

الملتقي الوطني
"الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة"
المدخل
"المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل قانون 11-04"
من إعداد
د.عزوز ابتسام (أستاذة محاضرة "ب")
جامعة سكيكدة (الجزائر)

ملخص

سعى لتنظيم نشاط الترقية العقارية وتحسين أدائه، أقدم المشرع الجزائري على إصدار القانون 11-04 الذي مثل نقلة نوعية في تطوير هذا القطاع، وتركز هذه الدراسة على بيان النظام القانوني للمرقي العقاري بوصفه حجر الزاوية في ضبط هذا النشاط، حيث أحاطه المشرع الجزائري بمجموعة من الضوابط والأحكام القانونية الدقيقة، تمثلت في تحديد مفهومه بدقة، وبيان الحقوق التي يتمتع بها، والالتزامات المهنية والقانونية التي تقع على عاتقه، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين مصالح جميع الأطراف المعنية بعملية الترقية العقارية.

الكلمات المفتاحية: المرقي العقاري، قانون 11-04، الحقوق والالتزامات.

summary

In an effort to organize and improve the performance of real estate development activities, the Algerian legislature issued Law 11-04, which represented a qualitative leap in the development of this sector. This study focuses on clarifying the legal framework of the real estate developer, who is considered the cornerstone of regulating this activity. The Algerian legislature has surrounded this role with a set of precise legal controls and provisions, manifested in accurately defining its concept, outlining the rights it enjoys, and the professional and legal obligations it bears. This aims to achieve a balance between the interests of all parties involved in the real estate development process

Keywords: Real Estate Developer, Law 11-04, Rights and Obligations.

مقدمة

يشكل النشاط العقاري أحد المحاور الإستراتيجية في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتبار السكن من أهم الحقوق الأساسية التي تولي لها الدولة عناية خاصة، وفي هذا الإطار برزت مؤسسة المرقى العقاري بوصفها فاعلا محوريا في إنجاز المشاريع السكنية والتجارية والخدماتية، سواء لحساب الدولة أو لفائدة الخواص، الأمر الذي جعل تحديد مركزه القانوني مسألة ضرورية لضبط نشاطه وضمان حقوق المستفيدين.

وقد عرف التشريع الجزائري تطورا واضحا في تنظيم مهنة الترقية العقارية، خاصة بعد صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية والنصوص التنفيذية المكمل له، والذي حدد شروط ممارسة النشاط، نظام تسجيل المرقين، الآليات القانونية للتعاقد، وضمانات حماية المشتري، وعلى هذا الأساس، لم يعد المرقى مجرد وسيط في البناء، بل أصبح شخصا قانونيا يتمتع بصفة تاجر، يتحمل التزامات مهنية ومالية وضمانات قانونية تهدف إلى تحقيق الشفافية ومكافحة الغش العقاري والاحتيال على المكتتبين.

إن دراسة المركز القانوني للمرقى العقاري تكتسي أهمية بالغة، لأنها تسمح بتوضيح الوضعية القانونية لهذا الفاعل، تحديد حقوقه والتزاماته، إبراز دوره في السوق العقارية، وتحليل مدى فعالية النصوص الحالية في حماية المستهلك العقاري وتعزيز الثقة في الاستثمار السكني، فالتساؤل المثار في دراستنا إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري من خلال قانون 11-04 بلورة مركز قانوني متكامل للمرقى العقاري، يحقق التوازن بين فعالية أدائه لتنمية القطاع العقاري، وضمان حماية حقوق المتعاملين؟

المحور الأول

تحديد مفهوم المرقى العقاري

نظم المشرع الجزائري مهنة الترقية العقارية بشكل مفصل بموجب القانون 11-04، حيث قدم تعريفا دقيقا للمرقى العقاري وحدد الشروط الواجب توافرها لممارسة هذه المهنة.¹

1. تعريف المرقى العقاري

يعرف المرقى العقاري بشكل عام بأنه البائع للمساكن المبنية أو التي هي في طور البناء، وقد ظهر هذا المصطلح في منتصف القرن العشرين للإشارة إلى الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء المجمعات السكنية.

أما في التشريع الجزائري، فقد تطور مفهوم الجهات المسموح لها بممارسة النشاط العقاريين فقانون 86-07 خول هذا النشاط لكل من:²

- الجماعات المحلية.
- المؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك القانون الأساسي.
- الخواص القائمون بالبناء الذاتي.
- الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص.³

بينما وسع المرسوم التشريعي 93-03⁴ هذا النطاق ليشمل كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية لممارسة الأعمال التجارية.⁵

وجاء القانون 11-04 ليعرف بشكل محدد المشروع العقاري أنه: "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو

إيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"، بمعنى آخر: "مجموع نشاطات البناء والتهيئة والترميم والتجديد الموجهة للبيع أو الإيجار".⁶

كما اعتبر المشرع الجزائري المرقى العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها،⁷ ويتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات المتعلقة بالدراسات والتمويل وتنفيذ أشغال إنجاز المشروع.

كما عمل القانون رقم 04-11 المتعلق بقواعد تنظم نشاط الترقية العقارية على وضع شروط صارمة للقيام بمهنة المرقى العقاري.

2. الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري

بسبب المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية، وضع المشرع، لاسيما في قانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، عدة شروط لضبط وتحديد مهنة المرقى العقاري وتتمثل في:

أ. اكتساب الأهلية القانونية

خلافًا للقانون رقم 86-07 الذي عهد إنجاز عمليات الترقية العقارية لكل من الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتي، أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعين للقانون الخاص، خول كل من المرسوم التشريعي 03/93 والقانون رقم 04-11، ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية،⁸ يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

ب. الحصول على اعتماد

يعرف الاعتماد على القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة، ويعد اعترافًا بتوافر شروط ممارستها،⁹ يترتب على حصول المرقى العقاري على هذا الاعتماد التمتع بكامل الحقوق المدنية، وتخضع إجراءات منح هذا الاعتماد لنص تنظيمي،¹⁰ والجدير بالذكر غير جائز للمرقى التنازل عن الاعتماد أو نقله لغيره، كذلك يؤدي أي تغيير في شكل الشركة أو اسمها أو عنوانها خلال فترة النشاط إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، وينطبق ذلك أيضًا في حالة تغيير المسير.

- ألا يكون قد صدر ضده المرقى العقاري أحكام قضائية بسبب جرائم معينة (كالتزوير، السرقة، خيانة الأمانة، النصب، إصدار شيك بدون رصيد، شهادة زور، الغش الضريبي، الرشوة، أو الجناح المتعلقة بقانون الشركات).¹¹

- ألا يكون من الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية من نقابات المهن لإخلالهم بالنزاهة.

ويبطل الاعتماد تلقائيًا في حال التنازل عنه أو حدوث تغييرات جوهرية مثل تغيير شكل الشركة أو عنوانها أو المسير فيها.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب إخلالهم بالنزاهة

المهن المشكلة في نقابات.

ج. التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الشرط الأساسي الذي نصت عليه المادة 04/02 من القانون 11-04، حيث يحظر ممارسة نشاط الترقية العقارية على كل من لم يسجل في هذا الجدول.

يتم إمساك هذا الجدول من قبل وزير السكن والعمران، ويمنح التسجيل مقابل ترخيص لممارسة المهنة، شريطة استيفاء الشروط القانونية المقررة. أما إجراءات مسك السجل وكيفياته، فإنها تحدد بموجب نص تنظيمي.¹²

د. يجب أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية: شدد القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية على ضرورة تمتع المرقى العقاري بالصفة الاحترافية، حيث تنص المادة 12 منه على أن: "يجب أن تبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية".

يستبعد هذا الشرط جميع الأشخاص الذين يفتقرون إلى المؤهلات المهنية اللازمة في مجال الترقية العقارية، أو الذين لا يملكون القدرات المالية الكافية لتنفيذ المشاريع العقارية، ويسهم هذا المتطلب في ضمان إنجاز المشاريع ضمن الآجال المحددة في العقود، وقد أثبتت التجربة العملية جدوى وفاعلية هذا الشرط في الارتقاء بمستوى أداء القطاع العقاري.¹³

بخصوص المرقين العقاريين الذين بدأوا ممارسة نشاطهم قبل سنة 2011 - تاريخ صدور هذا القانون - فإنه يسمح لهم بمواصلة عملهم، شريطة تسوية وضعيتهم خلال مهلة ثمانية عشر (18) شهرا، وإلا حصل الشطب من قائمة المرقين العقاريين.¹⁴

المحور الثاني

حقوق والتزامات المرقى العقاري

يعد مجال الترقية العقارية من القطاعات التي شهدت انتشارا كبيرا للممارسات الاحتيالية، مما استدعى تدخلا تشريعيا لتنظيمه وحماية المستهلكين، ومن هذا المنطلق، جاء القانون رقم 11-04 لتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والأساس القانوني لمهنة المرقى العقاري.

ويهدف هذا القانون أساسا إلى تنظيم العلاقة بين المرقين العقاريين والمقنتين، من خلال تحديد التزامات وحقوق كل طرف بدقة، كما يعمل على توفير ضمانات متينة لحماية الراغبين في اقتناء السكنات، مع فرض عقوبات رادعة على المرقين المخالفين للضوابط المنظمة للمجال.

وتكمن أحد أبرز مميزات هذا القانون في كونه قد حدد بوضوح الالتزامات الواقعة على عاتق المرقين العقاريين، إلى جانب ضمانه لحقوقهم، مما يحقق التوازن في العلاقة التعاقدية بين أطراف عملية الترقية العقارية.

1. التزامات المرقى العقاري

يمكن تقسيم هذه الالتزامات إلى نوعين :

-الالتزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لانجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع.

-إلتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني،¹⁵ ويمكن حصر هذه الإلتزامات في:

أ. الحصول على ترخيص إداري

لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بمشروع عقار وبداية في إنجازه، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري، حيث تنص المادة 4 من قانون رقم 04-11 : "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، كما تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون الشروع في تلك الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.¹⁶

ب. احترام مخططات التهيئة والعمران

نظرا للبناء الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة أساسية في الجزائر، لعدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية والقائمين بالمشاريع العقارية لقواعد البناء والتهيئة والتعمير، بالرغم من وجود عدة قوانين تنظم قطاع التهيئة والتعمير ، فنصت مثلا المادة 9 من القانون التوجيهي للمدينة أن من أهداف القانون "وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة، ترقية المسح العقاري وتطويره"، وذلك ضمن مخططات عمرانية. يخضع نشاط الترقية العقارية في قانون رقم 04-11، في مجال التصميم والتهيئة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والعمران، يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال اطار المبني وتحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية كما يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة، وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة .

كما يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني والجمالي عند التصميم البنائية، وكذا عند عملية توسيع المشروع العقاري، فكل هذه الإلتزامات أساسا، توقف الحصول على الترخيص اداري بإنجاز مشروع الترقية العقارية.

ج. الاستعانة بخدمات مقاول

يلزم القانون رقم 04-11 المرقى العقاري بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونيا، على أن يتم تحديد ذلك وفقا لأهمية المشروع العقاري، كما يلزم القانون كلا الطرفين بإبرام عقد مقولة فيما بينهما.

وتنص المادة 549 من القانون المدني الجزائري على أن: "المقولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا، مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".¹⁷

د. ضبط علاقة المرقى العقارى بالمقتنى بعقد رسمى

يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقارى لعقار مبنى أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمى، لقد عرفت المادة 324 من القانون المدنى الجزائى: " العقد الرسمى عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومى أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوى الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه". ولقد أكد المشرع الجزائى في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدنى، أن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، تكون دائما في شكل عقد رسمى، يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبىع وسعر البيع. ويجوز أن يبطل العقد إذا لم يستوف العقار الشروط التقنية والوظيفية المتعلقة بقابلية السكن وتهيئة المحلات السكنية أو المهنية أو التجارية أو الحرفية، ويأخذ هذا العقد الرسمى أحد شكلين:

- **عقد حفظ الحق:** هو الاتفاق الذى يلتزم بموجبه المرقى العقارى بتسليم العقار المقرر بناؤه أو الجارى تشييده لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء منه، مقابل تسبيق مالى يدفعه الأخير.
 - **عقد البيع على التصاميم:** يتم فيه نقل حقوق الأرض وملكىة البنايات من المرقى العقارى إلى المكتب تدرجيا مع تقدم الأعمال، بينما يلتزم المكتب بتسديد الثمن على مراحل وفقا لمراحل الإنجاز، ويستثنى من ذلك الحالات التى يلجأ فيها المرقى العقارى إلى قروض مخصصة لتمويل البناء، حيث لا يسمح له بإبرام عقد البيع على التصاميم في هذه الحالة.¹⁸
- و. التزام بالإعلان (الإشهار)**

يقرر القانون حماية قانونية للمقتنى قبل مرحلة التعاقد، حيث يلزم المرقى العقارى بالإعلان عن مشروعه وتقديم المعلومات الأساسية بشكل شفاف وواضح لكل مهتم، ويشترط أن يتم هذا الإعلان قبل بدء عملية البيع، وأن ينشر في الأماكن المخصصة للإشهار ضمن البلدية المعنية إقليميا. كما يفرض القانون على المرقى العقارى الالتزام بالصدق والأمانة في الإعلانات، والامتناع عن أي بيانات كاذبة أو مضللة تهدف إلى جذب الطرف الآخر.¹⁹

ه. التزام بالضمان

لا تنحصر أهمية الضمان المعماري في حماية أرباب الأعمال فحسب، بل تتعداها إلى تحقيق السلامة العامة، حيث يلتزم المهندسون المعماريون ببذل أقصى درجات العناية في أداء مهامهم لضمان متانة المباني وسلامتها من العيوب، وذلك لتمكين المجتمع من الاستفادة من هذه المنشآت بشكل آمن، وتقادي الكوارث الناجمة عن انهيارها وما يترتب عليه من خسائر فادحة في الأرواح والممتلكات، انطلاقا من هذه الأهمية البالغة، حرص المشرع على توفير حماية قانونية فعالة للمباني والمنشآت ضد مخاطر عيوب البناء، انسجاما مع القيمة الاجتماعية والاقتصادية للبناء الآمن. وفي هذا الإطار، أكدت المادة 554 من القانون المدنى الجزائى على مبدأ الضمان، حيث يلتزم المهندس المعماري والمقاول بالتضامن في ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي للمباني والمنشآت الثابتة التي قاموا بتنفيذها، حتى لو نجم التهدم عن عيب في الأرض، ويغطي هذا الضمان كافة العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته.

كما عزز القانون رقم 04-11 هذا التوجه، حيث أوجب على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز مشروع عقاري لبيعه قبل انتهاء الأشغال، أن يكتتب ضمان الترقية العقارية، وهذا الضمان يهدف إلى حماية المكتتبين من خلال ضمان استرجاع الدفعات المقدمة، وضمان إتمام الأشغال، وتغطية الالتزامات المهنية والفنية للمرقى العقاري، مما يعزز الثقة في القطاع العقاري ويحمي مصالح جميع الأطراف.

يعتبر أي اتفاق يهدف إلى إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من مسؤولية الضمان العشري باطلا لكونه من النظام العام، حيث تنص المادة 556 من القانون المدني الجزائري صراحة على بطلان "كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"، كما حددت المادة 557 تقادم دعاوى الضمان بثلاث سنوات من تاريخ حدوث التهم أو اكتشاف العيب،²⁰ وقد أكد القانون رقم 04-11 على هذا المبدأ بإبطاله لأي بند تعاقدي يستبعد أو يحد من الضمانات المنصوص عليها.

ولتعزيز الحماية القانونية للمقتتبين، أوجب القانون على جميع المرقين العقاريين المسجلين في الجدول الوطني الانضمام إلى صندوق الضمان المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 01-93، يتولى هذا الصندوق مهام الإشراف على تطبيق الضمانات التأمينية الإلزامية، متابعة استكمال مشاريع البناء ومراقبة الالتزام بضمان إدارة الأملاك لمدة سنين من تاريخ بيع آخر وحدة في المبنى.

وتتميز التغطية الضمانية بشموليتها، لتمتد وتشمل العيوب الكامنة والظاهرة التي تكتشف خلال عشر سنوات، الأضرار الناجمة عن عيوب في التصميم أو التنفيذ، والالتزامات المهنية والفنية للمرقى العقاري، وتكمن أهمية المسؤولية العشرية في كونها مسؤولية قانونية لا يجوز الإعفاء منها استثناء حالات القوة القاهرة أو خطأ الغير، كما تشكل ضمانات أساسية للسلامة الهيكلية للمباني.

كما أكدت المادة 47 من القانون 04-11 على ضرورة توثيق الالتزامات المهنية للمرقى العقاري في دفتر الشروط، مع تحديد جزاءات إدارية وجزائية لأي تقصير في الوفاء بهذه الالتزامات.²¹

2. حقوق المرقى العقاري

كون المرقى العقاري تاجرا، فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه

وبين المقتتب أو المكتتب، بالتالي، يجب على هذا الأخير، أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها، كما يجب على المكتتبين وأصحاب حفظ الحق احترام بنود نظام الملكية، كما يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع، في حالة عدم احترام المقتتب للالتزامات العقدية.

أ. الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

يعد الوفاء بالالتزامات المالية من أبرز الواجبات التي تقع على عاتق المكتتب أو صاحب حفظ الحق، حيث يتعين عليه تسديد جميع المساهمات المالية المتفق عليها وفقا للعقد، سواء بعنوان التسير أو الحفاظ على العقار.

وفي إطار عقد حفظ الحق، يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار، وتنص المادة 27/02 من القانون 04-11 على إيداع هذا التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.²²

غير أن المادة 52 من ذات القانون تقرر حكما مهما يتمثل في منع المرقى العقاري من المطالبة بأي تسبيق قبل توقيع عقد البيع، وجاء هذا الحكم لمعالجة ثغرة قانونية استغلها بعض المرقين العقاريين في

عمليات احتيال جماعية، حيث كانوا يحصلون على أموال المواطنين مقدما دون ضمانات كافية، مما أدى إلى خسائر مالية جسيمة. ومن أبرز مظاهر هذه الاحتيالات:

- حصول المرقبين العقاريين على أقساط مالية قبل بدء المشروع.
- هروب بعض المرقين بأموال المواطنين دون تنفيذ المشاريع.
- بيع العقار الواحد لأكثر من مقتني.
- عدم وجود ضمانات كافية لاسترداد الأموال.²³

ب. إبطال العقد

يمكن للمركي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إذارين، مدة كل واحد من هما شهر واحد ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي .

أما في عقد البيع على التصاميم، في حالة عدم دفع المكنتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، يحتفظ المركي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إذارين مدة كل واحدة منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.²⁴

خاتمة

يعد تنظيم النشاط العقاري من القضايا بالغة الأهمية والحساسية في الجزائر، نظرا للفوضى والمشكلات الكبيرة التي شهدتها هذا القطاع من ناحية، وانتشار حالات الاحتيال التي تعرض لها المواطنون في إطار عمليات الترقية العقارية من ناحية أخرى.

ولقد سعى القانون رقم 11-04 لمعالجة هذه الإشكاليات من خلال وضع إطار قانوني شامل لتنظيم عمليات الترقية العقارية، حيث خصص ما يقارب 80% من مواده لتنظيم التزامات المرقين العقاريين، بهدف الحد من التجاوزات في هذا القطاع الحيوي، خاصة في ظل الطلب المتزايد على السكن نتيجة النمو السكاني المستمر، غير أن التطبيق الفعلي لهذا القانون يواجه تحدياً جوهرياً، إذ يتوقف على صدور 22 نصاً تنظيمياً، مما يعني أن مفعوله يبقى نظرياً في غياب هذه الآليات التنفيذية.

لدى تبرز الحاجة إلى إصدار النصوص التنظيمية والتطبيقية لقانون 11-04 كشرط أساسي لتحويله من إطار نظري إلى أداة فعالة وقابلة للتطبيق، فغياب التفاصيل التنفيذية يؤدي إلى استمرار المخالفات في مجال الترقية العقارية، وعلى رأسها البناء العشوائي الذي لا يراعي الشروط والمعايير المقررة.

كما يتعين توضيح نطاق ونظام المسؤولية العشرية للضمان التي يتحملها المركي العقاري، والتي تمتد لعشر سنوات كاملة بعد انتهاء البناء، فإزالة الغموض حول هذه المسؤولية تعد ضرورة قانونية وعملية لضمان حقوق المقتنين وحماية مصالحهم.

¹ القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، ع 14، المؤرخة في 06/03/2004.

-
- ² قانون 86-07 مؤرخ في 04/03/1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر، ع 10، المؤرخة في 05/03/1986.
- ³ عايلي رضوان، قانون التعمير والتهيئة العمرانية، مطبوعة جامعية موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة شلف، الجزائر، 2020-2021، ص 64.
- ⁴ المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 03/03/1983، ج ر، ع 10، المؤرخة في 05/03/1993.
- ⁵ النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، م 11، ع 04، جامعة تمنراست، الجزائر، 2019، ص 239.
- ⁶ موهبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل إحكام قانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، مجلة الحقوق والحريات، م 01، ع 01، جامعة بسكرة، الجزائر، 2013، ص 18.
- ⁷ النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 241.
- ⁸ نوري عقيلة، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، م 10، ع 09، جامعة ورقلة، الجزائر، 2018، ص 771.
- ⁹ حلواجي عبد الرؤوف، النظام القانوني للمرفق العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2015، ص 56.
- ¹⁰ موهبي محفوظ المرجع السابق، ص 16.
- ¹¹ المرجع نفسه، ص 18.
- ¹² المرجع نفسه، ص 16.
- ¹³ نوري عقيلة، المرجع السابق، ص 772.
- ¹⁴ موهبي محفوظ، المرجع السابق، ص 16.
- ¹⁵ عايلي رضوان، المرجع السابق، ص 66.
- ¹⁶ النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 245.
- ¹⁷ عايلي رضوان، المرجع السابق، ص 67.
- ¹⁸ المرجع نفسه، ص 68.
- ¹⁹ بوراس نجية، التزامات المرفق العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، م 04، ع 03، جامعة بليدة 02، الجزائر، 2017، ص 70-71.
- ²⁰ المرجع نفسه، ص 86.
- ²¹ النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 251-252.
- ²² المرجع نفسه، ص 253.
- ²³ عايلي رضوان، المرجع السابق، ص 72.
- ²⁴ المرجع نفسه، ص 72.