

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مداخلة موسومة بـ "دراسة في مفهوم الترقية العقارية"

المحامي : شعبان عبد المالك

منظمة محامين قسنطينة

الملخص:

عرفت التشريعات العقارية في الجزائر من تاريخ استرجاع الدولة إلى اليوم تطورا ملحوظا في جميع الميادين العقارية الصناعية الفلاحية وغيرها.

تتمحور التحولات التشريعية في قطاع الترقية العقارية بالجزائر حول القانون رقم 11-04 الذي يهدف إلى تنظيم النشاط وتحسين الضمانات القانونية، وهو ما يأتي بعد تطورات تشريعية سابقة مثل القانون 86-07 و مرسوم 93-032، أهم هذه التحولات تضمنت توسيع دور القطاع الخاص وفتح المنافسة بين القطاعين العام والخاص. وبهدف إضفاء تنظيم لهذا النوع من النشاط، وإحاطته بجملته من الضمانات، خصوصا مع اتساع نطاق العمران واحتياجاته التي تواكبت مع تزايد السكان، والدخول في نمط اقتصاد السوق، واتساع النشاط التجاري وقطاع الخدمات.

"إن طبيعة و أهمية الحاجات التي يجب أن تتوفر لكل فرد و الوضع الذي يشغله في حياته ليقوم بالدور الأساسي المكلف به في عملية التحويل و الرقي التي صممتها البلاد، فكان السكن في المركز البارز و من القطاعات الرئيسية فالجزائر بعد أن وضعت الهياكل الأساسية للدولة، قد أرست قواعد ثورتها الصناعية و ثورتها الزراعية و الثقافية و قد ان الأوان لتحديد السياسية الوطنية للسكن"¹.

بهذه التوطئة استهل المشرع الجزائري مذكرته التقديمية المتعلقة بالسكن، و نحن إذ نقتبسها نود التأكيد على حقيقة اهتمام الدولة الجزائرية بموضوع السكن منذ أن قوية ركائزها².

و بالتالي فإن الجزائر أولت أهمية كبيرة لقطاع السكن و ذلك بتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ من الخزينة العمومية و إنجازها بواسطة هيئات عمومية.

و رغم هذه المجهودات المعتبرة إلا أن الدولة عجزت بمفردها على النهوض بهذا القطاع مما فاقم أزمة السكن خاصة مع التزايد السكاني و النزوح الريفي و تغير أنماط المعيشة، مما دفع الدولة للبحث عن بدائل لحل الأزمة باشتراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية فظهر أول قانون ينظم هذا النشاط و هو القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، و قد أظهر هذا القانون عدم نجاعته لأنه عرقل عملية الترقية العقارية، إضافة إلى عدم كفاية الموارد المالية بسبب دخول الجزائر في أزمة مالية نتيجة انخفاض البترول مما فاقم أزمة السكن التي أصبحت الشغل الشاغل للدولة و المواطن على حد سواء. لذلك تم الغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق و جاء بدلا منه المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري في ظل توجه الدولة نحو تبني سياسة الاقتصاد الحر و المبادرة الفردية و التخلي تدريجيا على احتكار الدولة لمجموعة كبيرة من القطاعات السيادية و لكن هذا المرسوم التشريعي لم يعمر طويلا بسبب العيوب التي لاقته أثناء التطبيق الميداني، و قد تم تعويضه بالقانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالترقية العقارية و مجموعة من المراسيم التنظيمية، و الذي جاء بأحكام جديدة أكثر صرامة خاصة فيما يتعلق بالمراقبين العقاريين مستفيد من أخطاء التطبيق في الماضي، و عبر مراحل هذا التطور التشريعي يطرح التساؤل الآتي :

¹ - من مذكورة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر رقم 09، 12/02/1977.

² - فريد علواش، (الترقية العقارية في الجزائر: واقع و آفاق)، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 12، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2016، ص 44.

إلى أي مدى وفق التشريع الجزائري في إرساء منظومة قانونية للترقية العقارية في الجزائر؟

و قد اتبعنا منها وصفا تحليليا لتحليل المواد القانونية لهذه المنظومة القانونية و قسمنا هذه المداخلة إلى تقسيم ثنائي :

حيث نتناول في المبحث الأول التطور القانوني للترقية العقارية، في حين خصص المبحث الثاني لدراسة حقوق و التزامات المرقى العقاري

المبحث الأول: التطور القانوني للترقية العقارية

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية و التي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني قصورها مما يدفع بالمشروع لإلغائها و استبدالها بنصوص بديلة محاولا الاستفادة من أخطاء التطبيق الميداني لتستقر أخيرا على قانون أكثر تحكما و تنظيما لهذا النشاط و يبقى التطبيق العملي له خير كاشف لنجاعته.

المطلب الأول: أهم الأحكام التي جاء بها القانون 07-86

احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية و كذا تمويل عمومي، في ظل غياب الوسائل التقنية و التنظيمية لإنجاز و تسيير المشاريع السكنية إضافة إلى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة، نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر منتصف الثمانينات، في ظل التزايد السكاني و النزوح الريفي نحو المدن مما وسع الفجوة بين المطلوب و المعروف من السكن.

و لعلاج هذه المشكلة أصدر المشرع الجزائري قانون الترقية العقارية 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 محاولا ايجاد الحل للمشكلة التي بدأت تطرح في مجال السكن و ذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء.

و لكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره على المجالات السكنية الموجهة للبيع أساسا و إنجاز المحلات التجارية و المهنية بشكل ثانوي مما حد من تنميته و تطوره.

كما أنه لم يحرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال أمام الخواص، بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية و التي شكلت عائقا أمام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية.

و أصبحت أحكام القانون 07-86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر، حيث أن دستور 1989 جاء بنظام جديد أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها،

ليفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة و تحديد المعاملات العقارية و منع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية³.

مما حدى بالمشرع إلى إلغائه و استبداله بالمرسوم التشريعي 93-03 بغية الاستجابة لتطورات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و المستجدة، و كذا اعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن التي بدأت تتفاقم أكثر مستفيدا من أخطاء القانون 86-07 و ما اعتراه من نقائص أثناء التطبيق.

المطلب الثاني: أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03

جاء المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁴ و الذي الغى بموجب المادة 30 منه القانون 86-07 السالف الذكر.

و يعتبر المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية خاصة في ظل الصعوبات و العراقيل التي كانت تعيق قيامه بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق و هو ما تكرر بصدور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الاجراءات التي سمحت بفتح الباب واسعا أمام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات و استحداث تقنيات جديدة.

و قد اعتبر هذا المرسوم بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي أخذت مسارا و بعدا ايجابيا⁵.

و من خلال الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03 نلاحظ أن هناك تغير في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطبيعة الاجتماعية التي تهدف لإشباع الحاجات السكنية و الجمع بين الطابع الاجتماعي و الاقتصادي و ذلك بفتح مجال الاستثمار الذي كان حكرا على الدولة و ادخال القطاع الخاص في مجال الترقية العقارية في ظل التوجه نحو اقتصاد السوق مما يؤثر على الطبيعة القانونية لأطراف هذا النشاط.

³ - اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص25.

⁴ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993.

⁵ - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 62-63.

و قد جاء المرسوم بجملة من الأحكام أهمها:

- إلغاء القيود الواردة على الايجار في القانون المدني كإلغاء التجديد الضمني و حق البقاء في الأمكنة و احاطته بالعديد من الضمانات

- تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية، حيث تم اضافة الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء قام بها القطاع العام أو القطاع الخاص

- إلغاء التجديد الضمني و انشاء حق الشفعة للمستأجر

- كما تطرق للأموال الشائعة التي بيعت في إطار القانون 01-81

غير أن الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي للمرسوم و التي تعتبر اطار قانوني جديد صدر من أجل احداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية و بصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تقادي سلبيات القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية.

حيث جاء بصياغة مخالفة له و أحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي تعالج مختلف الجوانب التي ادت إلى فشل القانون 07-86 من خلال مايلي:

1- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص بعد ما كان في السابق من احكار القطاع العام⁶.

2- اضافة الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء عام أو خاص باستثناء الأشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة و بالتالي يتمتع المتعامل في الترقية العقارية بصفة التاجر مع إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية الذي كان يشكل عائقا أمام المتعامل في الترقية العقارية.

3- توسيع مجال الترقية العقارية و عدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه أن يحد من تنميته و تطوره، حيث لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على الانجاز بل أصبح يتضمن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك المخصصة للبيع أو الايجار لتلبية الأعمال الخاصة أو ذات استعمال سكني أو

⁶ - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008-2009، ص39.

مخصصة لأي نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوحة للمستأجرة و ذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من أجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن⁷.

و رغم سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و رغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها إلا أنه احتوى على العديد من النقائص مردها إلى غياب سياسة واضحة و متكاملة الجوانب و الأبعاد عند صياغته و كذا حداثة هذا النشاط في الجزائر مما حدى بالمشروع إلى إلغائه و استبداله بالقانون 11-04، و الذي يعد بمثابة قانون مستحدث ينظم نشاط الترقية العقارية في مجال تطوير و توسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص، حيث عمد المشروع من خلاله على ابراز جميع الاجراءات الجديدة و التي تم اغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري⁸.

و قد نصت المادة 2 منه على أنه " يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى مايلي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

- تحسين أنشطة الترقية العقارية و تدعيمها.

- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقين و المقتنين.

- تأسيس امتيازات و اعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية."

و يعتبر هذا القانون بمثابة القانون الأساسي للمرقي العقاري من أجل تنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين و المقتنين و ذلك بتجديد التزامات و حقوق الطرفين و وضع ضمانات كافية لحماية الراغبين في اقتناء السكنات و فرض عقوبات على المرقين المخالفين لتنظيم الخاص بهذا المجال، و من أهم مميزات القانون 11-04 تحديد التزامات المرقين العقاريين إلى جانب تحديد حقوقهم.

⁷ - أحمد النوعي، (الترقية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، 2019، ص 240.

⁸ - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 67.

المبحث الثاني: التزامات و حقوق المرقي العقاري

تناول القانون رقم 11-04 و النصوص التطبيقية له جملة من التزامات و حقوق المرقي العقاري التي يجب التقييد و الامتثال لها.

المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري

يلتزم المرقي العقاري بجملة من الالتزامات تتمثل فيما يلي:

- الالتزام بإثراء اخلاقيات المهنة من خلال العلاقة الوطيدة بين كل المرقين العقاريين و المقتنين في كل مراحل التعاقد و حتى مرحلة التسليم أين يوفي المرقي العقاري في النهاية بأثقل التزام له ليكون بذلك قد حقق اهداف المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري.
- الالتزام بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري و هذا للأهمية البالغة لهذا الاجراء الذي فيه دليل على الدعم المالي الكافي للمشروع من جهة و الخضوع للرقابة من الجهات المختصة من جهة أخرى، كما يعد الإعلام دعوة للاكتتاب في الاجال المحددة .
- الالتزام باعداد العقود المتطلبة في كل العمليات التي تشملها الترقية العقارية(عقد البيع،عقد البيع بناء على التصاميم، عقد الايجار) حسب الأحكام التشريعية المعمول بها.
- ضرورة اعداد عقد بيع بنائية أمام الموثق بعد 3 أشهر كحد أقصى اثر الاستلام المؤقت و هذا درءا لكل التلاعبات التي قد تحدث، ثم إن هذه العملية مهمة للغاية نظرا لطابع القانوني الذي تكتسيه من حيث الاثار حيث ستنقل الملكية من المرقي العقاري إلى المكتتب بشكل نهائي و رسمي وفق الاجراءات المنصوص عليها.
- الالتزام بتسليم العقار لصاحب حفظ الحق فور انهاءه.
- التزام بالضمان الكامل للأشغال.⁹

⁹ - إلهام بخوش، (المرقي العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد13، جامعة باجي مختار، عنابة، 2017، ص 291-292.

- التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار، وذلك من أجل منع المضاربة و الاحتيال و تكافئ الفرص بين الجميع و ذلك بغية اضاء الشفافية على عملية الترقية العقارية، فإن المشرع الزم المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار و السهر على اعلام حقيقي و كامل و شدد على مصداقية بيانات الاشهار و حيث نصت المادة 41 من القانون 04-11 " بأن يلتزم المرقي بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الاماكن المخصصة للإشهار في البلدية المخصصة اقليميا و ذلك قبل أي عرض للبيع".

كما نصت المادة 47 من نفس القانون فقرة 4 " بأنه يجب عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسن النية و ثقة المقتني و السهر على اعلام حقيقي و كامل لشركائه".

- الالتزام بالمطابقة و التسليم، و التي تعد الزامية في البيوع المتعلقة بالترقية العقارية حيث يلزم القانون المرقي و قبل التسليم البناية للمقتنين بالحصول على شهادة المطابقة للبناية و المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، و كذا القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات و اتمام انجازها و الحيابة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتحملها المتدخلين في الترقية العقارية و بعد المطابقة يتم التسليم الفعلي للعقار محل الترقية العقارية.¹⁰

- الالتزام بإدارة العقار المنجز من خلال تسيير المشاريع العقارية التي تم انجازها خاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني و ذلك بتوفير الامكانيات اللازمة من ادارة و أجهزة تسمح بتسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع و القيام بإعلام المكتتبين لهذه السكنات بجميع الأعباء التي تفرض عليهم في الانتفاع بالأجزاء التابعة لهذه الاملاك.

و يتعين على المرقي العقاري اعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح البيانات التقنية و المالية و القانونية، و كذا توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب.

كما يجب عليه توقيع و انجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب مع التزام المرقي العقاري بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، و خلال

¹⁰ - المادة 39 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية و القانون الاساسي للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

هذه الفترة يعمل على تنظيم و تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

- الاستعانة بخدمات مقاول حيث الزم المشرع الجزائري جميع المرقين العقاريين بما فيهم الخواص على ضرورة ابرام عقود المقاوله في مجال انجاز المشاريع العقارية من خلال المادة 16 من القانون السالف الذكر: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو للايجار الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري و يرتبط المرقى مع المقاول بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة و قد عرفت المادة 3 من نفس القانون المقاول بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تمتلك المؤهلات المهنية "

و عليه فإن عقد المقاوله هو اتفاق بين المقاول و صاحب المشروع أين يقوم بانجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الأخير مقابل أجر يدفعه المقاول.

المطلب الثاني: حقوق المرقى العقاري

إن من أهم حقوق المرقى العقاري الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه في العقد المبرم بينه و بين المكتب، و بالتالي يجب على هذا الأخير دفع التسبيق النقدي في حالة عقد حفظ الحق أو التسديدات في الاجال المتفق عليه في حالة عقد البيع على التصاميم.

كما يجب على المكتبين في مشروع عقاري احترام بنود نظام الملكية المشتركة من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتب و صاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقهم مقابل المسكن أو بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار الذي تملكه و تبقى المسؤولية كاملة اتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض ارادته حيث يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين و يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية (صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية).

كما يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع بنسبة 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع في حالة طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري.

كما يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الاجال المنصوص عليها و في حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقارى بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

إلى جانب الحصول على المبلغ المالى المتفق عليه يمكن للمرقى العقارى طلب فسخ العقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقارى في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته و ذلك بعد اعدارين مدة كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما بعد التبليغ عن طريق محضر قضائي.

أما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكتتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الاجال المنصوص عليها و في حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقارى بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

و يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اعدارين مدة كل واحد منهما 15 يوم و يبلغ عن طريق محضر قضائي.¹¹

¹¹ - جديدي معراج، (تطور الترقية العقارية في ظل قانون 11-04)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 3، جامعة الجزائر، 2015، ص 159.

الخاتمة:

تتطور القواعد القانونية بتطور و ازدياد حاجات المجتمع و اختياراته السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية ففي هذا المجال كان ظهور أول قانون للترقية العقارية بعد الاستقلال خلال سنة 1986 كان متأثراً بالاختيار السياسي و الاجتماعي الذي ظل سائداً انذاك حيث كانت الدولة تملك أغلب وسائل الانجاز و تحنكر نشاط الترقية العقارية، إذ تتم عمليات الانجاز من طرف الجماعات المحلية المؤسسات العمومية مثل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

و بعد أن تخلت الدولة عن نموذج الاقتصاد الموجه لصالح نموذج اقتصاد السوق بات من الضروري تغيير قواعد الترقية العقارية و تحقق ذلك بموجب المرسوم التشريعي 93-03 الذي جاء في ظروف تميزت بتزايد الطلب على السكن.

غير أن الهدف من التغيير لم يتحقق كلياً لا من حيث الكم المطلوب لتأخر و تيرة الانجاز و لا من حيث مصادر التمويل، هذا الوضع فرض على السلطات العمومية البحث عن بديل و سن قواعد قانونية جديدة تستجيب للمتطلبات الانية و بالفعل صدر القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية.

و من هنا نتوصل إلى جملة من النتائج :

- رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة في مجال الترقية العقارية إلا أن ذلك لم يحقق الغاية و الأهداف المرجوة منه.

- يعد القانون 11-04 هو القانون المستحدث لسد الثغرات القانونية المتعلقة بالجانب السكني و رغم ذلك فإنه يتسم بعيوب و نقائص لا بد من تداركها

- إن الضمانات التي يوفرها المشرع للمرقي العقاري غير كافية للنهوض بميدان الترقية العقارية و صيانة حقوق المرقي العقاري.

من خلال هذه النتائج نتوصل لمجموعة من الاقتراحات لعل أبرزها:

- ضرورة سعي المشرع لاستحداث قانون جديد متعلق بالترقية العقارية من شأنه أن يغطي العيوب و يسد الثغرات التي أتى بها القانون السابق له

- تشجيع المرقين العقاريين و المقتنين من خلال زيادة التمويلات المالية و القروض الممنوحة و التي من شأنها تسريع وتيرة انجاز المشاريع العقارية

- اضعاف الشفافية في منح المشاريع العقارية للمرقين العقاريين، مع سن ترسانة قانونية لحماية حقوقهم إلى جانب فرض عقوبات عند الاخلال بالالتزامات المعهودة إليهم.