



جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1

كلية الحقوق



مخبر العقود وقانون الأعمال

شهادة مشروكة

يتشرف أ/د/ بن حملة سامي، مدير مخبر العقود وقانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ودريكي الصديق نائب العميد المكلف بالدراسات العليا و د بن يسعد عزراء مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه بكلية الحقوق بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، بتقديم هذه الشهادة لفائدة: د إلیاس عجابي
بمناسبة مشاركته (ها) في الدورة التكوينية الدكتورالية بـ: إشكالات الترقية العقارية المنظمة من قبل مخبر العقود وقانون الأعمال يوم 18 جوان 2023. افتراضيا
وحضوريا بمقر المخبر كلية الحقوق تيجاني هدام . بداخلة موسومة بعنوان: ضرورات إصلاح نظام الترقية العقلية في الجزائر.

مدير المخبر

مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه

نائب العميد المكلف بالدراسات العليا

د. بن سعد عزراء
مسؤول فريق ميدان التكوين
الحقوق والعلوم السياسية



نائب عميد مكلف بما بعد التدرج
والبحث العلمي والعلاقات الخارجية
دريكي الصديق

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1



مخبر العقود وقانون الاعمال

بالشراكة مع

جامعة البليدة 2

بمعية مخبر القانون و العقار

د/ بن يسعد عزاء
مسؤول فريق ميدان التكوين
الحقوق والعلوم السياسية
دورة تكوينية لطلبة الدكتوراه تخصص القانون العقاري

ينظم



إشكالات الترقية العقارية

تنعقد الدورة حضوريا و عن بعد يوم الاحد 2023/06/18

بمقر مخبر العقود وقانون الاعمال

برنامج الدورة التكوينية



افتتاح فعاليات الدورة التكوينية على الساعة 9:00 صباحا واستقبال المشاركين

* كلمة : أ.د/ بن حملة سامي- مدير مخبر العقود وقانون الاعمال والرئيس الشرفي للدورة التكوينية.

* كلمة أ.د/ مصطفاوي عايدة مديرية مخبر القانون والعقارات والرئيس الشرفي للدورة التكوينية.

* كلمة د / بن يسعد عزاء مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه والرئيس الشرفي للدورة التكوينية.

* كلمة د/ ريكلي الصديق نائب العميد المكلف بالتكوين في الطور الثالث والتأهيل الجامعي والبحث العلمي والعلاقات الخارجية كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1.

*كلمة د/ بن حبليس آمنة رئيسة الدورة التكوينية.

*كلمة د / مسکر سهام رئيسة الدورة التكوينية.

فعاليات الجلسات

كلمة خاتمية لرئيسى الدورة التكوينية

ختام فعاليات الدورة التكوينية

الجلسة الأولى برئاسة أ/خوادجية سميحة حنان د/بن شرطية سناء

انطلاق فعاليات الجلسة على 9:30 سا (15 دقيقة لكل متدخل)



إسم المتدخل	عنوان المداخلة	جامعة الانتساب
د سهام مسکر	اشكالات عقد حفظ الحق	جامعة البلدة 2
د كحيل حكيمة	اشكالات عقد البيع على التصاميم	جامعة البلدة 2
د عمراني نادية	اشكالات سحب الاعتماد من المرقي العقاري	جامعة البلدة 2
د دووة آسيا	اشكالات صندوق الضمان والكافالة المتبادلة	جامعة البلدة 2
د بن حبيلس آمنة	اشكالات نظام الملكية المشتركة بين الاعداد والتنفيذ	جامعة قسنطينة 1
د بو زيد سارة	دور المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية واشكالاتها في الجزائر	جامعة قسنطينة 2
د العربي بومعراوف	إشكالية التمويل الإسلامي لمشاريع الترقية العقارية وفقاً لصيغة البيع على التصاميم	جامعة باتنة 1 اطار مكلف بالدراسات بالبنك الوطني للإسكان
أ د سميحة حنان خوادجية	صور المخالفات التي يرتكبها المرقين العقاريين الخواص	جامعة قسنطينة 1

مناقشة عامة 13:00-12:15 سا

استراحة



د/ بن يسعود عزاء
مسؤول لجنة التكوين في الدكتوراه
كلية العلوم



الجلسة الثانية ببرئاسة د/ فردي كريمة د/ زهوبين ميسون

انطلاق فعاليات الجلسة على 13:15 سا (15 دقيقة لكل متدخل)

اسم المتدخل	عنوان المداخلة	جامعة الانتساب
د الهام بعج	الضمانات المستحدثة في عقد البيع بناءً على التصاميم	جامعة بومرداس
د حنان مازة	مسؤولية المرقي العقاري على ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية	جامعة وهران 2
د سناة بن شرطية	المسؤولية المدنية للمرقي العقاري واسكالات تطبيقها	جامعة قسنطينة 1
د الهام فاضل	الجزاءات الإدارية كآلية لضبط مهنة المرقي العقاري طبقا للقانون 04/11	جامعة قالمة
د نيلى بن كرور	المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري على ضوء القانون 04-11	جامعة قسنطينة 1
د إلياس عجابي	ضرورات إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر	جامعة مسيلة
د ميسون زهوبين	نحو اصلاح قانون الترقية العقارية	جامعة قسنطينة

مناقشة عامة 15:15-16:00 سا



د. بن يسعود عزرا
مسؤول لجنة التكوين في الترقية
كلية الحقوق في التكرونة

إشكالية الدورة التكوينية

يعرف مجال الترقية العقارية تحديات وتحولات مستمرة ويفرز باستمرار عدة إشكالات رغم التعديلات القانونية ومجهودات الدولة بفتح مجال نشاط الترقية العقارية بما يحقق الربح والتنمية الاقتصادية ويخفف على الدولة ويساعدها في تجسيد سياستها وتطبيق مخططات التعمير والإسكان وخلق مدن جديدة على أرض الواقع وتطوير مناطق الظل بالمشاركة مع المرقي العقاري العمومي أو الخاص، وتوفير كل التحفizات ومناخ الأعمال المناسب في سبيل تحقيق الأهداف المسطرة.

ويبين فرض قيود تضبط مهنة الترقية العقارية وتفعيل تطبيق العقوبات على كل مرقي عقاري مخالف لالتزاماته المهنية والتعاقدية ، وبين معالجة كل الإشكالات العملية والقانونية والتخفيف من النزاعات القضائية وبين تجسيد سياستها على أرض الواقع بما يحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية لكل مواطن، يطرح الأشكال التالي:

ما هي أهم الإشكالات التي يمكن معالجتها في إطار الترقية العقارية في ظل تطور التحديات ومحاولة إيجاد الحلول بما يتناسب مع سياسة الدولة في هذا المجال؟

ديباجة



عرفت الترقية العقارية تطور قانوني سريع تبعاً لتغير النظام الاقتصادي ، فبعد أن كانت الدولة تحكر قطاع البناء والسكن فتحت مجال للترقية الخاصة بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية (الملغى)، إلا أن أحكامه لم تكن تشجع المستثمر الخاص لتمويل برامج الترقية العقارية، ليتم توسيع النشاط العقاري وفتح المجال لكل مستثمر بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 حيث تزامن صدور هذا القانون مع انخفاض أسعار البترول الذي ترتب عنه تدهور الظروف الاقتصادية وتفاقم أزمة السكن. وبالرغم من التوسيع في مجال الترقية العقارية ومحاولة تنظيمها غير أن الساحة القضائية عرفت عدة نزاعات وإشكالات عملية، في غياب تنظيم قانوني لأخلاقيات مهنة المرقي العقاري ولالتزاماته المهنية والتعاقدية خاصة مع عدم التزام هذا الأخير بالنصوص القانونية ، وغياب قائمة محينة للمرقين العقاريين مما ساعد على انتشار شركات ترقية عقارية وهمية .

ومن هنا أصبحت كل هذه التجاوزات تستدعي ضبط و تحديد مسؤولية المرقي العقاري، فصدر القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي أعاد تنظيم مهنة المرقي العقاري و نشاطات الترقية العقارية وطرق تمويلها ومسؤولية المرقي العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية و التعاقدية. ورغم حرص المشرع على تدارك كل النقصان التشعيعية ومحاولة القضاء على كل المخالفات والإشكالات السابقة، إلا أن تطبيق القانون على أرض الواقع لا يزال يطرح عدة إشكالات قانونية وعملية .

جامعة قسنطينة - 1

كلية الحقوق

لجنة التكوين في الدكتوراه 2022-2023

مخبر العقود وقانون الاعمال

بالشراكة مع

جامعة البليدة 2

بمعية مخبر القانون و العقار

ينظمان

بتاريخ 18 جوان 2023

دورة تكوينية لطلبة الدكتوراه تخصص القانون العقاري

إشكالات الترقية العقارية

الرئيس الشرفي للدورة التكوينية :

الأستاذ الدكتور بن حمدة سامي مدير مخبر العقود وقانون الاعمال

الاستاذة الدكتورة مصطفاوي عايدة مديره لغير القانون و العقار

الدكتورة بن يسعد علاء مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه

رئيسة الدورة التكوينية :

الدكتورة بن حبليس آمنة

الدكتورة مسکر سهام

ضوابط وشروط المشاركة

يرجى من السادة الباحثين الراغبين في المشاركة الحرص على أن تستجيب أوراقهم البحثية للضوابط التالية:

*التزام الباحثين بأحد محاور الملتقى.

*لا يجوز تقديم بحوث سبق أن قدمت في مؤتمرات أو ندوات سابقة أو قبلت للنشر في مجلات علمية.

*أن يتضمن البحث ملخصين باللغة العربية والإنجليزية

*الا يتجاوز عدد صفحات الورقة البحثية 20 صفحة بما فيها المراجع و الهوامش و لا يقل عن 12 صفحة.

الآجال التنظيمية للمشاركة

*آخر أجل لإرسال المدخلات الأولية 2023/06/05

*تاریخ الرد على المدخلات 2023/06/06

*تاریخ الدورة 2023/06/07

*آخر أجل لإرسال المدخلات النهائية 2023/07/15

*ترسل المدخلات إلى البريد الإلكتروني المحدد أدناه:

dfoncier@gmail.com

► استمارة المشاركة:

اسم ولقب المتتدخل ورتبة العلمية:
المؤسسة التي ينتهي إليها:
البريد الإلكتروني للمتدخل:
رقم الهاتف:
عنوان المداخلة:
المحور المختار:

هيئة الدورة التكوينية

الجنة العلمية للدورة التكوينية
رئيسة اللجنة العلمية: د. بن شرطوة سناء ٠١
أعضاء اللجنة العلمية:

د. مسکر سهام	-
د بن حبليس آمنة	-
أ.د. خادجية حنان	-
د. كحيل حكيمة	-
د. عمراني نادية	-
د. دووة أسيما	-
د. فردي كريمة	-
د. زهويين ميسون	-
د. بن حمود لطيفة	-
د. ريكلي الصديقية بين الجامعة وبيروت	-
د. سالمي وردة	-

لجنة التكوين في الدكتوراه

مسؤوله لجنة التكوين في الدكتوراه: د/ بن يسعد عزرا

أعضاء اللجنة

أ.د زواش ربيعة	-
د. قموح مولود	-
د. خلفاوي عبد الباقى	-
د. شعوة مهدي	-
د. بوکورو منال	-
د. لعوامي وليد	-

اللجنة التنظيمية للدورة التكوينية

رئيس اللجنة التنظيمية: ط.د . ديب أكرم

أعضاء اللجنة التنظيمية:

ط.د. بوحفص زينة ط.د. بريك أميرة ط.د. بورطل لبني

أهداف الدورة التكوينية

تهدف هذه الدورة إلى:

*محاولة إبراز أهم الإشكالات التي تطرح في مجال الترقية العقارية رغم التعديلات القانونية

والإصلاحات المستحدثة

*محاولة إيجاد حلول عملية و قانونية لمختلف الإشكالات التي لا تزال مطروحة .

*تسلیط الضوء على سياسة الدولة في مجال الترقية العقارية.

محاور الدورة التكوينية

المحور الأول: الإشكالات المرتبطة بعقود الترقية العقارية.

المحور الثاني: الإشكالات المرتبطة بالضمانات القانونية وعقود التأمين.

المحور الثالث: الإشكالات المرتبطة بتمويل نشاطات الترقية العقارية.

المحور الرابع: الإشكالات المرتبطة بمخالفة المرقي العقاري لالتزاماته وقيام مسؤوليته.

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

مخبر العقود وقانون الأعمال

بالشراكة مع جامعة البليدة 2

مخبر القانون والعقارات

فعاليات الدورة التكوينية لطلبة الدكتوراه المتعلقة الموسومة بـ:

"إشكالات الترقية العقارية"

يوم 18 جوان 2023

عنوان المداخلة:

ضرورات إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر

الدكتور: عجابي الياس

أستاذ محاضر قسم أ

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ضرورات إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر

لقد أصبح موضوع إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر من القضايا الضرورية والمستعجلة في الوقت الحاضر بالنظر إلى ما يشهده هذا القطاع من توجهات جديدة فرضتها الإرادة السياسية للدولة التي أقرت العديد من الآليات المتمثلة في الصيغ المختلفة لتمكين المواطن من الاستفادة من سكن أو محلات أو حتى عقارات ذات طبيعة مختلفة.

فالمتذر لمراحل تطور السياسة العقارية في الجزائر في الآونة الأخيرة يلاحظ وجود نوع من الاضطراب في كيفية تعاطي مؤسسات الدولة المتخصصة وتعاملها مع هذا الملف الحساس، فلا يكاد يختلف إثنان على الحكم بفشل تعامل هذه المؤسسات في تسخير ملف السكن وعدم قدرتهم على إيجاد صيغة مثالية وفعالة في توزيعه بالرغم من المبالغ المالية الضخمة التي رصدها الدولة في سبيل القضاء على مشكلة السكن.

ومن جهة أخرى نلاحظ أيضاً فشل المؤسسات العمومية في إدارة ملفات السكن الترقيوي وعجزها في الكثير من المرات في مواجهة نفوذ المرقين العقاريين الذين دائمًا ما يملون منطقهم على المكتتبين وكأننا أمام عقد من عقود الإذعان لا أمام عقود رضائية.

أمام هذا الوضع يمكننا أن نستنبط وجود نوعين رئيسيين من المعوقات التي حالت دون التطبيق المثالي للنصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن على غرار القانون المرجعي للترقية العقارية 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقاري، حيث نجد معوقات عملية أملتها ظروف الواقع المعاش وعدم وجود علاقة واضحة بين كل من المرقي العقاري والمكتب ومؤسسات الدولة الوصية والمشرفة على البرامج السكنية المختلفة في نفس الوقت،

كما نجد معوقات قانونية فرضتها الثغرات الموجودة في مختلف القوانين الناظمة لنظام الترقية العقارية، وهو الأمر الذي أفسح المجال للمرقين العقاريين في تمردتهم إن صح التعبير من خلال ارتكابهم أفعال مجرمة في حق المكتتبين كالنصب والاحتيال واستغلال النفوذ

، بالإضافة إلى عدم التزامهم ببنود العقود التي تربطهم بهيئات الوصاية ، وهو ما جعل أغلب جهود المختصين في القانون العقاري منصبة على إيجاد البدائل والحلول الكفيلة لرد الاعتبار لهذا الدور الذي يعد حتمية أساسية لضمان استقرار قطاع الترقية العقارية في الجزائر.

من هنا تكمن أهمية هذه الورقة العلمية التي تنطلق من إشكالية رئيسية مفادها: ما مدى فعالية قوانين الترقية العقارية في الجزائر في تحقيق مبدأ الاستقرار العقاري المنشود؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فظلنا الاعتماد على العناصر التالية:

المحور الأول: معوقات فعالية نظام الترقية العقارية في الجزائر.

المحور الثاني : مقتراحات إصلاح نظام الترقية العقارية

المحور الأول: معوقات نشاط الترقية العقارية في الجزائر:

أولاً: البيروقراطية في مجال الترقية العقارية:

تعد البيروقراطية واحدة من المعوقات الرئيسية التي تؤثر على مجال الترقية العقارية في الجزائر، وتتجلى بوضوح في الإجراءات الإدارية المعقدة التي تواجه المستثمرين والمرقين العقاريين أثناء تنفيذ مشاريع الترقية، حيث أن المرقين العقاريين يواجهون صعوبات في الحصول على التصريح والترخيص اللازم لتنفيذ مشاريع الترقية العقارية، الأمر الذي يتسبب في تأخيرات وتعقيدات، كما أنهم يعانون من الإجراءات البيروقراطية المعقدة والمتسلعة التي تتطلب مراجعة ومصادقة عدة هيئات حكومية، وتقديم العديد من الأوراق والمستندات، وتقديم التقارير المالية والفنية المفصلة، الأمر الذي يستغرق وقتاً طويلاً وجهداً إضافياً من المرقين لإنهاء هذه الإجراءات، وعملية الترقية العقارية في الجزائر تعاني من جمود الإجراءات الإدارية، حيث يتم تنفيذ الإجراءات وفقاً للقوانين واللوائح القائمة دون مرونة، قد يتسبب ذلك في تأخيرات غير ضرورية وتعقيدات غير مبررة.

من جهة أخرى قد يواجه المستثمرون صعوبات في التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة المعنية بمشروع الترقية العقارية، قد يحتاجون إلى التعامل مع عدة جهات مثل البلديات ووزارة الإسكان والخطيط العقاري والمؤسسات المالية، وقد يواجهون تحديات في تحقيق التنسيق السلس بينهم.

لتحفييف البيروقراطية في مجال الترقية العقارية، يمكن اتخاذ عدة إجراءات، مثل تبسيط إجراءات الحصول على التراخيص والتصاريح، وتحسين التنسيق بين الجهات الحكومية المختلفة، وتنفيذ إصلاحات إدارية لتعزيز كفاءة العمليات الإدارية المتعلقة بالترقية العقارية.

ثانياً: نقص التمويل الموجه لمشاريع الترقية العقارية:

نقص التمويل يعد من التحديات الرئيسية التي تؤثر على مجال الترقية العقارية في الجزائر، فقد يواجه المرقين صعوبات في الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ مشاريع الترقية العقارية، فقد يواجهون صعوبات في الحصول على التمويل البنكي لمشاريع الترقية العقارية، خاصةً إذا كانت البنوك تفرض شروط صارمة للحصول على القروض العقارية، قد يكون ذلك نتيجة لمخاوف البنوك من المخاطر المرتبطة بالقطاع العقاري، كما أن القطاع العقاري في الجزائر يفتقر إلى آليات تمويل مناسبة ومتاحة

للمرقين العقاريين، وقد يكون ذلك نتيجة لعدم توفر سوق مالية عقارية نشطة تدعم تمويل مشاريع الترقية العقارية.

وأيضاً، تعتبر العقارات مصدراً للمخاطر المالية، وهذا يمكن أن يزيد من توجه البنوك والمؤسسات المالية لتقليل التمويل لمشاريع الترقية العقارية أو زيادة شروط القروض وفوائد الاقتراض.

للتغلب على نقص التمويل في مجال الترقية العقارية، يمكن اتخاذ بعض الإجراءات مثل تعزيز الاستثمار في القطاع العقاري، وتطوير آليات تمويل مبتكرة وملائمة، وتوفير ضمانات وتسهيلات للمطورين العقاريين، كما يمكن أن تلعب الحكومة دوراً هاماً في تعزيز التمويل من خلال توفير برامج دعم وتحفيز وتسهيلات للمستثمرين في قطاع الترقية العقارية

باستخدام التخطيط العماني الجيد، يمكن تحقيق ترقية عقارية مستدامة ومتوازنة، تلبي احتياجات المجتمع وتعزز التنمية الشاملة لمناطق العمارنية في الجزائر

ثالثاً: المعوقات المرتبطة بالملكية العقارية في مجال الترقية العقارية

قضية الملكية العقارية تعتبر مهمة في مجال الترقية العقارية في الجزائر، تواجه هذه المسالة تحديات مختلفة، تمثل في عدم الوضوح في حقوق الملكية للعقارات، وخاصة في المناطق الريفية، حيث يكون هناك صراعات أو نزاعات حول الملكية بين الأفراد أو العائلات المحلية أو الجهات الحكومية.

بالإضافة إلى التأخير في عملية تسجيل العقارات والصعوبات التي تواجهه ويعود ذلك إلى إجراءات التسجيل المعقدة والبيروقراطية، مما يعوق عملية الترقية العقارية ويزيد من مشاكل الملكية.

ويعتبر الاحتيال العقاري تحدياً آخر في مجال الترقية العقارية، ويحدث ذلك عندما يتم التلاعب في الوثائق القانونية المتعلقة بالعقارات أو عندما يتم بيع عقار مرتين أو أكثر لعدة أشخاص، هذا يسبب صعوبات في تحديد الملكية الحقيقية وقد يؤدي إلى نزاعات قانونية.

من جهة أخرى، تواجه الجهات الحكومية صعوبات في توفير المستندات الالزامية لإثبات الملكية للأراضي والعقارات، وهذا يؤثر على عملية الترقية العقارية ويعرقل التطوير العقاري.

لتعزيز قطاع الترقية العقارية في الجزائر، يجب على الحكومة تبسيط إجراءات التسجيل العقاري وتوفير البنية التحتية الالزمة لتحقيق توثيق الملكية بطرق شفافة وفعالة، كما يجب مكافحة الاحتيال العقاري وتعزيز نظام قوانين الملكية العقارية لتوفير الأمان والثقة للمستثمرين والملوك

رابعا: انعدام التنسيق بين الجهات العمومية في مجال الترقية

العقارية:

إن المرقين يواجهون صعوبات في الحصول على المواقف والترخيص الالزمة من الجهات الحكومية المختلفة، فقد يكون هناك اختلاف في المعايير والمتطلبات بين الجهات المعنية، مما يؤدي إلى تأخيرات وتعقيبات في عمليات الترقية العقارية، كما أن تنفيذ مشاريع الترقية العقارية قد يتطلب توفير بنية تحتية متكاملة، مثل الطرق والماء والصرف الصحي والكهرباء، فإذا لم يتم التنسيق الجيد بين الجهات المعنية، فإن ذلك قد يؤدي إلى تأخير في توفير البنية التحتية الالزمة وتعطيل المشاريع العقارية.

ومن جهةها الجهات العمومية قد تواجه في بعض الأحيان صعوبة في التنسيق بين السياسات العمرانية المختلفة، فقد يكون هناك تعارض في الأهداف والمبادئ التوجيهية بين الجهات المعنية، مما يؤثر على التنسيق العام ويسبب تشتت في جهود الترقية العقارية.

لتحسين التنسيق بين الجهات العمومية في مجال الترقية العقارية، يجب تعزيز التواصل والتنسيق بين الجهات المعنية، وتبسيط الإجراءات والمعايير، وإقرار آليات وآليات التعاون والتنسيق بين الجهات المختلفة، كما يمكن تعزيز وعي جميع الأطراف بأهمية التنسيق والعمل المشترك لتحقيق الترقية العقارية بنجاح

خامساً: انعدام الثقة بين المرقي والمكتب في مجال الترقية العقارية:

انعدام الثقة بين المرقي والمشتري في مجال الترقية العقارية يعتبر تحدياً كبيراً يمكن أن يؤثر سلباً على نشاط العقارات، هناك عدة أسباب تساهم في هذا الانعدام للثقة، فقد يكون لدى بعض المشترين تجارب سابقة سيئة مع مطوري العقارات، مثل تأخر في التسلیم، أو عيوب في البناء، أو انحراف عن المواصفات المعلنة، هذه التجارب السلبية قد تؤثر على ثقة المشترين في المرقيين العقاريين، كما أن عدم توفر المعلومات الكافية والشفافة حول المشروع العقاري ومخاطرها المحتملة قد يؤدي إلى عدم الثقة بين المرقي والمشتري، مما يشعر المشتري بالقلق من عدم معرفته بالتفاصيل الكاملة للمشروع وعمليات الترقية المتعلقة به، وفي حالة وجود بعض القضايا القانونية أو التنظيمية في مجال العقار، مثل عدم احترام العقود أو عدم التزام المرقي بالقوانين واللوائح المحلية، فإن هذه القضايا يمكن أن تؤثر على الثقة بين المرقي والمشتري وتزيد من عدم اليقين.

لتحسين الثقة بين المرقي والمشتري في مجال الترقية العقارية، من المهم تعزيز الشفافية وتوفير المعلومات الكافية للمشترين، وتنفيذ المشاريع بمهنية عالية ووفقاً للمعايير واللوائح المحددة، يجب أن تتخذ الحكومات والهيئات المعنية إجراءات لحماية حقوق المشترين وتشجيع المرقيين على الامتثال للمعايير القانونية والأخلاقية في مجال العقارات

المحور الثاني: مقتراحات الإصلاح:

- إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر يمكن أن يكون عملية تهدف إلى تحسين وتطوير نشاط العقارات وتعزيز الثقة بين المرقين والمشترين، وذلك من خلال إجراء تعديلات جوهرية على التشريعات واللوائح المتعلقة بالترقية العقارية، بما في ذلك تحديد الإجراءات القانونية والمتطلبات الفنية والمواصفات الالزامية للمشاريع العقارية، ينبغي أن تكون هذه التشريعات واللوائح شفافة ومنصفة، وتحمي حقوق المشترين وتتضمن جودة البناء، كما يجب تعزيز الشفافية في مجال الترقية العقارية عن طريق توفير معلومات كاملة وشاملة للمشترين بشأن المشاريع العقارية المتاحة، بما في ذلك التفاصيل الفنية والتقنية والتمويلية والمدة المتوقعة للتسليم، ينبغي أيضًا توفير آليات للمشترين للتحقق من سمعة ومصداقية المرقين العقاريين.
- بالإضافة إلى ضرورة تعزيز دور الهيئات العمومية والجهات المختصة في مراقبة نشاط الترقية العقارية، من خلال توفير موارد كافية لهذه الهيئات لتمكينها من أداء دورها بفعالية، وضمان التزام المرقين بالمعايير واللوائح المنصوص عليها.
- ولابد من وجود آليات فعالة لمكافحة الفساد من خلال تطبيق إجراءات صارمة لمنع الرشوة والتلاعيب والمارسات غير القانونية، بما في ذلك تعزيز الحكومة الرشيدة والشفافية في إدارة المشاريع العقارية، والعمل على تعزيز الوعي والثقافية بين المشترين بشأن حقوقهم وواجبات المرقين العقاريين، فلابد من توفير معلومات وإرشادات عن الإجراءات القانونية والتعاقدية وكيفية اتخاذ القرارات الحكيمة عند شراء عقار.
- رقمنة نشاط الترقية العقارية ونظام عملها من بداية تاريخ المشاريع العقارية إلى نهايتها وتسليمها للمكتبيين والمشترين ، وذلك من خلال استخدام أساليب وبرامج رقمية وتكنولوجية خاصة بمتابعة مراحل المشروع العقاري طبقاً لأحكام القانون 11-04 ومدا احترامه للشروط القانون والإجرائية بما ذالك مدة وأجال المشروع ، وأسماء المكتبيين وأصحاب حفظ الحق.
- تعديل القانون رقم 11-04 بما يتلائم ومستجدات المخططات العقارية الحديثة .
- تعديل المادة 53 من القانون من خلال تقييد سلطة المراقب العقاري في تسلیط العقوبات المالية على المكتب المتأخر في تسديد الأقساط المتفق عليها مع حذف مصطلح العقوبة كونها من اختصاص القضاء دون غيره، وأيضاً كون أن العقد المبرم بينهم عقد مدني يخضع لاختصاص

القانون المدني ، وفي هذا الصدد القاضي المدني هو الشخص الوحيد الذي يملك سلطة تكييف الضرر الواقع على المرقي ومن ثمة تمكينه من تعويض يتلاءم لجبره .

- تعديل المادة 14 وضبط المقصود من مصطلح الاحتياجات الخاصة التي منحت المرقي العقاري سلطة كبيرة في تكييف أجزاء مختلف من المشاريع العقارية كاحتياجات خاصة وذلك على حساب الأشخاص المكتتبين ، ذلك أن الهدف الرئيسي من الترقية العقارية وتحسين جودة الحياة العمرانية وتحقيق الاكتفاء في مجال السكن .
- تعديل القانون بالشكل الذي يساهم في تعزيز الشفافية في مجال الترقية العقارية عن طريق توفير معلومات كاملة وشاملة للمشترين بشأن المشاريع العقارية المتاحة، بما في ذلك التفاصيل الفنية والتقنية والتمويلية والمدة المتوقعة للتسليم، كما يجب أيضاً توفير آليات للمشترين للتحقق من سمعة ومصداقية المطورين العقاريين.
- استحداث دفتر خاص بالمكتب وصاحب حفظ الحق يقوم فيه المرقي العقاري بتسجيل جميع العمليات الإدارية و المالية من أقساط وديون وغيرها على أن يتم المصادقة عليه من جهات الرقابة والوصاية المحلية التي يتبعها المرقي العقاري.
- استحداث شباك موحد خاص بمشاريع الترقية العقارية يلحد إليها المرقي العقاري والمكتب في أن واحد ، يكون بالاشتراك بين جميع الجهات العمومية ذات العلاقة المباشرة بمشاريع العقارية مثل مديرية السكن والمحافظة العقارية وأملاك الدولة والمصالح المختلفة للولاية والدائرة وغيرها.
- وفي الأخير فإن إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر يتطلب تعاون وجهود مشتركة بين الحكومة والجهات العمومية والمرقيين والمشترين، يجب أن تكون هناك إرادة سياسية قوية لتحقيق هذه الإصلاحات وتطوير نشاط العقارات بشكل مستدام وشفاف.