

محاضرت في مقياس النّشاط العقاري لطلبة السنة أولى ماستر

تخصص :قانون عقّاري / ملحقّة السوق

من إعداد الأستاذ : هاني منور.

Salahsalahsalah983@yahoo.fr

المحاضرة الثالثة : (موضوع نشاط الترقية العقارية)

تقديم مختصر

1/ الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

2/ مجال نشاط الترقية العقارية

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

بداية يمكننا القول أنّه بإمكاننا أن نستشف مضمون مجمل تلك العمليات المترتبة على مجال نشاط الترقية العقارية من صلب المادة 14 من القانون¹ 04-11 الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فالمشرع جعل ديناميكية تطوير هذا النّشاط يشمل التنوع في الأعمال المادية التي تتعدّى مفهوم التشييد والبناء والتجديد الواقع على المحلّات ذات الاستعمال المختلف (المخصص للسكن وكذا المحلّات ذات الاستعمال الحرفي والتجاري)، كما أنّه جعل من مجال نشاط الترقية العقارية يشمل تدخلا في تطوير وضبط مجموع العمليات المتعلّقة بالمحلّات المنشأة في هذا الاطار سواء بالبيع أو الايجار، أي أنّ المجال

¹ - المادة 14 من القانون 04-11 " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري"، القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

المخصص لموضوع نشاط الترقية العقارية وجّهه المشرع ضمن سياسته العقارية في شقيه، الشق الأول يتعلق بمجموع الأعمال المادية (كما سيأتي بيانه)، أما الشق الثاني فخصّه المشرع بتطوير علاقات المرقى العقاري في إدارته للمشاريع العقارية، وكذا موضوع بيع الأملاك العقارية وما يتعلق بها من مسائل الالتزام بالضمان(التصرفات القانونية الواردة على المشروعات المنجزة، وكذا الالتزامات والحقوق المتعلقة بأطراف نشاط الترقية العقارية.

بداية سنحاول التطرق إلى طبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية(أولاً)، ثم نولي بعد ذلك الاهتمام لذكر موضوع أو مجال نشاط الترقية العقارية(ثانياً).

أولاً: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، فلقد أصبح المشرع الجزائري في المراحل الأولى على نشاط الترقية العقارية الطابع المدني بموجب أحكام ومواد القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، فكانت جميع الأعمال والمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع لأحكام القانون المدني، لكن بعد ذلك ألغي هذا القانون كونه أصبح لا يواكب الإصلاحات الاقتصادية المنتهجة عبر دستور سنة 1989، خاصة منها ما تعلق بالسياسة العقارية، فتم استحداث نصوص وقواعد قانونية أخرى أكثر استجابة للمنظومة الإصلاحية آنذاك بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي أصبح من خلاله المشرع الجزائري طابع الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية، حيث أصبحت تلك الأعمال العقارية تخضع لأحكام القانون التجاري الجزائري².

فلقد نصت المادة 03 من المرسوم رقم 93-03 على أنه " ... يعدّ المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً"، وكذلك ذكر المشرع في نص المادة 19 من القانون رقم 11-04 الذي ألغي المرسوم 93-03 على أنه " يُسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..."، وهذا دليل على أنّ المشرع أخضع مجال نشاط الترقية العقارية في التنظيم الحالي لأحكام وقواعد القانون التجاري.

² - 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 15.

لعلّ السبب الوحيد الذي يفسر تخلي المشرع الجزائري عن الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية في مرحلة ثانية، هو حرص المشرع في مرحلة سابقة على تعميق البعد الاجتماعي دون الاهتمام بالبعد الاقتصادي، حيث كان نشاط الترقية العقارية يرمي إلى القضاء على أزمة السكن فقط، دون العناية بتطوير نشاط الترقية العقارية لأجل إعادة البيع بغرض تحقيق الربح، ولهذا كان مجمل نشاط الترقية العقارية في المرحلة السابقة يخضع لأحكام القانون المدني³.

إنّ توجه المشرع الذي جعل من نشاط الترقية العقارية يخضع لأحكام القانون التجاري، كانت قد أملت ضرورة تطوير النشاط، الذي أصبح يستدعى إضفاء نوع من المراقبة على المتدخلين في هذا النشاط التجاري، خاصّة المرقى العقاري كطرف أصيل في هذا النشاط، حيث تتم مراقبة أعمال الترقية العقارية عن طريق مسك الدفاتر التجارية، والتسجيل في السجل التجاري، والخضوع لكل الاجراءات التي تقتضيها الأنشطة التجارية لتوفير مسألة الائتمان التجاري وما يتعلّق به أحكام التسوية القضائية والافلاس⁴.

ثانيا: مجال نشاط الترقية العقارية

سوف نخصص في هذا الجزء من المحاضرة مجال نشاط الترقية العقارية في شقّه المتعلّق بالأعمال المادية، لنترك تطوير نشاط بعض أعمال المتعامل العقاري المتعلّق بالتصرفات القانونية، لا سيما في مجال بيع المشاريع المنجزة (كيفية بيع الأملاك العقارية) في محاضرة أخرى .

يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات التي حدّدها المشرع من خلال المادة 15 من القانون رقم 04-11، والتي تتسع للأعمال المادية التالية" ... إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء، تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات"⁵.

³ - صالح الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر(الواقع والآفاق)، جامعة قاصدي مبراح، ورقلة، 27/28 فيفري 2012، ص 227.

⁴ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 18.

⁵ - المادة 15، القانون 04-11، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

إذا يشمل موضوع نشاط الترقية العقارية كل الأعمال المتعلقة بالمشروع العقاري⁶ قبل الانجاز وبعد الانجاز إلى غاية التصرف فيها بالبيع أو الايجار، ويمكن عرض هذه الأعمال حسب مايلي:-

✓ أ/عمليات التهيئة والانجاز:

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى مصطلح التهيئة في المادة 3 من القانون 04-11 ، بحيث قصد بها "كل عملية انجاز أو تهيئة خاصة بشبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية"⁷، أمّا الانجاز والبناء فهو "كل عملية تشييد لبناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"⁸.

تنقسم السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية المخصصة للاستعمال السكني إلى سكنات اجتماعية وسكنات ريفية وأخرى ترقية بحسب مايلي⁹:

■ السكنات الاجتماعية:

يتنوع السكن الاجتماعي بين السكن العمومي الإيجاري (الموجّه للفئات المعوزة ويمول هذا النوع من السكن كلياً من ميزانية الدولة، وينجز على أرضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية)، والسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار(هذا النوع

⁶ - المشروع العقاري عرفه المشرع في المادة 3 من القانون 04-11 على أنه: مجموع النّشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والاصلاح والترميم والتجديد واعادة التأهيل واعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الايجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"، القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

⁷ - المادة 3 من القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

⁸ - المادة 3 من القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

⁹ - بوسته إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 381 وما بعدها ص 384.

من السكن موجّه كذلك لذوي الدخل المحدود من أفراد الطبقة المتوسطة في المجتمع مع اختيار مسبق لامتلاكه في اطار عقد مكتوب يقضي بتسليم السكن بعد إنتهاء عملية إنجازهِ)¹⁰ .

■ السكن الريفي:

(يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال. وهذا النوع كذلك موجه للطبقة المتوسطة)¹¹ .

■ السكن الترقوي المدعم:

ويقصد به السكن التّساهمي الاجتماعي (السكن الذي يتم إنجازهُ أو شراؤه عن طريق الاعانات التي تمنحها الدولة للمستفيدين عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL، هذا النوع من السكن موجّه إلى الفئة المتوسطة ذات الدخل المحدود) ، تخضع المساعدات المالية الموجهة للسكنات التساهمية الترقوية والريفية، والتي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 الذي يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر¹² .

✓ ب/عمليات الترميم العقاري:

ويقصد بها "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي..."¹³ ، فالترميم يرد على بنايات تكون قد أنجزت فيما سبق، والتي تكون عرضة للهدم أو آيلة للسقوط ممّا يستدعي إعادة تأهيلها بما يجعلها صالحة للاستغلال درءاً لأية مخاطر محتملة¹⁴ .

¹⁰ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 25.

¹¹ - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 381 وما بعدها، ص 384.

¹² - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 384 ص 388.

¹³ - المادة 03 من القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

¹⁴ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 26.

المشعر الجزائري قد فصل بين عمل الاصلاح الذي يقصد به الصيانة المتخذة في الترميم الجزئي أي اصلاح أجزاء من البناية وإعادتها إلى الحال التي كانت عليها، إذ هو بمثابة عمل ثانوي، أما الترميم العقاري يتعدى مفهوم الاصلاح بحيث يُرجى منه إضافة تحسينات أخرى وتهيئة البناية وجعلها صالحة للاستغلال والاستعمال¹⁵.

يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطة المؤهلة¹⁶.

✓ ج/ التجديد العمراني:

ويقصد به كلّ عملية مادية تتمثل في إعادة بنايات جديدة عند الاقتضاء في نفس الموقع المقصود بالمشروع العقاري، مع إمكانية هدم البنايات القديمة، ويكون مقصود بعملية التجديد التغيير الجذري في النسيج العمراني الموجود، المشمول بالتطوير في إطار نشاط الترقية العقارية، لكن بشرط الحفاظ على الطابع الأساسي للحي¹⁷.

✓ إعادة التأهيل:

عرّفها المشعر الجزائري في صلب المادة 03 من القانون 04-11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنّها " كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال".

ويقرب مفهوم عملية الاصلاح بعملية إعادة التأهيل، كونهما يتعلّقان بالصيانة التي ترد على البنايات لأجل اعادة استغلالها مجدّدا، سواء الفردية أو مجموعة من البنايات، إلا أنّ

¹⁵ - أُوحد حياة، المرجع السابق، ص 26.

¹⁶ - المادة 09 " يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري...ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطة المؤهلة"، القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

¹⁷ - المادة 03 من القانون 04-11 " كلّ عملية مادية تتمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بنايات جديدة في نفس الموقع"، القانون 04-11 ، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، الذي جاء يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في أول ربيع الثاني عام 1432 الموافق 6 مارس 2011.

عملية التحسين في الاصلاح يتعلّق فقط بالبناية محلّ الصيانة، لكن عملية إعادة التأهيل تكون مرفقة بتحسين جميع شروط الرفاهية مع استعمال تجهيزات الاستغلال.

✓ إعادة الهيكلة:

هذه العملية يمكن أن تكون جزئية، كما يمكنها أن تكون شاملة، بحسب الوضع المقصود من نشاط الترقية العقارية، وهي تشمل بناية فردية أو مجموعة بنايات وكذا شبكات التهيئة، وتختلف هذه العملية عن عملية التجديد العمراني، كون أنّ عملية إعادة الهيكلة تؤدي إلى تغيير الطابع الأساسي للحي المشمول بنشاط الترقية العقارية.

يمكن تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشّاطات بكلّ أنواعها، أو إعادة تخصيص بنايات من أجل استعمال آخر (راجع المادة 03 من القانون رقم 04-11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية).

✓ التدعيم:

ويُقصد به كلّ تستهدف إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكييفها مع المتطلّبات التي تدخل في الاطار التنظيمي الجديد للسلطة المؤهلة لذلك (راجع المادة 03 من القانون 04-11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية).

كل الموافقة للطلبة الأعزاء. _____

من إعداد الأستاذ: هاني منور.