جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –

كليّة الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المرقي العقاري العام في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:

دلول بلال

إشراف الدكتورة:

الهام بخوش

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
الهام بخوش	أستاذ محاضر – أ–	مشرفا ومقررا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر – أ–	مناقشا

السنـــة الجامعيـــة: 2023-2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و تقدير

الحمد الله الذي بنعمته تتم الصالحات ، الحمد الله اولا و آخرا ، و الصلاة و السلام على خير الأنام و قوله الكريم :

«من لا يشكر الناس، لا يشكر الله»

كما لا يسعني ان اتقدم بجزيل الشكر الى الأستاذة الفاضلة " الهام بخوش " لقبولها الإشراف على مذكرتي، و الإهتمام الخاص من خلاص النصائح و التوجيهات، و إرشادي منذ بداية العمل الى نهايته، و أشكرها على صبرها و حسن معاملتها، فلها فائق الاحترام و التقدير.

كما أتوجه إلى أساتذتي الكرام بكلية الحقوق والعلوم السياسية وبالخصوص قسم القانون العام على كل ما قدموه لنا من معلومات طيلة المسار الدراسي لهم مني جزيل الشكر والتقدير والعرفان.

فجزى الله كل هؤلاء خيرا، وعافاهم وكفاهم و كافأفهم الجنة.

الإهداء

مقدمة

مقدمة

يعد قطاع السكن من أكثر الاحتياجات الاجتماعية إلحاحا في ظل التطور الاقتصادي المتسارع الذي تشهده مختلف الدول وتعاني الجزائر كغيرها من الدول من أزمة سكن حادة ناجمة عن النمو السكاني المتزايد، والذي تفاقم بمرور الوقت مما أدى إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب ولذلك، كرست الجزائر حق السكن في دستورها خلال مرحلة ما بعد الاستقلال وحتى منتصف الثمانينيات، ووضعت على عاتقها مسؤولية توفير السكن وتمويله، إيمانا منها بمبدأ " إن عدم توفر سكن لائق يعتبر انتهاكاً لكرامة المواطن" وبناء عليه سخرت الدولة كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لمواجهة الطلب المتزايد على السكن فكانت السلطات العمومية هي الجهة الوحيدة المتحكمة في سوق العقارات، دون مشاركة من القطاع الخاص مما رسخ لدى المواطن ثقافة الاعتماد على الدولة لتوفير السكن.

رغم الجهود المالية التي بذلتها السلطات العمومية فإنها لم تتمكن من تلبية احتياجات المواطن بسبب محدودية موارد الدولة ونقص التسيير وعدم وجود رؤية وسياسة محددة من هنا يجب النهوض بقطاع السكن من خلال سياسات تحقق نتائج تتناسب مع تطلعات برامج السكن، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بموجب القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، فُتح المشرع الجزائري الباب أمام الاستثمار الخاص في قطاع السكن ونظرا لتطور السياسة الاقتصادية في البلاد واعتمادها نظام السوق دون القدرة على وضع القواعد المناسبة له، فقد أصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالترقية العقارية.

في 17 فبراير 2011 أشرق فجر جديد على قطاع العقارات الجزائري بصدور القانون 11/04، ليحل محل المرسوم التشريعي 93/03 وجاء هذا القانون لتنظيم نشاط الترقية العقارية، محددا التزامات ومسؤوليات الأطراف المعنية، من مشيدين ومقتنين ولم يكتف القانون بذلك بل قدم ضمانات وحماية أكبر للمواطنين الراغبين في اقتناء سكنات من المرقيين العقاريين، مشددا على فرض عقوبات جزائية على المخالفين وبهذا أرسى القانون

11/04 قواعد راسخة لتنظيم هذا النشاط الحيوي، معززا دور المرقي العقاري كلاعب رئيسي في تلبية احتياجات السكن المتزايدة ورافعة أساسية لقطاع العقارات، أحد أكثر القطاعات حساسية في الوقت الحالي.

أسباب اختيار الموضوع:

ينبع شغفي من رغبتي العميقة في فهم تعقيدات مهنة الترقية العقارية العامة في الجزائر، واكتساب المعرفة حول دورها وتأثيرها على المجتمع.

إمكانية استكشاف التطبيقات العملية لهذا المجال، وكيف يساهم في توفير السكن وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

يدفعني فضولي العلمي إلى الغوص في تفاصيل الإطار التشريعي المنظم لنشاط المرقي العقاري العام.

أرغب في تحليل النصوص القانونية، وفهم التطبيقات العملية لها، وتقييم مدى فاعليتها في تنظيم هذا المجال.

أهمية الموضوع:

- ❖ تعد مهنة الترقية العقارية العامة ذات أهمية بالغة في الجزائر، حيث تلعب دورًا رئيسيًا في توفير السكن لمختلف فئات المجتمع.
- ❖ فهم الأسس القانونية المنظمة لهذا المجال أمرٌ ضروري لضمان سير العمل بكفاءة وفعالية، وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية.

إشكالية الموضوع:

تحت ضوء البحث في موضوعنا برزت إشكالية رئيسية ملحة:

إلى أي مدى ساهمت الأحكام القانونية التي نظمها المشرع الجزائري في تنظيم نشاط المرقي العقاري العام وضمان فاعليته في تحقيق أهدافه؟

أهداف الموضوع:

1. فهم الإطار القانوني المنظم لنشاط المرقي العقاري العام.
2. تهدف الدراسة إلى تحليل النصوص القانونية المتعلقة بنشاط المرقي العقاري العام، بما في ذلك القوانين واللوائح والقرارات الوزارية.
3. تهدف الدراسة إلى تحديد التحديات التي تواجه تطبيق الإطار القانوني الحالي لنصاط المرقي العقاري العام، وكذلك تحديد الفرص المتاحة لتعزيز فاعليته.

المنهج المتبع:

اعتمدت دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي، الذي يتضمن وصف الظروف الراهنة وتسجيلها وتحليلها وتفسيرها، مع إجراء بعض المقارنات واستكشاف العلاقات بين المتغيرات.

فقد قام الباحث بجمع معلومات وافية ودقيقة حول ظاهرة نشاط المرقي العقاري العام، ووصفها بدقة توضح خصائصها وأسبابها، بهدف الوصول إلى استنتاجات محددة حول هذا الموضوع.

الدراسات السابقة:

- بن عامر محمد، النظام القانون للترقية العقارية في الجزائر، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون فرع قانون الأعمال، جامعة جيلالي ليابس، كلّة الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، 2020-2021.
- ايمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009/2008.
- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد: 06العدد:01، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)، 2020.

الصعوبات:

- عدم استقرار الحالة النفسية والجسدية.

- صعوبة البحث عن طريق الانترنيت بسبب الانقطاعات المتكررة.
- وكذلك تداخل المعلومات وصعوبة ضبطها.
- ضيق الوقت.

الإعلان عن الخطة

للبحث في الإشكالية الرئيسية والاجابة عنها اعتمدنا خطة بحث مدروسة تتكون من فصلين:

تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الذي يشتمل على مبحثين يتمحور اولهما حول مفهوم نشاط الترقية العقارية، وفي الثاني تحدثنا عن مهنة المرقي العقاري.

أما في الفصل الثاني خصصناه لدراسة مجال نشاط المرقي العقاري العام، فقد انصب الاهتمام في المبحث الأول على نماذج المرقي العام العقار، وفي المبحث الثاني تم التركيز على ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذج المرقي العقاري العام.

وصادفنا خلال بحثنا جملة من الصعوبات من بينها قلة المراجع التي لها علاقة بمجال الترقية العقارية والمرقي العقاري العام وانعدام دراسات معمقة للموضوع والملمة بجوانب البحث.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

يشهد القطاع العقاري نموا مستداما وتطورا متسارعا في مختلف أنحاء العالم، مما يجعله مجالاً مثيراً للاهتمام للمستثمرين والعاملين في هذا القطاع ومن بين المهن التي تلعب دوراً بارزاً في هذا السياق، يبرز دور المرقي العقاري كمحدد رئيسي لقيمة العقارات ومستشار مهم للعملاء والمستثمرين.

تعتبر المرقي العقاري شخصية مؤثرة في سوق العقارات، حيث يقوم بتقديم تقييمات دقيقة وشاملة للعقارات، ويساعد الأفراد والشركات على اتخاذ القرارات المالية الصحيحة فيما يتعلق بالبيع والشراء والاستثمار في العقارات. يقوم المرقي العقاري بتحليل العقارات من خلال النظر إلى عوامل متعددة مثل الموقع، والحالة الفنية، والطلب والعرض في السوق، والعوامل الاقتصادية والسياسية العامة التي قد تؤثر على قيمة العقارات.

وسنتطرق من خلال هذا الفصل إلى مفهوم نشاط الترقية العقارية من خلال المبحث الأول.

أما المبحث الثاني: سنعرج إلى مهنة المرقي العقاري.

المبحث الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

عرفت الترقية العقارية حركية معتبرة، خاصة في الآونة الأخيرة، أين ركزت البرامج التنموية في الجزائر على المجال العقاري بشكل عام، وعلى العقار الحضري بشكل خاص، ومن هذا المنطلق تحركت يد المشرع إلى إصدار نصوص قانونية تتعلق بترقية الوسط الحضري وذلك من خلال ضبط بعض القواعد والآليات القانونية من اجل تلبية احتياجات السوق العقارية، خاصة في مجال السكن الذي بات من الطلبات المتزايدة يوما بعد يوم[1].

المطلب الأول: نشاط الترقية العقارية

الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية

لم يكن هناك تعريف واحد لنشاط الترقية العقارية، بل ظهرت تعريفات متنوعة لهذا المفهوم وفقاً للتطورات التشريعية والمقتضيات الاجتماعية في فترات زمنية مختلفة.

من بين هذه التعريفات جاء في قانون 86/07 الذي صدر في 02/ الفقرة (02) منه تعريفا يقول: "تستهدف الترقية العقارية تطوير البنى التحتية العقارية الوطنية وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تقام حسب الحاجات الاجتماعية في إنشاء مبان أو مجموعات يتم استخدامها في السكن أساساً، وتشتغل بصفة ثانوية في المحلات ذات الطابع الخدمي والتجاري." يلاحظ من هذا التعريف أن المشرع أعطى الأولوية لقطاع السكن بصفة رئيسية.

وفي المرسوم التشريعي 93/03، في المادة (02)، يتم تعريف النشاط العقاري على أنه يشمل جميع الأعمال التي تقوم بها لإنشاء أو تجديد البنية التحتية العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية احتياجات خاصة يمكن أن تشمل البنية التحتية العقارية المعنية مباني تستخدم لأغراض سكنية أو لأغراض مخصصة لإيواء أنشطة حرفية أو صناعية أو تجارية يلاحظ من هذا التعريف أن المشرع يفصل بين النشاط العقاري بشكل عام وبين نشاط الترقية العقارية المقصود، حيث يشمل النشاط العقاري جميع العمليات العقارية بما في ذلك الترقية

[1] الهام بخوش، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 13، جامعة باجي مختار، عنابة، ص 283.

العقارية، لكن مصطلح "نشاط الترقية العقارية" يشير إلى مفهوم محدد يقصده المشرع والمذكور في نص المادة بشكل خاص.[1]

في القانون رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تم تعريف الترقية العقارية في المادة (3/10) بأنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" يلاحظ أن هذا التعريف يركز على الجانب الاقتصادي لنشاط الترقية العقارية، مما يميزه بالاهتمام بالجوانب المالية والإدارية، ولكنه يفتقد إلى الدقة في تحديد مجالات العمل والممارسات الخاصة بنشاط الترقية العقارية.[2]

فإننا بدورنا حاولنا الربط بين هذه التعاريف وأهداف الترقية العقارية لنستنتج إن الترقية العقارية يمكن تعريفها كما يلي:

"النشاط العقاري الذي يهدف إلى تحسين الوعاء العقاري واستغلاله وضبط العلاقة بين كل الفاعلين في هذا النشاط من اجل تجسيد أهداف السياسة الوطنية في مجال تطوير العقار الحضري".

ومنه فان الترقية العقارية هي نشاط عقاري يتعلق أساسا بقيام مشروع عقاري ما سواء كان الهدف منه هو انجاز عقارات جديدة خاصة السكنية منها بل كل مل يلبي الاحتياجات العامة لقاطني المناطق الحضرية وعبر الآليات القانونية المتاحة من مختلف الصيغ المتعامل بها دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي لا يمكن بأي حال من الأحوال المشاريع العقارية إن تمس بمخططات التنمية المحلية والوطنية.[3]

[1] نوي عقيمة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسية والقانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، العدد ،19جوان ،2018ص .770

[2] المرجع نفسه، ص 770.

[3] المادة 07 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر رقم 26-95 في 1995/09/25الجريدة الرسمية عدد.49

أولا: تعريف نشاط الترقية العقارية وفق القانون رقم 86-07

لقد عرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 2 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وهذا بما يلي:" ... وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد، ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الاطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون ..[1]

ثانيا: تعريف نشاط الترقية العقارية وفق المرسوم التشريعي رقم 93-03

إن المرسوم التشريعي جاء لإلغاء القانون رقم 86-2017 السابق الذكر، الذي ظهر في وقت لم تكن فيه مبررات ظهور القطاع الخاص مضمونة دستوريا، رغم أن القانون أشار لها في المادة 5 في فقرتين متتاليتين ، لذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتضمن النشاط العقاري ، حيث عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية بموجب المادة الثانية منه كما يلي : " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.[2]

[1] المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 86-2017 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، لسنة 1986 ، ص 350

[2] مرسوم تشريعي 93-2013 المؤرخ في 011-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، ص 5

الفرع الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية وفق القانون رقم 11-04

لقد عرف المشرع الترقية العقارية في المادة 3 فقرة 11 من القانون رقم 2-11-2004 المؤرخ في 17-02- 2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يلي : " هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية." [1]

كما أضاف في المادة 14 من نفس القانون بالنص على ما يلي : " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات إستعمال سكني أو مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات إستعمال حرفي أو تجاري".[2]

ما نستنتج من هذه التعاريف ما يلي:

إن الترقية العقارية كانت في القانون رقم 86-2017 تشمل المحلات السكنية كأعمال أساسية ، أما المحلات ذات الطابع المهني والتجاري فهي أعمال ثانوية ، أما في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المعدل والمتمم فأصبحت كل الأعمال بما فيها المحلات ذات الطابع المهني والتجاري كلها أعمالا أساسية من خلال القانون رقم 86-2017 كان للترقية العقارية بعد إجتماعي بحت، منحصر في بناء السكن يظهر من خلال العبارة التالية :" ... تكيف حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن " ، أما في المرسوم التشريعي فأصبح النشاط العقاري له بعد إقتصادي و آخر إجتماعي في نفس الوقت[3].

لم تسلم هاته التعاريف من النقد فنلاحظ أن الترقية العقارية تنحصر في بناء المساكن وتخصيصها للبيع، كما أن النص غامض في تعريف للترقية العقارية حيث أخلط بين

---

[1] القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، ص 6.

[2] القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 ، السابق الذكر ، ص 7

[3] المادة 02 فقرة 2 من القانون رقم 86-07، ص351

مصطلحي "النشاط العقاري و نشاط الترقية العقارية "، النشاط العقاري أعم وأشمل من نشاط الترقية العقارية الذي هو جزء منه.

–المشرع الجزائري جمع بين العمليات ذات الصلة بالموارد العقارية وإدارة المشاريع العقارية ، والمقصود بعمليات التعبئة للموارد العقارية هي تلك العمليات التي تساهم مباشرة أو غير مباشرة في إنجاز المشاريع العقارية.[1]

وأخيرا يمكن القول أن المشرع الجزائري ركز في تعريفه للترقية العقارية على الأساس الذي تقوم عليه، ومن هذا المنطلق يمكن تعريف الترقية العقارية هي تلك العمليات التي تنصب على المشاريع العقارية الموجهة أساسا لإنجاز محلات سكنية أو مهنية وإستثناء الموجهة لإنجاز محلات ذات إستعمال حرفي أو تجاري والمخصصة للبيع و للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة[2].

المطلب الثاني: تطور نشاط الترقية العقارية

تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر من خلال عدة نصوص قانونية، ولكن يظهر التطبيق الميداني سريعاً عدم كفاية هذه النصوص، مما يدفع المشرع إلى إلغائها واستبدالها بنصوص جديدة تحاول الاستفادة من الأخطاء التي ظهرت في التطبيق الميداني. يهدف ذلك إلى تحقيق قانون أكثر فعالية وتنظيماً لهذا النشاط، مع الاستمرار في استخدام التجارب العملية كمصدر للتحسين والتطوير.

الفرع الاول: أهم الاحكام التي حاء بها القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04.

احتكرت الحكومة قطاع الإسكان لفترة طويلة من خلال المؤسسات العامة وتمويل عام، نتيجة غياب الوسائل التقنية والتنظيمية الكافية لإنجاز وإدارة المشاريع السكنية، بالإضافة إلى نقص التمويل اللازم لبرامج الإسكان الضخمة بسبب الأزمة الاقتصادية التي شهدتها البلاد

[1] العربي بايزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، رسالة ماجيستير، جامعة محمد خيضر ، باتنة ، 2009 ،ص 93.

[2] المادة 15 من القانون رقم 11–04 المؤرخ في 17–02–2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد14، ص 7.

منتصف الثمانينيات. ومع زيادة السكان والهجرة الريفية نحو المدن، توسع الفجوة بين الطلب والعرض على الإسكان. ولمعالجة هذه المشكلة، أصدرت السلطات الجزائرية قانون الترقية العقارية رقم 07/86 في 4 مارس 1986، بهدف إيجاد حلول للتحديات التي تواجه قطاع الإسكان. وعلى الرغم من تشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء، إلا أن نطاق الترقية العقارية تم تحديده في مجالات محدودة، مثل المساكن الموجهة للبيع وبناء المحلات التجارية والمهنية كاعتبار ثانوي، مما أدى إلى تقييد نموه وتطوره.[1]

بالإضافة إلى ذلك، لم تُحرر المبادرة الخاصة بالشكل الكامل، حيث بقيت الترقية العقارية تخضع لاحتكار الكيانات القانونية التابعة للقطاع العام، على الرغم من فتح الباب أمام المستثمرين الخواص. وذلك بسبب القيود والتزامات التي فرضها نظام دفتر الشروط الذي أُعد من قِبل السلطات المحلية، والذي شكل عقبة أمام المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية.

تبين أن الأحكام المنصوص عليها في قانون 07/86 لم تعد متناسبة مع التوجهات الجديدة التي اتخذتها الجزائر، حيث جاء الدستور الجديد لعام 1989 بنظام جديد أعلن فيه إعادة تحديد أدوار السلطات العمومية وتقليص مدى تدخلها لتفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة، وتحديد المعاملات العقارية ومنع احتكارها من قبل المجالس الشعبية البلدية.

مما حدى بالمشرع الى الغائه واستبداله بالمرسوم التشريعي 93-03 بغية الاستجابة للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المستجدة .وكذا اعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن التي بدأت تتفاقم اكثر مستفيدا من اخطاء القانون 86-07 وما اعتراه من نقائص اثناء التطبيق وما طرح من اشكاليات[2].

[1] النوعي أحمد، الترقية العقارية في الجزائر، مجلة الافاق العلمية، المجلد 11، العدد 04،، جامعة عمار ثليجي، اغواط، الجزائر، 2019، ص 237.

[2] المرجع نفسه، ص 238.

الفرع الثاني: اهم الاحكام التي حاء بها المرسوم التشريعي 93-03

جاء المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري والذي ألغي بموجب المادة 30 منه القانون 86-07 السالف الذكر.

ويعتبر المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقيين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية ،خاصة في ظل العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق وهو ما تكرس بصدور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الاجراءات التي سمحت بفتح الباب واسعا امام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات واستحداث تقنيات جديدة وقد اعتبر المرسوم التشريعي 93-03 بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقيين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي اخذت مسار وبعدا ايجابيا.[1]

ومن خلال الاحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03 نلاحظ ان هناك تغير في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي التي تهدف الى اشباع حاجات سكنية الى هدف اشمل هو الجمع بين الطابع الاجتماعي والاقتصادي، وذلك بفتح مجال الاستثمار الذي كان حكرا على الدولة وادخال القطاع الخاص في مشروع الترقية العقارية في ضل التوجه نحو اقتصاد السوق مما يؤثر على الطبيعة القانونية لأطراف هذا النشاط.

وقد جاء هذا المرسوم بجملة من الاحكام اهما الغاء القيود الواردة على الايجار في القانون المدني كإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في الامكنة واحاطته بالعديد من الضمانات.

تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية.

حيث تم إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء قام بها القطاع العام او الخاص.

الغاء التجديد الضمني وانشاء حق الشفعة للمستأجر.

[1] شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2014-2015، ص 62-63

كما تطرق الى الأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 81-01.

غير ان الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي للمرسوم والتي تعتبر إطار قانوني جديد صدر من اجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية وبصفة خاصة لسد الطلب المت ازيد على السكن من خلال تفادي سلبيات قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

حيث جاء بصياغة مخالفة له وأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل قانون 07/86 من خلال ما يلي:

- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص بعد ما كان في السابق من احتكار القطاع العام حيث نص في المادة " 30.
- كل شخص معنوي وطبيعي (عام وخاص) سمح لهم بالترقية العقارية دون ان يحصره في الشخص المعنوي".[1]
- إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء عام او خاص باستثناء الاشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة وبالتالي يتمتع المتعامل في الترقية العقارية بصفة التاجر مع الغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية التي كان يشكل عائقا أمام المتعامل للترقية العقارية.
- توسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شانه ان يحد من تنميته وتطوره حيث لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على الانجاز بل أصبح يتضمن كل الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك المخصصة للبيع او الايجار لتلبية اعمال خاصة او ذات استعمال سكني او مخصصة لأي نشاط حرفي او صناعي او تجاري.

مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوح للمستأجر وذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من اجل اقتحام سوق العقا ارت المبنية المعدة للسكن.[2]

---

[1] ايمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009/2008، ص 39.

[2] اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 25

ورغم سمو اهداف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها، الا انه احتوى على العديد من النقائص مردها الى غياب سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب والابعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر مما أدى بالمشرع الى الغائه واستبداله بالقانون 11-04.[1]

[1] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري:

المرقي العقاري في التشريع الجزائري نوعان، مرقي في القطاع العام وهو قديم النشأة والوجود أما المرقي الخاص فهو حديث النشأة، ويرجع أصل وجوده إلى المشرع الفرنسي سنة 1914في شكل جمعيات وهذا كطريقة لتسيير الملكية المشتركة، ومن خلال هذا التنظيم أو الاتفاق يلتقي أحد المالك في الشيوع وكالة لإبرام الصفقات وحراسة التنفيذ، وعن طريق هذه الوكالة يقوم بشراء الأراضي والتعامل مع المقاولين.[1]

على ضوء ما سبق سنقسم مبحثنا الى مطلبين المطلب الاول نبين فيه انواع المرقي العقاري، اما المطلب الثاني يتمحور حول شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري.

المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري

من خلال نص المادة 13/ 03 من قانون 11_04 المحدد لقواعد لنشاط الترقية العقارية المرقي العقاري، يتبن أن نشاطات الترقية العقارية تختلف بإختلاف الأشخاص القائمين بها، إذا كان شخصا معنويا أو شخصا طبيعيا لذلك فالمرقي العقاري قد يكون شخصا معنويا تابعا للدولة ويسمى بالمرقي العقاري العام وقد يكون من أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا معنويا او طبيعيا ويسمى بالمرقي العقاري الخاص.[2]

الفرع الأول: المرقي العقاري العام

تعتبر الترقية العقارية الممارسة من قبل المرقيين العموميين هي الأصل وفي القانون الجزائري قبل صدور المرسوم التشريعي رقم: 93-03 كانت الهيئات العمومية تحتكر نشاط الترقية العقارية وتتمثل في الجماعات المحلية بالإضافة إلى المؤسسات العمومية المؤهلة المتمثلة في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

[1] تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية-المتعامل الخاص-مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون مؤسسات، بن كعنون، الجزائر، ص. 37.

[2] شعوة مهدي، المرجع السابق ص .22

❖ **الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين**

كانت الجماعات المحلية تتمتع بالصلاحيات المطلقة داخل المحيط العمراني الموجود على اراضيها، وهذا بموجب الامر: 74-26 المؤرخ في: 16/02/1974المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الأمر الذي جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية، غير أنه بصدور قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، تحررت المعاملات العقارية بإنشاء سوق عقارية حرة تتوافق من النظام الجديد ، والغي الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية ،ومن ثم ظهرت إلى الوجود الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وأصبحت هي التي تتصرف في المحفظة العقارية لصالح البلدية، وعملا بنص المادة 73من قانون 24-90.[1]

فإن كل تصرف تباشره الجماعات المحلية لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلا

وعديم الاثر، لأن هذه المهمة أسندت إلى الوكالات العقارية التي تعتبر وكيل قانوني للجماعات

المحلية لإتمام عملية تسيير سنداتها الحضرية، وبهذا لم يعد للجماعات المحلية الحق في التصرف بعد تحرير نشاطات الترقية العقارية، لفائدة أشخاص القانون الخاص، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 03-408 المؤرخ في: 2003_11_03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 90_405 السالف الذكر الذي يحدد قواعد إحداث وكالات سياحية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين ،أصبحت الوكالة تسمى بالوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين وهي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، لها شخصية معنوية مستقلة ، وأصبحت مهامها لا تقتصر على الجوانب التقنية والمالية المرتبطة بعمليات بيع وشراء عقارات او الحقوق العقارية وتحرير العقود المثبت لنقل الملكية لهذه الحقوق بل أيضا في إنجاز السكنات الترقوية حسب الصيغ المعروضة.

[1] بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 22.

❖ **دواويــن الترقية والتسيير العقاري:**

أنشأت هذه الدواوين بموجب الأمر رقم: 74-63 المؤرخ في: 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية العقارية، ثم الغي هذا الأمر بموجب الامر 76-93 المؤرخ في: 1976_10_23 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، ثم بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم: 76-143 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري[1].

وبالنسبة للطبيعة القانونية لديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري، اختلفت بالاختلاف القوانين

التي نظمتها، ففي ظل الأمر رقم 74-63 المذكور أعلاه، إعتبرها المشرع مؤسسات عمومية

ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي ، وتمارس نشاطها تحت وصاية الوالي ، لكن بموجب الامر 76-93 المؤرخ في 1976_10_23 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والسير العقاري، اعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي تخضع لرقابة الوالي الذي يعمل كمندوب للحكومة وكممثل مباشر ووحيد لكل الوزراء، وبعدها صدر المرسوم رقم: 85-270 المؤرخ في: 05/11/1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي بموجبه تم تحويل الطبيعية القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي ، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم: 91-171 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 93-08 المؤرخ في ،1993_01_02 وتطبيقا لهذه النصوص تعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ،تمارس

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 23.

مهامها تحت وصاية وزارة السكن عملا بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-08 السالف الذكر.

وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتطبق عليها قواعد القانون التجاري ، اما علاقتها مع الدولة فتخضع لقواعد القانون الاداري وذلك طبقا لنص المادة 45 من القانون رقم : 88-01 المؤرخ في 12_01_1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية تتميز هذه الهيئات التجارية او الصناعية عن المؤسسات العمومية الادارية من حيث طبيعة نشاطها الإداري، كما تختلف عن المؤسسات العمومية الاقتصادية ، أي شركات من حيث الهدف فيه تمارس نشاط تجاري غير أنها لا تخضع لقواعد السوق والاقتصاد ، إنما لتنظيم الإدارة من خلال دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المتعاملين ، والادارة هي التي تحدد سعر المبيعات فهي تسعى لتحقيق المنفعة العامة وتقدم الخدمة المرتبطة بتوفير السكن أكثر من السعي لتحقيق الربح عكس المؤسسات العمومية الاقتصادية ،وهي تعتبر من الاشخاص الاعتبارية ذات الطبيعة المختلطة بحيث تخضع من حيث نشأتها وتنظيمها الى القانون العام ، بينما تخضع لعلاقاتها مع الغير للقانون الخاص وتكتسب الشخصية المعنوية بموجب النص الذي أنشأها.[1]

❖ مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية، بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن، لا سيما الفئات الاجتماعية المحرومة، كما يتكلف بأعمال الترقية المبنية وللإنابة على أي متعامل من خلال الاشراف على المشاريع المسندة إليه ، والتي تعتبر نشاط ثانوي بالنسبة للديوان لهذا عمليا اقتصر دوره الاساسي منذ نشأته على الترقية غير المبنية ، كما يقوم الديوان بصيانة وترميم الاملاك العقارية.

إضافة إلى ذلك يقوم إنجاز السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، وكذا جرد العمارات المكونة للحظيرة الوطنية التي يسيرها، كما يراقب مراعاة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الموجودة بهذه العمارات.

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 24

لكن ما يلاحظ ان أعمال الترقية العقارية بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري جاءت على ضمن المهام الثانوية التي تكون على سبيل التبعية، أي انه عملا إستثنائيا، وكان من المفروض أن تكون رئيسية والا انحرفت عن الهدف الرئيسي من إنشاء هذه المؤسسة، حيث يطغى جانب الإدارة والتسيير على نشاطات الترقية العقارية لذا وجب تعديل التسمية الى ديوان

التسيير العقاري وترقيته[1] .

3-المؤسسة العمومية للترقية العقارية:

المؤسسة العمومية للترقية العقارية يرجع أصلها إلى الديوان الوطني للسكن العائلي للسكن العائلي الذي أنشأ بموجب المرسوم رقم: 80-213 المؤرخ في: 1980_09_13 ثم حل هذا الديوان لتحل محله مؤسسات ترقية السكن العائلي التي تم إخضاع شروط إحداثها وتنظيمها

وسيرها لأحكام المرسوم رقم: 83-201 المؤرخ في: 1983_03_19المحدد لشروط إنشاء المقاولات وتنظيمها، بحث اعتبرت المؤسسات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتخضع للقانون التجاري في علاقتها مع الغير

في حين خضوعها للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة، لعل هذه المؤسسات بعد التسعينات أصبحت لا تتماشى والتصور الجديد الذي رسمته الدولة لتفعيل نشاطها، وتم ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي بموجب محضر مساهمات الدولة المؤرخ في: 2009_01_22المتضمن

[1] انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147 المؤرخ في: 1991_05_ 12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي واعادة تنظيم ذمتها المالية، وأصبحت تسمى بالمؤسسة العمومية، وطبقا لنص المادة 05من الامر رقم: 04_01المؤرخ في:2001_08_20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها.[1]

❖ **الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:**

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أحد المرقيين العقاريين في الترقية العقارية ،أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في : 12_05_1991 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، وطبقا لنص المادة الاولى من المرسوم السالف الذكر ، فالوكالة الوطنية لتحسن السكن وتطويره ، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، ويوجد مقر الوكالة في الجزائر العاصمة، وتعد تاجرة مع علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري وتمارس مهامها تحت وصاية وزير السكن.

الهدف من إنشائها هو المساهمة في حل مشكل السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة والمتوسطة الدخل، إضافة إلى ترقية السوق المتعلقة بالعقار المبني وغير المبني والقضاء على السكن غير الصحي وتحديث الأنسجة القديمة واصلاحها واعادة الهيكلة العمرانية، إنشاء مدن جديدة، إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عمله او تطورها، وتصور المعلومة ونشرها على نطاق واسع اتجاه المتعاملين في سوق العقار المبني وغير المبني.[2]

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص:

في ظل قانون الترقية العقارية لسنة 1986ظهر المرقي العقاري الخاص حيث كان يتمثل في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا منفردين أو في شكل تعاونيات إضافة إلى الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، وبالرجوع إلى نص المادة 01-03 المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص (يدعى كل

[1] أنظر المادة 05 من الامر رقم 01-04.

[2] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 24

شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02السابقة متعاملا عقاريا،) نجدها فتحت المجال لظهور مهنة المرقي العقاري الخاص وهو ما بقي سائدا في ظل أحكام القانون رقم:04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وفي المادة ،03-15 مما سبق فالمرقي العقاري الخاص قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا[1].

وظهور المرقين العقاريين الخواص لأول مرة في الجزائر، جاء بصدور الأمر 76-92 المؤرخ في 1976-10-23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي، فالاكتتاب في التعاونيات العقارية كان متاحا للأشخاص الطبيعيين الراغبين في الحصول على سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك.

القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية افتتح الاكتتاب قصد انجاز عمليات الترقية العقارية

لأي شخص طبيعي أو معنوي ذي جنسية جزائرية، خاضع للقانون خاص، باستثناء الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص الموصوفة بأنها " تاجرة شكلا تطبيقا لأحكام القانون التجاري.

أما المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ومن خلال نص المادة 3 منه اعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة متعاملا في الترقية العقارية ومن ثمة المتعامل الخاص قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة به، وعلى هذا يكون المتعامل الخاص، إما:

1- شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، مثلما هو مبين في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 24

2- أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص، كما هو الحال بالنسبة للتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، والقائم بأعمال الترقية العقارية وفقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-2003 المتعلق بالنشاط العقاري

3- أو أن يكون الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع، أو شركة تجديد وانجاز طبقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري[1].

❖ **المرقي العقـاري شخص طبـــيعي:**

يقصد بالشخص الطبيعي الانسان أي الكائن البشري ويتمتع الانسان بشخصية قانونية فترة وجوده أي مدى حياته، تلك الفترة تبدأ بالولادة وتنتهي بالوفاة، والجدير بالذكر إرتباط الانسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية، وعلى هذا الأساس سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة مرقي عقاري طبقا لنص المادة 3/15السالفة الذكر، وكذا المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم:84_12 غير أنها اشترطت عليه الحصول على شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وهي الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين 5والذي يترتب عليه الزامية الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كما اشترط القانون لإكتساب صفة المرقي العقاري الجنسية الجزائرية، كما أن ممارستها تكون مانعة لممارسة أي نشاط أخر مدفوع الاجر[2].

[1] بن عامر محمد، النظام القانون للترقية العقارية في الجزائر، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون فرع قانون الأعمال، جامعة جيلالي ليابس، كلّة الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، 2020-2021، ص 105.

[2] إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، طبعة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، 2008، ص 216.

❖ **المرقي العقاري الخاص شخص معنوي:**

يقصد بالشخص المعنوي مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين،

ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض، وهو شخص قائم بذاته ومستقل عن الأشخاص المكونين له، وتقسم الأشخاص المعنوية الخاصة إلى شركات تهدف إلى تحقيق الربح وجمعيات لا تهدف لذلك، وما يهمنا في الدراسة الشركات التجارية ونستبعد الشركات المدنية لأن المرقي العقاري يعتبر تاجر ونشاطات الترقية العقارية تعد أعمالا

تجارية، وتعرف الشركة التجارية بأنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال نقد بهدف اقتسام الأرباح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر، وتعتبر

الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل طبقا لنص المادة 03من القانون التجاري الجزائري، وطبقا لنص المادة 544 من نفس القانون التي تنص تعد شركات تضامن وشركات

المحاصة وشركات ذات مسؤولية محدودة وشركات المساهمة تجارية بحكم شكلها ومهما كان موضوعها،) فالمرقي العقاري المعنوي الخاص يكون إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية

أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقا للمادة 324 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون المدني[1].

أما الأشخاص الطبيعيين فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني.

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 27.

هذه الشركات تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549من القانون التجاري من يوم قيدها في السجل التجاري، كما أن عملية القيد التي يتم بموجبها الاعتراف بالشخصية القانونية التي تتطلب حتما توفر شروط محددة من كل المعنيين لا سيما القانون الاساسي المثبت بعقد رسمي.

وهذه الشركات تأخذ صفة المرقي العقاري بحيث تبادر بنشاطات الترقية العقارية، وهي تخضع

من حيث تأسيسها لأحكام القانون المدني وتخضع في نفس الوقت لقواعد القانون التجاري وبحكم تخصصها في النشاط تخضع للقانون رقم: 04_11المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية[1].

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري:

أقر المشرع الجزائري القانون الجديد رقم 11-04 ولائحته التنفيذية التي تحدد مجموعة جديدة من الشروط للالتحاق ومزاولة مهنة الوكلاء العقاريين، وبعد أن مارسها بعض الأشخاص غير العارفين بمهنة الوكلاء العقاريين، اعتبر أكثر تنظيما وجود الآليات اللازمة لتفعيل مجال الترويج العقاري والذي يتمثل في ضرورة الحصول على الاعتراف والتسجيل في السجل التجاري والتسجيل في سجل الدولة للترويج العقاري مما يعني وجوب المشاركة في العقارات الترقيات العقارية لصناديق الضمان والضمانات المتبادلة، خلافا للمرسوم رقم 03-93 المتعلق بالأنشطة العقارية، الذي يحصر ممارسة مهنة الوكيل العقاري بشرطين: الاهلية والجنسية.[2]

❖ **تعريف الاعتــماد:**

يفرض القانون الجزائري على مزاولي مهنة المرقي العقاري الحصول على اعتماد مسبق، حيث يتعين الحصول على ترخيص من وزير السكن والعمران بعد موافقة لجنة الاعتماد،

[1] انظر المواد من 416 الى 448 من القانون المدني.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 122-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل وبالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013

وهذا الاعتماد يُعتبر كرخصة إدارية مسبقة لممارسة هذه المهنة. ويعد اعتماد المرقيين نقطة مهمة في مجال الترقية العقارية، وهو يعاني من تحديات كبيرة تؤثر سلباً على السوق العقارية وتزيد من مشكلات السكن. وإذا كان الاعتماد شرطاً إلزامياً لممارسة هذه المهنة، فإن له متطلبات خاصة[1].

أولا: الحصول على الإعتماد.

يتطلب المشرع الجزائري لممارسة مهنة المرقي العقاري الحصول على الاعتماد المسبق، حيث لا يمكن للمرقي العقاري القيام بعمليات الترقية العقارية إلا بعد الحصول على الترخيص المسبق من وزير السكن والعمران بعد موافقة لجنة الاعتماد في إطار القانون رقم 11-04. يُفهم بالاعتماد هنا بمثابة رخصة إدارية مسبقة لممارسة هذه المهنة، ويعتبر اعتماد المرقين نقطة حاسمة في مجال الترقية العقارية. وليتم منح الاعتماد للفرد الذي يرغب في ممارسة مهنة المرقي العقاري، يتوجب عليه أن يستوفي الشروط المطلوبة وأن يقدمها إلى الهيئة المختصة.

❖ **شروط طلب الحصول على الإعتماد:**

طبقًا لنص المادة 04 من القانون رقم 11-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، يُمنح الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري للمرقين العقاريين المعتمدين، مما يتيح لهم المبادرة بالمشاريع العقارية. ويُشدد القانون على أنه لا يمكن لأي شخص أن يُدعي صفة مرقي عقاري أو يُمارس هذا النشاط ما لم يكن قد حصل على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وفقًا للشروط والكيفيات المحددة في القانون نفسه[2]."

وفقًا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الخاص بتنظيم مهنة المرقي العقاري، يتم تسليم الاعتماد للمرقي العقاري، بموجب الشروط المبينة أدناه، من قبل الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة الاعتماد للترقية العقارية.[3]

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 30.

[2] المادة 05 من القانون رقم 11-04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

1. الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:

تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 على أنه لا يمكن لأي شخص التقدم بطلب للحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوف الشروط التالية:

- أن يكون عمره خمسة وعشرين سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات بالسلوك الحسن وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أي من موانع الممارسة، والتي ينص عليها المادة 20 من القانون رقم 11-04 الصادر في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011م[1].
- يجب على المتقدم للحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري أن يثبت توفر موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- يتم توضيح كيفية تطبيق هذه المحطة من خلال قرار مشترك يصدر بين وزير المالية ووزير السكن.
- يجب أن يتمتع المتقدم بحقوقه المدنية.
- يجب على المتقدم تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه.
- عندما لا يستوفي المتقدم الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمرشد يتوفر فيه هذه الشروط.

من الملاحظ أن المشرع الجزائري قام بتحديد شروط لطلب منح الاعتماد، بما في ذلك شروط مرتبطة بالشخص ذاته مثل العمر الأدنى والجنسية والحقوق المدنية، وأيضًا شروط متعلقة بالكفاءات المهنية والمالية.

[1] انظر المادة 20 من القانون رقم 11-04

2. الشروط الخاصة بالشخص المعنوي:

بالنسبة للشخص المعنوي، فإن شروط طلب الحصول على الاعتماد وفقًا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 هي كما يلي[1]:

- يجب أن يكون الشخص المعنوي خاضعًا للقانون الجزائري.
- يجب على الشخص المعنوي أن يثبت توفر موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- يجب على الملك أو المالك أن يقدم ضمانات حسب السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة وفقًا للمادة 20 من القانون 11-04.
- يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة للأشخاص الطبيعيين.

ومن المهم التنويه أن المشرع الجزائري لم يحدد شكلًا معينًا للشركة التجارية، وبالتالي يمكن تأسيس شركة تجارية بأشكال مختلفة مثل شركة التضامن أو شركة المساهمة أو شركة ذات المسؤولية المحدودة أو شركة التوصية وغيرها، ويتوجب على الشخص المعنوي توفير الشروط المطلوبة للحصول على الاعتماد بغض النظر عن نوع الشركة التجارية التي يديرها.

3. إجراءات منح الإعتماد :

أ) تقديم الطلب:

وفقًا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96، تم تعديل أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 122-84 بحيث يتعين على طالب الاعتماد أن يقدم طلبه إلى المصالح المختصة لوزير المكلف بالسكن.[2]

أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-84 تنص على أنه:

[1] انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-93 المؤرخ في 26 فبراير 2013 يحدد كيفيات ممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقارين ن ج ر العدد 13 من المؤرخة في 06 مارس 2013.

"يجب أن يودع طلب الإعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن[1].

ثانيا: القيد في السجل التجاري.

بعد حصول المرقي العقاري على الاعتماد، يتعين عليه التسجيل في السجل التجاري، مما يؤدي إلى اكتسابه صفة التاجر، وبالتالي يخضع لقواعد القانون التجاري. يجب على المرقي العقاري أن يتوفر فيه الشروط الضرورية لاكتساب صفة التاجر، وهي الاهلية التجارية وفقاً للمادة 40 من القانون المدني الجزائري. يشترط المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدل بالمرسوم التشريعي رقم 13-96، بلوغ المرقي العقاري سن الـ 25 عاماً، وهو تقدير مختلف عن القواعد العامة للأهلية التجارية ولا يسمح بترشيد القاصر كما هو مسموح به في القانون التجاري. أما بالنسبة لأهلية الشخص المعنوي، فإن القيد في السجل التجاري يعتبر ميلاد الشخصية المعنوية واكتسابها الصفة التجارية، مع اشتراط ممارسة الأعمال التجارية على وجه الاحتراف واعتمادها كوسيلة للعيش، حيث يتطلب الاحتراف القيام بالأعمال بصورة مستمرة ومنتظمة.[2]

أولا: تعريف السجل التجاري

السجل التجاري يشكل دفترا تفرد لكل تاجر، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يحتوي على صفحة تسجل فيها بيانات هؤلاء الأشخاص ونشاطهم، تحت إشراف ورقابة الدولة يبرز السجل التجاري أهميته في دعم الثقة والحد من الغش، وتعزيز العلانية لتسهيل المعاملات التجارية، مما يسهم في تعزيز الثقة والاطمئنان لدى المتعاملين وبالتالي اتباع نظام السجل التجاري يتم من خلال تسجيل المركز القانوني للتاجر والعناصر المختلفة التي تشكل نشاطه التجاري.

وقد حدد المشرع الجزائري في القانون التجاري الملزمين بالتسجيل في السجل التجاري في المواد 19 و20 منه يلزم بالتسجيل في السجل التجاري كل تاجر، سواء كان شخصًا طبيعيًا

[1] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-84، المرجع السابق.

[2] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 39.

أو معنويًا، الذي يمارس أعماله التجارية داخل الأراضي الجزائرية، بما في ذلك الشركات الأجنبية التي تمتلك مكتبًا أو فرعا أو أي مؤسسة أخرى في الجزائر وعليه يفرض المشرع في القانون 04-11 السالف الذكر على كل مرقي عقاري معتمد بصفته تاجر الالتزام بالتسجيل في السجل التجاري، وهو ما تؤكده المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكورة أعلاه.[1]

ثانيا: إجراءات القيد في السجل التجاري

قبل التطرق إلى إجراءات القيد، يجدر بنا أن نذكر أن المشرع الجزائري وكل نظام السجل التجاري وكل ما يتعلق به إلى المركز الوطني للسجل التجاري، وهو جهة إدارية تخضع لإشراف ورقابة القضاء، كما تتولى المنازعات الخاصة به، ويتمتع بمقر في الجزائر العاصمة، بالإضافة إلى وجود ملحقات له في كل ولاية.

وعلى كل مرقي عقاري معتمد أن يقوم بالإجراءات اللازمة للقيد في السجل التجاري، سواء على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري أو على مستوى ملحقاته المحلية في كل ولاية. يتطلب ذلك تقديم طلب القيد الذي يتضمن المعلومات الخاصة بالتاجر، بما في ذلك الوثائق اللازمة. بالنسبة للأفراد، يتضمن ذلك ملكية المحل أو عقد الإيجار، وشهادة الجنسية، والحالة المدنية، والكفاءات، وصحيفة السوابق العدلية، ومعلومات النشاط بالإضافة إلى قرار الاعتماد. أما بالنسبة للشركات، فيتطلب ذلك التصريح باسم وصفة مقدم طالب التسجيل، والقانون الأساسي للشركة، ومحضر انتخاب أجهزة الإدارة والوثائق الأخرى ذات الصلة.

يتم تسجيل سجل تجاري واحد للأفراد وللشركات، ويبقى نشاط الشركة مسجلًا حتى يتم الشطب. ويجدر بالإشارة إلى أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 234_14 المؤرخ في 29/08/2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، تتطلب تقديم الإعتماد المؤقت أو الرخصة المؤقتة عند طلب

[1] أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري ، الجزء االول ، الطبعة الثانية 1980 الجزائر ص59.

التسجيل في السجل التجاري، ويتعين الحصول على الإعتماد النهائي أو الرخصة من السلطات المختصة قبل ممارسة الأعمال التجارية.[1]

يتعين على المرقي العقاري تقديم طلب القيد في السجل التجاري خلال فترة لا تتجاوز شهرين من تاريخ الحصول على الترخيص لمزاولة التجارة، سواء كانوا أفرادا طبيعيين أو أشخاصا معنويين. يثير ممارسة نشاط المرقي العقاري تساؤلات حول إمكانية الامتثال لهذه المدة خلال شهرين من حصوله على الاعتماد دون القيد في السجل التجاري.

ومع ذلك بالعودة إلى المادة 04 من قانون 04_11 المتعلق بقواعد المنظمة للترقية العقارية، تنص على إلزامية القيد في السجل التجاري، وذلك بمنح الترخيص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية. وباستناد إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84_12، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، يتبين أن مهنة المرقي العقاري تخضع إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين. ونتيجة لذلك، فإنه لا يمكن للمرقي العقاري مزاولة نشاطات الترقية العقارية مالم يكن مسجلا في السجل التجاري[2].

ثالثا: أثار القيد في السجل التجاري:

يترتب على القيد في السجل التجاري اكتساب صفة التاجر وشهر نشاطه ومركزه التجاري إحصاء عدد التجار ومتابعتهم ويلزمه بالخضوع إلى كل الالتزامات المفروضة عليه في القوانين المنظمة للممارسات التجارية بما فيها إلزامية مسك الدفاتر التجارية بانتظام.

1. اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر:

عندما تتوافر الشروط القانونية والإجراءات المتعلقة بالسجل التجاري المرقم والمؤشر عليه من طرف المحكمة، يتم منح المرقي العقاري مستخرجًا من السجل التجاري، الذي يُعَدّ سندًا رسميًا. ويصبح المرقي العقاري مكتسبًا لصفة التاجر وفقًا لنص المادة 21 من القانون رقم 22_90 المتعلق بالسجل التجاري.

[1] انظر المادة 22 من القانون رقم: 75_59 من القانون التجاري.

[2] انظر المادة 22 من القانون رقم: 75_59 من القانون التجاري.

هذا ينطبق على الأشخاص الطبيعيين. أما بالنسبة للأشخاص المعنويين، مثل الشركات التجارية، فإن القيد في السجل التجاري يعد ميلاد الشخصية المعنوية لها وتمتعها بالأهلية القانونية، وبالتالي، يُعَدّ هذا القيد ميلادًا للشركة التجارية واكتسابها صفة التاجر، وفقًا لنص المادة 21 المشار إليها سابقا.

2. مسك الدفاتر التجارية.

تفرض التشريعات التجارية على التجار مسك دفاتر تجارية يُقيدون فيها حقوقهم وديونهم، ويُسجلون فيها جميع العمليات التجارية التي يُقومون بها. تلعب الدفاتر التجارية دورًا هامًا لكل من التاجر وغيره، حيث يستفيد التاجر من امساكها بشكل منتظم لما تعود به من فائدة. هذا الالتزام بامساك الدفاتر التجارية إجباري على كل تاجر، ويهدف إلى المحاسبة وإعلام الآخرين بالمركز المالي والعمليات التجارية والأرباح المحققة. كما يستخدم في تحصيل الضرائب وإثبات السلامة في المعاملات التجارية والمنازعات. تُنقسم الدفاتر التجارية إلى دفاتر اجبارية، مثل دفتر اليومية ودفتر الجرد، ودفاتر اختيارية، مثل دفتر المسودة ودفتر المخزن ودفتر الأوراق التجارية.[1]

3. الالتزام بعدم المنافسة غير المشروعة:

بناءً على الأمر رقم 03_03 المعدل والمتمم بالأمر رقم 12_08، الذي صدر في تاريخ 25_07_2008، الذي يهدف إلى تنظيم شروط ممارسة المنافسة في السوق ومراقبة التجمعات الاقتصادية لزيادة الفعالية الاقتصادية وتحسين معيشة المستهلك، يتم وضع المرقي العقاري التاجر تحت الضوابط والأحكام القانونية. تهدف هذه الضوابط إلى منع الممارسات غير المشروعة التي تنحرف عن أسس السوق، مثل التلاعب في نظام العرض والطلب للتحكم في المنتجات أو الخدمات ورفع الأسعار، والغش في المنتجات وتضليل المستهلك، وفرض شروط تعسفية لمنع وجود منافسة قوية أو لاستغلال الطلب الكبير. تشمل هذه الممارسات أيضًا السياسات السكنية التي يمكن أن تؤدي إلى زيادة غير مسبوقة في

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 41.

الأسعار دون مراعاة للتكاليف، وتسهيل الأساليب غير الشفافة وغير النزيهة والممارسات التجارية غير المشروعة المنصوص عليها في القانون رقم 04_02[1] .

4. الالتزام بدفع الضرائب

يشترط على كل تاجر سداد الضرائب المستحقة وفقًا لنوع النشاط الذي يقوم به، ومع ذلك، يُمنح المرقي العقاري إعفاء ضريبي بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في: 11/04/1998 يحدد هذا القرار نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل وأرباح الشركات لأنشطة إنشاء السكن الاجتماعي الإيجاري والترقوي والريفي.

تم تعديل هذا القرار بموجب القرار الوزاري المؤرخ في: 14/11/2011 الذي يتعلق بالخصائص التقنية وشروط المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم، حيث حدد سعر المتر المربع بحد أقصى لا يتجاوز 40000 دج مع الالتزام بقواعد البناء والتعمير واستخراج شهادة المطابقة عند الانتهاء من الإنجاز وتسليم الوحدات السكنية للمشتري قابلة للسكن وتتوافر فيها الشروط الضرورية.

بالإضافة إلى ذلك يحظى المرقي العقاري بتخفيض في رسم القيمة المضافة بنسبة 7% لعمليات إعادة تهيئة الأراضي وبناء المحلات ذات الطابع السكني، ونسبة 17% للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني والحرفي مع حق الخصم.

أما فيما يتعلق بالرسم العقاري، فإن السكن الاجتماعي الإيجاري التابع لقطاع العمومي معفى من الرسم. وبالنسبة لحقوق التسجيل المترتبة على عقد الترقية العقارية، فإن المرقي العقاري معفى من رسم نقل الملكية والذي يقدر بنسبة 5%، كذلك يعفى من رسم الشهر العقاري والذي يقدر بنسبة 1%.[2]

[1] انظر المادة 02 من الامر 03_03 المتضمن قانون المنافسة السالف الذكر

[2] انظر القانون رقم: 04_02 المؤرخ في:06/23/ 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم بموجب 06/10 المؤرخ في:2010/08/18.

5. خضوع المرقي العقاري لأحكام الافلاس والتسوية القضائية:

الافلاس هو عبارة عن الحالة القانونية التي ينتهي إليها تاجر توقف عن دفع ديونه، او هو طريق للتنفيذ الجماعي على اموال المدين التاجر الذي توقف عن سداد ديون في ميعاد استحقاقها، مما يؤدي الى تصفية أمواله وبيعها لتوزيع ثمنها على الدائنين قسمة غرماء، وتناولت النصوص من 215الى 230من القانون التجاري الجزائري احكام الافلاس والتسوية القضائية ، وطلب الافلاس التزام يقع على التاجر وذلك بتقديم طلب شهر الافلاس في مدة 15 يوم من تاريخ التوقف على الدفع ، والمرقي العقاري باعتباره تاجر يخضع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية طبقا للقانون التجاري ، غير في عقد بيع على التصاميم يستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من الحلول محل المقتنين بامتياز الصف الاول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والاموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و /او المفلس لقد اعطى المشرع للصندوق حق الحلول محل المقتنين في هذا الامتياز دون أن يوضح المقصود بهذا الحق ورتبته مع باقي الديون الممتازة امتياز عام لاسيما أجور العمال التي تعطي لها الأولوية في استفاء الديون قبل الديون الأخرى حتى قبل المبالغ المستحقة لخزينة العامة لصندوق الضمان الاجتماعي مهما كانت ، وبالرجوع الى نص المادة 89من القانون رقم: 11/90 المؤرخ في : 21/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل ، نجدها تعطي الاولية في استيفاء ديون العمل قبل الديون الأخرى، لكن لمن تعطى الاولوية في استيفاء ديون العمال او ديون المقتنين، هنا لا يوج نص قانوني أو اجتهاد قضائي في ذلك، وهنا ترى الأستاذة مسكر سهام أن المشرع الجزائري لم يوفق في إعطاء امتياز من الصف الأول لمقتني العقار على التصاميم الأمر الذي يجعل هذا الأخير يزاحم العمال في استيفاء حقوقهم الذين توقفت أجورهم وليس لهم دخل يقتاتون منه بخلاف المشتري الذي فقد الأقساط المدفوعة لكنه لم يفقد دخله الشهري أو السنوي.[1]

[1] علواش نعيمة، الإفلاس والتسوية القضائية، دروس عبر الخط في مادة الأوراق التجارية والإفلاس والتسوية القضائية، جامعة لونيسي علي، البليدة 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 10.

وأمام غياب اجتهاد من المحكمة العليا تقترح الاستاذ مسكرسهام أن يرتب مقتني العقار على التصاميم مباشرة بعد أجور العمال حتى نعطي لهم حق استفاء حقوقهم بأولوية بصفتهم الفئة الأكثر تضررا من إفلاس التاجر، أما بالنسبة للمقتني فهو ضامن لحقه مادام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن حالة إفلاس المرقي العقاري ويتكفل بتنفيذ لالتزاماته المهنية والتقنية ويضمن إنهاء الأشغال واتمامها عملا بنص المادة 54 من قانون 04_11 السالف الذكر، وبالنسبة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة تقول الاستاذة، لا يتصور حالة عجزه كون بإمكانه طلب دعم من الخزينة العامة التي تضمن عدم عجزه بالقيام بالمهام الموكلة اليه بناء على طلب مجلس الادارة وموافقة صريحة من الخزينة العمومية 1طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406_79 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل والمتمم.[1]

[1] بن عيسى محمد، المرجع السابق ذكره، ص 45.

خلاصة الفصل الأول:

في هذا الفصل قدمنا مفهوم نشاط الترقية العقارية ومهنة المرقي العقاري بدأنا بفهم أساسيات نشاط الترقية العقارية وأهميته في سوق العقارات، حيث يشمل هذا النشاط جملة من العمليات والممارسات التي تهدف إلى تحسين وتطوير العقارات لتحقيق قيمتها الحقيقية.

من ثم، استكشفنا مهنة المرقي العقاري ودوره الحيوي في هذا السياق، حيث يعتبر المرقي العقاري الخبير الفني الذي يقدم تقييمات موضوعية وشاملة للعقارات ويقدم المشورة للعملاء والمستثمرين بشأن العقارات والسوق العقارية بشكل عام.

في الختام يمكن القول إن مهنة المرقي العقاري تتطلب مهارات متخصصة ومعرفة عميقة بسوق العقارات، إضافة إلى النزاهة والشفافية في التعامل والالتزام بالمعايير الأخلاقية المهنية. إن فهم نشاط الترقية العقارية ومهنة المرقي العقاري يسهمان في تعزيز فعالية عملية التسويق العقاري وتحقيق رضا العملاء والنجاح في هذا المجال المهم.

الفصل الثاني:

نموذج من المرقي العقاري العام واهم أنشطته

تعد مهنة المرقي العقاري أحد العوامل الحيوية في سوق العقارات، حيث يقوم المرقي العقاري بتقديم خدمات استشارية متخصصة للأفراد والشركات في مجال العقارات. يعتمد نجاح المرقي العقاري على فهمه العميق للسوق العقارية وقدرته على تقديم تقييمات دقيقة للعقارات بناءً على العديد من العوامل.

في هذا الفصل سنقدم نماذج عامة للمرقي العقاري ونستكشف أهم أنشطته. وسنركز على الخدمات التي يقدمها المرقي العقاري، وسنناقش أيضا ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذج المرقي العقاري العام من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: نموذج المرقي العقاري العام

المبحث الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذج المرقي العقاري العام

المبحث الأول: نموذج المرقي العقاري العام

غالبا ما يطلق على الأفراد الذين يعملون في الخدمة العامة اسم "المرقين العموميين" هؤلاء الأفراد قد يكونون جزءا من القطاع العام أو الخاص، ومع ذلك، يجب أن تتوافق إنجازاتهم مع معايير محددة من قبل السلطات، ويعتمدون جزئيا على تمويل عام لتحقيق أهدافهم في الجزائر، توجد قواعد محددة من قبل السلطات، مثل البرامج السكنية الاجتماعية، والتي تهدف إلى توفير الإسكان للمجتمع دون تمييز[1].

تنص قانون 86-2017 على تعريف الجهات المسؤولة عن عمليات الترقية العقارية في القانون العام، وتشمل هذه الجهات الجماعات المحلية والمؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها القانون الأساسي لكل منها تنفيذ هذه العمليات. وعلى الرغم من وجود عدد كبير من هذه الهيئات العمومية التي كانت تنشط في هذا المجال في السابق، إلا أنها زادت فيما بعد، خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 03-93 الذي دعم بشدة عمليات الترقية العقارية، مما أدى إلى زيادة عدد الجهات المعنية بهذا المجال وتنظيمها بشكل أكثر فاعلية من السابق في مجال التطوير العقاري.[2]

بموجب المرسوم التشريعي 93-103 الخاص بالنشاط العقاري، لم يقتصر تنفيذ عمليات الترقية العقارية على الجهات العمومية المؤهلة فقط، بل تم اعتبار أي شخص طبيعي أو معنوي يشارك في أنشطة تسهم في تحسين أو تجديد العقارات المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الاحتياجات الخاصة، كمشارك في عمليات الترقية العقارية.

يشير قانون 11-04 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى توجهات مختلفة عن تلك التي وضعها المرسوم التشريعي 93-03 فقد أضاف القانون صفة المرقي إلى أي شخص طبيعي أو معنوي يشارك في عمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل العقارات، مما يجعل من الصعب حصر أو تحديد قائمة للمرقين العموميين بموجب هذا القانون. في السياق نفسه، فإن القانون 86-07 الذي حصر الأشخاص العمومية المؤهلة لإنجاز عمليات الترقية يختلف تمامًا عن القانون 11-04.

[1] بن عامر محمد، المرجع السابق ذكره، ص 90.

[2] أنظر : نص المادة 6 من القانون 6-07 المتعلق بالترقية العقارية.

المطلب الأول: الجماعات الإقليمية:

نص دستور سنة 1996 على تعريف الجماعات الإقليمية ككل من البلدية والولاية. وفقا لنص المادة 01 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، فإن البلدية تُعرَّف على أنها الجماعات الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتُحدث عن طريق قانون. بالإضافة إلى ذلك، يعرف القانون 12-2017 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الولاية على أنها "الجماعة الإقليمية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة".[1]

من خلال القانون 86-07[2] المتعلق بالترقية العقارية للجماعات المحلية، أُعطيت البلديات حق إنجاز عمليات الترقية العقارية وفقًا للمادة 06 من هذا القانون، يتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الجماعات المحلية وفقًا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وفي السابق كانت البلديات تمارس نوعا من الاحتكار على الأراضي داخل المحيط العمراني وكانت المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية. وكانت المبادرة بعمليات الترقية العقارية تتم من قبل البلديات من خلال إعداد دفاتر الشروط. كما أتاح القانون 90-208 للبلديات المشاركة بأسهم في إنشاء التعاونيات العقارية، وكانت تتلقى دعما من المجالس الشعبية الولائية لتنفيذ مخططات السكن.

كما لعبت المجالس الشعبية الولائية دورا مهما في مجال الترقية العقارية من خلال المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمشاركة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار وتم رصد مبالغ ضخمة من أجل عمليات البناء لتلبية الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف الجماعات المحلية ومع ذلك، نظرًا لنقص خبرة البلديات وتأطيرها، والمصاعب المالية التي تواجهها، تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة من خلال إنشاء الوكالات العقارية، التي تعمل كوكيل قانوني للجماعات المحلية.[3]

---

[1] أنظر: نص المادة 3 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

[2] الجريدة الرسمية الصادرة في 03-07-2011، العدد 37.

[3] الجريدة الرسمية الصادرة في 05-03-1974، العدد 19.

مع صدور دستور سنة 1989 الذي أكد مبدأ الحرية الاقتصادية، بدأ دور البلديات في الانحسار هذا بدأ بصدور القانون 90-25 الذي يتضمن قانون التوجيه العقاري، ولاسيما نص المادة 74 التي وضعت حدا لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية من خلال إلغاء الأمر -26 74 وتبنيه لمبدأ تحرير السوق العقارية وتكليف الجماعات المحلية بجعلها شفافة من خلال الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونًا، وتحرير السوق العقارية بسبب هذا التغيير، لم تعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم تأطير عمليات الترقية العقارية.

بصدور المرسوم التشريعي 933-103 المتعلق بالنشاط العقاري، تراجع دور الجماعات المحلية بشكل أكبر، حيث أُدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد واعتُرف له بالطابع التجاري. يتيح القانون الجديد المجال لبروز المهنيين وبالتالي يقلص دور الجماعات المحلية.

أما القانون 11-04، فلم يختلف عن سابقه في أنه أخضع نشاط الترقية العقارية للسوق وسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل لممارسة أعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية.

على الرغم من تراجع دور الجماعات الإقليمية في مجال الترقية العقارية، إلا أنها لا تزال تلعب دورا هاما ففي إطار قانون البلدية 11-10، تلزم البلديات بتوفير الشروط التحفيزية للترقية العقارية والمشاركة في ترقية برامج السكن تنفذ البلديات عمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية، خاصة فيما يتعلق بالسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الترقوية. ويسمح قانون 12-07 المتعلق بالولاية للمجالس الشعبية الولائية بالمشاركة في إنجاز برامج السكن وتجديد الحظائر العقارية والحفاظ على الطابع المعماري.[1]

هذا ويساهم المجلس الشعبي الولائي بالتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية المعنية في القضاء تتعامل الجماعات المحلية مع قضية السكن الهش وغير الصحي من خلال مبادراتها في مجال السكن العمومي الإيجاري، وفقًا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 يعرف السكن العمومي الإيجاري كالسكن الذي يتم تمويله من قبل الدولة أو الجماعات المحلية، ويُوجه

[1] أنظر : نص المادتين 100 و 101 من القانون 12-2007 المتعلق بالولاية.

للأشخاص الذين تم تصنيفهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، والذين لا يمتلكون سكنًا أو يسكنون في سكن غير لائق و/أو لا يتوفرون على أدنى شروط النظافة.

يتيح المرسوم التنفيذي 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، للجماعات المحلية القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار وتنص المادة 04 من هذا المرسوم على أن هذه الأحكام تطبق على المساكن التي تم إنجازها من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وفقًا لمعايير محددة مسبقًا للمساحة والرفاهية".[1]

المطلب الثاني: دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) تعتبر من أهم المرقين العقاريين العموميين تختلف طبيعتها القانونية بناء على القوانين التي تنظمها، مما يؤثر على طبيعة المهام المكلفة بها. سنتناول النقاط التالية:

1-الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري

دواوين الترقية والتسيير العقاري تعتبر مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، وتصنف عادة كمؤسسات اقتصادية عمومية (Epic) تتمتع هذه الدواوين بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع لقواعد القانون التجاري بما في ذلك ضرورة القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها كما أنها تخضع لوصاية الوزير المكلف بالسكن.

تبدّلت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري بمرور الزمن وتغير القوانين التي نظمتها في ظل الأمر 74-63 الصادر في 10-06-1974، الذي أنشأ وحدد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، كانت تُعتبر هذه المؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وكانت لها شخصية معنوية واستقلال مالي، وكانت تخضع لسلطة الوالي. ومع صدور الأمر 76-93 في 23-10-1976، الذي حدد شروط إحداث وتنظيم وسير

[1] أنظر نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، أصبحت الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي.

تم إلغاء النظام السابق لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم 5-270 الصادر في 05-11-1985، الذي قام بتغيير تنظيمها وعملها في الولاية ووفقا لهذا المرسوم، أصبحت دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي هذا التوجه يتماشى مع الفلسفة التي كرسها لاحقا القانون 88-01، والذي يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية[1].

المرسوم التنفيذي 91-147، الذي يعدل ويكمّل، أضفى على دواوين الترقية والتسيير العقاري الطابع الصناعي والتجاري ووفقا لنص المادة 44 من القانون 88-01، الذي يحتوي على القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري هي هيئات تمول أعبائها الاستغلالية جزئيًا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقًا لتعريفة معدة مسبقًا ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقيدات التي تعود على عاتق الهيئة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها وعند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين تخضع المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة (القانون العام) في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع لقواعد القانون التجاري.

2 مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري

وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-147، الذي يتناول تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ولاسيما المادتين 04 و 06 منه، يقوم دواوين الترقية والتسيير العقاري بنوعين من المهام:

[1] سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد: 06العدد:01، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)، 2020، ص 194

1-2- مهمة ترقية الأملاك العقارية:

بموجب السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري تحسين الخدمة العمومية في مجال السكن، وتعمل بشكل خاص على تحسين الأوضاع السكنية للفئات الاجتماعية المحرومة وتقوم بذلك من خلال عدة أنشطة ومهام، بما في ذلك:

- ترقية البناءات السكنية.
- تمثيل أي متعامل والإشراف على المشاريع المسندة إليها.
- تنفيذ عمليات الترقية العقارية.
- تقديم الخدمات اللازمة لترميم وصيانة العقارات وإعادة تأهيلها، بهدف إعادة القيمة لها وتحسين حالتها.
- القيام بأي مهام أخرى تهدف إلى تحقيق أهدافها في مجال السكن.

2-2-مهمة تسيير الأملاك العقارية:

في مجال التسيير العقاري، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري العديد من المهام، بما في ذلك[1]:

- تأجير المساكن والمحلات التجارية والحرفية، وإما التنازل عنها.
- جمع مبالغ الإيجار والرسوم المتعلقة بالعقارات التي يديرها، بما في ذلك العائدات من التنازل عنها.
- الحفاظ على حالة العقارات وصيانتها بحيث تبقى جاهزة للاستخدام.
- إعداد وتحديث جرد للعقارات التي تديرها، ومراقبة وضعية المستأجرين والمستخدمين لها.
- تنظيم استخدام العقارات المملوكة أو المديرة من قبلها بطريقة تحقق أقصى استفادة منها وتنسيق ذلك بشكل فعال.

[1] سفيان ذبيح، المرجع السابق ذكره، ص 195.

- ضمان التسيير الفعال والمنظم لكافة العقارات التي تديرها أو ستديرها في المستقبل وفقًا لمعايير موحدة.
- القيام بجميع الأنشطة الأخرى ذات الصلة بإدارة العقارات.

ودواوين الترقية والتسيير العقاري لديها الصلاحية للمشاركة في الشركات المدنية العقارية والتجمعات والمؤسسات العمومية الاقتصادية، وذلك بما يتوافق مع أهدافها واختصاصاتها. يمكنها أيضًا إنشاء فروع لها في المناطق التي تلزمها الحاجة، أو القيام بأنشطة مشتركة مع الجهات الحكومية أو الجماعات المحلية أو أي هيئة عمومية أخرى، وذلك في إطار الاتفاقيات والتنسيق مع هذه الجهات.

بالإضافة إلى ذلك يمكن لدواوين الترقية والتسيير العقاري أن تقوم بأعمال تهيئة وتجديد للتراث العقاري، وتحسين حالته، والمساهمة في المحافظة عليه، وذلك بالتعاون مع الدولة أو الجماعات المحلية أو أي هيئة عمومية أخرى، وفقًا للاتفاقيات والترتيبات المعمول بها.

يبدو أن المرسوم التنفيذي 91-147 لم يخصص هيكلًا محددًا لتنظيم عمليات الترقية العقارية على مستوى دواوين الترقية والتسيير العقاري، على الرغم من أن هذه العمليات تشكل جزءًا هامًا من أنشطتها يبدو أن تلك النشاطات تم تنظيمها كجزء من مهام تباشرها الدواوين بشكل إضافي واستثنائي دون تخصيص هيكل خاص لها.

توجد حاجة لمراجعة القوانين ذات الصلة لتمكين دواوين الترقية والتسيير العقاري من تنظيم وتسيير عمليات الترقية العقارية بشكل أكثر استقلالية وفعالية يمكن تحديد نشاط الترقية العقارية كنشاط أساسي لدى هذه الهيئات، مما يتناسب مع الطابع الصناعي والتجاري لها.

تلك المراجعة قد تسهم في تعزيز كفاءة وفعالية عمل دواوين الترقية والتسيير العقاري، وفي تلبية احتياجات المجتمع بشكل أفضل في مجال السكن والترقية العقارية.

المبحث الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذج المرقي العقاري العام

تمهيدا لفهم دور ديوان الترقية والتسيير العقاري ونموذج المرقي العقاري العام في الجزائر، يجب أن نلقي نظرة عامة على السياق العقاري في البلاد والتحديات التي تواجه توفير السكن اللائق للمواطنين. يعتبر السكن من الحقوق الأساسية التي يجب أن تضمنها الدولة لمواطنيها، وتواجه الجزائر، مثل العديد من الدول الأخرى، تحديات كبيرة في هذا المجال بسبب النمو السكاني، الهجرة الداخلية، والضغط على الموارد العقارية.

تعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري في الجزائر الجهة المسؤولة عن إدارة وتنظيم العقارات العمومية وتطوير السكن العمومي. يتولى الديوان مهمة توفير السكن اللائق للمواطنين، وخاصة الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، من خلال توفير السكن العمومي الايجاري.

نموذج المرقي العقاري العام يمثل الإجراءات والشروط التي يجب على المواطن الجزائري الالتزام بها لطلب الحصول على السكن العمومي الايجاري. يتم تقديم طلبات السكن من خلال هذا النموذج للديوان، حيث يقوم المتقدمون بتقديم معلوماتهم الشخصية والاقتصادية والاجتماعية، ويتم تقييم هذه الطلبات بناءً على معايير محددة تتضمن الحاجة والأولوية والموارد المتاحة.

من خلال فهم دور ديوان الترقية والتسيير العقاري ونموذج المرقي العقاري العام، يمكننا التعرف على كيفية تنظيم وتسيير السكن العمومي في الجزائر وضمان توفير السكن اللائق للمواطنين في البلاد.

المطلب الأول. دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في منح السكن العمومي الايجاري:

كان من الضروري على الدولة أن تتولى وضع ودعم السياسة الوطنية للسكن، وذلك عبر تمويل ودعم إنجاز السكنات الاجتماعية، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، بالإضافة إلى دعم إيجار السكنات بهدف تخفيف العبء على المستأجرين. ولتحقيق المصلحة العامة، كانت الحكومة مطالبة بوضع القواعد التنظيمية التي تحكم عملية الحصول على هذه السكنات وسير الإيجارات. وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 08/142، الصادر في 11 مايو 2008، على الشروط الخاصة بمنح السكن العمومي، بما في ذلك تعريف السكن العمومي الايجاري وشروط الاستفادة منه[1].

[1] دوة آسيا ، تملك السكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسة، العدد 13، جامعة البليدة، ص 324

الفرع الأول: المقصود بالسكن العمومي الايجاري:

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142، الصادر في 11 مايو 2008، تحدد تعريف السكن العمومي الايجاري كالتالي: يتم تمويل هذا النوع من السكن من قبل الدولة أو الجماعات المحلية، ويُخصص للأفراد المصنفين ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، والذين ليس لديهم سكن خاص، أو يعيشون في ظروف سكنية غير لائقة، أو في أماكن لا تتوافر فيها شروط النظافة اللازمة. ويُسمح باستخدام السكن العمومي الايجاري لتلبية احتياجات محلية طارئة أو لتحقيق منافع عامة مهمة.

وفيما يتعلق بالسكنات العمومية الايجارية التي يديرها ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإن تمويلها يتم عن طريق تخفيض قيمة الإيجار مقارنة بالأسعار السوقية.[1]

أولا: شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري:

أشارت إلى هذه الشروط المادة الرابعة من المرسوم السالف الذكر على أنه " لا يستفيد من السكن العمومي الايجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرون ألف دينار 24.000 دج " ونصت المادة الخامسة من نفس المرسوم على أنه "يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه "وبناء على ذلك يمكن تلخيص هذه الشروط فيما يلي:

1-الإقامة : أن يكون طالب الاستفادة مقيما في إقليم البلدية التي يودع فيها طلبه مدة 05 سنوات على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب، ويتم إثبات ذلك بموجب شهادة إقامة من طرف مصالح البليدة المعنية

2- تحديد السن : وقد اشترط المرسوم في طالب الاستفادة بلوغه سن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه، كما حدد الحد الأقصى لأجر المستفيد من السكن الايجاري العمومي على

[1] دوة آسيا، المرجع السابق، ص 324.

أن لا يتجاوز 24.000 دج شهريا أي إذا تجاوز هذا الأجر ليس له الحق في الاستفادة من هذه الصيغة وإنما عليه اللجوء إلى صيغ أخرى حسب دخله.[1]

ثانيا: موانع الاستفادة من السكن العمومي الايجاري :

تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي المذكورة على الموانع التي تمنع الأفراد من طلب منحهم سكن عمومي إيجاري، وتشمل هذه الموانع:

1. امتلاك عقار مخصص للاستعمال السكني بالملكية الكاملة.
2. امتلاك قطعة أرض صالحة للبناء.
3. الاستفادة من سكن عمومي إيجاري أو اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي.
4. امتلاك سكن تم الحصول عليه في إطار البيع بالإيجار.
5. الاستفادة من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

هذه الموانع تنطبق أيضًا على الزوج في حالة طلب السكن عمومي إيجاري. يهدف تسيير الأملاك الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي إلى توفير سكن للفئات المحتاجة، وتختلف فترات التسيير حسب الجهة المسؤولة عنها ووفقاً للوضع القانوني الخاص بهذه الأملاك.

ثالثا: تملك وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للسكن العمومي الايجاري :

نظرًا إلى الطلب المتزايد على السكنات الايجارية العمومية وتعقيدات عملية إيجارها، فقد شهدت الحاجة إلى إنشاء هيئات أو مؤسسات متخصصة تتولى تسيير هذه الأملاك وإدارتها، وتبرم عقود الإيجار وتتابع تنفيذها، وذلك بمراعاة دعم الدولة لعملية إيجار السكنات الاجتماعية.

عقب دخول الدولة الجزائرية مرحلة التشييد، تم تحديد ضرورة تكفل مؤسسات متخصصة في مجالي الترقية العقارية وتسيير الممتلكات بهدف تحقيق أهداف السكن الاجتماعي بفعالية.

تم بعد ذلك تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/147 الصادر في 12 مايو 1991، حيث أصبحت تلك الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتعمل كتجار في علاقتها مع الأطراف الأخرى. تم تعزيز دورها

[1] دوة آسيا، المرجع السابق، ص 325.

الاحترافي في مجالي الترقية والتسيير العقاري، والذي يسمح لها بتنفيذ السياسة العمومية في مجال السكن، وفقًا لما ورد في المادة 04 من المرسوم التنفيذي المذكور. يتمثل دورها الرئيسي في تحقيق السياسة الاجتماعية للدولة، بما في ذلك تطوير الخدمة العمومية في مجال السكن، خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر احتياجًا...."[1]

رابعا: ملكية دواوين الترقية والتسيير العقاري للسكن العمومي الايجاري:

شهدت الأملاك الايجارية ذات الطابع الاجتماعي تغييرًا في طبيعتها القانونية حيث خرج معظمها من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. جاء ذلك نتيجة لصدور تشريعات واتخاذ إجراءات وتدابير قانونية على فترات متوالية. بادرت الحكومة بتغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث أصبحت هذه الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتعمل كتجار في علاقتها مع الأطراف الأخرى، وتخضع لقواعد القانون التجاري.

هذا التغيير يؤهلها لامتلاك العقارات السكنية الايجارية التي بنتها أو دمجتها في أملاكها، مما يعني أن ملكيتها تخرج من دائرة الأملاك الوطنية الخاصة.[2]

تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93/290 اتخاذ إجراءات لتحويل ملكية الأملاك الشاغرة التي كانت تخضع لملكية الدولة وتعود إلى الدولة الوطنية الخاصة، وذلك بموجب الأمر رقم 66 /102. هذه الأملاك كانت تتبوأها أشخاص لم يتم التنازل عنها لصالحهم بشكل شرعي، وتم تحويل ملكيتها لصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث أصبحت تابعة لها ليس فقط في عملية الإيجار ولكن أيضًا في ملكيتها.

وفي إطار هذا التحول، تم تصنيف الأملاك المحولة كملكية تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عندما يتم الموافقة على الجرود، وفقًا للمادة 05 من المرسوم المذكور. يتم استحواذ كل ديوان للترقية على هذه الممتلكات مقابل دفع مبلغ مالي لصالح الخزينة، وفقًا لأحكام المرسوم.

---

[1] انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/147، غير أن دواوين الترقية والتسيير العقاري اخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها الدولة.

[2] المادة 02 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم على مايلي : "... تشمل الاملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.....

ومع ذلك، بالرغم من وجود حلول للأملاك الشاغرة، فإن هناك العديد من المحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي التي بنيت من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري على أراضٍ لم تكن تابعة لها، بل كانت تعود للدولة. تم استخدام هذه الأملاك لاحتواء مشاريع سكنية تم تخصيصها لها بمجرد صدور قرار بتخصيص تلك الأرض لتلك المشاريع. ولذلك، فإن الأملاك السكنية التي تحتوي على هذه الممتلكات لم يتم تحويل ملكيتها لصالح دواوين الترقية، بل بقيت تصنف كأملاك للدولة وتخضع لأحكامها.

هذا الأمر أثار مشكلة قانونية عندما تم التفكير في التنازل عن هذه الأملاك، حيث كانت تفتقر إلى وثائق ملكية. ومع ذلك، جاء قانون المالية لعام 1999 ليوفر حلاً لهذه المشكلة من خلال قرار تحويل مجاني لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري لجميع الأراضي التي تعود إليها والتي تم استخدامها كوعاء قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 لإنجاز برامج السكن الاجتماعي، ولم يتم تسويتها حتى تاريخ 31 ديسمبر 1998.

بفعل القانون رقم 90/25 الذي يتعلق بالتوجيه العقاري، أصبح من الواجب القانوني أن يتم التصرف في الأملاك الخاصة للدولة لصالح الغير من خلال عقود رسمية. وقد تم تأكيد هذا الأمر بوضوح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91/454، حيث جاء في المادة 12 منه أن العقارات، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، التي تعود إلى الدولة يجب أن تُباع بموجب اتفاقية متفق عليها بين الطرفين، وذلك لفائدة المتعاملين العموميين أو الأفراد الذين يمتلكون صفة الخواص، بالإضافة إلى التعاونيات العقارية.

أما فيما يتعلق بالأملاك التي لا تنطبق عليها هذه الشروط، فيجب بيعها من خلال عملية مزاد علني، وفقًا لما جاء في المادة 10 من المرسوم المذكور.

خامسا: دواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤجر في إطار السكن الايجاري العمومي:

المرسوم رقم 147/76 الصادر في 23 أكتوبر 1976، يعد أحد أهم النصوص التنظيمية لإيجار السكنات الاجتماعية التي تخضع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري. يتضمن هذا المرسوم تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن، سواء كانت هذه

المحلات قديمة أو حديثة الإنجاز. يتميز المرسوم بأنه النص الأول الذي ينظم إيجار المحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي بدقة، ويشترط أن يتم إيجارها بموجب عقد يحرر وفقًا للنموذج الملحق به.

كما يحدد المرسوم التزامات كل من المؤجر والمستأجر في إطار العلاقة الإيجارية، حيث يكون المؤجر هو الشخص الذي يملك حق التأجير وحده، ولا يمتلك اللجان التي تصدر قرارات المنح أي صلاحية في هذا الشأن. ويُنص على ضرورة إعداد عقد إيجار لكل مستفيد وفقًا للشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ويتم إعداد عقود الإيجار وفقًا للنماذج المعتمدة، كما هو محدد في المراسيم التنفيذية الصادرة في هذا السياق. يجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 08/142 الصادر في 11 مايو 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ألغى أحكام المراسيم التنفيذية السابقة المتعلقة بهذا الشأن، وهذا بما في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 79/506 والمرسوم التنفيذي رقم 98/42."[1]

يتم تنظيم السكن العمومي الإيجاري بموجب عقد إيجار يُسجل في دفتر الشروط، يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات، يمكن تجديدها تلقائياً. يتضمن عقد الإيجار ودفتر الشروط المرفقين بهذا المرسوم تفاصيل هامة مثل تاريخ بدء العقد والاستفادة من السكن، وتحديد العين المؤجرة، وتحديد مبلغ الإيجار وطريقة دفعه، والأعباء الإيجارية وسبل تسديدها، بالإضافة إلى القواعد المحتملة لمراجعة المبلغ المتفق عليه ومبلغ الضمان المطلوب.[2]

ينص عقد الإيجار بوضوح على عدم جواز الإيجار من الباطن أو نقل حق الإيجار، وذلك وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98/43 المؤرخ في 01/02/1998. ولا يحق للمستأجرين الذين يخالفون الشروط المحددة في العقد أو في دفتر الشروط المرتبط به، المطالبة

[1] أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

[2] أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

بتجديد عقد الإيجار، ويمكن فسخ العقد إذا تخلفوا عن الاستخدام الفعلي للسكن العمومي الإيجار لمدة ستة أشهر متواصلة وبدون سبب مبرر، مما يترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط المحددة في المرسوم.[1]

المطلب الثاني . التنازل على الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري:

السكنات الاجتماعية تتميز بأنها مخصصة للفئات المحرومة والمحتاجة لسكن، وبالتالي، وضع المشرع شروطًا وإجراءات معينة لتحديد من يستفيد منها، حيث يتعين اتباع إجراءات معينة والالتزام بالشروط المحددة لتأكيد الاستحقاق. وبالنظر إلى هذا الغرض الاجتماعي للسكنات، فإن تحرير المستأجرين للتصرف فيها بطرق مثل التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن، أو تركها للغير مقابل مبالغ مالية، يمكن أن يؤدي إلى استغلالها بشكل غير مشروع أو غير ملائم. وبالتالي، فإن الطبيعة الخاصة لهذه السكنات، التي تمنح فقط لتلبية احتياجات السكن الشخصية أو العائلية بتكلفة منخفضة، تتطلب حماية خاصة لضمان استخدامها بالشكل المناسب وفقًا للأغراض المقصودة منها.

المشرع بدأ في التراجع عن مبدأ حماية السكن الاجتماعي بمنع التصرف فيه بحرية، إذ أقر إمكانية تنازل ديوان الترقية والتسيير العقاري عن السكن الايجاري العمومي، ولكن بشروط وإجراءات محددة. كما أجاز أيضًا نقل حق الإيجار للشاغل، بشروط وإجراءات محددة أيضًا، مما يؤدي في النهاية إلى تملكه للسكن الايجاري. سنتناول هذه النقاط بالتفصيل فيما يلي:

الفرع الأول: تملك للسكن الايجاري العموم تطبيقا لأحكام المرسوم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07:

أتاح المشرع الجزائري تملك السكن الايجاري الاجتماعي، المعروف الآن بالسكن الايجاري العمومي، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03-269 الصادر في تاريخ 2003، الذي حدد الشروط والإجراءات للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير

[1] أنظر: المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

العقاري والتي كانت قد وضعت حيز الاستغلال قبل يناير 2004. ووفقًا لتعريف المخالفة المبينة في هذا المرسوم، فإن السكنات التي وضعت حيز الاستغلال واستفاد منها المستأجرين أو الشاغلين الشرعيين بعد السنة 2004، لا يمكن التنازل عنها.[1]

وفقًا لأحكام كل من المادتين 41 من قانون المالية لعام 2001 والمادة 209 من قانون المالية لعام 2002، صدر المرسوم المنظم الذي ينص على إمكانية التنازل بالتراضي عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري. ويحدد المرسوم كيفية تطبيق هذه الإمكانية عند الحاجة من خلال التنظيم.

تنص المادة 41 على أن التنازل بالتراضي يكون على أساس القيمة التجارية، وفقًا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، ولفائدة شاغلي الأملاك العقارية المذكورة. بينما تحدد المادة 209 شروط التنازل عن السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي، والتي يمكن التنازل عنها، مع إستثناء السكنات التي تم تخصيصها لحاجات سير المصالح العامة والهيئات العمومية والتي تنص عليها المادة 162 من قانون المالية لعام 1992، وتحدد المادة كيفيات وشروط التنازل عن طريق التنظيم" [2]

كما يتعين على الشاغلين الشرعيين الذين يرغبون في الاستفادة من التنازل على الأملاك العقارية الاطلاع على الشروط والإجراءات المحددة لهذا الغرض، التي تم تنظيمها بموجب المرسوم المنظم. يجب على المستفيدين الالتزام بالشروط المحددة واتباع الإجراءات المطلوبة لتحقيق التنازل بالتراضي على الأملاك العقارية.

---

[1] أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 03-3269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قيل أول يناير سنة 2004 العدد 48 مؤرخة في 13/08/2003، العدد 13 .24./12/2000

[2] أنظر: المادة 209 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22/12/2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002 العدد 79 مؤرخة في 23/12/2001.

الفرع الثاني: شروط التنازل على السكنات العمومية الايجارية

أقر المرسوم رقم 03 – 269 للشاغلين الشرعيين، وهم المستأجرين المباشرين من ديوان الترقية والتسيير العقاري، الحصول على التنازل عن سكناتهم بموجب الشروط المنصوص عليها في النصوص القانونية السارية المفعول، وذلك بالإضافة إلى المستأجرين الذين حصلوا على حق الإيجار وفقًا لأحكام المرسوم 98/43 المؤرخ في 01/02/1998 الذي نص على شروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه السكنات.

يشمل ذلك المستأجرين الذين انتقل لهم حق الإيجار بموجب التشريعات السارية المفعولة، ويحق لهم الحصول على التنازل بالتراضي على أملاكهم العقارية السكنية وفقًا للشروط المنصوص عليها في المرسوم المنظم. يجب على الشاغلين الشرعيين الالتزام بالشروط والإجراءات المحددة في هذا الصدد، مع مراعاة أن هذا المرسوم قد ألغى حظرًا سابقًا بموجب المادة 04 فقرة 04 من المرسوم 76–147، الذي كان يمنع المستأجرين من التنازل عن حقوقهم في السكن الاجتماعي أو التصرف فيه بأي شكل من الأشكال دون موافقة مسبقة.

تنص المادة 03 من المرسوم رقم 03–269 على إمكانية الشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني شراء سكنهم، سواء بدفع الثمن كاملاً فوراً أو بالتقسيط. وفي هذا السياق، يمكن للشاغلين الشرعيين الاستفادة من تخفيض في ثمن التنازل إذا اختاروا الدفع الفوري للثمن.

في حال اختيار المشتري دفع الثمن كاملاً فوراً، يحصل على تخفيض بنسبة 10% من ثمن التنازل.[1]

في حالة اختيار طالب التنازل أو الشاغل الشرعي دفع ثمن التنازل بالتقسيط، يجب عليه تسديد الثمن على مدار 20 سنة. ويستفيد المشتري من تخفيض في مبلغ التنازل بنسبة 7% إذا كانت

[1] أنظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03–269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004

المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها، ويحصل على تخفيض بنسبة 5% إذا كانت المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات وتقل عن 05 سنوات أو تساويها ".[1]

إذا اختار المشتري هذا الطريق، عليه أن يلتزم بتقديم دفعة أولية تبلغ 5% من ثمن التنازل، وتتضمن هذه الدفعة مبلغ الضمان المدفوع، ويتم دفعها عند إبرام عقد البيع. يُشترط في العقد شرطًا جزائيًا يمنع إعادة بيع السكن قبل سداد المبلغ الإجمالي لثمن التنازل، وفقًا لما ورد في المادة 08 من المرسوم المذكور.

كعقوبة عن عدم تسديد المشتري للمستحقات الشهرية بعد مرور شهر واحد من تاريخها، يتم تطبيق زيادة بنسبة 0.5%، وفقًا لما نصت عليه المادة 07 من نفس المرسوم. في حالة عدم دفع المشتري لست مستحقات شهرية متتالية، يُمكن تطبيق العقوبات المحددة في التشريع المعمول به، بما في ذلك إلغاء البيع.

واستثنى المشرع الجزائري بموجب المادة 09 من المرسوم الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل للشاغلين الشرعيين الراغبين في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم، الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن [2]"، تم تعديل المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-2153 المؤرخ في 15 أبريل 2013، لتستبعد تمامًا من التنازل على الأملاك العقارية المشمولة بالمرسوم، المترشحين الذين سبق لهم اكتساب ملكية عقارية ذات الاستعمال نفسه من الدولة أو استفادوا من الإعانات المالية الموجهة للسكن.

وفي إجراء لاحق، تم تعديل المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-119 المؤرخ في 24 مارس 2014، حيث تم استثناء الراغبين في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم، الذين سبق

[1] أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قيل أول يناير سنة 2004.

[2] أنظر: المادة 09 من لمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قيل أول يناير سنة 2004.

لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية لأغراض البناء أو الترميم أو شراء مسكن، من فوائد المرسوم بخصوص مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل[1].

الفرع الثالث: كيفيات التنازل على الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

أقر المشرع الجزائري تشكيل لجنة خاصة بالدائرة لتسهيل ومعالجة طلبات شراء العقارات، سواء كانت هذه العقارات ملكاً للدولة أو تتبع لديوان الترقية والتسيير العقاري. أسس الوالي هذه اللجنة بهدف تيسير عملية الشراء وتسهيل إجراءاتها.

تتكون اللجنة من رئيس الدائرة، ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة، ممثل المدير الولائي المسؤول عن السكن، وممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني. تقوم هذه اللجنة بدراسة ومراجعة جميع طلبات الشراء واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

يجب على اللجنة أن تقرر بشأن طلبات الشراء في غضون فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب. كما يتعين على المتقدم للشراء تأكيد طلبه للجنة خلال شهر واحد من تاريخ استلام الإشعار بقرار اللجنة والتنازل.

في حالة رفض اللجنة لطلب الشراء، يجب أن يكون لقرارها تبرير محدد. ويحق للمعنيين طعن قرارات اللجنة خلال شهر واحد من تاريخ إخطارهم بالقرار. وتتكون لجنة الطعن من الوالي، المدير الولائي لأملاك الدولة، المدير الولائي المسؤول عن السكن، والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري.

وفقًا للمشرع، كان آخر موعد لسريان المرسوم الأصلي هو 31 ديسمبر 2007، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 2 سبتمبر 2006 قد قرر تمديد سريان المرسوم الأصلي حتى 31 ديسمبر 2010، وذلك وفقًا لأحكام المادة الأولى منه.

ومن ثم، تم تمديد سريان تطبيق المرسوم مرة أخرى بواسطة المرسوم رقم 13-153 المؤرخ في 7 أغسطس 2013، حتى 31 ديسمبر 2015، استنادًا إلى المادة 18 من المرسوم 03-26.

[1] أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 13-1119 المؤرخ في 24/03/2014 المعدل والمتمم للمرسوم 03-269، العدد 19 ج ر مؤرخة في 02/04/2014.

وفيما بعد، قام المرسوم التنفيذي رقم 155-211 المؤرخ في 11 أغسطس 2015 بتمديد المادة 04 من المرسوم الأصلي حتى 31 ديسمبر 2017، استنادًا إلى أحكام المادة 18 من المرسوم 03-26.

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 أغسطس 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 03-269، تم تغيير كيفيات التنازل على الأملاك العقارية. سابقًا، كانت لجنة الدائرة المحددة من طرف الوالي تقوم ببث الطلبات للشراء، سواء كانت الأملاك العقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

لكن بعد هذا التعديل، أدخل المشرع تغييرات جوهرية. نصت المادة 03 على إنشاء فصل ثاني مكرر بعنوان "كيفيات التنازل على الأملاك العقارية" المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري. وقد استحدثت لجنة خاصة تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني والتي تتولى استلام الطلبات ودراستها والفصل فيها. تتكون هذه اللجنة من المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيسًا، وممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة وممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن وممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن.

وتُعقد اجتماعات هذه اللجنة مرتين في الأسبوع، ويجب أن تُدرس طلبات الشراء من قبل لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري في أجل شهر من تاريخ تقديم الطلب. ويجب على المُتقدم للشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر ابتداءً من تاريخ استلام التبليغ، الذي يتم بإرسال رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بالقرار وبثمن التنازل، وبوثيقة الالتزام بالشراء، المُعدة طبقًا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي حالة رفض الطلب، يجب أن يكون قرار اللجنة معللاً.

وبموجب نص المشرع، يُحدد كيفية الطعن في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، في حال صدور قرار برفض طلب الشراء الذي يجب أن يكون معللاً. يقوم طالب الشراء بتقديم الطعن أمام لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية، والتي تقرر فيها في أجل 15 يومًا ابتداءً من تاريخ الإخطار.

تتكون هذه اللجنة من مدير الولاية المكلف بالسكن كرئيس، وممثل عن أملاك الدولة للولاية، والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني. يجب على المعني الطعن في هذا القرار أن يقوم بذلك في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ استلامه التبليغ برفض طلب شراء المسكن.

الفرع الرابع: تملك الشاغل المنتقل له حق الإيجار للسكن الايجاري العمومي تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 310-16 المؤرخ في 30/11/2016 :

كما سبق القول، تنص المادة 04 فقرة 04 من المرسوم رقم 147-76 على أن المستأجر يلتزم بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع بالعقار مطلقًا ولا يحق له التأجير من الباطن لجزء أو كل الأماكن أو استخدامها من قبل الآخرين، حتى بصورة مؤقتة. يأتي هذا القيد بهدف منع المضاربة من خلال إعادة التأجير أو التنازل عن حق الإيجار أو التخلي عن العقار لصالح آخر، وهو إجراء يهدف إلى منع إثراء المستأجر على حساب الحقوق الأخرى.

هذا الوضع استمر حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-43، الذي وضع شروطًا وإجراءات لنقل حق الإيجار المتعلق بهذه السكنات. تم تقييد نقل حق الإيجار، الذي كان يجري بشكل واسع قبل ذلك، بشروط معينة واضحة يجب الالتزام بها واتباع إجراءات محدد.[1]

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 16- في تاريخ 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تديره دواوين الترقية، فقد تم إلغاء المادة 10 من المرسوم السابق المذكور (98-43) الصادر في 1 فبراير 1998. وبناءً على ذلك، سنناقش الآن شروط نقل حق الإيجار والآثار المترتبة عن هذا النقل، إذ يعتبر التنازل عن الإيجار نقلًا لحقوق المستأجر والتزاماته إلى شخص آخر الذي يتولى مكانه.

أولا: شروط نقل حق الإيجار :

نصت على هذه الشروط المادة 02 من المرسوم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 التي يمكن تلخيص ما جاءت به فيما يلي :

[1] أنظر في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 16-10 المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته ج ر العدد 70 مؤرخة في 08/12/2016.

1- الشروط الواجب توفرها في المتنازل له :

بالنسبة للأشخاص الذين يستفيدون من نقل حق الإيجار، فالقاعدة العامة تنص على أن يكون المتنازل من بين الأشخاص الذين يحملون صلة قرابة أو علاقة فروعية وأصولية مع المستأجر. وبموجب هذه القاعدة، لا يُسمح بالتنازل لأي شخص غير هؤلاء، وقد قام المشرع بتوسيع نطاق الأشخاص المستفيدين مقارنة بالمرسوم 98-43، الذي كان يُمنح حق التنازل فقط لفروع المستأجر ولم يسمح بالتنازل للزوج أو الأصول الأخرى للمستأجر. وتم تحديد شروط للتنازل، بموجبها يجب أن تتوفر في المتنازل له شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري.

2-الأشخاص المستفيدون بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار :

فهم الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر يشمل الأفراد الذين يحملون صلة قرابة أو علاقة مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تديرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، سواء كانت هذه السكنات قد استلمت أو تم وضعها في حيز الاستغلال قبل تاريخ أول يناير 2004.

ويشمل الشاغلون الآخرين للسكن العمومي الإيجاري كل الأفراد الذين لا يحملون أي صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تديرها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والتي استلمت أو تم وضعها في حيز الاستغلال بعد تاريخ أول يناير 2004.[1]

وفي الحالات الاستثنائية المشار إليها سابقًا، لا يخضع نقل حق الإيجار لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري. وقد نص المشرع على أن ينتهي سريان حق الإيجار حتى تاريخ 31 ديسمبر 2017 وفقًا لنص المادة 08 من المرسوم المذكور. بعد ذلك، تم تمديد سريان حق الإيجار فقط بالنسبة للحالات الاستثنائية المشار إليها في المادة 02 حتى تاريخ 31 ديسمبر 2019، كما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 4 يناير

[1] أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

2018، والذي تم تعديله ليحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تديره دواوين الترقية والتسيير العقاري.[1]

3-شروط نفاذ التنازل:

وفقًا لنص المشرع، يُعتبر نقل حق الإيجار فعّالًا بموافقة صريحة وكتابية من المؤجر. ولكي يتم نقل حق الإيجار فعليًا، يجب أن يُلتزم طالب نقل حق الإيجار، وفقًا للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 02 الفقرة 2 و03، بالتزام مسبق بشراء السكن الذي يستأجره. وفي هذه الحالة، يُطلب من المشرع الالتزام بشروط المادة 05 من المرسوم رقم 269-03 المؤرخ في 7 أغسطس 2003، حيث لا يحق لطالب نقل الإيجار الاستفادة من أي تخفيض في ثمن التنازل، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم المذكور[2].

حدد المشرع شروطًا مالية للاستفادة من نقل حق الإيجار، حيث لا يُمكن منح حق الإيجار إلا بعد تسديد جميع المبالغ المستحقة على المستأجر، والتي لم يتم سدادها حتى الآن. كما فرض المشرع غرامات مالية في الحالتين الثانية والثالثة المشار إليهما في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 -310، حيث يتم دفع هذه الغرامات إلى الخزينة العامة، وتُحسب بناءً على ثمن التنازل.

وتُحدد نسبة الغرامات على النحو التالي:

- 10%من ثمن التنازل للشاغل الذي يمتلك صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.
- 20%من ثمن التنازل للشاغل الذي لا يمتلك صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني[3].

[1] أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 04/01/2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري ج ر العدد 01 مؤرخة في 07/01/2018.

[2] أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

[3] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

4-الآثار المترتبة على نقل حق الإيجار :

عندما يتم نقل حق الإيجار من المؤجر إلى الشاغل، فإن جميع الحقوق والتزامات المتعلقة بالمستأجر السابق تنتقل إلى المستأجر الجديد الذي يحل محله، مما يؤدي إلى إنهاء العلاقة الإيجارية التي كانت موجودة بين المؤجر والمستأجر السابق. وبناء على ذلك لا يكون المستأجر الجديد ملزمًا بأي التزامات كانت على عاتق المستأجر السابق، وبالتالي لا يمكنه المطالبة بأي حقوق ناشئة عن عقد الإيجار.

تترتب على نقل حق الإيجار إلى الشاغل الجديد، إلزامه بالتعهد المسبق بقتناء السكن المستأجر. ويتطلب ذلك الامتثال لنص المادة 05 من المرسوم رقم 16-310. كما يتوجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أن يقوم مباشرة بإجراءات نقل حق الإيجار في نفس الوقت مع إجراءات التنازل.

من جانبه، بعد نقل حق الإيجار، يتم تسجيل المستفيد الجديد في البطاقة الوطنية للسكن لدى الوزير المسؤول عن السكن.

ومن الجدير بالذكر أن المستأجر الجديد الذي تم نقل حق الإيجار له لن يكون مؤهلاً للاستفادة من سكن عمومي إيجاري في المستقبل، وتملكه لهذا السكن سيحرمه من الحصول على دعم من الصندوق الوطني للسكن[1].

تضمنت قانون المالية لسنة 2008 شرطًا لمنع التصرف في المادة 57، حيث نصت على أن "السكنات الاجتماعية التي تم تمويلها من قبل الدولة والتي تم التنازل عنها لشاغليها وفقًا للتشريعات السارية المفعول، وكذلك السكنات التي استفادت من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من قبل الدولة لغرض التمليك، لا يجوز التنازل عنها من قبل أصحابها خلال فترة لا تقل عن 10 سنوات، باستثناء حالة الوفاة للمالك والحاجة إلى توزيع التركة".

[1] دوة آسيا، المرجع السابق، ص 337.

وفي القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012، تم إجراء تعديل على المادة 57 السابقة، حيث أصبحت تنص على أن "تُعَدُّ غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية، المسماة حالياً السكنات الترقوية المدعمة، وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداءً من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، باستثناء حالات انتقال الملكية بسبب الوفاة...." وبذلك، قام المشرع الجزائري بإعادة النظر في الشرط المانع من التصرف بالنسبة لهذه السكنات، وخفض مدة عدم القابلية للتصرف من عشرة (10) سنوات إلى خمسة (5) سنوات.[1]

[1] دوة آسيا، المرجع السابق، ص 337.

ملخص الفصل الثاني:

تم في هذا الفصل استعراض نماذج المرقي العقاري العام ودورها الحيوي في تنظيم وتطوير السوق العقاري. تركزت النقاشات على أهمية الهيئات الحكومية والديوانات المختصة في الترقية العقارية، مع التركيز على دور ديوان الترقية والتسيير العقاري كنموذج بارز وتم تسليط الضوء على أنشطتها الرئيسية مثل الترخيص والتقييم والتخطيط العمراني، الأمر الذي يسهم في تعزيز استقرار وتطوير القطاع العقاري وبالتالي دفع عجلة النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة.

خاتمة

خاتمة:

تعتبر الترقية العقارية من بين أهم المواضيع التي تستحق البحث والدراسة، نظرا لأهميتها في تحقيق إنجازات كبيرة في مجال السكن، الذي يمثل احتياجا متزايدا من قبل الأفراد على جميع المستويات الاجتماعية، ويعتبر من الحقوق المعترف بها دستوريا ولهذا السبب، وضع المشرع الجزائري قواعد وأحكام في قانون رقم 04/11 بهدف تذليل العقبات التي كبحت جهود القوانين السابقة في تطوير العقارات الحضرية ومن أبرز هذه القواعد هو فتح المجال للقطاع الخاص للمشاركة في إنشاء السكن وغيرها من العمليات العقارية، التي أصبحت مجالاً واسعاً للاستثمار، خاصة بتأكيد المشرع على الطابع التجاري لهذه العمليات وقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات التي تنظم عمل المرقي العقاري، سواء من حيث قواعد المهنة التي ينبغي عليه اتباعها، أو من حيث العلاقة بينه وبين المشترين وباقي المتدخلين.

النتائج:

- القانون 11/04 عزز الإطار القانوني لتنظيم نشاط المرقي العقاري.
- تحديد شروط ممارسة المهنة والتزامات المرقيين والعقوبات المفروضة على المخالفات.
- التشريع الجديد يمثل تطورًا ملحوظًا مقارنة بالمرسوم التشريعي 93/03.
- التشريعات الحديثة توفر نصوصًا واضحة لواجبات ومسؤوليات المرقيين العقاريين.
- سهولة فهم المتعاملين في السوق لحقوقهم وواجباتهم.
- المرقي العقاري يلعب دورًا حيويًا في التنمية المحلية.
- القوانين تشجع الاستثمار في القطاع العقاري وتوفير السكن للمواطنين.
- المرقيون العقاريون شركاء أساسيون في تحقيق التنمية المستدامة.
- تأثير إيجابي على تنظيم السوق العقارية وزيادة ثقة المستثمرين والمواطنين.
- تحسين جودة المشاريع العقارية من خلال قواعد وضوابط صارمة.
- الحاجة لمزيد من التعديلات لضمان تطبيق أكثر فعالية.
- الالتزام بجودة البناء والوفاء بالمواعيد المحددة لتسليم المشاريع.
- ضمان حقوق المشترين وتعزيز الشفافية في القطاع.

- حماية المستهلك من خلال تحديد التزامات واضحة للمرقيين العقاريين.
- إنشاء هيئات رقابية مستقلة لتفعيل الرقابة.
- تفعيل دور الجمعيات المهنية في مراقبة التزام المرقيين بالقوانين.
- تطوير أنظمة إلكترونية لمتابعة تنفيذ المشاريع وضمان الامتثال للتشريعات.
- توسيع مجال الترقية العقارية يفتح الباب أمام المرقي العقاري للمشاركة في هذا القطاع وتحقيق الربح من خلاله، مما يزيد من التنافسية والنشاط في سوق العقارات.
- إضفاء الطابع التجاري على الترقية العقارية سيؤثر بشكل كبير على الجوانب القانونية المتعلقة بالدعم المالي، وخاصة فيما يتعلق بالتعامل مع جهات مثل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.
- دور المجلس الأعلى للمرقين العقاريين سيكون له تأثير إيجابي على عمل المرقي العقاري، من خلال إثراء قواعد أخلاقيات المهنة وتعزيز الرقابة على الممارسات، مما يساهم في تحقيق عمل متقن وموحد للمرقين العقاريين المعتمدين.

التوصيات:

1. نأمل من المشرع إصدار النصوص التطبيقية لقانون رقم 04/11، وذلك لضمان تنفيذ فعال وسلس لأحكام القانون وتوجيه الممارسات العقارية بشكل صحيح.
2. يجب أن يتحمل المرقي العقاري مسؤولية كبيرة مماثلة لتلك التي تفرض على المهندس المعماري، وينبغي توفير الإطار القانوني اللازم لذلك.
3. يحث المشرع على إكمال القانون رقم 04/11 بإضافة مواد تحدد بدقة شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري وتعريف المؤهلات والخبرات المطلوبة لممارسة المهنة.
4. ينبغي التركيز على الجانب الإعلامي في قضايا الترقية العقارية، مع تنفيذ المادة 41 من القانون رقم 04/11 التي تلزم المرقين العقاريين بتوفير معلومات شافية وواضحة حول المشاريع العقارية للجمهور، وينبغي توفير الدعم من الإدارات ذات الصلة في هذا السياق.

يعتبر توضيح الفرق بين عمل المقاول وامتهان الترقية العقارية أمرا حيويا، حيث يتعين تحديد المهام بدقة لكل من يشارك في مشاريع عقارية، سواء كانوا مقاولين أو مرقين عقاريين أو غيرهم فعمل المقاول يتمحور حول تنفيذ وتسيير الأعمال الفعلية في المشروع، بينما يشترط امتهان الترقية العقارية مهارات وخبرات متخصصة في مجال إدارة وتطوير العقارات ومن خلال تحديد مهام كل فريق بوضوح وفقا للقوانين والتشريعات المعمول بها، يمكن تحديد المسؤوليات بشكل أفضل وتجنب الالتباسات والتداخلات في أداء الوظائف يعزز هذا الأمر التنظيم والفعالية في إدارة المشاريع العقارية ويحد من المخاطر والتباينات في الأداء.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر:

المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي 13-93 المؤرخ في 26 فبراير 2013 يحدد كيفيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقارين ن ج ر العدد 13 من المؤرخة في 06 مارس 2013.

2- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

3- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قيل أول يناير سنة 2004

4- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 العدد 48 مؤرخة في 13/08/2003، العدد 13 .24./12/2000

5- المرسوم التنفيذي رقم 122-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل وبالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013

6- المرسوم التنفيذي رقم 13-119 المؤرخ في 24/03/2014 المعدل والمتمم للمرسوم 03-269، العدد 19 ج ر مؤرخة في 02/04/2014.

7- المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

8- المرسوم التنفيذي رقم 91/147، غير أن دواوين الترقية والتسيير العقاري اخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها الدولة.

9- المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

10- المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 04/01/2018 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري ج ر العدد 01 مؤرخة في .07/01/2018.

11- المرسوم التنفيذي رقم: 91-147 المؤرخ في: 1991_05_ 12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

12- مرسوم تشريعي 93-2013 المؤرخ في 011-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.

13- المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية، وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية المؤرخة في، العدد 12.

القوانين:

1- القانون رقم 86-2017 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، لسنة 1986 .

2- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم بالأمر رقم 26-95 في 1995/09/25الجريدة الرسمية عدد.49

3- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22/12/2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002 العدد 79 مؤرخة في 23/12/2001.

4- القانون رقم: 04_02 المؤرخ في:06/23/ 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم بموجب 06/10 المؤرخ في:2010/08/18.

5- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14.

6- القانون رقم 11-04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

7- القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه :" يعد مرقيا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها".

8- القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه:" يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها. وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة".

9- القانون 6-07 المتعلق بالترقية العقارية.

ثانيا: المراجع

I) الكتب:

1- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية 1980 الجزائر .

2- إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، طبعة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، 2008.

3- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.

4- علواش نعيمة، الإفلاس والتسوية القضائية، دروس عبر الخط في مادة الأوراق التجارية والإفلاس والتسوية القضائية، جامعة لونيسي علي، البليدة 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

II) المجلات:

1- دوة آسيا ، تملك السكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسة، العدد 13، جامعة البليدة.

2- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد: 06العدد:01، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)، 2020.

3- النوعي أحمد، الترقية العقارية في الجزائر، مجلة الافاق العلمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار ثليجي، اغواط، الجزائر، 2019.

4- نوي عقيمة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسية والقانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، العدد ،19جوان ،2018.

5- الهام بخوش، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 13، جامعة باجي مختار، عنابة.

III) الرسائل والمذكرات:

1- ايمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009/2008.

2- بن عامر محمد، النظام القانون للترقية العقارية في الجزائر، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون فرع قانون الأعمال، جامعة جيلالي ليابس، كلّة الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، 2020-2021.

3- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.

4- تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية-المتعامل الخاص-مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون مؤسسات، بن كعنون، الجزائر.

5- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2014-2015.

6- صلاح الدين عمراوي ، السياسة السكنية في الجزائر ، مذكرة ماجيستير ، كلية العلوم الإجتماعية ، جامعة باتنة ، 2009 .

7- العربي بايزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، رسالة ماجيستير، جامعة محمد خيضر ، باتنة ، 2009 .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
بسملة	/
شكر والعرفان	/
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري	
المبحث الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية	07
المطلب الأول: نشاط الترقية العقارية	07
المطلب الثاني: تطور نشاط الترقية العقارية	11
المبحث الثاني: مهنة المرقي العقاري	16
المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري	16
المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري	25
خلاصة الفصل	36
الفصل الثاني: نموذج من المرقي العقاري العام واهم أنشطته	
المبحث الأول: نموذج المرقي العقاري العام	38
المطلب الأول: الجماعات الإقليمية	39
المطلب الثاني: دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)	41
المبحث الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري نموذج المرقي العقاري العام	45
المطلب الأول. دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في منح السكن العمومي الايجاري	45
المطلب الثاني . التنازل على الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري	51
خلاصة الفصل	62
خاتمة	64
قائمة المصادر والمراجع	67
ملخص	/

الملخـــــــــــص

هذه الدراسة تتناول دور وأهمية المرقي العقاري العام في التشريع الجزائري، حيث تسعى إلى تسليط الضوء على مفهوم المرقي العقاري العام والنماذج المختلفة التي يمكن أن يتبعها في مزاولة عمله، بالإضافة إلى التركيز على أهم أنشطته.

تبدأ الدراسة بتعريف مفهوم المرقي العقاري العام وتبيان دوره في سوق العقارات والخدمات التي يقدمها، مع التركيز على الاختلافات بين المرقي العقاري العام والخاص. بعد ذلك، يتم استعراض النماذج المختلفة للمرقي العقاري العام، بما في ذلك دوره في التسويق والمبيعات والتقييم وإدارة العقارات.

تناولت الدراسة أيضًا أهم أنشطة المرقي العقاري العام، مثل تقييم العقارات، وتحديد الأسعار، والترويج والتسويق، وإدارة العقود، والتفاوض مع العملاء، والمساهمة في عمليات البيع والشراء.

وفي النهاية تسلط الدراسة الضوء على أهمية دور المرقي العقاري العام في تطوير السوق العقاري وتعزيز الثقة بين العملاء، مما يسهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في المجتمع الجزائري.

Abstract:

This study examines the role and importance of the public real estate appraiser in Algerian legislation, aiming to shed light on the concept of the public real estate appraiser and the various models that can be followed in their practice, in addition to focusing on their key activities.

The study begins by defining the concept of the public real estate appraiser and elucidating their role in the real estate market and the services they provide, with a focus on the differences between the public and private real estate appraisers. Subsequently, various models of the public real estate appraiser are reviewed, including their role in marketing, sales, valuation, and property management.

The study also addresses the key activities of the public real estate appraiser, such as property valuation, price determination, promotion and marketing, contract management, client negotiation, and participation in sales and purchase transactions.

Finally, the study highlights the importance of the public real estate appraiser's role in developing the real estate market and enhancing trust among clients, contributing to achieving economic and social stability in the Algerian society.