

جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

بالتعاون مع منظمة المحامين ناحية سكيكدة

ينظم الملتقي الحضوري الأول الموسوم ب: الترقية العقارية في الجزائر بين واقع

التشريعات وتحديات التنمية المستدامة

17 نوفمبر 2025

- الاسم واللقب / بوهويرة عبد المؤمن

- الصفة / نقيب المحامين منظمة سكيكدة

-المحور الأول : التحولات التشريعية للترقية العقارية (المفهوم ،المجالات ...) .

- مداخله بعنوان : مراحل تطور الترقية العقارية في التشريع الجزائري

مقدمة

إن المشرع الجزائري منذ الاستقلال وهو يسعى لتنظيم وتسيير الأملاك العقارية حيث شرع في تنظيم سندات الملكية أي اعتماده الرسمية لأن المعاملات سابقا كانت تتم في شكل عرفي الأمر الذي أثر على استقرار المعاملات وبالموازاة ونظرا للحاجة الماسة للسكن جاء بآليات من أجل حل أزمة السكن حيث بالرجوع إلى المراحل والإجراءات نجد هناك مرحلتين تميزان تاريخ السياسات العقارية المعتمدة في الجزائر .

- المرحلة الأولى: تتمثل في اعتماد آلية أو إجراء ما يسمى بالاحتياطات العقارية البلدية التي

نص عليها القانون خلال سنة 1974.

- المرحلة الثانية: أساسها القانوني هو القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والذي جاء بمفاهيم مغايرة ،حيث وضع حدا للإحتكار الممارس من قبل البلديات على التسيير العقاري وأنشأ ما يسمى بالسوق العقارية¹.

والملاحظ أن شرح هذا الموضوع يستوجب الإجابة عن الإشكالية والتساؤلات المتمثلة في /

- ماهي المرحل والإجراءات التي اعتمدها المشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية ؟
وماهو جديد القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية وهل هو كفيل لحل أزمة السكن؟

لذلك سنتطرق إلى مراحل تطور الترقية العقارية من خلال التقسيم التالي:

أولاً: المرحلة الأولى والممتدة منذ استقلال الجزائر إلى غاية سنة 1986

خلال هذه المرحلة أي الفترة الممتدة من سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لا يمكن مناقشة موضوع الترقية العقارية في الجزائر، باعتبار جميع التشريعات الصادرة خلال هذه المرحلة كانت تخول الدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن²، الأمر الذي أدى إلى فشل السياسة العمرانية ، ومن أهم التشريعات الصادرة خلال هذه الفترة نجد :

01- صدور الأمر رقم 74 - 26 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية ،حيث أنه سنة 1974 اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وذلك بصور الأمر رقم 74 - 26 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية ، وعليه البلديات تقوم بالتصرفات المتمثلة في بيع أراضي البناء ، وتأمين ملكيات كبيرة والتنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة

¹ - تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995، ص 22.

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازل العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 267.

للبناء التابعة للأماكن العمومية ،السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهينة دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة¹.

وتجدر الإشارة أنه تم تعريف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها: " العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل (5 سنوات فما فوق) فالمبدأ في هذه السياسة يكمن في التدخل مبكرا للجماعات العمومية في السوق العقارية (سوق العقار الحضري غير المبني) لتقادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ بالظهور مع ظهور عمليات التعمير"².

أما بالنسبة لمجال السكن فقد كان حكرا على المؤسسات العمومية المؤهلة والمتمثلة في دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي، التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية مقاولات البناء العمومية³. رغم كون الإشراف هو جوهر نشاط الترقية العقارية .

02- صدر الأمر رقم 76 - 92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي كان يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة⁴،حيث أصبح يسمح لمجموعة أشخاص طبيعيين إنشاء شركة مدنية تسمى "تعاونية عقارية" هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها⁵، وتخضع هذه التعاونية العقارية لمراقبة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مركزها.

¹ - بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، ط 2011 ، ص 33.

² - المرجع نفسه ، ص 34-35.

³ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 267.

⁴ - بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، ط 2011 ، ص 34.

⁵ - أنظر: نص المادة 2 من الأمر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

والملاحظ أن الغاية من إصدار الأمر رقم 76 - 92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هو مشاركة الرأسمال الخاص في البناء مما يساعد الدولة في تجسيد المشاريع في مجال السكن¹. غير أن الواقع بين أن نظام التعاونيات العقارية له سلبيات ويؤثر على الاملاك العقارية.

03- صدر القانون رقم 81 - 01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو لحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية².

وما تمت ملاحظته من قبل الفقه أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل يركز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل³.

وبصفة عامة من خلال القوانين التي تم عرضها يمكن أن نستنتج السياسة المتبعة في الجزائر خلال هذه المرحلة هي أن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشئت لهذا الغرض وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري (PGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

وما يمكن ملاحظته خلال هذه الفترة التي سبقت صدور القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية جملة من النقاط نوضحها كمايلي :

- احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن.
- عدم التلاؤم بين البرامج المسجلة وقدرات التمويل العمومي.
- تقديرات سيئة للتكاليف، وهو ما تطلب في وقت لاحق عمليات إعادة تقويم متعددة.

¹ - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه جامعة عنابة ، ص 136.

² - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 643.

³ - أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية) الملتقى الوطني الأول (التوثيق وتحديات العصرية)، الجزائر، 16 و17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، ص 52.

- ظهور العديد من المنازعات بسبب غياب المنافسة بين مكاتب الدراسات .

- غياب الرقابة في التعمير والبناء .

ثانيا : المرحلة الثانية صدور القانون رقم 86 - 07

بتاريخ 1986-03-04 صدر القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية¹، ليعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، حيث تنص المادة الأولى منه على: "يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ويضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها" فهذا القانون جاء أساسا لتشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي في الوسط الحضري، إذ تنص المادة 05 منه على: "يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي، لاسيما في الوسط الحضري"².

ونظرا للسلبات الناتجة عن السياسة المتبعة في الجزائر سابقا حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 86 - 07 تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها، بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، حيث تنص المادة 4/6 على: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه".

¹ -انظر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية .

² انظر المادة 01 من نفس القانون .

إذا فالقانون رقم 86 - 07 يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة،
تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات في
الجزائر¹.

والملاحظ أن هذا القانون رغم ايجابياته إلا انه تعرض للانتقاد وعليه نتطرق إلى توضيح
الأسباب التي أدت إلى فشل القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية فيما يلي:

أ - حيث أن هذا القانون لم يجعل الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا، فهي أعمال الترقية العقارية
أعمالا مدنية محضة وليست أعمالا تجارية، الشيء الذي نتج عنه إخراج الشركات التجارية من
مجال الترقية العقارية. إضافة إلى ذلك القانون لم يفتح المجال للاعتراف في مجال الترقية
العقارية².

ب - عمليات الترقية العقارية تستهدف إنجاز المساكن وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع
المهني والتجاري، بالتالي يمنع على المكتب إنجاز بناءات لتلبية أغراض غير السكن أساسا. مما
فتح باب التحايل على أحكام القانون رقم 86 - 07، حيث لجأ البعض وأحيانا بمساهمة من
السلطات العمومية إلى تحويل البناءات التي تم تشييدها أساسا للسكن إلى بناءات معدة لأغراض
أخرى³.

ج - يوجب القانون رقم 86 - 07 على الجماعات المحلية تخطيط وبرمجة المشاريع، وكذا ضرورة
الإشهار الواسع لهذه البرامج، بهدف وضع كل المعطيات المرتبطة بالعملية في متناول المترشحين

¹ - سماعين شاملة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 125.

² - بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى عين مليلة الجزائر، ط 2011، ص 41.

³ - بوستة ايمان، المرجع نفسه، ص 41.

للاكتتاب في عمليات الترقية العقارية، إلا أن الجماعات المحلية لم تكن لها الوسائل والكفاءات التقنية اللازمة لذلك¹.

د- إن تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 86 - 07 أدى إلى عرقلة المرقين العقاريين خاصة الخواص².

هـ - حيث أن أحكام القانون رقم 86 - 07 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر، حيث أن دستور سنة 1989 جاء بنظام جديد أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية، بتقليص مجالات تدخلها ليفتح المجال أمام القطاع الخاص³.

المرحلة الثالثة صدور المرسوم التشريعي رقم 93 - 03

حيث أنه بتاريخ 03 مارس 1993 صدر المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى صراحة بموجب نص المادة 30 منه أحكام القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية. ويتعلق المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 بالنشاط العقاري ككل، وليس فقط بالترقية العقارية التي تعتبر صورة من صوره، وأهم ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93 - 03. حيث أن هذا الأخير جاء بالعديد من الأحكام القانونية، فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية ، وبهذا يعتبر نظام قانوني جديد وأداة هامة لضمان إعادة بعث النشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية.

¹ - بوسنة ايمان ، المرجع نفسه ، ص 42.

² - بوسنة ايمان ، المرجع نفسه ، ص 43.

³ - بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، المرجع السابق الذكر ، ص 44.

فالمرسوم التشريعي رقم 93 - 03 صدر من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية، وبصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تقادي السلبيات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية¹.

المرحلة الرابعة صدور القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

حيث أنه بتاريخ 2011/02/17 صدر قانون جديد يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبهذا يكون المشرع قد جاء بالية جديدة تواكب التطورات التي تشهدها البلاد حيث بالتدقيق في أحكامه نلاحظ أن المشرع وانطلاقا من الانتقادات الموجهة للتشريعات السابقة ونظرا لتزايد الكثافة السكانية أصبح الأمر أكثر من ضرورة لوضع سياسة عمرانية حديثة خاصة بعد تجسيد نظام المسح وتنظيم الأملاك العقارية وفتح باب الاستثمار .

والملاحظ أنها نصت المادة 02 من القانون 04/11 على انه " يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية ..."

كما انه تم تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها مشاريع الترقية العقارية ومن جهة أخرى تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها وتأسيس إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية وكل هذه النقاط تعد ايجابية بالنسبة إلى هذا القانون .

وتجدر الإشارة أن هذا القانون أي القانون 04/11 جاء بأحكام ومفاهيم جديد تتمثل أساسا في² /

¹ - بوستة ايمان ، المرجع نفسه ، ص 46.

² - النوعي أحمد ، الترقية العقارية في الجزائر ، مجلة أفاق علمية ، جامعة عمار ثلجي الاغواط ، العدد 04 سنة 2019 ، ص 235.

- 01- التزامات المرقى العقاري: حيث تتمثل عموما في الحصول على ترخيص إداري ، احترام مخططات التهيئة والعمران، الاستعانة بخدمات مقاول، الالتزام بنقل الملكية وضبط علاقة المرقى العقاري بعقد رسمي ، الالتزام بالمطابقة والتسليم ، الالتزام بالضمان.
- 02- حقوق المرقى العقاري: حيث تتمثل في : الحصول على المقابل المالي طبقا للعقد المبرم ، يجب على المكتتبين احترام بنود الملكية المشتركة ، يمكن للمرقى العقاري فسخ العقد في حالة الإخلال بالالتزامات .

الخاتمة

إن دراسة موضوع مراحل تطور الترقية العقارية يثبت أن المشرع الجزائري ومن خلال محطات ومراحل مختلفة قام بوضع تشريعات الهدف منها توضيح وتنظيم الملكية العقارية وفى نفس الوقت اعتمد عدة آليات من اجل سياسة عمرانية ناجحة حيث كانت المراحل تتمثل في :

- 01 -المرحلة الأولى ممتدة من سنة 1962 إلى غاية 1986 وهنا لا وجود للترقية العقارية.
- 02- المرحلة الثانية وهى الفترة ما بعد صدور القانون 07/86 حيث صدر قانون يتعلق بالترقية العقارية حيث يحدد الإطار العام للترقية العقارية .
- 03- المرحلة الثالثة وهى مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث أن هذا المرسوم ألغى أحكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ويتعلق المرسوم التشريعي 03/93 بالنشاط العقاري وليس بالتقية العقارية فقط .

- 04- المرحلة الرابعة صدور القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، حيث يعد هذا القانون قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص لان المشرع وضع العديد من النقاط لم تحترم في التشريعات السابقة كما أنه

فرض الاعتماد على المرقى العقارى وبهذا وضع المشرع حماية لكل من المستفيد أو المكتتب .

والملاحظ أنه رغم محاولة المشرع الجزائري تنظيم مجال الترقية العقارية إلا أنها للأسف تبقى سلبية ، والدليل على ذلك انتشار القضايا والمنازعات على مختلف الجهات القضائية وعليه نتقدم من خلال هذه المداخلة ببعض التوصيات وهى /

- **التوصية الأولى/** إعادة تعديل أحكام القانون 04/11 وهذا تماشيا والتعديلات والقوانين الجديدة التي صدرت مؤخرا خاصة قانون الإجراءات الجزائية والقوانين المتعلقة بحماية أراضي الدولة .
- **التوصية الثانية/** تفعيل آليات الرقابة في مجال التعمير وخاصة عقود التعمير كي يتم تجسيد مشاريع ترقية عقارية بطرق قانونية ونتجنب المنازعات .
- **التوصية الثالثة /** تفعيل قانون الصفقات العمومية لأنه يعد بدوره آلية رقابة بالنسبة للترقية العقارية .

قائمة المراجع المعتمدة

- 01- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995.
- 02- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003.
- 03- بوسته ايمن ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر ، ط 2011 .
- 04- المصدر، عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، الجزائر، 2001
- 05- انظر المادة 2 من لأمر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .
- 06 - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه جامعة عنابة .

- 07- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 643.
- 08- أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية) الملتقى الوطني الأول (التوثيق وتحديات العصرية)، الجزائر، 16 و17 أفريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق.
- 09 -انظر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية .
- 10- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري(دراسة وصفية تحليلية)، دار هوم، الجزائر، 2003.
- 11- النوعي احمد ، الترقية العقارية في الجزائر ، مجلة أفاق علمية ، جامعة عمار ثليجي الاغواط ، العدد 04 سنة 2019 .