الترقية العقارية
- 18- عربي باي يزيد، نظام القانون للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة ماجستير للعلوم القانونية تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، باتنة، جامعة الحاج لخضر، 2009-2010، ص 30
- 19- يقتضي الأمر توضيح مهام، و شروط استعمال هذا الإطار المكرس في القانون بغرض خدمة الترقية العقارية و النشاط العقاري
- 20- يجب إعادة النظر في الأشخاص الذين يمنع عليهم ممارسة الترقية العقارية حيث أنه يجب أن لا يكون معيار عدم الممارسة غير مؤسس لمخالفة بسيطة، و سحب الحقوق المدنية يقتضي إيقاف ممارسة المهنة إلى غاية انتهاء فترة السحب فقط التي يجب أن تكون قانونية
- 21- 22- المسؤولية الجزائية و المدنية لا بد لتوقيعها على المرقي العقاري توفر أركان المسؤولية الجزائية من ركن مادي و معنوي و علاقة سببية، إضافة إلى وجود المسؤولية المدنية من ضرورة توفر خطأ، ضرر و علاقة سببية لكن يجب منح كل ضمانات الدفاع للمرقي العقاري في حالة إدانته أو متابعته من قبل المستفيدين من برامج الترقية العقارية حتى لا يمكن أن يوجد تعسف في استخدام السلطة بغرض تطبيق القانون