

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955

الملتقى الوطني الأول الموسوم بـ : "الترقية العقارية في الجزائر :

بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة"

17 نوفمبر 2025

المزمع عقده بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

المداخلة الموسومة بـ :

"الدور القانوني والمهني للمحامي في دعم الترقية العقارية في الجزائر:

من حماية الحقوق إلى تعزيز الثقة والاستدامة"

تقديم الأستاذ بلال شبلي

محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة

عضو نقابة المحامين ناحية سكيكدة

البريد الإلكتروني: cheblibilavocat@gmail.com

رقم الهاتف: 0796844248

المخلص:

تُعد الترقية العقارية أحد المحركات الأساسية لتحقيق التنمية العمرانية والاقتصادية المستدامة في الجزائر، لما تتيحه من فرص لتوسيع قاعدة السكن وتحسين الإطار المعيشي وتعزيز جاذبية الاستثمار. غير أنّ نجاح هذا القطاع الحيوي يظل مرتبطاً بمدى فعالية الإطار القانوني المنظم له، وبمستوى انخراط الفاعلين القانونيين، وفي مقدمتهم المحامي، باعتباره الضامن لاحترام الشرعية وحامياً لحقوق الأطراف المتعاقدة.

لقد انتقل دور المحامي في ظل التحولات الراهنة من مجرد الدفاع عن الحقوق أمام القضاء إلى شريك فعلي في البناء والتنمية، من خلال الإسهام في تأطير مشاريع الترقية العقارية قانونياً، ومراقبة المرقين العقاريين في جميع المراحل: من إعداد العقود ومراقبة مطابقتها للقواعد التشريعية والتنظيمية، إلى متابعة الإجراءات الإدارية والتقنية، وصولاً إلى تسوية النزاعات الناشئة عبر القضاء أو الوساطة أو التحكيم.

كما يضطلع المحامي بدور وقائي جوهري يتمثل في تقديم الاستشارة القانونية المسبقة، ضماناً لاحترام المعايير العمرانية والبيئية ومقتضيات السلامة وجودة البناءات، بما ينسجم مع مبادئ التنمية المستدامة التي أصبحت محورياً أساسياً في السياسات العامة للدولة. وإلى جانب ذلك، يساهم المحامي في تعزيز الأمن القانوني للعقار عبر التدقيق في الملكيات، وضمان شفافية المعاملات العقارية، وحماية المستهلك العقاري، وهو ما يعزز الثقة بين المواطن والمركبي العقاري ويكرّس الحوكمة العقارية الرشيدة.

إنّ مواكبة التحولات الراهنة التي يشهدها قطاع الترقية العقارية، ولا سيما في ظل رقمنة الإجراءات وتوسيع الاستثمار العقاري، تستدعي تعزيز التكوين المتخصص للمحامين في مجالات القانون العقاري والعمراني والبيئي، وتفعيل الشراكة بين منظمة المحامين والهيئات العمومية والمهنية ذات الصلة، قصد ترسيخ ثقافة قانونية قائمة على الوقاية، والشفافية، والاستدامة.

الكلمات المفتاحية:

المحامي - الترقية العقارية - الأمن العقاري - التنمية المستدامة - الحوكمة - العقود العقارية.

"الدور القانوني والمهني للمحامي في دعم الترقية العقارية في الجزائر:

من حماية الحقوق إلى تعزيز الثقة والاستدامة"

تقديم الأستاذ بلال شبلي

محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة

عضو نقابة المحامين ناحية سكيكدة

مقدمة:

تعدّ الترقية العقارية قطاعًا استراتيجيًا في الاقتصاد الوطني؛ إذ تلعب دورًا محوريًا في تلبية الطلب المتزايد على السكن، وتحريك سوق العقار، وخلق الثروة ومناصب الشغل، والمساهمة في التنمية المستدامة.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذا القطاع عبر منظومة تشريعية خاصة، تعكس إرادة الدولة في تحديث الإطار القانوني لمعاملات العقار وضبطها بما يحقق التوازن بين متطلبات الاستثمار وحماية حقوق الأفراد والمجتمع.

وفي هذا السياق، يبرز دور المحامي ليس فقط كمدافع عن الحقوق أمام القضاء، بل كفاعل أساسي في ضبط قواعد الأمن التعاقدي، وضمان شفافية المعاملات العقارية، ومرافقة المستثمرين، وتوجيه المكنّتين، والمساهمة في تحقيق الثقة داخل السوق العقارية وتعزيز مناخ الاستثمار.

إن الترقية العقارية ليست مجرد نشاط تجاري، بل هي منظومة قانونية متكاملة تتداخل فيها قواعد العقار، التهيئة والتعمير، حماية المستهلك العقاري، التمويل البنكي، التوثيق، والرقابة القضائية. وبناءً عليه، يصبح تدخل المحامي عنصرًا جوهريًا لضمان سلامة العمليات العقارية من الناحية القانونية والتنظيمية.

تهدف هذه المداخلة إلى إبراز الدور القانوني والمهني للمحامي في إطار الترقية العقارية في الجزائر، وفق التشريعات السارية⁽¹⁾، مع التركيز على حماية المكتبيين، تأمين المعاملات العقارية، تعزيز ثقة الأطراف، ودعم التنمية المستدامة.

أولاً: الإطار القانوني للترقية العقارية في الجزائر ودور المحامي في فهمه وتفعيله

أبرز المشرع الجزائري منظومة قانونية خاصة بالترقية العقارية، تتضمن قواعد دقيقة تتعلق بإنجاز مشاريع السكن الترقوي، الشروط التنظيمية للمقاولات العقارية، أنماط التعاقد، التمويل، وضمان حقوق المكتبيين. ويظهر هنا الدور العلمي للمحامي في استيعاب هذه النصوص، وبناء ثقافة قانونية رصينة لدى المتعاملين العقاريين.

1- قراءة معمّقة للتشريع المنظم للترقية العقارية:

تشمل مسؤوليات المحامي في هذا الجانب:

- الإلمام بالإطار القانوني والتنظيمي للترقية العقارية؛
- متابعة التعديلات القانونية والمراسيم التطبيقية؛
- فهم العلاقات القانونية بين المرقي، المكتتب، البنك، الموثق، والمصالح التقنية للدولة؛
- استيعاب آليات التمويل العقاري و ضمانات الدفع؛

1- القانون رقم 07-13 المؤرخ في 24 ذي الحجة 1434 هـ الموافق لـ 29 أكتوبر 2013، الخاص بتنظيم مهنة المحاماة، يحدد نطاق المهام والصلاحيات الأساسية للمحامي. تنص المادة 5 على أن المحامي يقوم بتمثيل الأطراف أمام الجهات القضائية والإدارية، ويمارس مهام الدفاع عن حقوقهم، إلى جانب تقديم النصائح والاستشارات القانونية. ويعكس هذا النص الدور المزدوج للمحامي: دور قضائي يتمثل في الدفاع عن مصالح الأطراف، ودور استشاري يضمن توجيه الأطراف نحو القرارات القانونية الصحيحة.

أما المادة 6، فتوسع صلاحيات المحامي، حيث تتيح له القيام بكافة الإجراءات القانونية والتدابير المرتبطة بمهنة المحاماة، بما في ذلك رفع الطعون، التدخل في الإجراءات القانونية، دفع أو قبض الأموال نيابة عن الأطراف، متابعة تنفيذ الأحكام القضائية، والقيام بإجراءات التنازل أو الاعتراف بالحقوق. كما ينص القانون على إعفاء المحامي من تقديم توكيل خاص للقيام بهذه الإجراءات، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ما يؤكد الطابع الرسمي والمؤسسي لدور المحامي في العملية القانونية ويبرز أهميته كضامن للأمن القانوني ولحقوق الأطراف.

ويجدر الإشارة إلى أن هذا التنظيم يعكس الرؤية الحديثة لمهنة المحاماة في الجزائر، التي تمنح المحامي دوراً فاعلاً ومؤسسياً يتجاوز مجرد التمثيل القضائي، ليشمل المشاركة في ضمان تنفيذ العدالة وحماية الحقوق الاقتصادية والاجتماعية للأفراد.

ويعتبر هذا الإدراك القانوني المتخصص شرطاً أساسياً لضمان جودة الخدمات القانونية ودعم الشفافية في السوق العقارية.

2- ضبط الإطار التعاقدى بين المرقي العقاري والمكتتبين:

يشكل العقد أساس العملية الترقية، ويبرز دور المحامي في:

- تحرير عقود الإكتتاب (الحجز) والالتزام؛

- إعداد عقود البيع على التصاميم (البيع على المخطط)؛

- صياغة العقود التمهيدية والنهائية؛

- وضع شروط تضمن عدم الإضرار بحقوق المكتتب؛

- إدراج بنود تتعلق بضمان آجال الإنجاز وجودة الإنجاز وطرق الدفع.

إذ يُعدّ البيع على التصاميم من أكثر الصيغ التي تستلزم رقابة قانونية دقيقة تفادياً للمخاطر المحتملة.

ثانياً: المحامي كضامن لحماية حقوق المكتتبين والمستثمرين:

1- حماية المكتتبين وضمان حقوقهم:

يمارس المحامي دوراً مزدوجاً في حماية المكتتبين:

أ- وقائياً قبل التعاقد من خلال:

- التأكد من الوضعية القانونية للأرض والمشروع؛

- التحقق من توفر رخصة البناء والمستندات التقنية؛

- مراجعة دفتر الشروط ونماذج العقود المعتمدة؛

- التأكد من الضمانات المالية (مثل : مبلغ الضمان أو الكفالة) والجدول الزمني للإنجاز.

ب- علاجياً بعد التعاقد عبر:

-تحريك المتابعة القضائية عند الإخلال بالتسليم أو الجودة؛

-المطالبة بالتعويضات القانونية؛

-حماية الأموال المدفوعة مقدماً من طرف المكتتبين؛

-الجوء للآليات البديلة لتسوية المنازعات (الصلح، الوساطة)؛

وتكمن أهمية هذا الدور في ضمان الأمن التعاقدى وترسيخ الثقة داخل السوق العقارية.

2- حماية المستثمرين (المرقبين) ودعم مناخ الأعمال:

كما يضطلع المحامي بدور أساسي في جذب الاستثمارات عبر:

-تقديم الاستشارة القانونية للمرقبين العقاريين؛

-مرافقة إجراءات التسجيل التجاري والاعتماد؛

-تأمين المشاريع من المخاطر القانونية؛

-إعداد العقود مع المقاولين والموردين ومكاتب الدراسات؛

-ضمان احترام قواعد المنافسة والنزاهة؛

وبذلك، فإن المحامي يساهم في تعزيز الثقة القانونية والمالية للمستثمرين في قطاع العقار⁽²⁾.

²- ينظم النظام الداخلي لمهنة المحاماة، المعتمد بموجب قرار وزير العدل رقم 027/15 المؤرخ في 19 ديسمبر 2015، مهام المحامي بالتفصيل، ويؤكد على ما جاء في المادتين 5 و6 من قانون تنظيم مهنة المحاماة (القانون رقم 07-13).

تنص المادة 40 من القرار على أن المحامي مكلف بعدد من المهام الأساسية تشمل:

ثالثاً: المحامي كفاعل في تسوية المنازعات العقارية وضمان الأمن القانوني:

1-تمثيل الأطراف أمام الجهات القضائية:

يُعد قطاع الترقية العقارية من أكثر القطاعات تعرضاً للمنازعات، خاصة في مجالات:

-التأخير في الإنجاز؛

-الإخلال بالموصفات الفنية؛

-النزاعات حول الأقساط والدفوعات؛

-فسخ العقد واسترداد المبالغ؛

-منازعات التمويل والرهن العقارية؛

-النزاعات مع المصالح الإدارية (التهيئة والبناء).

1. التمثيل والدفاع عن الأطراف :أمام جميع الجهات القضائية والإدارية والتأديبية، وعبر كامل التراب الوطني، بما في ذلك المشاركة في إجراءات التحقيق الجزائية والمدنية والعقارية والإدارية والتأديبية.
2. التصرف القانوني والإداري :تحرير الاتفاقيات المتعلقة بالتخلي عن الحقوق أو الاعتراف بها، وقيام المحامي بدفع أو قبض المبالغ المالية نيابة عن موكله مع إبرائها، واتخاذ جميع الإجراءات والتدابير المتعلقة بالتحقيق أو التنفيذ القضائي أو العقود غير القضائية، بعد إخطار نقيب المحامين عند الاقتضاء.
3. التسوية المالية للنزاعات :فتح حساب بنكي خاص بهذه العمليات وإيداع جميع المبالغ فيه لضمان الشفافية والمساءلة.
4. النصح والاستشارة القانونية :تقديم النصائح والاستشارات القانونية المكتوبة والشفوية باعتباره المختص القانوني بذلك.
5. رفع الطعون وتنفيذ الأحكام :القيام بكافة الطعون القضائية أو الإدارية، والسعي إلى تنفيذ الأحكام القضائية بما في ذلك الحصول على الصيغة التنفيذية، حتى لو لم يكن المحامي قد سبق تأسيسه في القضية موضوع التنفيذ.
6. الاستعانة بالكتاب :يجوز للمحامي الاستعانة بكاتب أو أكثر لتسجيل القضايا، سحب الأحكام، إعداد الملفات، أو تقديم المقالات خلال الجلسات، بشرط أن يكون مسجلاً لدى الضمان الاجتماعي ويحمل بطاقة مهنية، مع تحمله المسؤولية المهنية والتأديبية عن أعمالهم.

ويظهر من هذا النص أن النظام الداخلي يعكس توسيعاً عملياً لدور المحامي مقارنة بالقانون الأساسي، إذ يجعله فاعلاً مؤسسياً وكفياً بضمان حقوق الأطراف، ويمنحه صلاحيات واسعة في الإجراءات القضائية والإدارية، مع التأكيد على الالتزام بالمساءلة المهنية والأخلاقية. كما يبرز هذا النظام أهمية المحامي كحلقة مركزية في ضمان الأمن القانوني، الشفافية، وحماية الحقوق المالية والمعنوية للأطراف.

ويؤدي المحامي دورًا حاسمًا في:

-رفع الدعاوى القضائية أو الدفاع فيها؛

-تقديم طلبات استعجالية لتجميد العمليات الضارة؛

-المطالبة بتنفيذ الأحكام والتعويضات.

2- حل المنازعات بالطرق البديلة:

تتجه التشريعات الحديثة على غرار التشريع الجزائري لاعتماد الوساطة والصلح في النزاعات

العقارية، وهنا يتدخل المحامي في:

-تمثيل الأطراف في جلسات الوساطة؛

-التوصل إلى حلول توافقية تلائم مصلحة جميع الأطراف؛

-تحرير محاضر الصلح وضمأن حجيتها القانونية.

رابعًا: المحامي كفاعل تنموي في قطاع العقار وداعم للاستدامة

لم يعد دور المحامي محصورًا في نزاعات العقار، بل أصبح شريكًا في البناء التنموي عبر:

1- تعزيز مبادئ الشفافية ومنع المضاربات:

من خلال:

-ضمأن احترام قواعد الإعلان العقاري؛

-التصدي للممارسات غير القانونية في السوق؛

-حماية السكن كحق دستوري وليس مجرد سلعة.

2- دعم مشاريع السكن المستدام:

بالتوعية القانونية حول:

-البناء المستدام؛

-المدن الذكية؛

-احترام المعايير البيئية والطاقوية؛

-حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العشوائي؛

3-الإسهام في الثقافة القانونية العقارية:

عبر:

-الملتقيات والتكوينات للمهنة ومؤسسات الدولة؛

-نشر الدراسات القانونية المتخصصة؛

-اقتراح إصلاحات تشريعية لضبط السوق العقارية.

خاتمة:

ختامًا، يتبين أنّ الترقية العقارية في الجزائر تشكّل رهانًا تنمويًا وقانونيًا ذا أبعاد اقتصادية واجتماعية واستراتيجية، يستلزم تضافر جهود جميع الفاعلين لضمان شفافية السوق العقارية، تعزيز الثقة، وضبط العلاقة بين المرقي والمكاتب، بما يكفل حماية الحقوق وتحقيق الأهداف السوسيواقتصادية المرجوة.

وفي هذا الإطار، يتأكد أنّ المحامي لم يعد مجرد ممثل قضائي أو مدافع عند وقوع النزاع، بل أصبح فاعلاً مؤسسيًا أساسيًا في البناء القانوني للقطاع، وركيزة في تكريس الأمن التعاقدى والاقتصادي والاجتماعي.

وتأسيسًا على ما سبق، يمكن تقديم جملة من المقترحات التي من شأنها تعزيز الفعالية القانونية والتنظيمية للترقية العقارية ودور المحامي في هذا المجال:

- 1- تعزيز المنظومة القانونية المنظمة للترقية العقارية عبر مراجعة بعض الأحكام وتدقيقها بما يضمن وضوح العقود وتحديد الالتزامات والضمانات بدقة، خاصة في مشاريع البيع على التصاميم.
- 2- تطوير آليات الحماية القانونية للمكاتب من خلال ضمانات مالية وقانونية أكثر فعالية، وتسهيل استرجاع الأموال في حالات التعثر أو التأخر في الإنجاز.
- 3- تأطير الدور الاستشاري للمحامي داخل المشاريع العقارية وجعله جزءًا بنيويًا من منظومة المشروع، بدل الاقتصار على التدخل عند حدوث النزاع.
- 4- خلق مسارات تكوين تخصصية للمحامين في القانون العقاري والترقية العقارية تماشيًا مع خصوصية هذا القطاع وتشعبه القانوني والاقتصادي والتقني.
- 5- تعزيز آليات تسوية المنازعات بالطرق البديلة (الوساطة والصلح والتحكيم) لتقليل الضغط القضائي وضمان معالجة سريعة وعادلة للنزاعات العقارية.
- 6- تشجيع الرقمنة في المتابعة والإعلام العقاري بما يضمن الشفافية وإتاحة المعلومات للمكاتب حول تقدم المشاريع ووضعيتها الإدارية والمالية.

7- تعزيز الشراكة بين نقابات المحامين والجامعات والهيئات المهنية للمرقيين العقاريين بهدف تبادل الخبرات، وإرساء قواعد ومعايير مهنية موحدة.

8- تشجيع البحث العلمي في مجال القانون العقاري والتنمية العمرانية لاقتراح إصلاحات تشريعية ومقاربة أكثر دقة للمشكلات العملية.

إن تحقيق النجاعة القانونية والتنظيمية والترقية العقارية يتطلب رؤية شمولية تقوم على المهنية، الشفافية، وتكامل الأدوار، وتضع المحامي في صلب العملية التنموية باعتباره ضامناً للحقوق، ومؤطراً للعلاقات التعاقدية، وشريكاً في تعزيز بيئة عقارية سليمة ومستدامة. وبهذا، يمكن الوصول إلى سوق عقاري أكثر انضباطاً وثقة، يسهم في تحقيق أهداف الدولة في السكن والتنمية المستدامة.

وشكراً لكم على كرم الإصغاء

والسلام عليكم

قائمة المصادر والمراجع :

* تم الاعتماد بشكل أساسي في اعداد هذه المداخلة على القانون رقم 13-07 المؤرخ في 24 ذي الحجة 1434 هـ الموافق 29 أكتوبر 2013، المتضمن تنظيم مهنة المحاماة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 55، 30 أكتوبر 2013.

- قرار وزير العدل رقم 027/15 المؤرخ في 19 ديسمبر 2015، المتضمن الموافقة على النظام الداخلي لمهنة المحاماة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2015.