

الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر

أ. نوي عقيلة أستاذة مساعدة

كلية الحقوق، جامعة بومرداس (الجزائر)

ملخص:

في ظل تعاقب النصوص القانونية الذي شهده تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، كان المشرع يحاول أن يصل إلى دعم هذا النشاط الحيوي وتحسينه، عن طريق خلق آليات قانونية تساعد على ذلك، وبصدور قانون الترقية العقارية الحالي 04/11 سطر المشرع في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية مجموعة من الوسائل التي تساعد على تحقيق هذا الهدف، بدءا من تحويل هذا النشاط إلى نشاط مقنن، بالإضافة إلى تجسيد تقنيات ووسائل منها ما يتعلق بتمويله بغية تشجيع الخوض فيه، ومنها ما يساعد في المراقبة أثناء ممارسته، ومنها ما يتعلق بضمان المشاريع العقارية المنجزة.

Résumé :

Selon les textes précédentes régissant l'activité de la promotion immobilière, le législateur a tenté de soutenir et de développer cette activité, et après l'adoption de la loi de promotion immobilière 11/04 en cours, Le législateur afin d'atteindre les objectifs de la politique nationale pour la promotion des ces activités, a développé une gamme de mécanismes juridiques , en commençant par transformer cette activité en une activité réglementée, en plus de l'incarnation des techniques et des moyens, y compris le financement, afin de promouvoir sa pratique, y compris le suivi de cette pratique et la garantie de projets immobiliers.

Abstract :

According to the previous texts regulating the activity of real estate promotion, the legislator has attempted to support and develop this activity, and after the adoption of the law 11/04 real estate promotion in progress, the legislator in order to achieve the objectives of the national policy for the promotion of these activities has developed a range of legal mechanisms, starting with transforming this activity into a regulated activity, in addition to the embodiment of techniques and means, including funding to promote its practice, including monitoring this practice and guarantee of real estate projects.

مقدمة:

لقد بدأ التفكير في تنظيم نشاط الترقية العقارية في منتصف الثمانينات، في ظل نظام سياسي واقتصادي اشتراكي، بصدور أول قانون متعلق بالترقية العقارية في 04 مارس 1986،¹ إلا أنه وبعد فترة قصيرة من صدور هذا القانون شهدت الجزائر تحولا في نظامها السياسي والاقتصادي، حيث تخلت عن النظام الاشتراكي إلى نظام يعتمد على اقتصاد حر بصدور دستور 1989، الذي فتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص، وهنا وجد المشرع الجزائري ضرورة لتغيير العديد من النصوص القانونية في مجالات عديدة من بينها مجال الترقية العقارية، حيث تم إلغاء قانون 1986 بصدور المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري في 03 مارس 1993.²

ورغبة من المشرع في تحسين النشاط العقاري ككل بما فيه نشاط الترقية العقارية حاول من خلال هذا المرسوم وضع آليات قانونية تساعد على تحقيق هذا الهدف، إلا أنه فشل في ذلك حيث لم يكن هذا النص أداة فعالة في ضمان وإعادة بعث هذا النشاط، وهو ما نتج عنه وقوع العديد من التلاعبات في المجال العقاري لعدة أسباب، منها تداخل نشاط الترقية العقارية مع نشاطات أخرى في نفس المجال، و تأخر صدور النصوص التنظيمية المطبقة لأحكام هذا المرسوم، وفي ظل هذه المعطيات وجد المشرع نفسه مضطرا لتغيير مرة أخرى، وقد عمل المشرع هذه المرة على أن يكون تدخله مجديا في تنظيم نشاط الترقية العقارية بما يكفل تطويره وإعادة بعثه من جديد بنظام قانوني مختلف، فصدر بتاريخ 17 فيفري 2011 قانونا يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،³ الساري المفعول إلى يومنا هذا. ومن وراء هذا التغيير في النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية في الجزائر وفي سبيل تحقيق الأهداف المرجوة من وراء هذا التغيير نطرح الإشكال التالي: ما هي الآليات القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري، وما مدى فعاليتها في تحسين نشاط الترقية العقارية وتطويره ؟

لرصد أبعاد هذه الدراسة ارتأينا تقسيم موضوعنا إلى محورين: تقنين نشاط الترقية العقارية كآلية لتطويره (المبحث الأول)، والآليات المعتمدة في تمويل و ضمان مشاريع الترقية العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تقنين نشاط الترقية العقارية كآلية لتطويره.

نتج عن تعاقب التنظيم القانوني لنشاط الترقية العقارية في الجزائر تغيرا في النظرة التشريعية لهذا النشاط، حيث ارتأى المشرع أنه ينبغي لتحسين هذا النشاط وتطويره، ضرورة التعامل معه والنظر إليه بشكل يختلف عما كان عليه في السابق، فكان في مقدمة الآليات القانونية التي من شأنها أن تساعد في تحقيق هذا الهدف اعتبار المشرع نشاط الترقية العقارية كمهنة منظمة أو نشاط مقنن، ذلك أن تقنين الأنشطة الاقتصادية يعد تقنية من التقنيات القانونية التي تجعل هذه الأنشطة خاضعة إلى نظم وقواعد خاصة إضافة إلى القواعد العامة التي تحكم مجمل الأنشطة والمهن، وتساعد في التحول السليم من اقتصاد مبني على احتكار الدولة إلى اقتصاد مبني على الحرية في المبادرة، وإيجاد توازن بين هذه الحرية والمصلحة العامة،⁴ وسنتطرق فيما يلي إلى بيان مسألة تحول نشاط الترقية العقارية إلى نشاط مقنن، ولكن قبل ذلك يتعين علينا بيان مفهوم نشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية.

نظرا لما شهده نشاط الترقية العقارية من تطور منذ ظهوره إلى وقتنا الحالي، تغير النظام القانوني لهذا النشاط، فبات يعرف مفهوما جديدا متماثيا مع النظام الاقتصادي المعمول به، والأهداف التي تسعى الدولة إلى تجسيدها من وراء إعادة بعث هذا النشاط في شكله الجديد، وبغية الإلمام بمفهوم هذا النشاط ارتأينا الرجوع عبر لمحة وجيزة إلى مختلف المراحل التي مر بها وبيان التطور الذي شهده وصولا إلى التنظيم الجديد له، لنصل بعد ذلك إلى تعريف هذا النشاط.

الفرع الأول: ظهور الترقية العقارية في الجزائر والتنظيم الجديد لها.

إن سعي الدولة للتدخل في تنظيم نشاط الترقية العقارية كان مناطه علاقة هذا النشاط بقطاع حيوي هو قطاع السكن، الذي كان وما زال الشغل الشاغل بين طلب المواطن في الحصول على مسكن ومحاولة الدولة تغطية هذا الطلب عبر مختلف الصيغ، فبدءا بقانون 07/86 المنظم لنشاط الترقية العقارية سابقا، يظهر أنه كان قائما على فكرة تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية، حيث فتح المجال أمام الخواص للاستثمار في هذا الميدان عن طريق الاكتتاب في المشاريع العقارية المختلفة التي كانت تسطرها الجهات المختصة محليا ووطنيا،⁵ وذلك كمحاولة من الدولة تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها⁶، ولقد جاء هذا القانون أساسا لتشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي في الوسط الحضري.⁷

إلا أنه سرعان ما اتضحت محدودية النتائج المحصل عليها في ميدان النهوض بقطاع السكن بسبب عدم ملائمة النصوص مع متطلبات الاستثمار الخاص حيث لم يجعل هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا، الشيء الذي نتج عنه إخراج الشركات التجارية من مجال الترقية العقارية رغم كونها من الناحية المادية قادرة على تجميع رؤوس أموال كافية للقيام بالمشاريع الضخمة،⁸ ونتيجة للتحويلات التي عرفتها الجزائر بصدور دستور 1989 لم يعد لهذا القانون من جدوى، فحاول المشرع من خلال المرسوم 03/93 إعطاء تنظيم آخر لنشاط الترقية العقارية، متماشيا مع مجموعة النصوص القانونية التي صدرت خلال تلك الفترة والتي جسدت الاتجاه نحو اقتصاد السوق⁹، ولقد قام هذا المرسوم على فكرة تطبيق مبدأ التجارية على القائم بنشاط الترقية العقارية وسمح للأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص بممارسة هذا النشاط في شكل شركات تجارية، وعكس القانون السابق الذي أعطى الأولوية للبيع النهائي للسكنات فإن المرسوم أعطى أهمية خاصة لتنظيم البيع على التصاميم،¹⁰ كما أنشأ هذا المرسوم هيئة جديدة لضمان ودعم نشاط الترقية العقارية تتمثل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

غير أن هذا المرسوم هو الآخر لم ينجح في وضع إطار قانوني ملائم لنشاط الترقية العقارية، وأدى هذا الوضع بالخصوص إلى تداخل نشاط المتعامل في الترقية العقارية مع نشاط متدخلين آخرين في مجال الترقية العقارية كالمقاولين والمهندسين، إلى جانب تأخر صدور النص التنظيمي الذي يفعل دور الصندوق الوطني للكفالة المتبادلة وعدم إلزام المتعاملين بالانخراط فيه،¹¹ فأدت هذه العوامل إلى حالات احتيال تورط فيها العديد من المتعاملين في الترقية العقارية ضد المكتتبين لاقتناء للسكنات، فكان لا بد من معالجة هذا الوضع وإعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية، وبذلك صدر قانون 04/11 الساري المفعول، حاول من خلاله المشرع تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فجاء متميزا عن المرسوم السابق، حيث كان هذا الأخير متعلقا بالنشاط العقاري ككل في حين يعد نشاط الترقية العقارية لوحده المحور الرئيسي للقانون الحالي، آخذا بعين الاعتبار السلبيات والنقائص التي نتجت عن تطبيق المرسوم التشريعي، وجاء بأحكام قانونية تعالج مختلف الجوانب المتعلقة بتنظيم نشاط الترقية العقارية لاسيما:

- وضع جملة من الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، وذلك بمنع تشييد كل مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة وال عمران فلا يمكن إنجاز إلا المشاريع التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة المطلوبة قانونا.

- تحديد قانون أساسي للقائم بنشاط الترقية العقارية وهو المرقي العقاري باعتبار أن المشرع لأول مرة أراد أن يعطي طابعا مهنيا لنشاط الترقية العقارية، فنص على وضع دفتر شروط نموذجي يحدد أهم الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، كما استحدث بموجب هذا القانون مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري وقام بضبط المهام المسندة إليه والتي من أهمها اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.

- ضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني حيث نص على كفايات التعاقد مع المستفيد وأعاد تنظيم التقنيات المستخدمة لإتمام هذا التعاقد بينهما بما يكفل الحماية للمقتنين المستقبلين للبناءات المزمع إنجازها.

- جاء بمجموعة من الإصلاحات تهدف إلى دعم وتمويل مشاريع الترقية العقارية من جهة، تحقيقا لسياسة الدولة في إعانة إنجاز المشاريع العقارية ذات الصالح العام وتشجيع المبادرات الرامية لإنجازها، كما تهدف هذه الإصلاحات من جهة أخرى إل ضمان مشاريع الترقية العقارية وهذا من خلال إعادة تنظيم دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كهيئة ضمان بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية، والنص على مختلف الضمانات التي تكفل الإنجاز الجيد للمشاريع العقارية.

عقب هذه اللحة عن تغير مفهوم نشاط الترقية العقارية والتنظيم الجديد له، نتطرق في الفرع الموالي إلى تعريف هذا النشاط على ضوء القانون الحالي.

الفرع الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية.

على غرار القوانين السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية تولى قانون 04/11 وضع تعريف للترقية العقارية على أنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"،¹² كما تولى وبصيغة العموم تحديد نشاط الترقية العقارية على أنه "مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة"، ليخص بعد ذلك بالذكر هذه العمليات على وجه الحصر.¹³

لقد حاول المشرع الجزائري في تعريفه للترقية العقارية الوارد في قانون 04/11 أن يتلافى الانتقاد الموجه للتعريف الواردة في المرسوم التشريعي 03/93،¹⁴ حيث لم يفصل المشرع في تعريفه بموجب المادة 02 من المرسوم بين الترقية العقارية والنشاط العقاري، هذا الأخير الذي يعد أوسع مجالا بحيث يشمل كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على عقار أو المتعلقة به بغض النظر عن نوع العقار وطبيعته والهدف منه، في حين لا تشكل الترقية العقارية إلا مظهرا من مظاهر هذا النشاط ولا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات،¹⁵ كما أن هذه المادة جاءت قاصرة وخالية من النص على أهم ما يميز نشاط الترقية العقارية عن باقي النشاطات العقارية الأخرى، وهو تولى المرقي العقاري زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية، وبدون هذا المعيار لا يمكن التفرقة بين الترقية العقارية والمقاول التي لا يلتزم فيها المقاول بأخذ زمام المبادرة بل يقوم بمهمته بطلب من رب العمل وليس بمبادرته الخاصة.¹⁶

نتيجة لكون التعريف الذي جاء به المشرع في المرسوم التشريعي، هو تعريف خاص بالترقية العقارية بالرغم من استعمال المشرع لمصطلح النشاط العقاري، فقد افترحنا من خلال بحث قمنا به سابقا، وجوب تغيير المشرع لعبارة النشاط العقاري واستبدالها بعبارة نشاط الترقية العقارية، خاصة وأن المشرع استعمل ذات العبارة في النص الفرنسي للمادة 02 المشار إليها،¹⁷ وبصودر القانون الحالي نجد أن المشرع بموجب المادة 14 أعاد صياغة المادة 02 من المرسوم التشريعي الملغى مستعملا عبارة نشاط الترقية العقارية.

الملاحظ أن المشرع ركز في تعريفه للترقية العقارية على أهم ما يتضمنه هذا النشاط من عمليات، والمتمثلة في تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية، ومن جهة أخرى عرف القائم بهذا النشاط على أنه المبادر بمختلف هذه العمليات،¹⁸ وبذلك يكون قد وضح أهم معايير تمييز نشاط الترقية العقارية عن غيره من النشاطات العقارية منتهجا المسلك الذي كان قد سلكه القضاء الفرنسي منذ أمد بعيد،¹⁹ وبالتالي أزال التداخل الذي كان موجودا بين نشاط المرقي العقاري ونشاط بقية المتدخلين في مجال الترقية العقارية من مقاولين ومهندسين وغيرهم.

وعليه، وعلى ضوء ما سبق يمكننا أن نعرف نشاط الترقية العقارية على أنه نشاط العقاري يبادر به شخص طبيعى أو معنوي يسمى مرقي عقاري، من خلال تكفله بمجموع العمليات القانونية والمالية والإدارية اللازمة للقيام بالمشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، وإدارة هذه المشاريع وتسييرها.

المطلب الثاني: تصنيف نشاط الترقية العقارية ضمن النشاطات المقتنة.

إن النشاطات المقتنة هي عبارة عن نشاطات ترى الدولة ضرورة لفرض رقابة قبلية وبعديّة على دخولها وممارستها، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 234/15 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري،²⁰ نجد المادة 02 منه تنص على ما يلي "تعرف الأنشطة والمهن المنظمة المذكورة في المادة الأولى أعلاه، بالنظر إلى طبيعتها أو موضوعها بأنها أنشطة ومهن لها طابع خصوصي ولا يسمح بممارستها إلا إذا توفرت الشروط التي يتطلبها التنظيم"، ولقد أصبح نشاط الترقية العقارية بصور قانون 04/11 نشاطا مقتنا ومهنة منظمة بموجب المرسوم التنفيذي 84/12،²¹ وهي آلية عمد إليها المشرع لبيسط رقابة دائمة على هذا النشاط والوصول إلى تطويره وجعله من النشاطات الفعالة المعول عليها خاصة في النهوض بقطاع السكن، من خلال إيجاد مرقين عقاريين لديهم جدية وإمكانيات مادية وكفاءة لتنشيط مجال الترقية العقارية، وخلق مجال منافسة يعود بالنفع على السوق العقارية، وتحقيقا لهذا الهدف فإن المشرع وضع شروطا وإجراءات لدخول هذه المهنة وممارستها وألزم القائمين بها بدفتر شروط لضبط هذه الممارسة، وهو ما سيتم التعرف عليه فيما يلي.

الفرع الأول: شروط وإجراءات ممارسة مهنة المرقى العقاري.

باعتبار نشاط الترقية العقارية أصبح مهنة منظمة يمارسها المرقى العقاري، فقد أخضع المشرع ممارسته إلى مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في الشخص الراغب في امتحان هذا النشاط، بالإضافة إلى مجموعة من الإجراءات التي ينبغي اتباعها.

أولا - شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

1- الأهلية: لقد خول المشرع الجزائري ممارسة نشاطات الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يكون متمتعا بحقوق المدنية ومتمتعا بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية²²، وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للسجل التجاري نجد أن هذه الأهلية تثبت بواسطة عقد رسمي يحرره ضابط عمومي مؤهل قانونا لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بحقوقه المدنية، يقوم بالتعبير صراحة عن رغبته في امتحان أعمال التجارة باسمه ولحسابه الخاص أو باسم الشخص المعنوي، بعد التأكد من كونه ليس موضوع أي تدبير بفقدان الأهلية المدنية، يتم تسجيل العقد المثبت لأهلية التاجر في السجل التجاري تحت رقابة القاضي المكلف بالسجل التجاري وتكون له كامل الحجية تجاه الجميع إلا إذا ثبت بطلانه،²³ ومع ذلك اشترط المشرع بلوغ من يرغب امتحان نشاط الترقية العقارية من العمر خمسة وعشرين (25) سنة، وهو سن يفوق السن القانوني للأهلية المقدر ب (19) سنة حسب القانون المدني.

2- الجنسية: فيما يخص هذا الشرط فقد كان قانون 07/86 يشترط للاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي ذو جنسية جزائرية، وحتى بالنسبة لأعضاء الشخص المعنوي يشترط القانون أن يكونوا من جنسية جزائرية،²⁴ بينما على العكس من ذلك كان المرسوم التشريعي 03/93 يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة مهنة المرقى العقاري سواء كان وطنيا أو أجنبيا.²⁵

غير أنه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري المعدل بموجب المرسوم 96/13،²⁶ نجده يشترط من خلال المادة 06 في الشخص الطبيعي الذي يتقدم بطلب اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري أن يكون من جنسية جزائرية، وفي الشخص المعنوي أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، مما يتضح معه عدم السماح للأجانب من جديد بممارسة نشاط الترقية العقارية.

3- أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وله قدرات مالية كافية.

لقد أضاف قانون 04/11 شرطا مهما يتمثل في ضرورة أن يكون المرقى العقاري من المحترفين، وهو ما أكده أيضا المرسوم التنفيذي 84/12،²⁷ وتفصيلا في هذا الشرط صدر قرار وزاري مشترك خاص بإثبات الموارد المالية

الكافية لممارسة مهنة الترقية العقارية،²⁸ أصبح بموجبه المرقى العقارى ملتزما بأن يتعهد بواسطة تصريح شرفى نموذجى مبين فى ملحق لهذا القرار، على أنه بإمكانه أن يوفر الموارد المالية الضرورية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية وهذا قبل الانطلاق بها.

أما فيما يخص الاحتراف والكفاءة المهنية، فلا بد على المرقى العقارى أن يثبت قدراته التقنية التى تؤهله لأداء مهمته المتمثلة فى الربط والتنسيق بين مختلف مراحل عملية الإنجاز وقيادة العملية إلى آخرها، وهو الأمر الذى يفرض على المرقى العقارى معرفة قواعد وقوانين البناء حتى يتمكن من اختيار المؤسسات المتخصصة، وكذا معرفة تقنيات البناء وأسعار السوق من أجل الاختيار الأنسب للمؤسسات الأكثر ممارسة، فهو على العموم الذى يقوم بوضع المشروع بدقة فىكون مضطرا لمتابعته وإيداء ملاحظاته لأنه سيتحمل جزء من المسؤولية فى حال ظهور عيوب أو أخطاء أو تأخير فى المشروع، ولا يمكن أن يزعم عدم معرفته بأصول البناء وقواعده الفنية لأنه يعتبر من المهنيين المحترفين.

ويقصد بالكفاءة المهنية فى مفهوم المرسوم التنفيذى 84/12 حيازة شهادة عليا فى مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أى مجال تقنى آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقارى، وأنه فى حال لا يستوفى المرقى العقارى الطالب للاعتماد الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة فإنه يتعين عليه الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط،²⁹ كما أنه بإمكان المرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم مدة 05 سنوات عند نشر هذا المرسوم فى الجريدة الرسمية والذين حققوا بصفة فعلية مشاريعهم العقارية، الحصول على الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية،³⁰ وهو ما يفيد جعل المشرع للخبرة التى اكتسبها المرقى العقارى من الوسائل التى يثبت بها هذا الأخير كفاءاته المهنية.

4- تقديم ضمانات حسن السلوك .

باعتبار أن المرقى العقارى تاجرا وفقا لقانون 04/11 فمن الضرورى أن تتوفر فيه النزاهة وحسن السيرة، وعليه لا يمكن أن يمارس مهنة الترقية العقارية الشخص الذى تعرض لعقوبات بسبب ارتكابه لبعض المخالفات التى نص عليها هذا القانون.³¹

5- حيازة محلات ذات استعمال تجارى:

يجب أن يتوفر لدى الشخص الراغب فى ممارسة نشاط الترقية العقارية محلات ذات استعمال تجارى ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب إثبات وجود هذه المحلات عند التسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين.³²

كون المرقى العقارى قد يكون شخصا معنويا، فإنه يمكن لكل شخص معنوي فى شكل شركة تجارية أن يمارس نشاط الترقية العقارية، وفى هذا الإطار بين المرسوم 84/12 الشروط الواجب توفرها فى الشخص المعنوي لممارسة مهنة الترقية العقارية، وهى نفس الشروط المطلوبة فى الشخص الطبيعي مع مراعاة الطبيعة القانونية للشكل التجارى الذى يتخذه الشخص المعنوي.³³

ثانيا - إجراءات ممارسة مهنة الترقية العقارية:

يخضع الدخول لمهنة المرقى العقارى إلى الحصول على الاعتماد والتسجيل وفى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين.

1- الحصول على الاعتماد:

يُعرف الاعتماد على أنه القرار الذى يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة ويُعد اعترافا بتوفر شروط ممارستها،³⁴ والسلطة الإدارية المختصة بمنح الاعتماد تتمثل فى وزير السكن بعد موافقة لجنة مختصة تقوم بدراسة ملف المرقى العقارى طالب الاعتماد، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه

مساعدتها في أشغالها، ويعد هذا الاعتماد شخصي لا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله، وهو غير قابل للإلغاء، وبعد حول المعنى على الاعتماد عليه القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد التسجيل في السجل التجاري.³⁵

2- القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

إن إجراء القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين هو إجراء لاحق لحصول المرقى العقاري على الاعتماد، وقد حدد القرار الوزاري الصادر في 09 جانفي 2013 نموذجا للاعتماد و نموذجا لشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ويشكل الجدول الوطني وسيلة رقابة دائمة لدخول المهنة وممارستها، حيث يرصد كل مبادرات المرقى العقاري بالمشاريع العقارية والإجراءات الإدارية والتأديبية التي تعرض لها، وهو ما يوحى بالرقابة المشددة التي جاء بها النظام القانوني للمرقى العقاري، ويُعد حصول المرقى العقاري على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا مكتملا للاعتماد، حيث يسمح بعد ذلك للمرقى العقاري بممارسة مهنته، كما يترتب عليه أيضا إلزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.³⁶

الفرع الثاني: محتوى دفتر الشروط.

نص قانون 04/11 على أن تكون الالتزامات المهنية للمرقى العقاري موضوع دفتر شروط،³⁷ وبذلك صدر المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري،³⁸ وسنتطرق من خلال هذا الفرع لبيان محتوى هذه الوثيقة.

1- إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة: عملا بنص المادة 03 من هذا الدفتر يتعين على القائم بنشاط الترقية العقارية السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة، وفي هذا السياق أحدث المشرع بموجب نص المادة 24 من قانون 04/11 مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري يسهر على السير الحسن للمهنة واحترام أحكام القانون، ففي السابق كان الإطار الوحيد لتنظيم المهنة يتمثل في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والذي لم يكن يمثل تنظيما شاملا لمهنة المرقى العقاري رغم أنه جاء بمجلس الأخلاقيات ومجلس التأديب، وذلك كونه كان يشمل فقط المرقين العقاريين المنخرطين اختياريًا فيه، ويتمتع هذا المجلس بصلاحيات اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية والسهر على احترام أخلاقيات المهنة، كما له صلاحية إيداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة.³⁹

2- الالتزام بالإعلام: يعتبر الالتزام بالإعلام مبدءاً عاماً وضعه المشرع في المادة 17 من قانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش،⁴⁰ وهو مبادئ يطبق على كل عقود الاستهلاك، مفاده التزام المهني بإعلام المستهلك بجميع المعلومات التي تثيره وتضمن له إعلاماً موضوعياً،⁴¹ كما أنه مبدءاً من المبادئ الحديثة لتحقيق النزاهة والشفافية والتوازن بين المهني والمستهلك،⁴² ويعتبر الإشهار وسيلة من وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام، وعليه لا بد أن يكون هذا الإشهار صحيحاً يهدف إلى الإعلام الحقيقي حيث يمنع على المرقى العقاري اللجوء إلى الإشهار الكاذب الذي يعد نوعاً من الاستغلال لحسن نية الطرف الآخر و ثقته.⁴³

3- الالتزام باكتتاب التأمينات: إن من بين الآليات القانونية التي تساعد على تحقيق الضمان للمتعاملين مع المرقى العقاري وأيضاً على استقرار هذا الأخير في مهنته ومن ثمة تطويرها، نجد نظام التأمين الذي فرضه المشرع الجزائري على المرقى العقاري، فهذا الأخير ملزم باكتتاب عدة تأمينات و ضمانات تتعلق بالتأمين على المسؤولية المدنية المهنية والتأمين على المسؤولية العشرية، بالإضافة إلى اكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.⁴⁴

4- الاستعانة بخدمات مقاول: لقد أصبح المرقي العقاري ملزما سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بالاستعانة بخدمات مقاول، حسب أهمية المشروع،⁴⁵ كما نجد المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري يقضي من جهته بضرورة استعانة كل صاحب مشروع بخدمات مهندس معماري معتمد لإنجاز مشروع البناء.⁴⁶

5- احترام النظام العام العمراني: في هذا الإطار يجب على المرقي العقاري احترام مخططات التهيئة والعمران، حيث أكد قانون 04/11 على ضرورة احترام المرقي العقاري لقوانين التهيئة والتعمير في المادة 05 وما يليها، كما أكد على ضرورة أن يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وعلى أنه لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا،⁴⁷ ونتيجة لتفاقم ظاهرة عدم الإنجاز وعدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير، صدر قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.⁴⁸

بالإضافة إلى توجه المشرع إلى تقنين نشاط الترقية العقارية كآلية تساعد على تحسين هذا النشاط وتطويره، عمل أيضا على خلق آليات أخرى تتمثل في وسائل وتقنيات خاصة لتمويل وضمان المشاريع العقارية، وهو ما سنتناوله في الجزء الثاني من هذه الدراسة.

المبحث الثاني: الآليات القانونية لتمويل وضمان مشاريع الترقية العقارية

لقد عانى نشاط الترقية العقارية من عدم الدعم الواضح في تمويل وضمان المشاريع المنجزة في إطاره، وكان هذا العامل من عوامل فشل النصوص القانونية السابقة، لأن تطوير المشاريع الاقتصادية في أي قطاع مرهون بالجانب المالي المخصص لإنجازها وأيضا الضمانات القانونية التي يتمتع بها أطراف هذا المشروع، وقبل صدور قانون 04/11 عمدت الدولة إلى تقديم تسهيلات وتدعيمات سواء للقائمين بنشاط الترقية العقارية أو للأفراد الراغبين في اقتناء سكنات، وكان ذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁴⁹ وجاء قانون 04/11 بالعديد من الإصلاحات لدعم وضمان مشاريع الترقية العقارية الخاصة، باعتباره الحل التنافسي للوصول إلى إنجاز مشاريع تراعي كافة المعايير التقنية والفنية، ولدراسة مختلف هذه الآليات المساعدة على تطوير نشاط الترقية العقارية، عمدنا إلى تقسيمها إلى نوع من الآليات المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية، ونوع آخر يتعلق بضمان المشاريع المنجزة في إطار هذا النشاط.

المطلب الأول: الوسائل والتقنيات المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية كآلية لتطويره.

إن عملية التمويل في مجال الترقية العقارية هي عبارة عن استثمار رؤوس أموال في عمليات بناء مشاريع عقارية،⁵⁰ وكما سبق بيانه فقد جعل قانون 04/11 من ضرورة إثبات المرقي العقاري توفره على الموارد المالية اللازمة للقيام بمشاريعه شرطا من شروط ممارسته نشاط الترقية العقارية، غير أنه عكس ما كان عليه الحال في ظل قانون 07/86 الذي اشترط في المكتتب في عملية الترقية العقارية أن يتكفل بتوفير 50% من التكاليف المقدرة للعملية قبل اللجوء إلى الاستفادة من تمويل إضافي،⁵¹ لم يقيد القانون الحالي إنجاز مشاريع الترقية العقارية بنسبة معينة من الموارد الشخصية للمرقي العقاري التي ينبغي المساهمة بها في عملية التمويل، ويبقى أن نتعرف على الوسائل والتقنيات التي من شأنها أن تساهم في تمويل نشاط الترقية العقارية باعتبارها آلية تسمح بتطوير هذا النشاط وتحسينه.

الفرع الأول: وسائل تمويل نشاط الترقية العقارية.

هناك عدة هيئات تتدخل في تمويل الترقية العقارية في الجزائر كالبنوك و شركة ضمان القرض العقاري و شركة إعادة التمويل الرهنوي والصندوق الوطني للسكن، ويتم تمويل نشاط الترقية العقارية من قبل هذه المؤسسات عن طريق وسائل مختلفة تتمثل في القروض العقارية الممنوحة للمقيمين العقاريين، كما تتمثل أيضا في دعم الدولة لمختلف المشاريع العقارية ذات الصالح العام.

أولاً: القروض العقارية.

تشمل القروض العقارية تلك القروض الموجهة للترقية العقارية الخاصة، وهي عبارة عن مبالغ مالية تمنحها المؤسسات المالية أو المصرفية للمرقين العقاريين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنوية بغرض القيام بنشاط الترقية العقارية،⁵² فالقروض العقارية تهدف إلى زيادة العرض والطلب وبالتالي التقليل من أزمة السكن،⁴³ يطلق علي هذه القروض اسم القروض المرهنة لأنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً برهن يكتتب لصالح المؤسسة المقرضة من طرف المقترض ضمناً لسداد دينه في حالة عجزه المالي أو إعساره أو إفلاسه، وهي القروض الوحيدة المستعملة في الجزائر لتمويل الترقية العقارية الخاصة أو النشاط العقاري بصفة عامة.⁵³

في هذا الخصوص نلاحظ أن قانون 04/11 منع المرقين العقاريين المستفيدين من آلية التمويل عن طريق القروض العقارية من إبرام عقود البيع على التصاميم،⁵⁴ مما يعني أنه يتعين عليهم في حالة استفادتهم من قروض عقارية اللجوء إلى عقد حفظ الحق، وهو ما نراه منطقياً لأن صيغة البيع على التصاميم تشكل في حد ذاتها تقنية من تقنيات تمويل نشاط المرقي العقاري كما سنرى.

ثانياً: دعم الدولة:

إن تدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية يتخذ أساليب معينة، وقد يكون هذا الدعم موجه إما للأفراد وهذا عن طريق المساعدات المالية للأسر، وهي مساعدات مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية، ومن بينها تقديم إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد من طرف مرقي عقاري،⁵⁵ كما يمكن أن يظهر دعم الدولة من خلال التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أو من خلال الإعفاءات الضريبية الواسعة، وتتمثل أبعاد هذه التخفيضات والإعفاءات في تشجيع المرقين العقاريين خاصة الخواص في حوض مجال الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والتقليل من أزمة السكن الخائفة.⁵⁶

الفرع الثاني: التقنيات المستخدمة في تمويل نشاط الترقية العقارية.

رغم دعم البنوك للمرقين العقاريين إلا أنه نادراً ما تكون لهم موارد مالية كافية لتمويل مشاريعهم العقارية مما جعل من خلق صيغ قانونية تساهم في التخفيف من هذا العائق ضرورة حتمية، حيث عمل قانون الترقية العقارية الحالي على إعادة بعث عقد البيع على التصاميم كنمط لتسويق البناءات الجديدة وتقنية فعالة في تمويل نشاط الترقية العقارية. وعلى عكس القوانين السابقة تولى المشرع في المادة 28 من قانون 04/11 تعريف هذا العقد كما يلي "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، ومن خلال هذا التعريف أعطى المشرع رؤية واضحة لعقد البيع على التصاميم واعتبره تقنية تعتمد في إنجاز البناية موضوع العقد على ما يقوم المقتني من دفعه من أقساط الثمن تبعاً لتقدم مراحل الإنجاز.

يظهر أن تقنية البيع على التصاميم تسمح للمشتري بتقسيم الثمن و تؤمن للبائع تمويل يساعده في إنجاز المشروع، وبالتالي فهي تساعد على دفع عجلة الاقتصاد وحل مشكلة السكن، وهي بمثابة نقلة نوعية لنشاط الترقية العقارية، فبدلاً من أن يقتصر هذا النشاط على تنفيذ أعمال البناء على أرض يقدمها أرباب العمل بطلب منهم، يبادر القائمين بهذا النشاط بالتعاقد مع الأفراد للبناء على أراض يملكونها أو يملكون حق البناء عليها، فيساهمون بذلك في تطوير هذا النشاط .

المطلب الثاني: أجهزة ضمان ومراقبة مشاريع الترقية العقارية كآلية لتطوير النشاط.

لقد عمل المشرع على إعطاء نوع من الفعالية لنشاط الترقية العقارية من خلال خلق أجهزة تساعد على ضمان المشاريع المنجزة في إطار التعامل بهذا النشاط، ومن ثمة الرقي به وإعطاءه المصدافية التي طالما ظلت مفقودة، ومن جهة أخرى رأى ضرورة مراقبة هذا النشاط والقائمين به بالمعنى الذي يساهم في التكفل بعدم خروج هذا النشاط عن القواعد الأخلاقية والقانونية لمهنة الترقية العقارية، و تتمثل هذه الأجهزة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية والمجلس الأعلى لمهنة المرقى العقارى.

الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

نشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1993،⁵⁷ بسبب ما شهده هذا النشاط في تلك الفترة من تلاعبات بمصالح الأفراد نتيجة قيام بعض المقاولات ببيع السكن واحد لعدة أشخاص مما تسبب في خسائر لا حصر لها للمواطنين واستحال معها إيجاد حل لمشاكلهم، ولقد كان تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي 03/93 من خلال المادة 11 منه، غير أن دوره لم يكن فعالا في مراقبة جميع المرقين العقاريين، كون الانخراط في هذه الهيئة من طرف المرقى العقارى كان اختياريا بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المتضمن إحداث هذا الجهاز.⁵⁸

وبصدور قانون 04/11 وبموجب المادة 55 منه، أصبح إجباريا انتساب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية الذي أصبحت توكل إليه مهمة السهر على وضع الضمانات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب، وهو ما يعتبر ضمانا كبيرة للمستفيدين أو المقتنين في إطار نشاط الترقية العقارية ويجعل من الصندوق أداة فعالة للمراقبة، وأصبح بموجب المرسوم التنفيذي 180/14⁵⁹ كل مرقى عقارى يشرع في إنجاز المشروع العقارى من أجل بيعه قبل إنجائه ملزم باكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي:

-تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات:

عرفت المادة 01 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان التسبيقات على أنها " المبالغ المالية التي يقوم المشتري بدفعها للمرقى العقارى في إطار عقد البيع على التصاميم الذي يبرم طبقا للتشريع المعمول به، ما عدا الدفع الأخير والذي يتم عند حيازة السكن أو بداية الانتفاع به"، وللصندوق أن يحل فيما بعد محل المقتني في حقوقه المتعلقة بالملك العقارى اتجاه المرقى العقارى، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 181/14.⁶⁰

-إتمام الأشغال: يكون لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقارى بسبب حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة 64 من قانون 04/11 الحق في الحل محل المقتنين ومتابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرقى عقارى آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلا عنه وذلك في حلول الأموال المدفوعة،⁶¹ وحسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي السابق يقصد بضمان الصندوق إتمام الأشغال، أن يتكفل هذا الأخير بإنهاء الجيد لأعمال البناء المتعلقة بالبناءات أو أجزاء البناءات موضوع البيع على التصاميم بدلا من المرقى العقارى وعلى حسابه في حدود ما قدمه المقتنين من دفعات.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية : أكدت المادة 03 من المرسوم المذكور على ضمان الصندوق لتغطية واسعة للالتزامات المرقى العقارى المهنية والتقنية وأشارت إلى أن تطبيق هذا الضمان سيكون بموجب قرار مشترك بين وزارتي السكن والمالية، فكل المرقين العقاريين ملزمين بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، غير أنهم غير ملزمين باكتتاب الضمان أمام الصندوق إلا في حالة البيع بناء على التصاميم، بينما لا يمكن تصور هذا الضمان في

عقد حفظ الحق لأن التسيبقات التي يدفعها المشترون تودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ولا تحتاج بذلك لاكتتاب الضمان أمام الصندوق وهو ما أكدته المادة 42 من قانون 04/11.⁶²

الفرع الثاني: المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري.

بعد أن أصبح نشاط الترقية العقارية يندرج ضمن النشاطات المقننة لارتباطه بانشغالات ومصالح أساسية تتطلب تأطيرا قانونيا وتقنيا خاصا، فإنه بات من الضروري أن تخضع ممارسة هذا النشاط إلى رقابة ليس الهدف منها هو تضيق الخناق على ممارسي هذا النشاط، بل بغية المساهمة في تحسينه وتطويره وإعطاءه أكثر فعالية، وتماشيا مع ذلك استحدثت المشرع بموجب نص المادة 24 من قانون 04/11 مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري يسهر على السير الحسن للمهنة واحترام أحكام القانون، ويتمتع هذا المجلس بسلطة تدعيم لممارسة نشاط الترقية العقارية والسهر على احترام أخلاقيات المهنة، كما له صلاحية إيداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بناء على طلب السلطات العمومية، وهي نفس الصلاحيات التي أكد عليها المرسوم التنفيذي 386/13. يترأس المجلس الوزير المكلف بالسكن، ويتم تعيين أعضائه بموجب قرار من طرف الوزير نفسه، ويتم تفعيل النظام الداخلي للمجلس بموجب قرار وزاري صادر من نفس الجهة،⁶³ وما يلاحظ على هذا المرسوم أنه عبر في غالب الأحيان عن النتائج المتوصل إليها من طرف أعضاء المجلس بمصطلح اقتراح أو رأي، مما يفهم منه أن صلاحياته استشارية ولا ترقى هذه الصلاحيات إلى اعتبارها قرارات مستقلة.

خاتمة:

إن دراستنا للآليات القانونية المعتمدة لتحسين نشاط الترقية العقارية وتطويره، تمت على ضوء النصوص القانونية المتعلقة بهيكله هذا النشاط، التي سعى المشرع من خلالها إلى إرساء نظام قانوني يتلاءم مع السياسة السكنية المنتهجة من قبل الدولة وما سطرته من برامج على الميدان القريب والبعيد، وما لاحظناه هو أن القوانين السابقة في مجال الترقية العقارية لم تنظم هذا النشاط كمهنة أو نشاط مقنن، كما أنها لم تخلق هيئات وأجهزة فعالة تساهم في إثراء هذا النشاط، سواء من خلال دورها في الرقابة أو الضمان، وهي الآليات التي تبناها قانون 04/11 الذي يشكل اليوم قانون إطار ينظم مهنة الترقية العقارية كغيرها من المهن المتعلقة بمجال البناء، فصاحب هذا التنظيم وضوحا في ما يتعلق بأحكام ممارسة مهنة الترقية العقارية، كما كرس هذا القانون فكرة دعم هذا النشاط من حيث التمويل المالي وعمل على تفعيل دور أجهزة الضمان والمراقبة التي تنشط في هذا المجال، منها ما كان موجودا من قبل ولكن من دون فعالية ومنها ما أنشأ لأول مرة .

وما من شك أن الهدف من وراء اعتماد هذه الآليات هو المساهمة في تطوير نشاط الترقية العقارية في مختلف جوانبه، سواء من خلال محاربة فكرة اقتحام الأشخاص لهذا الميدان ورغبتهم في تحقيق ربح غير عادي على حساب الراغبين في تحقيق حلمهم في الحصول على مسكن يؤولهم، وذلك من خلال آليات تقنين النشاط و مراقبة المشاريع المنجزة وضمانها، وسواء من خلال تحفيز الراغبين في الاستثمار في هذا الميدان على خوض هذا النشاط عن طريق وضع وسائل وتقنيات لتمويله.

الهوامش:

- 1- قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، المؤرخ في 04 مارس 1986، ج ر عدد 10 صادرة بتاريخ 14 مارس 1986
- 2- المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01 مارس 1993، ج عدد 03 14 صادرة بتاريخ 03 مارس 1993.
- 3- قانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فيفري 2011، ج ر عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.
- 4- عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 04.
- 5- عبد الرؤوف حلواجي، ص 02.
- 6- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، ط 2011، ص 40.
- 7- انظر المادة 24 من المرسوم 38/86 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق، المؤرخ في 04 مارس 1986، ج ر عدد 10 صادرة بتاريخ 05 مارس 1986.
- 8- سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1998، ص 62.
- 9- قانون 89-12 المتعلق بالأسعار، المؤرخ في 15 جويلية 1989، ج ر عدد 29 صادرة بتاريخ 25 جويلية 1989، القانون 90-11 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 17 أفريل 1990، ج ر عدد 28 صادرة بتاريخ 18 أفريل 1990. المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، ج ر عدد 64 صادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.
- 10- سماعين شامة، المرجع السابق، ص ص 64، 65.
- 11- عبد الرؤوف حلواجي، المرجع السابق، ص 04.
- 12- انظر المادة 03 من قانون 04/11
- 13- انظر المواد 14 و 15 من قانون 04/11.
- 14- حيث جاء في المادة 02 من المرسوم التشريعي 03/93 " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة "
- 15- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات المستحدثة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 1999، ص 24.
- 16- فتحي ويس، نفس المرجع، ص 25.
- 17- عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 36.
- 18- انظر المادة 03 /ف 14 من قانون 04/11.
- 19- حيث عرف القضاء الفرنسي الترقية العقارية باعتماده على صفة المرقى العقاري، وذلك بموجب القرار الصادر عن محكمة استئناف باريس بتاريخ 12 جوان 1963، انظر Michel Zavaro , La responsabilité des constructeurs, Litec, 2^{ème} édition, 2007, p 93.
- 20- المرسوم 234/15 المؤرخ في 29 أوت 2015، ج ر عدد 48 صادرة بتاريخ 09 سبتمبر 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 40/97 المتعلق بمعايير تصنيف الأنشطة والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، المؤرخ في 18 جانفي 1997، ج ر عدد 05 صادرة بتاريخ 19 جانفي 1997.
- 21- المرسوم التنفيذي 84/12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 .
- 22- انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 84/12 .

- 23-انظر المواد 02 و 06 و 09 من قانون 22/90 المتعلق بالسجل التجاري، المؤرخ في 18 سبتمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القرار المحدد لصلاحيات السجل التجاري الممنوح للخاضعين لممارسة بعض الأنشطة، المؤرخ في 13 جويلية 2011، ج ر عدد 36 صادرة بتاريخ 29 جويلية 2011.
- 24- انظر المادة 08 من قانون 07/86.
- 25- انظر المادة 06 من المرسوم التشريعي 03/93.
- 26- المرسوم التنفيذي 96/13 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 84/12، المؤرخ في 26 فيفري 2013، ج ر عدد 13، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2013.
- 27- انظر المادة 12 من قانون 04/11 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12.
- 28-القرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، المؤرخ في 06 ديسمبر 2012، ج ر عدد 02، الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2013.
- 29-انظر المادة 06 من المرسوم 84/12.
- 30- انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 84/12.
- 31-انظر المادة 20 من قانون 04/11.
- 32-انظر المادة 07 من المرسوم 84/12.
- 33-انظر المادة 06 من نفس المرسوم.
- 34- عبد الرؤوف حلواجي، المرجع السابق، ص 56.
- 35- انظر المواد 05 و 13 و 14 و 17 من المرسوم 84/12.
- 36-انظر المادة 25 من نفس المرسوم.
- 37- انظر المادة 17 من القانون 04/11.
- 38- المرسوم التنفيذي 85/12 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري المؤرخ في 20 فيفري 2012، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26 فيفري 2012.
- 39-انظر المادة 24 من قانون 04/11، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 386/13 المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، المؤرخ في 19 نوفمبر 2013، ج ر عدد 61، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.
- 40- القانون 03-09 يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 25 فيفري 2009، ج ر عدد 15، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2009.
- 41- حامق ذهبية، الالتزام بالإعلام في العقود، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 165.
- 42- عبد العزيز معناني، الحماية القانونية للمستهلك في بيع العقار قيد الإنجاز، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الخامس، المغرب، 2012، ص 45.
- 43- انظر المادة 47 من قانون 04/11 والمادة 11 من المرسوم 85/12.
- 44-انظر المادة 54 من قانون 04/11.
- 45-انظر المادة 16 من قانون 04/11.
- 46-المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 18 سبتمبر 1994، ج ر عدد 32 صادرة بتاريخ 25 ماي 1994، المعدل جزئيا بموجب قانون 06/04، المؤرخ في 14 سبتمبر 2004، ج ر عدد 59 صادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2004.
- 47-انظر المادة 05 من قانون 04/11.
- 48- القانون 15/08 لمحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

- 49- الأمر 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر عدد 44، صادرة بتاريخ 26 جويلية 2009.
- 50- سعيد الوردى، سياسة الدولة في توفير السكن اللائق، رسالة دكتوراه، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، المغرب، 2011-2012، ص 157.
- 51- بمفهوم المخالفة للمادة 22 من قانون 07/86.
- 52- بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 215.
- 53- رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 2004-2003، ص 72
- 54- انظر المادة 36 من قانون 04/11.
- 55- انظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04 نوفمبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
- 56- بوسته إيمان، المرجع السابق ص 273.
- 57- انظر المادة 08 من المرسوم
- 58- المرسوم التنفيذي 406/97 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، ج ر عدد 73، صادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997،
- 59- المرسوم التنفيذي 180/14 مؤرخ في 05 جوان 2014، ج ر عدد 37 صادرة بتاريخ 19 جوان 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 406/97.
- 60- المرسوم التنفيذي 181/14 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، المؤرخ في 05 جوان 2014، ج ر عدد 37 صادرة بتاريخ 19 جوان 2014.
- 61- انظر المادة 57 من قانون 04/11.
- 62- يعتبر عقد حفظ الحق الصيغة الثانية التي نظمها قانون 04/11، وعرفه من خلال المادة 27 منه على أنه "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".
- 63- انظر المواد 2 و 5 و 8 من المرسوم التنفيذي 386/13، مشار إليه من قبل في هامش رقم 39.