

محاضرت في مقياس النّشاط العقاري لطلبة السنة أولى ماستر

تخصص: قانون عقاري / ملحقّة السوق

من إعداد الأستاذ : هاني منور.

---

## المحاضرة الأولى : الاطار المفاهيمي للنّشاط العقاري في الجزائر

تقديم مختصر

1/أهمية النّشاط العقاري

2/مراحل تطور السياسة العقارية في القانون الجزائري:

أولاً: الترقية العقارية في ظل القوانين الصادرة قبل القانون رقم: 04/11.

ثانياً: الترقية العقارية في ظل التنظيم القانوني الحالي أي مع صدور القانون رقم: 04/11.

---

تقديم مختصر:

يأخذ السكن أحد أهم الانشغالات الرئيسية للدول، لا سيما دولة الجزائر التي أولت له اهتماما خاصاً، بحيث سعت إلى إيجاد السبل لمحاولة تمكين المواطنين من ممارسة حقوقهم في الحصول عليه، وقد كرّسته كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال تعريزا لمبدأ (لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق)، وذلك ما يعبر عن تدخل الدولة في تنظيم النّشاط العقاري<sup>1</sup>.

إذا فما المقصود بالنّشاط العقاري؟ وأيُّ الطرق أو التنظيمات القانونية التي اعتمدها الدولة في ذلك؟

---

<sup>1</sup> - طرباش مريم، منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11، مجلس قضاء برج بوعرييج، الجزائر، 27 مارس

## أهمية النشاط العقاري:

لا شك أنّ الدولة الجزائرية قد حاولت تسخير الجهود للنهوض بالتنمية الاقتصادية وما يتعلّق بها من إستراتيجيات، لكن محدودية الموارد المالية من جهة، وأمام زيادة الطلب على السكن وفق معادلة تزايد النّمو الديموغرافي، وكذا زيادة نسبة الوعي لدى المواطن ورغبته في امتلاك سكن لائق يضمن الحياة الكريمة، زيادة على عوامل أخرى كانهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية أو السرعة في انجاز المشاريع السكنية، خلّف أزمة حادّة أثرت على سعي الدولة في التكفل بتوفير السكنات لكل مواطنيها، فأصبح العرض أقل بكثير من الطلب<sup>2</sup>.

لهذا كان لزاماً على الدولة العمل على انتهاج سياسة تكفل التّهوض بقطاع السكن، بـغية التخفيف من الأزمة أو الحدّ منها،

يمكن القول أنّ هذه السياسة ظهرت في تنظيم المشرع الجزائري للنشاط العقاري، لما له من أهميّة بالغة يمكن اختصارها ابتداءً أنّها نابعة من معيارين: يتمثل المعيار الأول في سعي الدولة إلى تحقيق عامل التنمية الاقتصادية (فتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرّة، ورفع احتكار الجهاز العمومي للاضطلاع بمهام انشاء وبناء وتوفير السكنات<sup>3</sup>)، والثاني يتمثل في حرص الجهاز التنفيذي على تحقيق التوازن الاجتماعي<sup>4</sup> (يكون ذلك بتدخل الدولة بالتكفل بانجاز السكنات لكل الفئات الاجتماعية المحرومة، ومتوسطة الدخل، سواء بالتكفل الكامل أو بتقديم مساعدات مالية لذوي الدخل المتوسط والضعيف، وكذا التنويع في صيغ عروض السكنات لتستهدف كل فئات المجتمع على اختلاف مستوياتها)<sup>5</sup>.

## مراحل تطور السياسة العقارية في القانون الجزائري:

<sup>2</sup> - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون (فرع قانون العقود)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 26 فيفري 2015، ص 6.

<sup>3</sup> - طريباش مريم، المرجع السابق، ص 2.

<sup>4</sup> - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 6.

<sup>5</sup> - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 7.

لقد مرّت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجيا، إذ أنّ المشرع الجزائري أخذ بالتنظيم الحالي الذي سوف نعكف على دراسته، بحيث انتهج سياسة عقارية تتفق مع التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، مراعيًا في ذلك تغير الأنظمة السياسية<sup>6</sup>، خاصّة بعد صدور دستور سنة 1989 الذي كرّس حق المبادرة الفردية في المشاريع، بعدما كانت الدولة تحتكر كلّ أدوات ووسائل الانتاج والاقتصاد.

ومادام أنّنا بصدد دراسة النشاط العقاري في الجزائر وفق سياق قانوني، فسنحاول تقسيم هذه المراحل إلى مرحلتين أساسيتين:

#### أولاً: الترقية العقارية في ظل القوانين الصادرة قبل القانون رقم: 04/11.

بداية لا يمكن الحديث عن الترقية العقارية قبل سنة 1986، فطيلة هذه الفترة الممتدة من استقلال الجزائر إلى غاية سنة 1976 كانت الدولة الجزائرية تُنجز القرى الاشتراكية والسكنات الوظيفية لا غير، فلم يكن مصطلح الترقية العقارية في النظام القانوني الجزائري شائعاً إلاّ ما جاء تلميحا بصدور الأمر رقم 92/76 المتعلّق بتنظيم التعاون العقاري<sup>7</sup>، ولقد صدر في هذه المرحلة التي طغى عليها طابع النظام الاشتراكي العديد من النصوص في مجال الترقية العقارية أهمّها:-

- صدور القانون<sup>8</sup> رقم: 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية<sup>9</sup>.
- صدور القانون رقم 07/86 المتعلّق بالترقية العقارية، وقد أظهر هذا القانون كذلك ضعف حدوده وعدم نجاعته، خاصّة أنّه صدر في مرحلة تهاوت معها أسعار البترول، ممّا وسع من آثار الأزمة الاقتصادية داخل الدولة، فتقلصت الميزانيات (عدم كفاية الموارد

<sup>6</sup> - ميلودي لخضر، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق ( فرع قانون عقاري)، جامعة الجزائر 01، 2014/2013، ص 3.

<sup>7</sup> - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 13.

<sup>8</sup> - القانون رقم 01-81 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية .

<sup>9</sup> - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 17.

المالية) التي كانت توظفها الدولة في مجال تشييد وبناء السكنات، مما أثر على النشاط العقاري، لذلك تمّ إلغاء هذا القانون بعد سبع سنوات من تاريخ صدوره، وجاء بدل منه المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>10</sup>.

■ تمّ إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى أحكام القانون 07/86 ، وتطبيقا له صدرت العديد من التّصوص التنفيذية، بحيث أعطت هذه القواعد القانونية في ظل هذا المرسوم مفهوما جديدا للترقية العقارية، بحيث أصبغ عليها طبيعة النشاط التجاري ، كذلك لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على المحلات ذات الاستعمال السكني، وإنّما تجاوزه إلى حد إنشاء المحلات ذات الاستعمال الحرفي والصناعي والتجاري، إضافة إلى توسيع مجال التصرفات القانونية بشأنها لتشمل عمليات البيع والايجار على حد سواء، وكذا فتح مجال التمويل المالي عن طريق تدخل المؤسسات المالية الممولة للمشاريع، واستحداث الهيئات المدعمة<sup>11</sup> ، كما سيأتي بيانه لاحقا.

المشروع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم: 03/93 حاول انتهاج سياسة تتماشى والمعطيات الاقتصادية التي جاء بها دستور 1989، وكذلك تماشيا مع قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 الذي يحزّر المعاملات التجارية العقارية، وكذا من خلال مطابقة أحكام هذا المرسوم مع قانون النقد والقرض<sup>12</sup> رقم 10/90.

ثانيا: الترقية العقارية في ظل التنظيم القانوني الحالي أي مع صدور القانون رقم: 04/11.

في ظل ضرورة مراجعة المنظومة التشريعية المؤطرة للنشاط العقاري، عكف المشروع الجزائري على وضع تدابير جديدة أكثر حماية للمستفيد وللمرقي العقاري، وتحديد التزامات وحقوق كل منهما، وتوفير الضمانات لهما من خلال اشراك المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية، ولهذا أصدر المشروع الجزائري القانون 04/11 الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>13</sup> ، لأجل استبعاد فرضية أن يقع المستفيد رهينة للمرقي العقاري<sup>14</sup>.

<sup>10</sup> - النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق العلمية، المجلد 11، العدد 04، الجزائر، 2019، ص 236.

<sup>11</sup> - طرباش مريم، المرجع السابق، ص 2.

<sup>12</sup> - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>13</sup> - طرباش مريم، المرجع السابق، ص 2 وما بعدها.

ولقد نصت المادة 02 من هذا القانون<sup>15</sup> على أنه " يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي :

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمه.
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية".

وعليه سنحاول إبراز المدلول القانوني للنشاط العقاري في ظل هذه القوانين المتعاقبة، مع الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04/11 سالف الذكر، مع تحديد الاطار المفاهيمي لكل من مصطلح الترقية العقارية، ومعرفة ما إذا كان مصطلح نشاط الترقية العقارية هو نفسه مدلول النشاط العقاري، أم يوجد هناك تباين بين كلا المصطلحين، مع محاولة التطرق إلى مجالات الترقية العقارية، وأطراف العلاقة في النشاط العقاري، مع التعرض إلى مختلف التقنيات أو الآليات القانونية للترقية العقارية وما يترتب عليها من آثار، كل هذا سيكون له عرض بإذن الله من خلال مضمون المحاضرات التي سيتم انزالها خلال هذه الأيام عبر هذا الرابط المخصص للتعليم عن بعد. ————— كل الموافقة.

<sup>14</sup> - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 8.

<sup>15</sup> - المادة 02 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في 6 مارس سنة 2011.