



جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1
كلية الحقوق

مخبر العقود وقانون الأعمال



شهادة مشاركة

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

مدير المخبر

مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه

نائب العميد المكلف بالدراسات العليا



د. بن يسعد عنراء
مسؤول فريق ميدان التكوين
الحقوق والعلوم السياسية



نائب عميد مكلف بما بعد التدرج
والبحث العلمي والعلاقات الخارجية
// دريكلي الصديق



جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1

مخبر العقود وقانون الاعمال

بالشراكة مع

جامعة البلدية 2

بمعية مخبر القانون و العقار



د. بن يسعد عذراء
مسؤول فريق ميدان التكوين
الحقوق والعلوم السياسية

ينظمان

دورة تكوينية لطلبة الدكتوراه تخصص القانون العقاري

إشكالات الترقية العقارية

تتعد 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/ مصطفى عايدة مديرة مخبر القانون والعقار والرئيس الشرفي للدورة التكوينية.

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

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

* كلمة د/ بن حبيلس آمنة رئيسة الدورة التكوينية .

* كلمة د / مسكر سهام رئيسة الدورة التكوينية.

فعاليات الجلسات

كلمة ختامية لرئيسة الدورة التكوينية

اختتام فعاليات الدورة التكوينية

الجلسة الأولى برئاسة أ د/خوارجية سميحة حنان د/بن شرطوية سناء

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

إسم المتدخل	عنوان المداخلة	جامعة الانتساب
د سهام مسكر	اشكالات عقد حفظ الحق	جامعة البليدة 2
د كحيل حكيمة	اشكالات عقد البيع على التصاميم	جامعة البليدة 2
د عمراني نادية	اشكالات سحب الاعتماد من المرقى العقاري	جامعة البليدة 2
د دوة آسيا	اشكالات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	جامعة البليدة 2
د بن حبيلس أمنة	اشكالات نظام الملكية المشتركة بين الاعداد والتنفيذ	جامعة قسنطينة 1
د بوزيد سارة	دور المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية واشكالاتها في الجزائر	جامعة قسنطينة 2
د العربي بومعروف	إشكالية التمويل الإسلامي لمشاريع الترقية العقارية وفقا لصيغة البيع على التصاميم	جامعة باتنة 1 إطار مكلف بالدراسات بالبنك الوطني للإسكان
أ د سميحة حنان خوارجية	صور المخالفات التي يرتكبها المرقين العقاريين الخواص	جامعة قسنطينة 1

مناقشة عامة 12:15-13:00 سا

استراحة



د. بن يسعد عنراء
مسؤول لجنة التكوين في الدكتوراه
كلية الحقوق



الجلسة الثانية برئاسة د/ فردي كريمة د/ زهوين ميسون

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

إسم المتدخل	عنوان المداخلة	جامعة الانتماء
د الهام بعبع	الضمانات المستحدثة في عقد البيع بناءً على التصاميم	جامعة بومرداس
د حنان مازة	مسؤولية المرقى العقاري على ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية	جامعة وهران 2
د سناء بن شريطوة	المسؤولية المدنية للمرقى العقاري واشكالات تطبيقها	جامعة قسنطينة 1
د الهام فاضل	الجزاءات الإدارية كآلية لضبط مهنة المرقى العقاري طبقاً للنقانون 04/11	جامعة قالمة
د ليلي بن كروور	المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري على ضوء القانون 04-11	جامعة قسنطينة 1
د إلياس عجابي	ضرورات إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر	جامعة مسيلة
د ميسون زهوين	نحو اصلاح قانون الترقية العقارية	جامعة قسنطينة

مناقشة عامة 15:15-16:00 سا



د. بن يسعد عنزاء
مسؤول لجنة التكوين في النقود
كلية الحقوق

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 المرقى العقاري العمومي أو الخاص، وتوفير كل التحفيزات ومناخ الأعمال المناسب في سبيل تحقيق الأهداف المسطرة.

وبين فرض قيود تضبط مهنة الترقية العقارية وتفعيل تطبيق العقوبات على كل مرقى عقاري مخالف للالتزامات 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 الاشكال 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 تحتكر قطاع البناء والسكن فتحت مجالاً للترقية الخاصة بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 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 01/03/1993 حيث تزامن صدور هذا القانون مع انخفاض أسعار البترول الذي ترتب عنه تدهور الظروف الاقتصادية و تفاقم 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 المرقى 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 المرقى العقاري، فصدر القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي أعاد تنظيم مهنة المرقى العقاري و نشاطات الترقية العقارية وطرق تمويلها ومسؤولية المرقى العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية و التعاقدية . ورغم حرص المشرع على تدارك كل النقائص التشريعية 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 الأعمال

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 حملة سامي مدير مخبر العقود وقانون الأعمال

الاستاذة الدكتورة مصطفىاوي عايدة مديرة مخبر القانون والعقار

الدكتورة بن يسعد عذراء مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه

رئيسة الدورة التكوينية :

الدكتورة بن حبيلس آمنة

الدكتورة مسكر 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

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

الآجال التنظيمية للمشاركة

*آخر أجل لإرسال المداخلات الاولى 2023/06/05

*تاريخ الرد على المداخلات 2023/06/06

*تاريخ الدورة 2023/06/07

*آخر أجل لارسال المداخلات النهائية 2023/07/15

*ترسل المداخلات إلى البريد الإلكتروني المحدد أدناه:

dfoncier@gmail.com

➤ استمارة المشاركة:

اسم ولقب المتدخل ورتبه العلمية:.....
المؤسسة التي ينتمي إليها:.....
البريد الإلكتروني للمتدخل:.....
رقم الهاتف:.....
عنوان المداخلة:.....
المحور المختار:.....

هيئة الدورة التكوينية



اللجنة العلمية للدورة التكوينية

رئيسة اللجنة العلمية: د. بن شرطوة سناء

أعضاء اللجنة العلمية:

- د. مسكر سهام
- د. بن حبيلس أمانة
- أ.د. خوادجية حنان
- د. كحيل حكيمة
- د. عمراني نادية
- د.دوة أسيا
- د.فردى كريمة
- د. زهوين ميسون
- د. بن حمود لطيفة
- د. ريكلي الصديق
- د.سالمي وردة
- جامعة البليدة 2
- جامعة قسنطينة 1
- جامعة قسنطينة 1
- جامعة قسنطينة 2
- جامعة البليدة 2
- جامعة قسنطينة 1
- جامعة قسنطينة 1
- جامعة قسنطينة 1
- جامعة قسنطينة 1
- جامعة قسنطينة 1

لجنة التكوين في الدكتوراه

مسؤولة لجنة التكوين في الدكتوراه: د/ بن يسعد عذراء

أعضاء اللجنة

- أ.د. زواش ربيعة
- د.قموح مولود
- د. خلفتاوي عبد الباقي
- د.شعوة مهدي
- د. بوكورو منال
- د. لعوامري 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 .
- *تسليط الضوء على سياسة الدولة في مجال الترقية العقارية.

محاور الدورة التكوينية

المحور الأول: : الإشكالات المرتبطة بعقود الترقية العقارية.

المحور الثاني: : الاشكالات المرتبطة بالضمانات القانونية وعقود التأمين.

المحور الثالث: : الاشكالات المرتبطة بتمويل نشاطات الترقية العقارية.

المحور الرابع: : الاشكالات المرتبطة بمخالفة المرفي العقاري لالتزاماته وقيام مسؤوليته.

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

مخبر العقود وقانون الأعمال

بالشراكة مع جامعة البليدة 2

مخبر القانون والعقار

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 .

فالمتدبر 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 تسيير ملف السكن وعدم قدرتهم على إيجاد صيغة مثالية وفعالة في توزيعه بالرغم من المبالغ المالية الضخمة التي رصدتها الدولة في سبيل القضاء على مشكلة السكن .

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

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

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

، بالإضافة إلى عدم التزامهم ببند العقود التي تربطهم بهيئات الوصاية ، وهو ما جعل أغلب جهود المتخصصين في القانون العقاري منسوبة 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؟

ولإجابة على هذه الإشكالية فظلنا الاعتماد على العناصر التالية:

المحور الأول: معوقات فعالية نظام الترقية العقارية في الجزائر.

المحور الثاني : مقترحات 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 والمقيمين العقاريين أثناء تنفيذ مشاريع الترقية، حيث أن المقيمين 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 والمتشعبة 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 المقيمين 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 والتخطيط العمراني والمؤسسات المالية، وقد يواجهون تحديات في تحقيق التنسيق السلس بينهم.

لتخفيف 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 المقيمين صعوبات في الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ مشاريع الترقية العقارية، فقد يواجهون صعوبات في الحصول على التمويل البنكي لمشاريع الترقية العقارية، خاصة 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 العمراني الجيد، يمكن تحقيق ترقية عقارية مستدامة ومتوازنة، تلبي احتياجات المجتمع وتعزز التنمية الشاملة للمناطق العمرانية في الجزائر

ثالثاً: المعوقات المرتبطة بالملكية العقارية في مجال الترقية العقارية

قضية الملكية العقارية تعتبر مهمة في مجال الترقية العقارية في الجزائر، تواجه هذه المسألة تحديات مختلفة، تتمثل 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 التأخر في عملية تسجيل العقارات والصعوبات التي تواجهه ويعود ذلك إلى إجراءات التسجيل المعقدة والبيروقراطية، مما يعوق عملية الترقية العقارية ويزيد من مشاكل الملكية.

ويعتبر الاحتيايل 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 اللازمة 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 اللازمة لتحقيق توثيق الملكية بطرق شفافة وفعالة، كما يجب مكافحة الاحتيال العقاري وتعزيز نظام قوانين الملكية العقارية لتوفير الأمان والثقة للمستثمرين والملاك

رابعاً: انعدام التنسيق بين الهيئات العمومية في مجال الترقية العقارية:

إن المرقين يواجهون صعوبات في الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من الهيئات الحكومية المختلفة، فقد يكون هناك اختلاف في المعايير والمتطلبات بين الجهات المعنية، مما يؤدي إلى تأخيرات وتعقيدات 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 اللازمة وتعطيل المشاريع العقارية.

ومن جهتها الهيئات 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 الهيئات 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 المرقى والمكتب في مجال الترقية العقارية:

انعدام الثقة بين المرقى 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 التسليم، أو عيوب في البناء، أو انحراف عن المواصفات المعلنة، هذه التجارب السلبية قد تؤثر على ثقة المشترين في المرقين العقاريين، كما أن عدم توفر المعلومات الكافية والشفافة حول المشروع العقاري ومخاطره المحتملة قد يؤدي إلى عدم الثقة بين المرقى 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 المرقى بالقوانين واللوائح المحلية، فإن هذه القضايا يمكن أن تؤثر على الثقة بين المرقى والمشتري وتزيد من عدم اليقين.

لتحسين الثقة بين المرقى 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 المرقين على الامتثال للمعايير القانونية والأخلاقية في مجال العقارات

المحور الثاني: مقترحات الإصلاح:

- إصلاح نظام الترقية العقارية في الجزائر يمكن أن يكون عملية تهدف إلى تحسين وتطوير نشاط العقارات وتعزيز الثقة بين المرققين والمشتريين، وذلك من خلال إجراء تعديلات جوهرية على التشريعات واللوائح المتعلقة بالترقية العقارية، بما في ذلك تحديد الإجراءات القانونية والمتطلبات الفنية والمواصفات اللازمة للمشاريع العقارية، ينبغي أن تكون هذه التشريعات واللوائح شفافة ومنصفة، وتحمي حقوق المشتري وتضمن جودة البناء، كما يجب تعزيز الشفافية في مجال الترقية العقارية عن طريق توفير معلومات كاملة وشاملة للمشتريين بشأن المشاريع العقارية المتاحة، بما في ذلك التفاصيل الفنية والتقنية والتمويلية والمدة المتوقعة للتسليم، ينبغي أيضاً توفير آليات للمشتريين للتحقق من سمعة ومصادقية المرققين 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 المرققين بالمعايير واللوائح المنصوص عليها.
- ولابد من وجود آليات فعالة لمكافحة الفساد من خلال تطبيق إجراءات صارمة لمنع الرشوة والتلاعب والممارسات غير القانونية، بما في ذلك تعزيز الحوكمة الرشيدة والشفافية في إدارة المشاريع العقارية، والعمل على تعزيز الوعي والتثقيف بين المشتريين بشأن حقوقهم وواجبات المرققين العقاريين، فلا بد 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 للمكاتبين والمشتريين ، وذلك من خلال استحداث أساليب وبرامج رقمية وتكنولوجية خاصة بمتابعة مراحل المشروع العقاري طبقاً لأحكام القانون 04-11 ومدا احترامه للشروط القانون والإجرائية بما ذاك مدة وأجال المشروع ، وأسماء المكاتبين وأصحاب حفظ الحق.
- تعديل القانون رقم 04-11 بما يتلائم ومستجدات المخططات العقارية الحديثة .
- تعديل المادة 53 من القانون من خلال تقييد سلطة المرققي العقاري في تسليط 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 المرقى ومن ثمة تمكينه من تعويض يتلاءم لجبره .

- تعديل المادة 14 وضبط المقصود من مصطلح الاحتياجات الخاصة التي منحت المرقى 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 للمشتري بشأن المشاريع العقارية المتاحة، بما في ذلك التفاصيل الفنية والتقنية والتمويلية والمدة المتوقعة للتسليم، كما يجب أيضا توفير آليات للمشتري للتحقق من سمعة ومصادقية المطورين العقاريين.
- استحداث دفتر خاص بالمكتب وصاحب حفظ الحق يقوم فيه المرقى العقاري بتسجيل جميع العمليات الإدارية و المالية من أقساط وديون وغيرها على أن يتم المصادقة عليه من جهات الرقابة والوصاية المحلية التي تتبعها المرقى العقاري.
- استحداث شباك موحد خاص بمشاريع الترقية العقارية يلجأ إليها المرقى العقاري والمكتب في آن واحد ، يكون بالاشتراك بين جميع الهيئات العمومية ذات العلاقة المباشرة بالمشاريع 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 والهيئات العمومية والمرقيين والمشتريين، يجب أن تكون هناك إرادة سياسية قوية لتحقيق هذه الإصلاحات وتطوير نشاط العقارات بشكل مستدام وشفاف.