

محاضرت في مقياس النّشاط العقاري لطلبة السنة أولى ماستر

تخصص: قانون عقّاري / ملحقّة السّوق

من إعداد الأستاذ : هاني منور.

Salahsalah983@yahoo.fr

المحاضرة الثانية: الإطار المفاهيمي للنّشاط العقّاري في الجزائر

تقديم مختصر

1/ المدلول القانوني للنّشاط العقّاري

2/ تعريف نشاط الترقية العقّارية

3/ التمييز بين مصطلح نشاط الترقية العقّارية ومصطلح النّشاط العقّاري

4/ مجالات نشاط الترقية العقّارية

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد النّبي الأُمّي وعلى آله وصحبه أجمعين، أمّا بعد: السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

أعزائي الطلبة: بعد التعرض في المحاضرة السابقة لمراحل تطور السياسة العقّارية في الجزائر، حريّ بنا أن نعرّج اختصارا على مفهوم النّشاط العقّاري، ثمّ نتطرق بعد ذلك إلى إبراز أهمّ المجالات التي ينصبّ عليها نشاط الترقية العقّارية وفق مضامين أحكام وقواعد القانون رقم 04/11 الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقّارية.

بداية يتوجّب على دارس مقياس النّشاط العقّاري التمييز بين مصطلح النّشاط العقّاري ومصطلح نشاط الترقية العقّارية حسب مايلي:-

المدلول القانوني للنّشاط العقّاري:

يمكن أن نستلهم بوضوح أنّ المشرع الجزائري قد أخفق في استعمال مصطلح النشاط العقاري في المرسوم التشريعي السابق (المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري¹ الملغى بالقانون رقم 04/11)، حيث أنّ مضمون هذه المواد القانونية جاء يعبر حصراً على مجموع الأعمال المتعلّقة بنشاط الترقية العقارية كما هو مشار إليه ضمن أحكام قانون 07/86 الملغى، بحيث عرّف المشرع الجزائري النشاط العقاري على أنّه مجموع الأعمال التي تشمل كلفة إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصّصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية الحاجات الخاصّة، بحيث تكون الأملاك العقارية المقصودة بهذا النشاط كل العقارات المخصّصة سواءً للاستعمال السكني أو الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري؛ أي الأعمال والتصرفات التي تدلّ على نشاط الترقية العقارية.

لهذا من الثابت والصحيح القول أنّ نشاط العقاري يأخذ مفهوماً موسعاً عن نشاط الترقية العقارية، إذ يشمل الأول كل الأعمال المادية، وكذا التصرفات القانونية الواقعة على العقار مهماً كانت طبيعته، سواء كان عقاراً فلاحياً أو عقاراً صناعياً، أو عقاراً يخضع للاستعمال السكني، لهذا كان من الأولى على المشرع الجزائري أن يراعي التدقيق في استعمال المصطلحات. فكان الصواب أن يجعل من أحكام ونصوص المرسوم التشريعي 03/93 تحت عنوان نشاط الترقية العقارية لا النشاط العقاري.

المقصود بنشاط الترقية العقارية:

إنّ مجمل القوانين المتعاقبة في ظلّ تغيّر السياسة العقارية في الجزائر وتطورها قد أفصح صراحةً أو أشار إلى تعريف مصطلح الترقية العقارية فباستقراء نص المادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلّق بالترقية العقارية، نجد أنّ المشرع الجزائري لم يعرف الترقية العقارية، لكنّه أشار إليها من خلال إبراز دورها وهدفها الرئيس "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية..."، بحيث يُكَيّف نشاط هذه الترقية بحسب الحاجات الاجتماعية في

¹ - المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلّق بالنشاط العقاري "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصّصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصّصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 7 رمضان 1413 الموافق أول مارس سنة 1993، الملغى بموجب أحكام القانون 04/11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011.

مجال السكن بصفة أساسية، في حين تشمل بصفة ثانوية المحلات المخصصة للاستعمال المهني والتجاري. (راجع نص المادة 02 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري) (راجع كذلك نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى).

أما التنظيم القانوني الحالي الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد عرّفها على أنّها مجموع العمليات الواقعة على الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية على اختلافها، (كما سيأتي بيانه لاحقاً عند ذكر مجالات نشاط الترقية العقارية).

إذاً يجب التمييز بين نشاط الترقية العقارية وبين النشاط العقاري، لوجود اختلاف جوهري بينهما فالنشاط العقاري يعبر عن الكلّ، أي كل المعاملات والتصرفات القانونية المتعلقة بالعقار على اختلاف نوعه وطبيعته (مثل بيع العقار وتأجير وإعداد نظام الملكية المشتركة، وإدارة الشيوخ العقاري وقسمته²...)، في حين أنّ نشاط الترقية العقارية هو جزء من كل، بحيث لا ينصبُّ إلا على نوع معين من العقارات، خلاصة القول أنّ نشاط الترقية العقارية ما هو إلاّ مظهر من مظاهر النشاط العقاري³.

في المحاضرة القادمة سنحاول التطرق إلى موضوع الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية، وكذا ذكر أهم المجالات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية في جانبها، أي تلك المتعلقة بالأعمال المادية والأخرى الواردة على التصرفات القانونية الممكنة في هذا المجال، كما يجب الإشارة إلى أنّ الدراسة سوف تنصب على النشاط العقاري بحسب أحكام القانون 11-04 الذي يحدّد قواعد نشاط الترقية العقارية فقط. ليبقى نشاط العقار الفلاحي الذي سوف نخصه بمحاضرات مستقلة. ترقبوا إنزالها عبر هذا الرابط في القريب العاجل إن شاء الله. _____ كل الموفقية.

² - فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، 1999،

³ - عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية (تخصص قانون عقاري)، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص 12.