



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المركز القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبة:

ضيف نفيسة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د.جلول محده	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د.حويذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ.د.بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَأَخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ

الْعَالَمِينَ﴾

صدق الله العظيم

"الآية 10 من سورة يونس"

شكر وعرفان:

الحمد لله الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم، الحمد لله الذي وهبنا الصبر وأعاننا على إنجازه هذه

المذكرة، نشكره ونحمده حتى يبلغ الحمد منتهاه.

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى من رأيت فيه صورة الأب والأخ والناصح مشر في الأستاذ

الفاضل الدكتور "حويذق عثمان" على قبوله الإشراف على هذا العمل ودعمه المتواصل.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذتين الفاضلتين "ضيف خديجة" و"ضيف حرة" على مجهوداتهما

المقدمة ودعمهما الكبير.

وأخيراً أتقدم بالشكر للجنة المناقشة على قبولهم مناقشة عملي هذا وعلى ما سيقدمونه من نصائح

وتوجيهات.

الإهداء:

أهدي عملي المتواضع وثمره جهدي إلى:

قرة عيني أبي وحبيبة قلبي أمي .

إلى سندي في مشوار الحياة أخواتي فاطمة نجاة خديجة حرة مبروكة جهاد حنان .

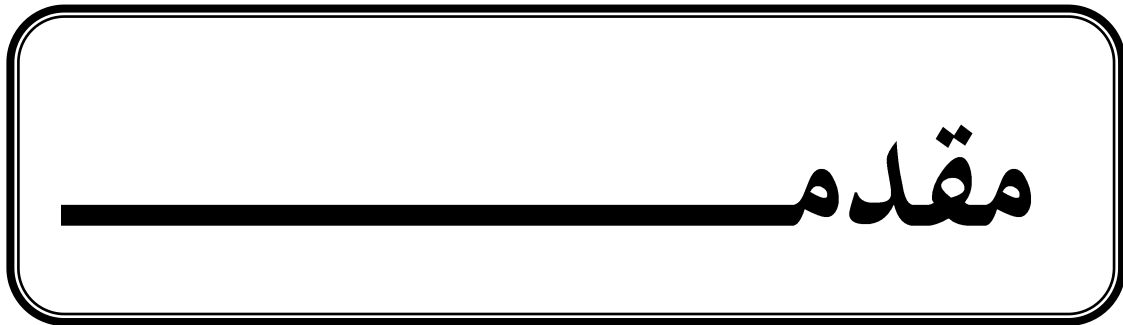
إلى الأخوين اللذين لم تلدهما أمي عمارة وأسامة .

إلى مرفقات المدرب نجاح نوال سجود أميمة .

إلى كل من مديد المساعدة من قريب أو بعيد .

إلى كل الأصدقاء والنزملاء دفعة قانون عقاري .

إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي .



مقدمة:

لقد أعطت الدولة لقطاع السكن اهتماما كبيرا منذ الاستقلال ليومنا هذا، باعتباره ركيزة أساسية ومهمة للتنمية الاقتصادية، وكذلك وسيلة من وسائل تحقيق العدالة والتوازن الاجتماعي، فكرست الدولة الحق في السكن كحق دستوري وفقا لمبدأ "لا كرامة دون سكن لائق".

ولقد خصت الجزائر قطاع السكن بنظام قانوني في ظل السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية، حيث تعتبر هذه الأخيرة من أهم نشاطات التنمية التي تهدف إلى تطوير قطاع السكن وتعرف على أنها "عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية".

لذلك صدرت عدة تشريعات في هذا المجال، ابتداء من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية¹ الذي كان قائما على فكرة الاستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية و هذا من خلال إعطاء المجال للخواص للاستثمار عن طريق الاكتتاب في المشاريع العقارية المختلفة التي كانت تديرها الجهات المختصة محليا ووطنيا، محاولة من الدولة تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية لكن وبالرغم من هذا كانت النتائج محدودة فيما يخص النهوض بقطاع السكن وهو الهدف الأساسي للمشرع وهذا بسبب عدم وجود توافق وملاءمة بين النصوص ومتطلبات الاستثمار الخاص، لأن هذا القانون لم يجعل الترقية نشاطا اقتصاديا مما نتج عنه إخراج الشركات التجارية من مجال الترقية العقارية رغم أنها قادرة ماديا على جمع رؤوس أموال كافية للقيام بمشاريع ضخمة، وبعد صدور دستور 1989 والتحولت التي عرفتها الجزائر إثره لم يعد هذا القانون ذو جدوى .

أصدر المشرع المرسوم 203/93² محاولا إعطاء ووضع تنظيم آخر لنشاط الترقية العقارية لمواكبة مجموعة النصوص القانونية الصادرة في تلك الفترة، والتي جاءت باتجاه آخر وهو

¹ القانون رقم 07/86، المتعلق بالترقية العقارية، المؤرخ في 4 مارس 1986، الجريدة الرسمية، العدد 10، صادرة 1986/03/05، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93، يتعلق بالنشاط العقاري، مؤرخ في 1 مارس 1993، الجريدة الرسمية، العدد 14، 9 رمضان

اقتصاد السوق، حيث قام هذا المرسوم بتجسيد مبدأ الحرية التجارية الذي انعكس على نشاط الترقية العقارية وأعطى الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص الحق في ممارسة هذا النشاط عن طريق شركات تجارية، وقد أعطى أهمية لعقد البيع على التصاميم على غرار القانون السابق.

وعلى الرغم من هذا إلا أن المرسوم لم يحدث فارقا وفشل في وضع إطار قانوني مناسب لنشاط الترقية العقارية، فقد كان هناك خلط وتداخل في نشاط المتعامل في الترقية العقارية مع نشاط المتدخلين الآخرين كالمقاولين والمهندسين.

ولمعالجة هذا الوضع وإعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية أصدر المشرع القانون 04/11³ الذي لازل ساري المفعول وحاول من خلال هذا القانون وضع قواعد منظمة لنشاط الترقية العقارية حيث نظم النشاط ككل، فهذا القانون محوره الرئيسي هو الترقية العقارية وقد أخذ بعين الاعتبار السلبيات والنقائص الناتجة عن المرسوم 03/93 وجاء بأحكام قانونية تعالج مختلف الجوانب المتعلقة بتنظيم نشاط الترقية العقارية كالشخص القائم بهذا النشاط وهو المرقى العقاري.

ولقد كان يطلق على المرقى العقاري في إطار القانون 07/86 اسم "مكتتب" وفي المرسوم 03/93 أطلق عليه تسمية "المتعامل في الترقية العقارية" ومنه فتسمية المرقى العقاري استحدثت مع القانون 04/11.

وتكمن أهمية الموضوع كالتالي:

اختير الموضوع لما للمرقى العقاري من أهمية ودور بارز في الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية للدولة، إضافة للمساهمة في الحد من انتشار البناءات الفوضوية والتشوه العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية وقد وضع المشرع نصوص قانونية تهدف لتنظيم العمران باحترام قواعد التهيئة والتعمير حيث ألزم احترام النظام العمراني العام.

³ القانون رقم 04/11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة 6 مارس سنة 2011.

وتهدف الدراسة لتحديد وإبراز:

- معرفة ماهية المرقى العقارى وتمييزه عما يشابهه من المهن.
- إبراز شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقارى لكل من الشخص الطبيعى والمعنوي.
- التطرق إلى التزامات المرقى العقارى ومهامه.

وللتعمق أكثر في هذا الأمر ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم مهنة المرقى العقارى وفق للقانون

04/11؟

ونتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات التالية:

- ما مفهوم المرقى العقارى؟

- كيف نظم المشرع شروط وإجراءات الالتحاق بمهنة المرقى العقارى؟

- ماهي التزامات المرقى العقارى في إطار نشاط الترقية العقارية؟

وللإجابة عن الإشكالية المذكورة أعلاه اتبعنا المنهج التحليلي كونه المنهج المناسب لمعالجه مثل هذه المواضيع التي تتطلب التحليل القانوني لمحتوى وفحوى النصوص القانونية المنظمة لها بغرض توضيح مضمونها وتبيان أهميتها، وكذلك استعملنا المنهج الوصفي مساعدا له وهذا لعرض بعض المفاهيم المتعلقة بالموضوع.

وبناء على ما سبق تم تقسيم الموضوع لفصلين:

تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمرقى العقارى والذي قسمناه لمبحثين المبحث الأول عالجا فيه مفهوم المرقى العقارى، أما المبحث الثاني خصصناه لشروط ممارسة مهنة المرقى العقارى.

أما الفصل الثاني تناولنا فيه التزامات المرقى العقارى وجزاء الإخلال بها وقسمناه أيضا لمبحثين المبحث الأول بعنوان الالتزامات القانونية للمرقى العقارى والمبحث الثاني تطرقنا فيه لجزاء إخلال المرقى العقارى بالتزاماته.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمرقي

العقاري

إن المرقي العقاري هو المتعامل الأكثر أهمية وفاعلية في نشاط الترقية العقارية، لما له من التزامات في إطار هذا النشاط، وأصبحت هذه المهنة مقننة ومنظمة في إطار القانون 04/11، وقد أعطها المشرع الجزائري أهمية من خلال النصوص المنظمة لهذه المهنة.

فقد اعتبرت أحد أهم الوسائل للنهوض بقطاع السكن وحل الأزمة الحاصلة فهناك متعاملون آخرون متدخلون في الترقية العقارية من مهندسين معماريين ومقاولين تجمعهم بالمرقي العقاري عقود مبرمة فيما بينهم، بالإضافة إلى عملية الإنجاز والتشييد.

ونجد المشرع أصدر مجموعة من النصوص التنظيمية، التي تنظم نشاط المرقي العقاري وشروط وإجراءات مزاولته لهذه المهنة، وسنتناول في هذا الفصل الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري (المبحث الأول) وشروط ممارسة مهنة المرقي العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

مفهوم المرقي العقاري

استعمل مصطلح مرقي عقاري أو بائع مساحات مبنية لأول مرة من طرف Frerand puillon سنة 1954، وقد تم تداول هذا المصطلح في منتصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات، ونظرا لأهمية هذه المهنة والدور الكبير لها في تحسين قطاع السكن لقيت اهتماما بالغا من الفقه والقانون، وسنعرض في هذا المبحث تعريف المرقي العقاري كمطلب أول وأنواع المرقي العقاري كمطلب ثاني.

المطلب الأول:

تعريف المرقي العقاري

بصدور القانون 04/11¹ وضع المشرع تعريفا للمرقي العقاري، وبالتالي أزاح كل غموض حول هذه المهنة والخلط بينها وبين بعض المهن الأخرى، كالمهندس والمقاول، الذي كان بإمكانهما ممارسة مهنة المرقي العقاري في ظل القوانين السابقة، وقد قسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع الفرع الأول سنتناول فيه مجموعة من تعريفات المرقي العقاري، والفرع الثاني الطبيعة القانونية للمرقي العقاري، والفرع الثالث التمييز بين المرقي العقاري والمتدخلين في نشاط الترقية العقارية.

الفرع الأول:

المرقي العقاري

استحدثت تسمية المرقي العقاري بموجب القانون 04/11، حيث كانت له تسميات أخرى ففي ظل القانون رقم 07/86² كان يعرف باسم "المكتتب"، وفي ظل المرسوم رقم 03/93³ أطلق عليه تسمية "المتعامل العقاري"، ومنه توجب علينا التطرق إلى مختلف التعريفات.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 07/86، المصدر السابق.

³ المرسوم التشريعي رقم 03/93، المصدر السابق.

1- التعريف اللغوي: تنقسم كلمة مرقي عقاري إلى كلمتين: مرقي، عقاري، بالنسبة لكلمة مرقي في اللغة: من ارتقى أي تقدم Devancer Progrsser, Devlopper، ومعناها كذلك: صعد Monter, Gravir, Grunper بالإضافة إلى أنه بالإمكان اشتقاق كلمة مرقي من ترقية والتي تعني : ترفيع Promotion، Progressiom.

ومعنى كلمة ترقية كذلك في اللغة: الارتقاء بالشيء ويقال ارتقى بالشيء أي صعد وأصاب رقيا وارتفع وتعني كذلك ما كان منه محل ارتقاء.¹
أما معنى عقاري لغة: فهي كلمة مشتقة من كلمة عقار أي بناء، أو قطعة أرض، أي الشيء الثابت الغير قابل للنقل.²

2- التعريف الفقهي: يرى الفقه الفرنسي أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بعملية جمع الأموال اللازمة للقيام بالبناء، وكذلك القيام بالإشراف على جميع مراحل عملية البناء وعلى ما يترتب عليها من أعمال سواء تقنية أو إدارية وقانونية حتى يسلم المبنى المشيد إلى صاحبه.

ويعرفه الأستاذان "فيليب جبستار" و "فيليب مالفود" "المرقي العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز البناء كي يكسب الملكية شخص أو مجموع أشخاص والذين يطلق عليهم متلقي عقاري"³

أما بالنسبة للفقه العربي فلدينا الأستاذ "عبد الرزاق حسين" والذي عرف المرقي العقاري "المرقي العقاري هو الشخص الذي يتولى مقابل أجره متفق عليها تحقيق العملية العقارية التي

¹ قاموس نوبل عربي-فرنسي، دار الكتاب الحديث، درارية ولاية الجزائر، سنة 2001، 212.

² نوي عقيلة، لتنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة احمد بوقرة، 2018/2017، ص20.

³ هطال هانية، منجي أنية، المسؤولية الجزائرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2022/2021، ص 14.

يتعهد بها بموجب عقد التمويل العقاري عن طريق القيام بكل ما يتطلبه تحقيق العملية من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية¹

وفي الفقه الجزائري نجد بعض الأساتذة حاولوا تعريف المرقي العقاري من بينهم الأستاذة "بوستة إيمان" التي عرفتة "هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو لتلبية حاجات خاصة".²

ومن خلال ما سبق تتضح الأهمية البالغة للمرقي العقاري ودوره الكبير في مجال الترقية العقارية وهذا الاهتمام الواسع الذي لقيه من الفقه الذي اعتبر المرقي العقاري وكيلا اقتصاديا فهو من يقوم بعملية التشييد والبناء، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا، وهذا لتحقيق مطالب مختلفة سواء كانت سكنية أو تجارية أو مهنية أو حرفية، ويكون مسؤولا عن الأعمال التي يقوم بها.

3-التعريف القضائي: لم يعط القضاء الجزائري تعريفا دقيقا للمرقي العقاري، بينما نجد القضاء الفرنسي اجتهد في ضبط تعريف له وهذا عن طريق العديد من القرارات التي لها صلة بالمرقي العقاري ومن خلال ما تناولته دورة في الترقية العقارية حيث تتناول هذه القرارات طرق وكيفيات الحصول على صفة المرقي العقاري والتراخيص الإدارية والقروض البنكية وكل العمليات المتعلقة ببناء السكنات، ومثال هذا القرار مجلس الوزراء بباريس في 12 جوان 1963 الذي عرف المرقي كالتالي "كل شخص طبيعي ومعنوي يبادر من نفسه أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو اقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية" واعتمدت هذا المفهوم العديد من المحاكم الفاصلة في النزاعات المتعلقة بالترقية.³

¹ أوميحاد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، رسالة ماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2015/02/26، ص 31.

² بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة شهادة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2009/2008، ص 45.

³ مصباح سومية، يحلالي فريدة، المركز القانوني للمرقي العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2017/09/25، ص 11.

وكما ذكرنا سابقا فالقضاء الجزائري لم يعط تعريفا للمرقي العقاري لكن قرارا صادر عن المحكمة العليا سنة 1992 أدرج ديوان الترقية والتسيير العقاري في خانة المرقين العقاريين المتضامنين في نشاطهم مع المَقاول.¹

4-التعريف القانوني: نجد المشرع الجزائري أعطى العديد من التسميات والمصطلحات للمرقي العقاري في عدة قوانين قبل صدور القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية² الساري المفعول حاليا والذي استقر فيه المشرع على مصطلح "المرقي العقاري". بداية وفي القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية والذي أطلق على المرقي تسمية "مكاتب"³، ثم يأتي المرسوم التشريعي 03-93 يتعلق بالنشاط العقاري والذي أطلق على المرقي لفظ "المتعامل في الترقية العقارية" ويتضح هذا في المادة 03 منه والتي تنص "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية"⁴

كما أورد في المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار لفظ متعهد في الترقية العقارية حيث نجد المادة 10 منه تنص "يمكن كل مستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل موعد استحقاقها ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يدل رزنامة استحقاق التي سبق تحديدها".⁵

وبالرجوع إلى القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي استحدث مصطلح المرقي العقاري في المادة 03 الفقرة 14 منه حيث تنص "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات

¹ مصباح سومية، يحلاي فريدة، المرجع السابق، ص12.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ القانون رقم 07/86، المصدر السابق.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 03/93، المصدر السابق.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 105/01، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، مؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29 أبريل 2001.

بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ¹.

وأضافت المادة 17 الفقرة 1 من القانون السالف الذكر والتي تنص "يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري" ².

كما أورد المشرع في المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري حيث تنص المادة 02 منه " كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11... ³ ونجد المشرع في المرسوم التنفيذي 19-243 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل لأحكام المرسوم التنفيذي 84/12 أكد في المادة 03 والتي تنص "يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول به" ⁴ ومنه فالمشرع عرف مهنة المرقي العقاري وهذا التعريف القانوني المعمول به.

5- المرقي العقاري في التشريعات المقارنة: نجد المشرع التونسي أطلق على الأشخاص الممارسين لنشاط الترقية العقارية بتسمية "الباعث العقاري"، وهذا طبقا للقانون 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحرير التشريع الخاص بالبعث العقاري المادة 01 منه. ⁵

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

³ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 26 فبراير 2012.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 19/243، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين، مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2019، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 84/12، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة 15 سبتمبر 2019.

⁵ لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 02، المجلد 02، جامعة تونس، 2022، ص 10.

أما المشرع الفرنسي لم يضع تعريفا مضبوطا للمرقي العقاري، بل اكتفى بتحديد مجموع النشاطات التي يقوم بها، وإن كان هناك تعريف فهو من باب الاهتمام بالشخص القائم بنشاط الترقية العقارية، حيث نجد المادة 1831-01 من القانون المدني الفرنسي تعرف الترقية العقارية على أنها "عقد التزام وكيل نحو صاحب مشروع للقيام بعمل مقابل سعر متفق عليه من خلال عقود تأجير عمل لإنجاز برامج بناء مبنى أو عدة مباني وكذا القيام بنفسه أو السعي للقيام مقابل ثمن متفق عليه بكل العمليات القانونية والإدارية والمالية،

أنه ضامن تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق الأشخاص الذين يتعامل معهم باسم صاحب المشروع"¹

وفي القانون المصري يطلق على المرقي العقاري تسمية "المنمي" أو "الممول العقاري" وفي القانون الإماراتي يسمى "بالمطور العقاري"².

ويتضح مما سبق الأهمية والدور الكبير للمرقي العقاري وهذا من خلال الاهتمام الواسع الذي حظي به من الفقه والذي اعتبر وكيلًا اقتصاديًا مهما للدولة، مهما كانت صفة الشخص طبيعياً أو معنوياً، عاماً أو خاصاً وكذا اهتمام المشرع من خلال القوانين والمراسيم السابقة الذكر إلى آخر قانون والذي أعطى تعريف واضح للمرقي العقاري.

وكذلك يتضح من التعاريف السابقة الأشكال المعتمدة للمرقي العقاري، الذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً وهذا الأخير قد يكون شخص معنوي عام أو شخص معنوي خاص.

الفرع الثاني:

الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

نظراً للتطور الذي عرفه نشاط الترقية العقارية عبر النصوص القانونية المنظمة له، تغيرت الصفة القانونية للمرقي العقاري بين الصفة المدنية والصفة التجارية باختلاف النصوص المنظمة لهذه المهنة.

¹ Art 1831-1code civil francais Modifie par loi 78 -12 du 4 janvier 1978 –art 5 JORF 5 janvier 1978 en vlgueur le 1^{er} janvier 1979.

² عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، رسالة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص14.

1- الطابع التجاري للمرقي العقاري: أعطى المشرع للمرقي العقاري صفة التاجر وهذا من خلال شرط تسجيل في السجل التجاري وهذا عبارة عن تأكيد لاكتساب صفة التاجر حيث تتضمن المادة 21 من الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا صفة التاجر حسب القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة ".¹

وهذا بالنظر إلى شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري المنصوص عليه في المادة 4 فقرة 1 من القانون 04/11 والتي تنص "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية".²

وكذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 84/12 تنص " يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر"³ وهذا ما ينطبق على تعريف التاجر في المادة 01 من الأمر 59/75 المعدل والمتمم.⁴ إضافة إلى هذا المرقي العقاري يهدف إلى تحقيق الربح كونه يصنف تاجرا بحكم الموضوع ونجد المادة 19 من القانون 04/11 تنص " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"⁵، إلا أن المرقي العقاري كمهنة يتميز بعدة مميزات وإجراءات خاصة سواء من حيث الالتزامات أو كونه يتحصل على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن حسب المادة 23 من القانون سابق الذكر.⁶

2- الطابع المدني للمرقي العقاري: أضفى المشرع الصفة المدنية على المرقي من خلال المواد 13، 14 و 15 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، هذا لأنه ممنوع ممارسة نشاط

¹ الأمر رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، مؤرخ في 26 جويلية 1975، عدد 01، صادرة في 09 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02/05، مؤرخ في 06 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 09 فبراير 2005، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 20/15، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة في 30 ديسمبر 2015.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

⁴ يراجع في ذلك المادة 01 من الأمر 59/75، المصدر السابق.

⁵ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

⁶ يراجع في ذلك المادة 23 من القانون 04/11، المصدر نفسه.

الترقية لكل شخص خاضع للقانون الخاص له صفة التاجر، حيث تنص المادة 13 من القانون سابق الذكر "لا يستطيع أن يكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، الموصوفون بأنهم تجار شكلاً..."¹.

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى المشرع الصفة المدنية للمرقي العقاري في الترقية العقارية الذي يكون نشاطه موجهاً لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك حيث اعتبرها أعمال مدنية محضة.

وكذلك القانون 04/11 اتبع وانتهج نفس الفكرة، وهذا من تبنيه لنفس الموقف السابق، ويؤكد هذا نص المادة 14 من القانون سابق الذكر حيث تنص "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة..."².

ومنه فإن المرقين الخواص في ممارستهم لنشاط الترقية العقارية كان نشاطهم ذو طابع مدني بحت في ظل القانون 07/86 المنظم لنشاط الترقية العقارية، وعند صدور المرسوم التشريعي 03/93 أصبح نشاطهم يعتبر من الأعمال التجارية، والصفة المدنية تكون استثناء في حالة قيام المرقي العقاري الخاص بإنجاز مشاريع عقارية لتلبية الحاجات الخاصة فقط.

الفرع الثالث:

التمييز بين المرقي العقاري والمتدخلين في نشاط الترقية العقارية

المرقي العقاري ليس المتدخل الوحيد في نشاط الترقية العقارية بل يوجد متدخلون آخرون مشاركون في عملية البناء وهم المهندس المعماري والمقاول، وقد تكون بينهم مجموعة من الأعمال المشتركة إلا أنه لكل منهم ما يميزه عن الآخر.

1- التمييز بين المرقي العقاري والمهندس المعماري: يعرف الدكتور "عبد الرزاق

السنهوري" المهندس المعماري هو الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسومات والنماذج من أجل

¹ القانون 07/86، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

إقامة منشآت وقد يعهد إليه بإدارة الفعل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه".¹

ويعرف أيضا من خلال الكفاءات والمهارات التي يمتلكها بأنه "ذلك الشخص الذي يمتلك مهارة ومعرفة كافية تأهله للابتكار، التصميم، التخطيط، التنظيم والإشراف على الميادين والمنشآت الأخرى، بشكل ينم عن المهارة والتصميم الجيد من خلال التخطيط بما تمليه عليه مهنته".²

وبالنسبة للمشرع الجزائري نجد المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري³ أطلق تسمية المتدخلين في الهندسة المعمارية على الأشخاص المتدخلين والمساهمين في عملية البناء ويقصد بهم المهندس المعماري لكن دون أن يعرف المهندس المعماري في المادة 02 منه.⁴

لكن نجد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 عرف المهندس المعماري على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات والوسائل الفنية اللازمة في مجال البناء لصالح رب العمل، وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس هذا العرض وأجل محدد ومقاييس نوعية، وذلك تحت مسؤوليته الكاملة في إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع".⁵

ويعتبر المهندس المعماري متدخلا غير مباشر في نشاط الترقية العقارية ويتميز عن المركبي العقاري كالتالي:

¹ هطال هانية، مخبي آنية، المرجع السابق، ص 16.

² مسلي إيمان، كركارين فريدة، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية، مذكرة ماستر، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2014/2015، ص 7.

³ المرسوم التشريعي رقم 07/94، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، مؤرخ في 18/05/1994، العدد 32، الصادرة في 25/05/1994.

⁴ يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم 07/94، المصدر نفسه.

⁵ قرار وزاري مشترك، يتضمن كفاءات ممارسة الاستشارة العينية في ميدان البناء، الجريدة الرسمية، مؤرخ في 15/05/1988، عدد 43، الصادرة في 26/10/1988، معدل ومتمم بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 04/07/2001، الجريدة الرسمية، عدد 45، الصادرة في 12/08/2001.

- المهندس المعماري مهنة حرة ليست تجارية على غرار المرقي العقاري ألزمه المشرع بالتسجيل في السجل التجاري.
- المهندس المعماري دائما ما يكون شخص طبيعي يعتمد في عمله على مجهوده الذهني أما المرقي العقاري في الترقية العقارية يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو يمكن أن يكون معنويا.
- المهندس المعماري مهمته وضع التصاميم والنماذج ويشرف على عملية تنفيذها بشكل حسن، أما المرقي العقاري فمهمته الإشراف على هذه الأعمال ولا يتدخل فيها لأنها ليست من اختصاصه بل من اختصاص المهندس المعماري.
- المهندس المعماري يساهم في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، أما المرقي العقاري فهو صاحب المبادرة والمشرف الرئيسي على المشروع وعملية إنجازه وليس مكلفا من الغير.¹

2- التمييز بين المرقي العقاري والمقاول: عرفه الاستاذ "عبد الرزاق حسين" على أنه "الشخص الذي يتعهد إليه بتشديد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات، وذلك في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"²

ولقد نصت المادة 22 من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على أن المقاول هو الذي "يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجره معينة على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامته أو ترميمه أو هدمه"³ وعرفته المادة 03 فقرة 12 من القانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية كالتالي "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"⁴، ويمكن القول بأن المقاول شخص تنفيذي حيث

¹ محمد سالمي، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2021/2020، ص 15.

² شعوه مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2015/2014، ص 15.

³ المرسوم التشريعي 07/94، المصدر السابق.

⁴ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

يقوم بتنفيذ جميع التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري، لكن هذا لا ينفي عنه صفة الفني أو التقني، فهو ملزم باحترام واتباع المواصفات الفنية المعروفة وبذل العناية المعهودة، ويتميز المقاول عن المرقي العقاري كالتالي:

- المقاول يتعهد بالاتفاق مع المرقي لقاء أجر معين على القيام بعمل معين، فمهمته تقتصر على البناء أو عمليات التهيئة أو الترميم، أما المرقي العقاري فهو يقدم الوسائل والمواد التي يستخدمها المقاول ويشرف على الأعمال ويمولها.¹

- المقاول يقوم بالتنفيذ المادي لعملية المشروع بما تمليه عليه القواعد والأصول الفنية للمهنة من الإدارة والإشراف على أشغال التشييد، ومراقبة مكان العمل التنفيذي لتجنب حدوث أي أخطار أو حوادث والحرص على التأكد من نوعية المواد المستعملة، وهو ملزم بتنفيذ ما ورد في عقد المقاولة الذي وقعه مع المرقي العقاري، أما المرقي فهو من يبادر بتحقيق المشروع العقاري، لكن يجتمعان في نقطة وهي أن كل منهما له صفة التاجر، حيث يخضعان للالتزامات المترتبة على التاجر، كالتسجيل في السجل التجاري.²

المطلب الثاني:

أنواع المرقي العقاري

حسب المادة 03 من القانون 04/11³ الذي يحدد قواعد تنظيم الترقية العقارية أن المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا والذي قد يكون شخصا معنويا عاما أي تابع للدولة أو خاصا أي من أشخاص القانون الخاص.

الفرع الأول:

المرقي العقاري الخاص

إن أول ظهور للمرقي العقاري الخاص في الجزائر كان بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري⁴ وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق، 17.

² بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص48-ص49.

³ يراجع في ذلك المادة 03 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

⁴ الأمر رقم 92/76، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 19 فبراير 1977.

عبارة عن شركة أشخاص مدنية الهدف الأساسي منها الحصول على ملكية السكن العائلي، و المكتتبون في التعاونية العقارية هم الأشخاص الطبيعيون الذين يرغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار التنظيم التعاوني بحصص للاشتراك، وعند صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أصبح المرقي القائم بإنجاز عمليات الترقية إما طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، وفي إطار المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كان المرقي العقاري الخاص كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة.¹

وكذلك القانون 04/11 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية نجد المرقي العقاري الخاص كل شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد أو ترميم أو إعادة هيكلة الأملاك العقارية، أو شخص معنوي يكون في شكل شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية خاضع للقانون الخاص.²

الفرع الثاني:

المرقي العقاري العام

بالإضافة إلى المرقي العقاري الخاص أعطى المشرع الحق في ممارسة نشاط الترقية العقارية لأشخاص القانون العام وهذا حسب ما جاء به القانون 04/11، وهناك العديد من الأشخاص العامة التي تمارس نشاط المرقي العقاري نذكرها كالتالي:

1- الجماعات المحلية: حسب المادة 16 من القانون 01/16 المتضمن التعديل الدستوري³، فالجماعات المحلية للدولة هي الولاية والبلدية.

وعند الرجوع إلى المادة 06 من القانون رقم 07/86 التي تنص على "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

¹عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2010/2009، ص 28.

²براهمي الطيب، مسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2020/2019، ص 28.

³يراجع في ذلك المادة 16 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

الجماعات المحلية، طبقاً للتنظيمات المعمول بها،

المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها لذلك القانون الأساسي"

ومن خلال هذا النص فتح المشرع المجال أمام الجماعات المحلية للمبادرة والقيام بأعمال الترقية العقارية وذلك بالاعتماد على احتياطاتها العقارية.

لكن عند الرجوع لأحكام القانون 04/11 نجد في المادة 03 فقرة 14¹ منه أن المشرع نص بصفة عامة أن المرقبي العقاري يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، ولم يعدد الأشخاص المعنوية، وترك المجال مفتوحاً لكل الأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة في ممارسة نشاط الترقية العقارية، ومنه أعطى المجال للجماعات المحلية كونها شخص معنوي عام في القيام بنشاط الترقية العقارية.

وقد نصت المادة 1/119 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية "توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن"². وتنص المادة 100 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية كالتالي "يمكن للمجلس الشعبي أن يساهم في إنجاز برامج السكن"³.

2- ديوان الترقية والتسيير العقاري OBGI: يعد ديوان الترقية والتسيير العقاري أحد أشكال المؤسسة العمومية والتي هي أحد أساليب تسيير المرافق العمومية إلى جانب الدولة والجماعات المحلية، ولقد اعتبر الأمر 63/74 حسب المادة 08 منه⁴ أن دواوين الترقية والتسيير العقاري أجهزة إدارية تخضع لوصاية الوالي، تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية والبناء.

ونجد المرسوم رقم 270/85 في المادة 02⁵ منه كيف دواوين الترقية بأنها مؤسسات عمومية اقتصادية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

¹ القانون 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 10/11، المتعلق بالبلدية، مؤرخ 22 يونيو 2011، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادرة في 03 يوليو 2011.

³ القانون رقم 07/12، المتعلق بالولاية، مؤرخ في 21 فبراير 2012، الجريدة الرسمية، الصادرة في 29 فبراير 2012.

⁴ يراجع في ذلك المادة 08 من الأمر 63/74، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، مؤرخ في 10 يونيو 1974، الجريدة الرسمية، عدد 49، الصادرة 18 يونيو 1974.

⁵ يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم 750/85، المتعلق بتغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، مؤرخ في 05 نوفمبر 1985، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 06 نوفمبر 1985.

وعند صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، فإنه كيف دواوين الترقية والتسيير العقاري على أنها مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المادة 01 الفقرة الأولى والتي تنص "تغير دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"¹.

أما بالنسبة للتنظيم الإداري للديوان فبحسب المادة 07 من المرسوم سابق الذكر فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري يديرها مجلس إدارة ويشرف عليها مدير عام. وعدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08/93 المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 تشكيلة مجلس الإدارة² أما بالنسبة للمدير العام فحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 147/91 يعين باقتراح من الوزير المكلف بالسكن³، يمارس الديوان مهامه وفق ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/91 ونجد المواد من 04 إلى 06 من نفس المرسوم عددت مهامه فالمادة 04 عددت المهام المتعلقة بالسكن أما بالنسبة للتسيير العقاري تناولته المادتان 05 و06.⁴

3- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: أنشأت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية من طرف شركة مساهمات الدولة كبديل لمؤسسة السكن العائلي التي حلت، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية والهدف منها هو تلبية طلبات أصحاب الدخل المتوسط فيما يخص السكن والذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو السكن الاجتماعي التساهمي.⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، المؤرخ في 12 ماي 1991، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادر في 29 ماي 1991، معدل ومتمم.

² يراجع في ذلك المادة 08 من المرسوم 147/91، المصدر نفسه.

³ يراجع في ذلك المادة 15 من المرسوم 147/91، المصدر نفسه.

⁴ يراجع في ذلك المواد 04 05 06 من المرسوم التنفيذي 147/91، المصدر نفسه.

⁵ نجاة بوساحة، فايزة جروني، المركز القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 01، المجلد 05، جامعة الشهيد حمى لخضر بالوادي، 2021/05/30، ص 275.

وتتمثل مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية فيما يلي:

- تقوم هذه المؤسسة بعملية تسيير الأملاك العقارية بصفة مباشرة أو غير مباشرة، سواء كان هذا التسيير لصالحها أو لصالح الغير.
- تقتني أراضي الوعاء وذلك من أجل إنشاء وإنجاز برامج تخصيص أجهزة بالمنافع العامة، وكذلك اقتناء أراضي والقيام بترميمها وإعادة تأهيلها وهيكلتها لكي تكون مخصصة للبيع، وأضف إلى هذا تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.
- القيام بعمليات من شأنها المساهمة في تصميم وتمويل وإنجاز مجموعات عقارية كعقارات السكن الجماعي والفردى أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري، وهذا باقتناء أراضي الوعاء.¹

4- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: ظهرت هذه الوكالة بمقتضى المرسوم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991،² منشأة من طرف وزارة السكن، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري تقوم بمهمة المرفق العام تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعتبر تاجرا في علاقاتها مع الغير، مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية والقيام بأعمال التهيئة وإنشاء مدن جديدة بأساليب بناء حديثة والقضاء على السكن الرديء وإنشاء مساكن مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود.³

¹ سفيان ذبيح، النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، المجلد 06، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2020/01/15، ص 139.

² المرسوم التنفيذي رقم 148/91، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، المؤرخ في 12 ماي 1991، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 1991.

³ عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، 2020/2019، ص 30.

المبحث الثاني:

شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد وضع المشرع بموجب القانون 04/11 شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، وهي الاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والقيد في السجل التجاري، وأصدر في خضم هذا نصوص تنظيمية تناولت هذه الشروط وحددت إجراءاتها، أبرزها المرسوم التنفيذي 84/12 والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 243/19.

ولقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول نعرض فيه الاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والمطلب الثاني نعرض فيه الشرط الثاني وهو القيد في السجل التجاري.

المطلب الأول:

الاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

ليصبح الشخص مت دخلا في نشاط الترقية العقارية كمرقي عقاري، اشترط المشرع إجراءات لذلك، أولها الحصول على اعتماد وهذا ما نتناوله في الفرع الأول، والإجراء الثاني هو التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وسنعرضه في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

الاعتماد المسبق

إن الحصول على الاعتماد شرط مهم لممارسة مهنة المرقي العقاري، ومن دون الاعتماد لا يمكن لأي شخص ممارسة هذه المهنة، وإلا يتم اعتباره منتحلا لشخصية، حيث تنص المادة 04 من القانون 04/11 في الفقرة الثانية منها "لا يمكن لأي شخص أن يدعي صفة المرقي العقاري أو أن يمارس هذا النشاط مالم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"¹.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

وتنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن كفايات تحديد منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين على "تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين".¹

أولاً: شروط طلب الاعتماد المسبق: لم يعط المشرع الجزائري تعريفا للاعتماد، بل اكتفى بتبيان أنه شرط مهم وضروري لممارسة مهنة مرقي عقاري، حيث أعطى لكل من الشخص الطبيعي والشخص المعنوي شروطاً خاصة به.

1- الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي: لقد نص عليها المشرع في المادة 06 من المرسوم رقم 84/12 كالتالي:

"لا يمكن أياً كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري مالم يستوفي الشروط الآتية:

- 1- بالنسبة للشخص الطبيعي:
 - أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل،
 - أن يكون من جنسية جزائرية،
 - أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه،
 - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- توضح كفايات تطبيق هذه المادة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن
- أن يتمتع بحقوقه المدنية،
- أن يكتتب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته،

¹ المرسوم رقم 84/12، المصدر السابق.

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.¹

أ/الأهلية: خمس وعشرون سنة (25) على الأقل.

يقصد بالأهلية بشكل عام إمكانية ومقدرة الشخص على القيام بالأعمال التي من خلالها يتمكن من كسب حقوق وتحمل التزامات، أي معرفة الشخص كيفية استعمال حقوقه والتزاماته، ويبرز هذا من خلال التصرفات القانونية بشكل عام، وحسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري تحدد الأهلية ببلوغ سن الرشد تسعة عشر سنة كاملة حيث تنص " كل شخص يبلغ سن الرشد متمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية"² وعليه كل من بلغ هذا السن له حق ممارسة العديد من التصرفات القانونية مالم يصبه أحد عوارض الأهلية من جنون أو سفه أو عته أو غفلة، والمنصوص عليهم في المادتان 23 و42 من القانون سابق الذكر.³

لكن فيما يخص المركبي العقاري فالأمر يختلف، فلم يأخذ المشرع بالأهلية المنصوص عليها في القانون المدني والتي هي تسع عشرة سنة كما سبق وذكرنا، ولا أهلية ممارسة التجارة المنصوص عليها في القانون التجاري والتي تسمح للشخص الأقل من تسع عشرة سنة ممارسة الأعمال التجارية هذا ما جاءت به المادة 05 منه⁴، بل اشترط أن تكون سن المقدم لطلب الاعتماد خمسة وعشرين سنة على الأقل، ويعتبر هذا الشرط منطقي من خلال النظر إلى حجم المشاريع التي سيقوم المركبي العقاري بإنشائها والمبادرة بها وتسييرها، وكذلك الكم الهائل من

¹ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

² الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 26 يونيو 2005، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05/07، مؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 13 مايو 2007.

³يراجع في ذلك المواد 23 و42، المرجع نفسه.

⁴ الأمر رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري، مؤرخ في 26 جويلية 1975، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02/05، مؤرخ في 06 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، عدد 11، الصادرة في 09 فبراير 2005، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 20/15، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، جريدة رسمية، عدد 71، بتاريخ 30 ديسمبر 2015.

الالتزامات والمسؤوليات التي تقع على عاتقه، وهذا بطبيعة الحال يتطلب عقلا ناضجا ونسبة وعي عالية للاستيعاب والتحمل، فمجرد بلوغ سن التاسع عشر كما هو منصوص عليه في القانون المدني لا يفي بالغرض.¹

ب/الجنسية: لقد حصل اختلاف في موقف المشرع الجزائري بخصوص الجنسية كشرط من شروط الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري، ففي السابق وفي ظل القانون 07/86 كان يشترط أن يكون المكتب في أي عملية من عمليات الترقية العقارية أن يكون ذو جنسية جزائرية،² وهذا راجع لاحتكار الدولة لكافة القطاعات في تلك الفترة بما فيها قطاع السكن، حيث تميزت هذه الفترة بقلّة الاستثمار الأجنبي والذي اقتصر على قطاع المحروقات. وبصدور المرسوم 03/93 والذي جاء بعكس ما جاء به القانون السابق الذكر، حيث فتح المجال للأجانب لممارسة مهنة المركبي العقاري، وهذا ما يستتج من المادتين 1/3 و06 من المرسوم،³ وهذا راجع إلى تغير سياسة الجزائر آنذاك من أجل إصلاح النظام النقدي حيث تم إصدار القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض⁴ والذي كان بمثابة انطلاقة لتشجيع ودعم الاستثمار الأجنبي حيث رخص للمقيمين وغير المقيمين بالحرية الكاملة للقيام بالشراكة والاستثمار المباشر، وبعد ذلك صدر المرسوم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمارات⁵ حيث ألغى كل القوانين الصادرة ما عدا القوانين المتعلقة بالمحروقات وأصبحت المعاملة بالمثل بالنسبة للجزائريين والأجانب.

¹ بوسنه إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 61.

² يراجع في ذلك المادة 08، القانون 86-07 الملغى، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المواد 1/3 و06، المرسوم 93-03، المصدر السابق.

⁴ القانون رقم 10/90، المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 4 أفريل 1990، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في 18 أفريل 1990، ملغى بمقتضى أمر 11/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003، معدل ومتمم بموجب الأمر 04/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 01 سبتمبر 2010، معدل ومتمم بموجب القانون 10/17، مؤرخ في 11 أكتوبر 2017، الجريدة الرسمية، العدد 57، الصادرة في 12 أكتوبر 2017.

⁵ المرسوم التشريعي 12/93، يتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993، معدل ومتمم بموجب قانون 12/98، يتضمن قانون المالية لسنة 1990، مؤرخ في 31 ديسمبر 1998، الجريدة الرسمية، العدد 98، الصادرة في 31 ديسمبر 1998 (ملغى).

أما في الوقت الحالي فقد أعاد المشرع شرط الجنسية في المرقي العقاري طالب الاعتماد وهذا ما توضح من خلال القانون 04/11¹ المعمول به حاليا والمادة 06 من المرسوم 84/12 المذكورة أعلاه.

واشترط المشرع للجنسية الجزائرية هدفه منح فرص أكثر للجزائريين لممارسة نشاط الترقية العقارية، وهذا يقلل تكلفة المشاريع العقارية من ناحية اليد العاملة والكلفة المالية للمشروع.

ج/التمتع بالحقوق المدنية: لقد نصت المادة 21 من القانون 04/11 على وجوب تمتع طالب الاعتماد لامتهان مهنة المرقي العقاري بالحقوق المدنية حيث تنص "زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي العقاري الذي يلتزم اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية."²

والمقصود بالحقوق المدنية تلك الحقوق المقررة للفرد حتى يتمكن من القيام بأعمال مفيدة له في حياته.

د/ حسن السلوك: اشترط المشرع في الشخص الطبيعي حسن السلوك وعدم الوقوع في أحد موانع ممارسة المهنة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04/11 والتي تنص على هذه الموانع على سبيل الحصر لا المثال كالتالي " لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونيا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى هذه المخالفات الآتية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس ابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات،
- النصب وإصدار شيك من دون رصيد،
- رشوة موظفين عموميين،
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

- الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية،
كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا ولصفة نهائية، بسبب
الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات".¹

ومن خلال هذه المادة نستخلص أنه يرفض طلب الاعتماد لأي شخص مارس أحد
الموانع أو أدين بأحد الجرائم المذكورة، لكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم يشر إلى
المدانين بجرائم تم رد الاعتبار لهم على عكس القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة
الأنشطة التجارية في المادة 08 منه² والتي أتاحت للأشخاص المحكوم عليهم الذين رد لهم
الاعتبار بالتسجيل في السجل التجاري وممارسة النشاط التجاري.

هـ/ إثبات الموارد: لقد جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 محرم عام 1434 الموافق 6
ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري في المادة
02 منه بـ: "يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكلة من:

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري،
- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري،
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على
التصاميم".³

ما يؤخذ على المشرع من خلال هذا التعريف إدراجه للقروض البنكية كمورد مضمون
يقاس به قدرات المرقي العقاري، وكذلك الشيء نفسه بالنسبة للدفعات المقدمة من طرف طالبي
اقتناء الأملاك العقارية في إطار البيع على التصاميم فهي غير مضمونة، لأن المرقي العقاري
قد ينجح في كسب المقتنين كما قد يفشل، وهذا راجع إلى حركة السوق من عرض وطلب.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 08 من القانون رقم 08/04، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004،
الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 18 أوت 2004.

³ قرار وزاري مشترك، متعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، مؤرخ في 06/12/2012، الجريدة
الرسمية، العدد 02، الصادرة في 13 يناير 2013.

أما بالنسبة لإثبات هذه القدرات فيتم بتصريح شرفي يدرج مع ملف طلب الاعتماد، وهذا ما نصت عليه المادة 01 من نفس القرار الوزاري المشترك التي تنص "تطبيقاً لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012 والمذكور أعلاه يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها.

يرفق نموذج التصريح الشرفي المذكور أعلاه بملحق هذا القرار"¹

و/ إثبات الكفاءات المهنية: تنص المادة 12 من القانون رقم 04/11 على أنه "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع والإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية"² وهذا تأكيد على أهمية القدرات المالية والكفاءات المهنية في ممارسة مهنة المرقي العقاري، ولقد عرف المشرع الكفاءة المهنية في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 في الفقرة 09 منها "يقصد بالكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط الترقية العقارية"³، لكنه ألغى شرط حيازة شهادة عليا بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96/13 بهدف توسيع دائرة مبررات الكفاءة المهنية لزيادة فرص امتحان مهنة المرقي العقاري.

وأورد المشرع في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 84/12⁵ إمكانية حصول المرقي العقاري على الاعتماد بعد ممارسة نشاطه كمرقي عقاري لمدة 5 سنوات وذلك من تاريخ نشر

¹ القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 96/13، المصدر السابق.

⁵ يراجع في ذلك المادة 28 من المرسوم التنفيذي 84/12، المصدر السابق.

المرسوم التنفيذي 84/12 في الجريدة الرسمية، وأضاف أيضا أنه في حالة عدم وجود الكفاءة المطلوبة في طالب الاعتماد الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير يمتلك هذه الكفاءة.¹

ذ/ اكتاب التأمينات وتوفير المحلات: وفقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ألزم المشرع طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري اكتاب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطه، وهذا ما أكدته المادة 30 من المرسوم 85/12 والتي تنص "يجب على المرقي العقاري الاكتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة"²

أضف إلى هذا وجب على طالب الاعتماد توفير محلات مناسبة للاستعمال التجاري لممارسة المهنة، وتكون مجهزة بالوسائل الضرورية واللائمة لتليق بهذا النوع من النشاط خاصة وسائل الاتصال وهذا ما جاء في نص المادة 07 من المرسوم 84/12 "زيادة على الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه، يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال"³

وعند توفر جميع الشروط سابقة الذكر يودع طلب الحصول على الاعتماد لدى المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن وعند التأكد من استيفاء الملف كافة الشروط يحصل المعني على وصل استلام بالإضافة إلى ضرورة إرفاق بعض الوثائق اللازمة لإجراءات الحصول على الاعتماد من طرف الإدارة المعنية.⁴

2- الشروط الخاصة بالشخص المعنوي:

خص المشرع الجزائري الشخص المعنوي طالب الاعتماد أيضا بمجموعة من الشروط نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 وتتمثل في:

¹ حلواجي عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص 20.

² المرسوم التنفيذي 85/12، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، المؤرخ في 20/02/2012، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 20/02/2012.

³ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

⁴ حلواجي عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص 75.

"2- بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام 20 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.
- يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص الطبيعيين¹.
- ما نلاحظه أن المشرع أعطى نفس الشروط بالنسبة لكل من الشخص المعنوي والشخص الطبيعي.

والملاحظ أيضا من خلال نص المادة أن المشرع لم يعط أو يحدد شكل معين للشركة التجارية فقد تكون شركة ذات مسؤولية محدودة أو شركة توصية أو شركة مساهمة أو شركة تضامن....

ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد:

1- الإجراءات المقررة قبل إصدار قرار الاعتماد: يودع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن حسب ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 243/19، ويتكون ملف طلب الاعتماد من مجموعة من الوثائق وردت في نص المادة 8 من المرسوم سابق الذكر " يتكون الملف من الوثائق الآتية:

أ/بالنسبة للشخص الطبيعي:

- نسخة من بطاقة التعريف،
- كل وثيقة تثبت المراجع المهنية،
- نسخة من شهادة عليا،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المركبي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى.

ب/ بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولة التي تم خلالها تعيين الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المدير إلا إذا كان هؤلاء معنيون بموجب القانون الأساسي،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المركبي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوءة كما ينبغي والممضى،
- إثبات أن المدير العام أو المدير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.¹

وفي حالة استفتاء الملف كامل الوثائق يتم منح طالب الاعتماد وصل الاستلام. ونلاحظ أنه في السابق في المرسوم 12-84، كان يودع الملف لدى مصالح الوزير المكلف بالسكن فقد استبدل مستخرج شهادة الميلاد ببطاقة التعريف التي من خلالها يتم تحديد الأهلية، الجنسية والموطن وألغى كذلك مسألة السوابق القضائية أما بالنسبة للشخص المعنوي، فقد أبقى على نفس الوثائق تقريبا.

بعد إيداع طالبي الاعتماد ملفاتهم، يتم الرد على من توفرت فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم 84/12، وفي المرسوم السابق بموجب المادة 09 منه كان يتم الرد على الطلبات من طرف الوزير المكلف بالسكن، أما بموجب المرسوم 243/19 عدل المشرع هذه الجزئية حيث أصبح يتعين على الوالي الرد على الطلبات، وفي أجل أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام الطلب.

¹ المرسوم التنفيذي 243/19، المصدر السابق.

وتنص المادة 10 من المرسوم 243/19 على خضوع طلبات الاعتماد إلى تحقيق إداري تقوم به جهات الأمن المختصة، وتبدي رأيها في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ مراسلتها، وقد تم تعديل هذه الجزئية الأخيرة من طرف المشرع حيث أنه في المرسوم 84/12 أجال إيداع رأي مصالح الأمن المختصة شهران.

ينشأ الوالي لجنة تدعى لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله تقوم بدراسة طلبات الاعتماد وإبداء الرأي فيها، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء نصت عليهم المادة 14 من المرسوم 243/19¹، وقد غير المشرع تكوين أعضاء اللجنة و بموجب هذا المرسوم ألغى المادة 15 من المرسوم 84/12، التي كانت تنص على الجهة التي تعين أعضاء هذه اللجنة (الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح من السلطات) وأيضا مدة إبقائهم والتي هي 3 سنوات قابلة للتجديد، ولقد نصت المادة 16 من المرسوم 243/19 على مهام هذه اللجنة.²

2- **الإجراءات المتخذة عند إصدار القرار المتعلق بالاعتماد:** بعد تقديم طلبات الاعتماد يتعين على الوالي الرد على من تتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 6 من المرسوم 84/12، في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الطلب حسب نص المادة 9 من المرسوم 243/19³، سواء كان هذا الرد عبارة عن رفض أو موافقة.

يصدر الوالي القرار بالرفض بناء على رأي لجنة الاعتماد في حال وجود أحد الحالات المنصوص عليها في المادة 11 من المرسوم 84/12 كالتالي:

"يتم رفض الاعتماد إذا:

- إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية.
- إذا كان التحقيق سلبيا.⁴

¹ يراجع في ذلك المادة 14 من المرسوم 243/19، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 16 من المرسوم 243/19، المصدر نفسه.

³ يراجع في ذلك المادة 9 من المرسوم 243/19، المصدر نفسه.

⁴ المرسوم 84/12، المصدر السابق.

وفي هذه الحالة وجب على الوالي تبرير قرار الرفض مع تبليغ طالب الاعتماد المرفوض طلبه بكافة الوسائل، وبالمقابل يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن في أجال 30 يوم من تاريخ تبليغه ويكون هذا الطعن كتابي يقدم للوالي من أجل:

- تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه.
- الحصول على دراسة مكملّة

وعلى الوالي الفصل في هذا الطعن في أجال شهرين من تاريخ استلام الطعن وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 243/19¹. أما في ظل المرسوم 84/12 كان الوزير المكلف بالسكن هو من يفصل في الطعون، وفي أجال 30 يوم.

أما عند استيفاء الملف كافة الشروط المذكورة وإبداء لجنة الاعتماد موافقتها، يمنح الوالي الاعتماد لصاحب الطلب طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير السكن المادة 17 من المرسوم 243/19²، وهنا على صاحب الاعتماد عند القيام بجميع شكلّيات القيد في السجل التجاري وموافاة الوالي بمجموعة من الوثائق من أجل السماح له بالقيد في الجدول الوطني للمركبين العقاريين المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم 243/19³.

وجب علينا الإشارة إلى أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 84/12 جعلت اعتماد المركبي العقاري شخصي وقابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار مهما كان شكله⁴.

¹ يراجع في ذلك المادة 12 من المرسوم 243/19، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 17 من المرسوم 243/19، المصدر نفسه.

³ يراجع في ذلك المادة 27 من المرسوم 243/19، المصدر نفسه.

⁴ لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المركبي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2019/05/19، ص 85.

الفرع الثاني:

التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:

حسب ما نصت عليه المادة 4 من القانون 104/11¹، لاكتساب صفة المرقي العقاري يجب أن يكون الشخص حاصلًا على اعتماد ومسجلًا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، حيث يسجل فيه الحائزون على الاعتماد والمقيدون في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب نص المادة 24 من المرسوم 84/12²، ومنه نستنتج أن التسجيل في الجدول الوطني آخر إجراء يقوم به المرقي لامتحان المهنة.

1- الترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري: يترتب عن التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين تسليم المرقي العقاري شهادة تسجيل حيث تنص المادة 24 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 84/12 على "ويتوج التسجيل في جدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة تسجيل"³ وتعتبر هذه الشهادة كترخيص قانوني لممارسة مهنة المرقي العقاري، وحسب المادة 26 من المرسوم سابق الذكر شكل ومضمون شهادة التسجيل راجع إلى قرار يصدر عن الوزير المكلف بالسكن حيث تنص "يحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن"⁴، ومنه صدر القرار الوزاري المؤرخ 2013/01/09 الذي وضع نموذج شهادة التسجيل للمرقي العقاري .

إضافة إلى هذا ألزم المشرع أن يظهر الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في كل تسجيل مراجع الاعتماد وهذا ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم 84/12 "يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:

- تعيين المرقي العقاري ومقره ورأس ماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء،

¹ يراجع في ذلك المادة 04 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 24 من المرسوم التنفيذي 84/12، المصدر السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر نفسه.

- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير،
 - أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد تعرض إليها،
 - التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري.¹
- 2- الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يعتبر صندوق الكفالة المتبادلة مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية، تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ذو طابع تعاوني لا يهدف إلى تحقيق أرباح مالية، ويعطي الانتساب لهذا الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون.
- ويعتبر الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة من أهم الشروط الواجبة على المرقي قبل ممارسة المهنة والمبادرة بأي مشروع عقاري وهذا ما جاء به القانون 11-04 في المواد 54 و55 منه.²
- وتبرز أهمية هذا الصندوق من خلال عقد البيع على التصاميم حيث يدفع المشترون ضمان التسبيقات إلى المرقي العقاري، وبالمقابل يجب على المرقي بعد تلقي هذا المبلغ القيام بتأمينها لدى هذا الصندوق، وبالتالي تتم حماية المشتري من احتمال عجز المرقي العقاري لأي سبب من الأسباب³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المواد 54 و55 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ لمين لعريط، المرجع السابق، ص 87.

المطلب الثاني:

القيد في السجل التجاري

تنص المادة 19 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية"، ومنه اشترط المشرع صفة التاجر من أجل ممارسة مهنة مرقي عقاري، أي يكون تاجرا وفقا لنصوص القانون التجاري.

الفرع الأول:

أهلية امتهان التجارة

لم يحدد القانون التجاري سن معين لاكتساب الأهلية التجارية، وبالتالي نعود إلى الأحكام العامة في القانون المدني الذي حدد الأهلية بسن 19 سنة، ومنه فإن السن القانونية لممارسة الأعمال والأنشطة التجارية 19 سنة كاملة.

ويجب على المرقي العقاري حتى يمارس مهنة التاجر أن يكون مؤهلا لممارسة التجارة، ويقصد بالاحتراف والامتهان القيام بنشاط معين بشكل معتاد ومنظم والقيام بعمل من أجل الإشراف وإشباع الحاجات والمغزى من كل هذا هو التحمل الشخصي للمخاطر التي قد تنتج عن عمله، وهذا لأن التجارة تقوم على الائتمان وهو بطبيعة الحال شخصي ويلزم بتحمل التبعة والمسؤولية.¹

وتنص المادة 19 من القانون 04/11² على أن أي شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية مسموح له بذلك، ولكن المرسوم 84/18 حدد سن خاصة بممارسة مهنة المرقي العقاري في المادة 06 منه³ وهي 25 سنة على الأقل.

¹ لمين لعريط، المرجع السابق، ص 81.

² يراجع في ذلك المادة 19 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12، المصدر السابق.

- موانع القيود في السجل التجاري: هي جنح وجنایات تمنع المحكوم عليهم بها من التسجيل في السجل التجاري وممارسة التجارة، وقد حددتها المادة 8 من القانون 04-108، وتكون هذه الجنح والجنایات في الحالات التالية:

- إنتاج وتسويق المنتجات المزورة والمغشوشة الموجه للاستهلاك.
- التقليل.
- الرشوة.
- التقليد و/أو المساس بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة.
- الإتجار بالمخدرات.

بالإضافة إلى هذه الجرائم المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04/11² التي تمنع منح الاعتماد، وكل هذه الجرائم تعد مانعا لممارسة مهنة المرقي العقاري. ولا تستثني هذه الموانع ممثلي ومسيري الشركات التجارية التي تتقدم للقيد في السجل التجاري.³

الفرع الثاني:

التسجيل في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية

أضفى المشرع الطابع التجاري على نشاط الترقية العقارية بصدور المرسوم 03/93 الذي كان متأثرا بسياسية اقتصاد السوق المتجسدة في دستور 1989، وهذا في المادة الثالثة من المرسوم والتي اعتبرت كل متعامل في الترقية تاجرا باستثناء الذين يقومون بها لتلبية حاجات خاصة.

وفي ظل القانون 04/11 لا يزال الطابع التجاري قائما، واشترط المشرع لاكتساب صفة التاجر القيام ببعض الإجراءات وهي القيد في السجل التجاري ومن ثم مسك الدفاتر التجارية و

¹ يراجع في ذلك المادة 08 من القانون 08/04، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 18 أوت 2004.

² يراجع في ذلك المادة 20 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ حلواجي عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص 70.

تنص المادة 04 منه "يرخص للمركبين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع..."¹.

1- إلزامية التسجيل في السجل التجاري: حسب ما نصت عليه المادة 4 من القانون 04/11 سابقة الذكر² حتى يمارس المركبي العقاري نشاطه لابد من التسجيل في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري ليحصل على صفة التاجر حسب المادة 21 من القانون التجاري³ ويعرف السجل التجاري على انه دفتر تفرد فيه صفحة لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يدون في هذه الصفحة البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري ويخضع لرقابة وإشراف الدولة، ونستطيع القول بأنه سجل يشهر فيه المركز القانوني للتاجر ونشاطه التجاري لأن الهدف الأول من نظام السجل التجاري هو العلانية حيث يتمكن الغير من الاطلاع من خلاله على كل ما يتعلق بوضعية التاجر⁴.

تنص المادة 24 من المرسوم 84/12⁵ على وجوب وإلزامية القيد في السجل التجاري بالنسبة للمتحصلين على الاعتماد وهو التزام يقع على كل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا قبل أن يباشر نشاطه التجاري لكي يصبح نشاطه تحت رقابة وإشراف الدولة، والهدف من هذا تحقيق الائتمان التجاري، واشترط المشرع عند ممارسة النشاط التجاري شطب نفسه عند التوقف عن نشاطه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 28 من القانون التجاري⁶.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك 04 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 21 من الأمر رقم 59/75، المصدر السابق.

⁴ الأزهر العبيدي، شرح القانون التجاري الجزائري "الأعمال التجارية التاجر المحل التجاري"، إصدارات مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة الوادي، طبعة 2022، الجزائر، ص 157.

⁵ يراجع في ذلك المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

⁶ يراجع في ذلك المادة 28 من الأمر رقم 59/75، المصدر السابق.

وتتم إجراءات التسجيل في السجل التجاري طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 111/15 المؤرخ في 2015/05/03¹، بناءً على طلب ممضى ومحرر على استمارة يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري مع الوثائق المطلوبة قانوناً، ومنه يسلم المركبي العقاري مستخرج السجل التجاري الذي يعتبر سنداً رسمياً عن طريقه يصبح كل شخص طبيعى أو معنوي مؤهلاً لممارسة نشاطه التجاري.

إن عدم التسجيل في السجل التجاري أو عدم قيد بعض البيانات يؤدي إلى عدم قدرة التاجر على الاحتجاج بهذه الصفة أمام الغير².

أصبح إرسال الوثائق والتسجيل في السجل التجاري إلكترونياً وطبقاً للإجراءات التقنية للتوقيع والتصديق الإلكتروني، ويسلم السجل التجاري عن طريق إجراء إلكتروني حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 111/15³ وقد حدد المرسوم التنفيذي 112/18⁴ نموذج مستخرج السجل الإلكتروني.

بالنسبة للمركز الوطني للسجل التجاري كان يسير تحت رقابة وزير التجارة، ثم أصبحت صلاحياته تحت رقابة وزير العدل عام 1990 لكن بعد عام 1997 أصبح مجدداً خاضعاً لإشراف وزير التجارة⁵.

2- إلزامية مسك الدفاتر التجارية: جعل المشرع الجزائري مسك الدفاتر التجارية واجباً على التجار سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين وهذا يصب في مصلحة التاجر والمتعامل معه.

والدفاتر التجارية هي "سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية (إيراداته ومصروفاته، حقوقه، التزاماته)، ومن خلال هذه السجلات يتضح مركزه المالي وظروف تجارته"¹.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 111/15، يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، المؤرخ في 2015/05/03، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 2015/05/13.

² منية شوايدية، محاضرات في القانون التجاري: مدخل للقانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، أُلقيت على طلبه السنة الثانية جذع مشترك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي، 2018/2017، ص 69.

³ يراجع في ذلك المادة 3 من المرسوم التنفيذي 111/15، المصدر السابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 112/18، الذي يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء القيد الإلكتروني المعدل والمتمم، المؤرخ في 2018/04/05، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 2018/04/11.

⁵ لمين لعريط، المرجع السابق، ص

والدفاتر التجارية أنواع منها دفتر الأوراق التجارية ودفتر المخزن.....الخ، وهذه تعتبر دفاتر اختيارية، وأما الدفاتر الإلزامية فخص المشرع دفترين هما دفتر اليومية ودفتر الجرد، والهدف من مسك هذه الدفاتر ضبط وتنظيم تقني لعناصر الذمة المالية للتاجر، حيث يجب أن تحفظ الدفاتر لمدة عشرة سنوات.

واعتبرت المادة 370 من القانون التجاري² عدم مسك الدفاتر التجارية حالة يعد فيها التاجر مرتكباً لجريمتي التفليس والتقصير.

ولإعطاء المرقي العقاري صفة التاجر مجموعة من الأهداف كالتالي:

- بيان المركز المالي للمرقي.
- خضوع المرقي العقاري للرقابة التي يخضع لها التاجر كما يخضع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية.
- التحفيز على الالتزام وإنجاز المشاريع السكنية المبرمجة.

¹ عبد القادر بغيرات، مبادئ القانون التجاري "الأعمال التجارية"، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشركات التجارية"، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 49.

² يراجع في ذلك المادة 370 من الأمر 59/75، المصدر السابق.

خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل نستنتج أن نشاط الترقية العقارية مر بالعديد من المراحل في التشريع الجزائري، حيث أصدر المشرع العديد من القوانين والمراسيم لتنظيم هذا النشاط وبالتالي اختلف تنظيم مهنة المرقي العقاري.

والمرقي العقاري قد يكون شخصا شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا يخضع للقانون الخاص كديوان الترقية والتسيير العقاري والجماعات المحلية.

ولممارسة مهنة المرقي العقاري وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط سواء للشخص الطبيعي أو المعنوي والتي تتمثل في الاعتماد والقيّد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقاريين واكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهي شروط خاضعة لرقابة مشددة.

وإضافة لهذا أقر المشرع مجموعة من الالتزامات القانونية على عاتق المرقي العقاري، التزامات مهنية والتزامات تعاقدية ناتجة عن العقود التي يبرمها المرقي، ووضع جزاءات إذا ما أخل المرقي العقاري بهذه الالتزامات، وهذا ما سنعرضه لاحقا.

الفصل الثاني:

التزامات المرقى العقاري

إن المرقى العقارى فى إطار ممارسته لمهنته، يقوم بإبرام العديد من التصرفات القانونية والتي نص عليها المشرع فى القانون 04/11، حيث يبرمها مع المقتنين لتنظيم العلاقة بينهم. وتنتج عن هذه العقود مجموعة من الالتزامات يفرضها المشرع على المرقى العقارى فى إطار نشاطه العقارى، وهذه الالتزامات منها ما هو التزام مهني ومنها التزام تعاقدى. وقد رتب المشرع جزاءات للمرقى العقارى فى حال ما أخل بالتزاماته، وتتمثل هذه الجزاءات فى قيام المسؤولية عليه، والغرض من هذه الجزاءات ردع وضبط نشاط المرقى العقارى.

سنتناول الالتزامات القانونية للمرقى العقارى فى المبحث الأول، وجزاءات إخلال المرقى العقارى بالتزاماته فى المبحث الثانى.

المبحث الأول:

الالتزامات القانونية للمرقى العقاري

كون المرقى العقاري أهم متدخل في نشاط الترقية العقارية جعل منه ملزماً بالعديد من الالتزامات التي فرضها عليه المشرع، وقد نظمها القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وقد تنوعت هذه الالتزامات بين التزامات مهنية والتزامات تعاقدية ناتجة عن العقود التي يبرمها.

وقسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول سنتعرض فيه للالتزامات المهنية للمرقى العقاري، والمطلب الثاني للالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري.

المطلب الأول:

الالتزامات المهنية للمرقى العقاري

في إطار إنجاز المرقى العقاري للمشاريع العقارية تنشأ له مجموعة من الالتزامات المهنية الواجب عليه احترامها والتقيدها بها، وقد خصها المشرع بالفرع الثاني من الفصل الأول من القانون 04/11.

الفرع الأول:

التزام المرقى العقاري بقواعد التهيئة والتعمير

أدرج المشرع قواعد التهيئة والتعمير في القانون 04/11 تحت عنوان "المبادئ العامة" وهذا لما لها من أهمية وألزم المرقى العقاري باحترامها، وأكدت على هذا المادة 05 من هذا القانون والتي تنص "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والبناء الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون. لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً"¹.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

يجب أن تهدف كل عمليات التجديد والترميم العمراني الى تحقيق الراحة للمستعملين، والحفاظ على الجمال والتناسق العمراني، وكذا مطابقة المعايير العمرانية السارية واحترام المخططات المرخص بها من طرف السلطات المهنية، ويجب توفر الانسجام في كل مشروع عقاري سواء كان تصميم بناية أو توسيع وهذا ما أكدت عليه المواد 06، 08، 09، 10 من القانون 04/11¹

وخضوع المشاريع الترقية الجديدة لقواعد التهيئة والتعمير يتمثل في تقديم المرقى العقاري للجهة الإدارية المختصة بالتعمير طلبا من أجل الحصول على شهادة التعمير، حيث تنص المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة تعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"²، ومنه سنتطرق لتعريف شهادة التعمير وخصائصها.

1- تعريف شهادة التعمير: عرفها الدكتور "حمدي باشا عمر" على "أنها وثيقة إدارية تسلمها البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعب البلدي، للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ويكون الفرد على بينة من أمره إذا أراد التصرف في العقار"³.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عرفها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 كالتالي " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية "⁴.

¹ يراجع في ذلك المواد 06، 08، 09، 10 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 29/90، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 1990/12/02.

³ بن عبد محمد صهيبي، الدرر نبيلة، شهادة التعمير ومنازعاتها وفق آخر التعديلات القانونية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة خنشلة، الجزائر، 2023/01/16، ص 255.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مؤرخ في 2015/01/23، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة في 2015/02/12.

والملاحظ من خلال نص المادة أنها لم تحصر حق طلب شهادة التعمير لشخص معين، وأنها وسعت النطاق وجعلتها حق الطلب لكل شخص معني، لكن المادة 03 من نفس المرسوم¹ نصت على أن الطلب يكون من طرف المالك أو موكله، وأضافت عبارة "أو أي شخص معني" وهي أوسع حيث تضم كل من له حق بناء على العقار.

2- خصائص شهادة التعمير: بعدما عرفنا شهادة التعمير نعرض أهم خصائصها:

- وثيقة إدارية صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- وثيقة إعلامية، من خلالها يتم تحديد مدى قابلية الأرض للبناء، إضافة إلى الارتفاقات خاصة ارتفاقات التعمير الواردة على البناء والمنصوص عليها قانونا.
- طلب شهادة التعمير إجراء اختياري بالنسبة للشخص المعني، لكن كونها إجراء اختياري لا ينفي أهميتها حيث أنه على أساسها تبنى أحكام رخصة البناء والتجزئة، وأضف إلى هذا أن المشرع لم يرتب جزاء على عدم الحصول عليها.
- وثيقة محددة المدة، حيث أن مدة صلاحيتها مرتبطة بمدة صلاحية أداة التعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إدارية لا تنشئ أي حق كالقيام بنشاط عمراني، وبالتالي لا تحل محل الرخص العمرانية.²

3- إجراءات الطلب والحصول على شهادة التعمير: وضع المشرع مجموعة من الاجراءات القانونية للحصول على شهادة التعمير على الرغم من أنها لا تنشأ لطالبها أي حقوق، ابتداء من تقديم الطلب إلى دراسته ثم تسليمه من الجهات المختصة.

أ/ طلب الحصول على شهادة التعمير: حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 لم يحدد المشرع من له حق في طلب شهادة التعمير، بل أعطى هذا الحق لكل معني

¹ يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² بن عبيد محمد صهيبي، المرجع السابق، ص 257.

وبالتالي وسع من دائرة المعنيين، إلا أن المادة 03 من نفس المرسوم ذكرت المالك أو موكله وأضافت أي شخص معني.

وبالنسبة للوثائق التي يتضمنها طلب شهادة التعمير فقد حددتها المادة 03 من المرسوم 19/15 وتتمثل فيما يلي:

- طلب ممضى من طرف صاحب الحق.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميم بوضع حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- ويتم إيداع طلب شهادة التعمير وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم للمعني في نفس اليوم¹
- ونلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع نموذجا محددا لشهادة التعمير، يكفي فقط أن يكون كتابي وعليه توقيع من المعني بشهادة التعمير.

ب/ دراسة طلب شهادة التعمير: يودع طلب الحصول على الشهادة والوثائق المرفقة معه بمقر المجلس الشعبي البلدي، ثم يرسل الملف إلى مصالح التعمير بالبلدية من أجل دراسته حسب نص المادة 3 من المرسوم 19/15² ولمصالح التعمير البلدي طلب الاستعانة عند الحاجة من مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية ولها أيضا الاستعانة بأي مصلحة تقنية أخرى حسب المادة 03 من المرسوم 19/15.

ج/ تسليم شهادة التعمير: تسليم شهادة التعمير هو آخر إجراء، ويتم بعد دراسته تسليم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وفق نموذج حدده المرسوم 19/15، ويجب تبليغ المعني بها في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب.

¹ يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر نفسه.

- مضمون شهادة التعمير: حددت مضمون شهادة التعمير المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي جاء فيها:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على الأرض
- الاتفاقات التي على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة والتي يمكنها أن تنقص قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لسيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل...).
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة¹.

- أهمية شهادة التعمير: بالنسبة للإدارة تكمن أهمية شهادة التعمير في كونها أداة إعلام ورقابة فمن خلالها تتمكن الإدارة من رقابة قابلية الأرض للبناء، وهي أيضا وسيلة قانونية تمارس من خلالها الإدارة عملية الضبط الإداري².

أما بالنسبة للأفراد فعلى الرغم من أنها لا تنشئ حقوقا لكنها تمدهم بمعلومات متعلقة بقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بالأرض والارتفاقات المتعلقة بها، وهي أيضا تحمي الغير في عملية شراء العقار قصد البناء فهنا الموثق ملزم قبل إبرام العقد أن يطلب شهادة تعميم من صاحب العقار وأي إهمال في طلب شهادة التعمير أو في شرحها للزبائن يترتب عنه مسؤولية مهنية للموثق³.

¹ يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر نفسه.

² بن عبيد محمد صهيبي، المرجع السابق، ص 259.

³ فليون عمر، المرجع السابق.

الفرع الثاني:

الحصول على ترخيص إداري مسبق

فرض المشرع على أي نشاط من نشاطات المرقى العقاري الخضوع لمجموعة من الرخص الإدارية، وهذا الشرط أساسي للبناء أو الموافقة على إنجازهِ وهذا تماشيا مع ما نصت عليه المادة 06 من القانون 04/11 والقواعد العامة للبناء، وهذه الرخصة هي شهادة التعمير التي تناولناها سابقا، ورخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة.

أولا/ رخصة البناء: تنص المادة 76 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹. وهو نفس الشرط الذي نصت عليه المادة 06 من القانون 11/04 التي تنص كالتالي "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى الترخيص الإداري المسبق. يمنع الشروع في أي أعمال من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق المذكور في الفقرة أعلاه"² ونجد في هذا الصياغ أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15³، وهذا يدل على أن رخصة البناء تعد شرطا أساسيا للمباشرة في أشغال البناء، وعليه سنعرض تعريف رخصة البناء وإجراءاتها.

1- تعريف رخصة البناء: تعرف رخصة البناء على أنها "عمل قانوني انفرادي (قرار إداري) صادر عن سلطة إدارية مختصة يخول لها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء مع مراعاة قانون العمران"⁴.

¹ القانون رقم 05/04، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 15/09/2004، يعدل ويتم القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 15/09/2004.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

⁴ صب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، المركز الجامعي - مغنية-، الجزائر، سبتمبر 2012، ص 251.

أما بالنسبة للمشرع وبالرجوع إلى القوانين المنظمة للعمران فلم يعط تعريفاً لرخصة البناء، بل اكتفى بذكرها في بعض المواد من بينها المادة 52 من القانون 29/90 والتي تنص على "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتجديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والمخصصة أو الواجبات المطة على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"¹ وذكرت أيضاً المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تنص "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس أو الواجهة والهيكل الكامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 القانون رقم 29/90"².

ومن هنا نستنتج مدى أهمية رخصة البناء وأنها شرط مسبق لبناء جديد، أو إجراء تغييرات كبيرة وتسلم من طرف جهة إدارية مختصة كآلية رقابة.

2- إجراءات الحصول على رخصة البناء: بالرجوع إلى نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد أن المشرع لم يفرق بين إجراءات الحصول على رخصة البناء بالنسبة للشخص المعنوي والشخص الطبيعي وجعل لهما نفس الإجراءات.

أ- تقييم طلب الحصول على رخصة البناء: وفق ما جاءت به المادة 42 من المرسوم 15/19 يتم استصدار رخصة البناء بتقديم طلب وفق النموذج المرفق بالمرسوم سابق الذكر ويجب أن يكون مرفقاً بإحدى هذه الوثائق:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة
- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975.
- أو نسخة من العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض والبنائة
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

¹ القانون رقم 29/90، الصادر سابقاً.

² المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

ويرفق هذا الطلب بثلاثة ملفات من الملف الاداري والملف التقني والملف الهندسة المعمارية.¹

ب- السلطة المختصة بمنح رخصة البناء: يتم تسليم رخصة البناء على حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي: حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15² تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحالات التي لم تذكر على سبيل الحصر ضمن اختصاص الوالي ووزير العمران في نص المادة وتتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب حسب نص المادة 48 من المرسوم سابق الذكر.³

وعندما تسلم رخصة البناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالسكن على رئيس البلدية إرسال ملف الطلب مرفقا معه رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب حسب الفقرة الأولى من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.⁴

- اختصاص الوالي: عدت الفقرة 5 من المادة 49 من المرسوم 19/15 المشاريع التي تسلم فيها الرخصة من طرف الوالي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.⁵

¹ طيب عائشة، أحكام رخص البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 02، الجزائر، ص 213 ص 214.

² يراجع في ذلك 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

⁴ يراجع في ذلك المادة 49 من المرسوم التنفيذي المصدر نفسه.

⁵ يراجع في ذلك المادة 49 من المرسوم التنفيذي المصدر نفسه.

- اختصاص الوزير المكلف بالسكن: حصرت الفقرة السادسة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 اختصاص الوزير المكلف بالسكن في منح رخصة البناء في مشاريع معينة كالتالي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشأة المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.¹

ثانيا/ رخصة التجزئة: وتهدف رخصة التجزئة بشكل عام لتوفير نمط شكلي فردي وحضري منظم، وكذلك منسجم مع الطابع العمراني ومدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، ولأهمية رخصة التجزئة سنتناول تعريفها وإجراءاتها.

1- تعريف رخصة التجزئة: عرفها الدكتور "حمدي باشا" بأنها "هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بمقتضى قرار إداري ترخص الإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية".²

أما المشرع عرف رخصة التجزئة في المادة 24 من القانون 02/82 الملغى بموجب المادة 74 من القانون 29/90 والتي نصت على "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"³، وتنص المادة 57 من القانون 29/90 "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"⁴ ونفس المدلول

¹ يراجع في ذلك المادة 49 من المرسوم التنفيذي المصدر السابق.

² محمد صهيب بن عبيد، رخصة التجزئة على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 342/20، مجلة الدراسات المقارنة، المجلد 08، العدد 01، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، الجزائر، 2022/06/18.

³ القانون رقم 02/82، يتعلق برخصة البناء والتجزئة لأجل البناء، مؤرخ في 1982/02/06، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادر 1982.(الملغى)

⁴ القانون رقم 29/90، المصدر السابق.

جاءت به المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"¹، والملاحظ في المادتين الأخيرتين أن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة بل قام بتحديد العمليات التي يتم إنجازها برخصة التجزئة.

2- إجراءات رخصة التجزئة: يجب على المرقى العقاري للحصول على رخصة التجزئة تقديم طلب حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 19/15، ويجب أن يرفق طلبه بإحدى الوثائق التالية حسب الحالة:

- نسخة من عقد الملكية.

- أو توكيل طبق أحكام الأمر 75/58 المؤرخ في 26/09/1975.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي.

وحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15، يرفق طلب رخصة التجزئة بملف نصت عليه المادة 09 من نفس المرسوم²، ويتم إرسال طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة بها في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي سيقام فيها المشروع وهذا ما جاءت به المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي³.

ثالثا/ شهادة المطابقة: بعد انتهاء عملية البناء وجب على صاحب المشروع إعلام الإدارة المختصة بإتمام المشروع حيث تقوم الأخيرة بمراقبة مدى مطابقة رخصة البناء الممنوحة في إطار هذا المشروع، ثم تقوم بمنح شهادة المطابقة، وعليه سنقوم بتعريف شهادة المطابقة وعرض إجراءاتها.

1- تعريف شهادة المطابقة: عرفت شهادة المطابقة بأنها "وثيقة تعلن إن كان إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 09 من المرسوم 19/15، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 10 من المرسوم 19/19، المصدر نفسه.

شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء¹.

وعرفها المشرع في الفقرة الخامسة من المادة 02 من القانون 15/08 والتي تنص على " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"²

وحسب المادة 56 من القانون 29/90 والتي تنص على " يجب على المالك صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم شهادة المطابقة"³ ومنه وجب على صاحب المشروع إخطار الإدارة الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إنهاء الأشغال من أجل القيام بإجراءات استخراج رخصة المطابقة.

2- إجراءات الحصول على رخصة المطابقة: حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15⁴ وجب على المستفيد من الرخصة بعد انتهاء الأشغال إيداع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في آجال ثلاثة أشهر من التاريخ المحدد في الرخصة وإتمام إنجاز البناية.

الفرع الثالث:

التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة

وجب على المرقى العقاري خلال ممارسته لنشاط الترقية العقارية التحلي والالتزام بأخلاقيات المهنة سواء اتجه الدولة باحترام التعليمات والتوصيات والارشادات، أما بالنسبة للزبائن فعليه الوفاء لهم واحترام الشروط وفقا لما جاء به القانون 04/11 والمرسوم التنفيذي 85/12، وعليه سنعرض تعريف أخلاقيات المهنة ومضمونها.

¹ مهور فاطمة الزهراء، مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، الجزائر، 2022/12/21، ص331.

² القانون رقم 15/08، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة 2008/08/03.

³ القانون رقم 29/90، المصدر السابق.

⁴ يراجع في ذلك المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق.

1- تعريف أخلاقيات المهنة: عرفها الأستاذ "جابر محجوب" بأنها "مجموعة القواعد التي تحدد الواجبات المهنية"¹

وتعرف أخلاقيات المهنة "بأنها تكريس للمبادئ والمثل العليا التي يجب على المهني التقيد بها عند ممارسة مهنته، فهي بذلك مجموعة من القواعد والمبادئ التي تحكم السلوك الذي يجب على المهني الالتزام به في ممارسة المهنة. كما أنها تشتمل على جميع الحقوق والواجبات الأساسية الخاصة بالمهني"².

وتكمن أهمية أخلاقيات المهنة للمرقى العقاري كغيره من المهن في كونها تضبط سلوك صاحب المهنة في ممارسته لها وفي علاقته مع شركائه المتعاملين معه، وكذلك علاقته بالدولة، وهذا يخلف رقيا ونهضة اجتماعية واقتصادية، وهو ما أكدته المادة 47 من القانون 04/11³. وكذلك المادة 04 من المرسوم 85/12 والتي تنص "يتعين على المرقى العقاري الوفاء بالتزاماته اتجاه الدولة واتجاه زبائنه"⁴.

2- مضمون أخلاقيات المهنة: تتضمن أخلاقيات المهنة مجموعة من الالتزامات وجب على المرقى العقاري التحلي بها في إنجازه لمشاريعه وهي:

- وجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية التي يلتزم بها المرقى العقاري موضوع دفتر الشروط والذي حدد مضمونه المرسوم التنفيذي 85/12.
- يتحمل المرقى العقاري التمويل المالي، وكذلك عدد كافي من المقتنين المؤهلين.
- عدم التنازل عن اعتماده للغير والوفاء بالتزاماته مع الدولة ومع زبائنه.
- استعمال مواد بناء ذات جودة عالية واحترام القواعد الفنية والأنظمة التقنية المعمول بها.⁵

¹ بونيف لقمان، التزامات المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بشير الإبراهيمي، الجزائر، 2020/2019، ص 8 ص 9.

² بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية للمرقى العقاري في نشاط الرقابة العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة بن يوسف بن حدة، الجزائر، 2021/06/27، ص 590.

³ يراجع في ذلك المادة 47 من القانون رقم 04/11، المصدر.

⁴ يراجع في ذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي 85/12، المصدر السابق.

⁵ فليون عمر، المرجع السابق، ص 64.

الفرع الرابع:

الالتزام بالإعلام

أوجب المشرع المرقى العقاري بالإعلام من الأماكن المخصصة للإشهار، وهذا من أجل مصلحة الراغبين في اقتناء سكن.

وقد وضع طريقة محددة للإعلام فيما يخص المرقى العقاري، حيث تنص المادة 41 من القانون 04/11 على "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع"¹ وهدف المشرع من الحرص على قيام المرقى بالإعلام منع المضاربة وإضفاء الشفافية لعملية الترقية وهذا بتكافؤ الفرص الذي تحققه عملية الإعلام.

واحتراما لأخلاقيات المهنة حرص المشرع على توفير المصادقية في الإعلام حيث حذر من الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية الزبائن فنجد المادة 47 من القانون 04/11 في الفقرة الرابعة منها تنص على "عدم اللجوء الى الإشهار الكاذب أو الاستغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه"² وأكد على هذا في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 85/12 والتي تنص "يتعين على المرقى العقاري عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال"³. وقد ألزم المشرع المرقى العقاري بغية التأكيد على أهمية الإعلام توفير محلات كافية ومناسبة لاستقبال وإعلام زبائنه، وكذلك القيام بإشهار واسع وصادق عبر مختلف وسائل الإعلام في موقع مشروعه وعلى مستوى مقره وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم البلدية موقع الإنشاء قبل القيام بعملية البيع.

الفرع الخامس:

الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تنص المادة 55 من القانون 04/11 على "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

³ المرسوم التنفيذي 85/12، المصدر السابق.

في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الذي يدعى في صلب النص " صندوق الضمان " توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب¹ وضع المشرع التزام الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على كل مرقى سجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وهذا من أجل حماية المستفيدين وضمان حقوقهم من أي مخاطر وأخطاء قد تحدث إضافة الى ما قد يحدث من تحايل، ومنه فمهمة هذا الصندوق وضع الضمانات الملزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب².

صدر المرسوم التنفيذي رقم 182/14 تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم 04/11 والذي حدد آجال انتساب المرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في آجال ستة أشهر من تاريخ الحصول على الاعتماد، ويترتب عن مخالفة هذه الآجال وقف مؤقت للاعتماد إلى أن تسوى الوضعية، فإذا لم يتم تسوية الوضعية يسحب الاعتماد نهائيا في آجال إضافية مدتها ثلاثة أشهر³.

المطلب الثاني:

الالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري

لقد جاء المشرع الجزائري بموجب القانون 04/11 بمجموعة من القواعد الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومنه نشاط المرقى العقاري وتعاملاته مع جميع الأطراف ولقد خصص الفصل الثالث من هذا القانون للعقود التي يبرمها المرقى العقاري، محددات الالتزامات التي على عاتق المرقى العقاري، وعند الرجوع إلى مواد الفصل الثالث من القانون 04/11 المتضمن المواد من 25 إلى 53، نجد المشرع أعطى شكلين للعقود الأول البيع والذي يشمل عقد بيع العقار المبني وعقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² فليون عمر، المرجع السابق، ص 65

³ المرسوم التنفيذي 182/14، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الكفالة والضمان المتبادلة في الترقية العقارية، المؤرخ في 2014/07/05، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة في 2014/06/19.

وسنقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول نتعرض فيه للعقود التي يبرمها المرقى العقاري، والفرع الثاني الالتزامات الناتجة عن العقود التي يبرمها المرقى العقاري.

الفرع الأول:

العقود التي يبرمها المرقى العقاري

حدد المشرع في القانون 04/11 مجموعة من العقود وأعطاه أحكام خاصة في نشاط الترقية العقارية وسنعرض هذه العقود كالتالي:

أولاً: عقد بيع العقار المبنى

1/ تعريفه: عرفه المشرع في المادة 26 من القانون 04/11 والتي تنص على "عقد بيع العقار المبنى هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف مقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبنى موضع الصفقة....."¹

ومنه فالعقار المبنى هو عقد شكلي وجب صبه في قالب رسمي لأنه وارد على عقار، وهو أيضا عقد ملزم لجانبين حيث يلزم المرقى العقاري كونه بائعا بنقل ملكية العقار بكل حقوقه ويلزم المقتني بدفع الثمن مقابل العقار.

2- خصائصه:

أ/ عقد ملزم لجانبين: هو عقد تبادلي يتبادل فيه الأطراف الالتزامات، فالمرقى العقاري ملزم بنقل ملكية العقار والمقتني ملزم بتسديد ثمن العقار.

ب/ عقد له محل موجود: محل عقد بيع العقار المبنى موجود وقت إبرام العقد على غرار عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

ج/ عقد شكلي: أوجب المشرع إفراغ عقد بيع العقار المبنى في قالب رسمي على غرار العقود الرضائية وتسجيله وشهره.

د/ عقد محدد: ليس من العقود الاحتمالية فالمشتري يطلع على العقار محل التعاقد ويتفق مع المرقى العقاري ويحددان سعر البيع².

¹ القانون 04/11، المصدر السابق.

² أوجد حياة، المرجع السابق، ص 54 ص 55.

3- شروط عقد بيع العقار المبني: يجب أن يستوفي العقد الشروط التالية:

أ/ **القالب الرسمي:** ألزم المشرع إفراغ العقود التي محلها عقار في قالب رسمي، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق المعدل والمتمم "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق"¹.

ومنه نستنتج أن المشرع وضع شرط الشكلية أو إفراغ العقد في قالب رسمي تحت طائلة البطلان وهذا ما أكدت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني².

ونجد المادة 25 من القانون 04/11³ أوجبت أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري سواء العقار المبني أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء محل العقد يجب أن يعد في قالب رسمي وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

ب/ **التسجيل:** اشترط المشرع إضافة إلى القالب الرسمي التسجيل بموجب الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل حيث أنه على الموثق تسجيل العقود لدى مصلحة التسجيل، وتنص المادة 75 في الفقرة 01 على "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها المكتب"⁴

¹ الأمر رقم 91/70، المتضمن تنظيم التوثيق، مؤرخ في 15/12/1970، الجريدة الرسمية، العدد 107، الصادرة في 25/12/1970، معدل ومتمم.

² يراجع في ذلك المادة 324 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 25 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق

⁴ الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 09/12/1976، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 18/12/1977.

ويلزم الموثقون بتسجيل كافة العقود في أجل شهر واحد حسب نص المادة 58 من القانون سابق الذكر¹ وفي حالة التأخير يتعرض الموثق لعقوبات جنائية.

ج/ الشهر بالمحافظة العقارية: عند توثيق العقد لدى الموثق يستوفي أركانه وينتج آثاره من التزامات ماعدا الأثر العيني ألا وهو نقل الملكية، فقد ألزم المشرع في البيوع الواردة على العقار الشهر لاننتقال الملكية وقد نصت المادة 793 من القانون المدني على "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"²

وللشهر دور مهم وبارز وهو الإعلام، فمن خلال الشهر تعلم الوضعية القانونية للعقار للغير.

ثانيا: عقد البيع على التصاميم:

1- **تعريفه:** عرفه "علاء حسين علي" بأنه "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشييد مبان على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري، ونقل ملكيتها له وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها، خلال مدة زمنية متفق عليها أو مدة معقولة مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة"³

واستحدث المشرع عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

¹ يراجع في ذلك المادة 58 من الأمر 105/76، المصدر السابق.

² الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

³ نعيمى عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة دراية، الجزائر، 2020/2019، ص12.

وعرفه في المادة 28 من القانون 04/11 في الفقرة الأولى منها على أنه "العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"¹.

ونلاحظ من نص المادة بأن المشرع ألزم المرقى العقاري بتشييد مبان على أرض يملكها أو يملك حق البناء عليها، أي بإمكانه البناء على أرض لا يملكها والمقصود هنا حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لصالح المرقى العقاري من قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة الخاصة وحسب المادة 06، 07، 08، 09، 11، 12 من المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري عن طريق التراضي²، رخص المشرع للمرقى العقاري إنجاز مشروعه على أرض يملك حق امتياز عليها، ويتم التنازل عن الملكية بعد سنتين من إتمام الإنجاز، لكن هذا يخالف ما جاء به المرسوم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم³، في تصريح البائع في عبارة "الملكية الكاملة" وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن.

2- خصائص عقد البيع على التصاميم:

أ- عقد ملزم لجانبين: أي عقد تبادلي، لكل طرف فيه التزام بالمرقى بصفته بائعا ملزم بإنجاز البناء ونقل الملكية للمشتري (المقتني) وهذا الأخير ملزم بالدفع كلما تقدم الإنجاز وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون 04/11⁴.

¹ القانون 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المواد 06، 07، 08، 09، 11، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، الجريدة الرسمية، العدد 58، الصادرة في 04/11/2015.

³ المرسوم التنفيذي 431/13، يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، الصادرة في 25/12/2013.

⁴ يراجع في ذلك المادة 28 من القانون 04/11، المصدر السابق.

ب/ **عقد محدد:** فالالتزامات في عقد البيع على التصاميم والحقوق معينة ومحددة وقت إبرام العقد فالمرقي ملزم بالبناء وطبقا لأجال ومواصفات يحددها العقد، بمقابل الثمن الذي يدفعه المقتني.

ج/ **عقد مسمى:** عقد البيع على التصاميم من العقود التي أعطاهها المشرع تسمية معينة، وقد تناوله في القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية.

د/ **عقد شكلي:** بالرجوع إلى نص المادة 34 من القانون 04/11 نجد المشرع أوجب صب عقد البيع على التصاميم في قالب رسمي والخضوع للشكليات الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويتم هذا العقد بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق من أجل معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبق للالتزامات التعاقدية.¹

د/ **عقد زمني:** عامل الزمن مهم جدا في هذه العقود حيث أن المرقى العقاري يلتزم بإنجاز المشروع خلال أجل محدد في العقد، أضف إلى هذا الثمن المحدد في العقد وقت انعقاده ويمكن تعديله بعد فترة حسب نص المادة 7 من المرسوم 431-13² وأيضا نص المادة 38 من القانون 04/11.³

3- **شروط عقد بيع على التصاميم:** يخضع عقد البيع على التصاميم لمجموعة من الشروط كالتالي:

أ- **شرط الشكلية:** كما سبق وذكرنا عقد البيع على التصاميم هو عقد شكلي، وبالتالي اشترط المشرع إفراغه في قالب محدد قانونا حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 481/13 وأكدت على هذا المادة 34 الفقرة الأولى من القانون 04/11 والتي تنص على "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".⁴

¹ يراجع في ذلك المادة 34 من القانون 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 431 / 13، المصدر السابق

³ يراجع في ذلك المادة 38 من القانون 04/11، المصدر السابق.

⁴ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

وباعتبار الشكلية ركن من أركان عقد البيع على التصاميم، فتخلفه يقع تحت طائلة البطلان¹، وبالنسبة للنموذج الخاص بعقد البيع على التصاميم فقد قام المشرع بتحريره في الملحق الأول المرفق بالمرسوم التنفيذي 431/13، ويحتوي هذا الملحق على كل البيانات المتعلقة بالعقد من أطراف العقد، تعيين العقار، والوثائق المرجعية، السعر وقابلية المراجعة، كفاءات التسديد والآجال.

ب- شرط التسجيل: هو عملية جبائية تهدف إلى إعطاء تاريخ ثابت للعقد حتى تتمكن إدارة الضرائب من متابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عنها.

بالنسبة لرسوم التسجيل تقدر بنسبة 5% من ثمن البيع طبقا للمادة 252 من الأمر 105/76² وأعفى المشرع من هذا الرسم في الفقرة الثانية من المادة 258 من نفس الأمر³ عقود بيع العقار المخصصة للاستعمال السكني، وبالتالي فالمحالات ذات الطابع التجاري أو المهني في إطار الترقية العقارية غير مستفيدة من هذا الإعفاء⁴.

ج/ شرط الشهر: اشترط المشرع شهر عقد البيع على التصاميم في المحافظة العقارية حتى يكون نافذا منتجا لآثاره القانونية حسب ما نصت عليه المادة 346 الفقرة 1 من القانون 04/11 "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار"⁵، ويتوافق هذا النص مع ما جاءت به المادة 15 من الأمر 75/74⁶.

¹ يراجع في ذلك المادة 324 من الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 252 من الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 1976/10/09، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 1976/12/18.

³ يراجع في ذلك المادة 258 من الأمر 105/76، المصدر نفسه.

⁴ فليون عمر، المرجع السابق، ص 42.

⁵ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

⁶ الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 1975/11/12، الجريدة الرسمية، عدد 58، الصادرة في 1975/11/18.

4- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم: يعد محل عقد البيع على التصاميم من الأشياء القابلة للوجود في المستقبل، والتي أجاز المشرع التعامل فيها وجعلها محل التزام حسب نص المادة 92 من القانون المدني والتي تنص "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً"¹ وينطبق هذا على عقد البيع على التصاميم الذي جاء به القانون 04/11 حيث تنص المادة 25 منه على "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي..."²

طبقاً للقواعد العامة المشرع عرف البيع في المادة 351 من الأمر 58/75 والتي تنص على "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا مالياً آخر مقابل ثمن نقدي"³. وأعطى التصرف الذي ينقل من خلاله المرقى العقاري ملكية عقار مبني أو في طور الإنجاز للمقتني وصف عقد البيع، وعندما نسقط التعريف الوارد في القانون المدني على عقد البيع على التصاميم الذي نص عليه القانون 04/11 نجد بأنه في شروط العقد المرقى العقاري يمثل البائع والمقتني يمثل المشتري والسكنات والمحلات التي يقوم المرقى العقاري بإنجازها هي محل العقد وقد يكون موجود وقت إبرام العقد أو قابلاً للوجود، ومنه تترتب جميع الآثار القانونية.

وقد قام المشرع بتوفير حماية خاصة في هذا العقد مقررة لصالح المقتني وهذا لوجود احتمال عدم توفر محل العقد أثناء إبرامه، حيث يعتبر المقتني هو الطرف الأضعف في العقد، فهدفه من شراء العقار تلبية حاجاته الخاصة والتي هي الحصول على سكن وبالتالي فطبيعة عمله هي عمل مدني والدولة الجزائرية أعطت الأولوية لهذه الأعمال، أما بالنسبة للمرقى العقاري الذي هو الطرف الثاني في العقد فهدفه تحقيق الربح كونه تاجراً، أي أن غرضه من نشاطه الترقوي هو تحقيق الربح⁴.

¹ الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

⁴ بوسنة إيمان، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 333.

ثالثا: عقد حفظ الحق

1- تعريفه: عرف عقد حفظ الحق على أنه " عقد تمهيدي رسمي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتخصيص ملك عقاري مقرر بناؤه أو في طور البناء وفق المواصفات المتفق عليها، مقابل دفع صاحب حفظ الحق مبلغ مالي كضمان باسمه، يودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.¹ أما بالنسبة للمشرع الجزائري نظمته لأول مرة في القانون 86/07 الملغى حيث الفصل السادس منه معنون بـ "عقد حفظ الحق"، أما المرسوم التشريعي 03/93 فقد ألغى هذا النموذج من العقود.

إلى حين صدور القانون 04/11 الذي عرف حفظ الحق في الفقرة الأولى من المادة 27 والتي تنص "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه، أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير"²

2- خصائصه: يتميز عقد حفظ الحق بمجموعة خصائص نعرض أهمها:

أ/ عقد ملزم لجانبين: هو عقد تبادلي يلزم كلا طرفيه بالتزامات معينة وقد نصت عليها المادة 27 من القانون 04/11.³ حيث يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار الذي قرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق عند إنجازه مباشرة، أما صاحب حفظ الحق فهو ملزم بدفع تسبيق عبارة عن مبالغ مالية مقررة أو تم الاتفاق عليها لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ولا تتجاوز 20 % من القيمة التقديرية لسعر العقار في كل الأحوال، حسب نص المادة 52 من القانون 04/11.⁴

¹ جميلة جبار، خصوصية الشكلية في عقد الترقية العقارية "عقد البيع على التصاميم وعقد حف الحق"،

مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 01، جامعة جلاي بونعامة، الجزائر، 2022/03/31، ص 27.

² القانون 04/11، المصدر السابق.

³ يراجع في ذلك المادة 27 م القانون 04/11، المصدر نفسه.

⁴ يراجع في ذلك المادة 52 من القانون 04/11، المصدر نفسه.

ب/ عقد غير رسمي: لم يشترط المشرع الجزائري الرسمية في عقد حفظ الحق بل اكتفى بالكتابة العرفية مع احترام النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 431/13، ويخضع هذا العقد للتسجيل لكنه غير ملزم بالإشهار في المحافظة العقارية.

ج/ عقد غير ناقل للملكية: عقد حفظ الحق لا يلزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار محل العقد وقد نصت المادة 31 من القانون 04/11 على "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به"¹، ونفس ما جاءت به القواعد العامة وفقا لنص المادة 351 من القانون المدني². وأيضا المادة 793 من القانون سابق الذكر التي وضعت شرط مراعاة ما عليه القوانين من أجل انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بين أطراف العقد.

د/ كتابة البيانات الضرورية في العقد: وهذه البيانات تضمنها كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وأوردها المشرع في نص المادة 30 من القانون 04/11³. والمتمثلة في أصل الملكية، مراجع رخصة التجزئة، رقم السند شهادة التهيئة والشبكات، مرجع رخصة البناء.

و/ اقتطاع مبلغ 15% في حالة الفسخ: أعطى المشرع بموجب المادة 32 الفقرة 03⁴ الحق للمرقى العقاري في اقتطاع 15% من قيمة التسبيق الذي لا يتجاوز نسبة 20% من القيمة الكلية للعقار في حالة إذا ما طلب صاحب حفظ الحق الفسخ دون موافقة المرقى العقاري⁵.

3- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق: وقع اختلاف حول طبيعة عقد حفظ الحق ما إن كان وعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين أو بيع بالعربون، وبالرجوع للقواعد العامة الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين أوجب المشرع أن تذكر فيه كل المسائل الجوهرية للعقد النهائي والمدة التي سيبرم فيها العقد النهائي، كما يخضع لنفس الشكليات التي يخضع لها العقد الأصلي،

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 351 من الأمر 58/75، المصدر السابق

³ يراجع في ذلك المادة 30 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

⁴ يراجع في ذلك المادة 32 من القانون رقم 04/11، المصدر نفسه

⁵ فليون عمر، المرجع السابق، ص48.

ومنه فالوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين الوارد على العقار يجب أن يكون مكتوبا في قالب رسمي ويشهر في المحافظة العقارية¹، ومنه فهذا العقد يشترك مع عقد حفظ الحق في وجوب ذكر المسائل الجوهرية، إلا أن هذا الأخير لا يخضع للشهر، وأضيف إلى هذا أن المشرع خص صاحب حفظ الحق بالرجوع عن إبرام العقد مقابل اقتطاع نسبة من مبلغ التسبيق المودع في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ولم يعط المرقى العقاري الحق في التقاضي.

أما البيع بالعربون نصت عليه المادة 72 مكرر من القانون المدني²، فالعربون يكون عبارة عن ضمان لجدية صاحبة في تنفيذ العقد ويتم دفع باقي الثمن عند تنفيذ العقد، وبالنسبة للعدول إذا عدل صاحب العربون لا يرد إليه المبلغ أما إذا عدل من دفع له العربون وجب عليه رده بالمثل، أما عقد حفظ الحق فالتسبيق لا يدفع للمرقى العقاري بل يدفع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وإذا عدل صاحب حفظ الحق عن إجراء العقد لا يخسر كامل المبلغ بل نسبة معينة فقط، وبالإضافة إلى أن المشرع لم ينص على حق المرقى في العدول³.

وعليه فإن عقد حفظ الحق رغم تشابهه والنقاط المشتركة بينه وبين الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين والبيع بالعربون إلا أن الرأي الراجح يعتبره عقدا ذو طبيعة خاصة، يعمل به في مجال الترقية العقارية ويعتبر من بين طرق بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء⁴.

الفرع الثاني:

الالتزامات الناتجة عن العقود التي يبرمها المرقى العقاري

تترتب عن العقود التي يبرمها المرقى العقاري خلال ممارسة نشاط الترقية العقارية مجموعة التزامات، ونظرا للخصوصية والأهمية التي يختص بها كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق فالمرقى يلتزم بموجبهما بمجموعة من الالتزامات والتي حددها المشرع في القانون 04/11، سنعرضها كالتالي:

¹ يراجع في ذلك المادة 78 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 72 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

³ بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 373 ص 374.

⁴ فليون عمر، المرجع السابق، ص 48.

أولاً/ الالتزام بإنجاز المشروع: إنجاز المشاريع العقارية وتشبيدها التزام يعمل عليه المرقى العقاري وفقاً لما جاء به نص المادة 17 من القانون 04/11 حيث تنص "يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل"، وكذلك المادة 24 من المرسوم التنفيذي 85/12 تنص على "يتحمل المرقى العقاري مسؤولية التنسيق في جميع العمليات التي ترتبط بالدراسات والأبحاث وتهيئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع"¹ وهذا التنفيذ له وقت محدد وهو أجل الإنجاز المتفق عليه بين الطرفين.

والالتزام بالإنجاز يعتبر أساس تنفيذ باقي الالتزامات في عقد البيع على التصاميم وهو المحور الذي يدور حوله العقد، ويعد هذا الالتزام التزاماً بتحقيق نتيجة لا التزاماً ببذل عناية، ومنه في حالة عدم وفاء المرقى العقاري به يسأل أياً كان سبب عدم الوفاء، وليس من الممكن له الاحتجاج ببذل العناية اللازمة كما لا يمكنه نفي مسؤوليته إلا إذا ثبت أن السبب أجنبي أو قوة قاهرة.

ثانياً/ الالتزام بالمطابقة: نص عليها المشرع في حالة البيع على التصاميم حيث تنص المادة 39 من القانون 04/11 على "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من البناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والقانون 15/08 المؤرخ في 2008/05/20"²، والمادة 26 في الفقرة الثانية منها توافق ما جاءت به المادة 39 حيث تنص "وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع سعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، الشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في المجال قابلية السكن..³ وتظهر هذه المطابقة إدارياً في شهادة المطابقة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

ويلتزم المشتري بالتحقق من مدى مطابقة الأوصاف التي تم الاتفاق عليها في عقد البيع، وفي حالة ما اكتشف عيبا خفي بلغ البائع في أجل معقول وإلا اعتبر راضيا، ويضمن له هذا الحق في المطالبة بالضمان حسب نص المادة 379 من القانون المدني.¹ ومنه فالبائع الذي هو المرقى العقاري ملزم قانونا بضمان انتفاع المشتري بالعقار انتفاعا كاملا.²

ثانيا/ الالتزام بالتسليم: حسب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 04/11³ يلتزم المرقى العقاري بعد استصدار شهادة المطابقة بالتسليم الفعلي ويختلف التسليم في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

1- التسليم في عقد البيع على التصاميم: تنص الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 04/11 على "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية"⁴، والتسليم في عقد البيع على التصاميم لا يهدف لحيازة البناء والانتفاع به فقط، بل لتحقيق المكتب من مواصفات البناء بدقة أكبر.⁵

أما بالنسبة لأجل التسليم فلم يحدده المشرع، ولقد تكلم المشرع عن أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 "إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم"، فهنا لم يحدد المشرع الأجل بل ذكر تاريخ بداية سريانه فقط وهو تاريخ توقيع العقد.

ونجد المادة 43 من القانون 04/11⁶ والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 431/13⁷ أكدا وألزما بتحديد عقوبات تأخير تسليم البناية أو جزء من بناية، ونستنتج هنا أن المشرع ألزم الأجل في العقد.

¹ يراجع في ذلك المادة 379 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

² فليون عمر، المرجع السابق، ص 72.

³ يراجع في ذلك المادة 34 من القانون 04/11، المصدر السابق.

⁴ القانون 04/11، المصدر السابق.

⁵ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال في التشريع الجزائري، ص 358.

⁶ يراجع في ذلك المادة 43 من القانون 04/11، المصدر السابق.

⁷ يراجع في ذلك المادة 04 من المرسوم 431/13، المصدر السابق.

2- التسليم في عقد حفظ الحق: تنص المادة 27 من القانون 04/11 على "عقد حفظ الحق هو عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه"¹، أي أن المرقى العقاري يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق عند انتهائه مباشرة، وبالمقابل يكمل صاحب حفظ الحق الثمن المتبقي من سعر العقار بعد التسبيق الذي دفعه.

وتكمن أهمية مدة الإنجاز المتفق عليها في العقد في كون نهايتها هي بداية حساب التزام البائع بتسليم العقار، ويدفع له الدفعات التي تبقت من الثمن المتفق عليه، وفيها يبدأ حساب مدة الضمان وتعتبر أيضا مدة يحدد بها تمام الإنجاز أي أن البناء أصبح قابلا للاستعمال في غرضه المعد له.²

رابعاً/ الالتزام بالامتناع عن تلقي مبالغ خارج العقد المبرم: تنص المادة 42 من القانون 04/11 على أنه "لا يمكن للمرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين"³ وهنا منع المشرع المرقى العقاري من تلقي أو قبول أو طلب مبالغ في إطار عقد البيع على التصاميم، وأكدت على هذا المادة 19 من المرسوم التنفيذي 85/12⁴ حيث ألزمت المرقى العقاري بالتعهد على عدم قبول أي مبالغ تسبيق أيا كان شكلها. وغاية المشرع من هذا منع أي ابتزاز مالي قد يحدث للمقتنين خارج نطاق العقود المبرمة أو قبل إبرامها وهذا من أجل إيقاف عمليات النصب التي يقوم بها فئة من المرقين العقاريين والذين يتلقون أموالاً من المقتنين دون إبرام أي عقود.

خامساً/ الالتزامات بإعداد نظام الملكية المشتركة وإدارة العقار المنجز: عرف الأستاذ " محمد جمال" الملكية المشتركة على أنها "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة ما يجعل من

¹ القانون 04/11، المصدر السابق.

² فليون عمر، المرجع السابق. ص 43.

³ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

⁴ يراجع في ذلك المادة 19 من المرسوم 85/12، المصدر السابق.

حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة كالأجزاء العامة، والملكية الشائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة"¹، أما المشرع الجزائري فقد عرفها في المادة 743 من القانون المدني².

وبالنسبة للترقية العقارية فقد ألزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام ملكية مشتركة خاص بالمباني الجماعية وقد نصت على هذا المادة 61 من القانون 04/11 في فقرتها الأولى كما يلي "يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية التقنية والمالية الخاصة به"³ وقد أضافت المادة 48 من نفس القانون التزام المرقى العقاري بكل ما يلزم من التدابير من أجل تسهيل التكفل بالعقار المنجز وقد جاء في نصها ما يلي " يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه"⁴ وقد قام المشرع بتحديد مدة إدارة وتسيير البيانات التي ينجزها المرقى العقاري بسنتين حسب نص المادة 62 من القانون 04/11 وألزم المرقى العقاري بتنظيم وتحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المعنيين أو الأشخاص المعنيين من طرفها، وهذا ما أكد من خلال المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁵.

¹ جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2017/2018، ص6.

² يراجع في ذلك المادة 743 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

³ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

⁴ القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المؤرخ في 2014/03/04، الجريدة الرسمية، العدد 1، الصادرة في 2014.

المبحث الثاني:

جزء إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

في إطار العقود التي يبرمها المرقى العقاري سواء عقد بيع العقار مبني أو بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وضع له المشرع مجموعة من الالتزامات التي تنشأ من خلال هذه العقود، من التزام بالتسليم والإنجاز والمطابقة وأيضا التزامات مهنية كالتزامه بأخلاقيات المهنة والإعلام، وكما فرض المشرع هذه الالتزامات وضع جزاءات إذا ما أخل بها المرقى العقاري وهذا من أجل حماية المقتنين.

وفي خضم هذا قسمنا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول سنتناول فيه المسؤولية المدنية للمرقى العقاري والمطلب الثاني المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري.

المطلب الأول:

المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

تعرف المسؤولية المدنية بأنها التزام المدين بتعويض كل ضرر ترتب عن إخلاله بالتزام من التزاماته ونظرا لتعدد التزامات المرقى العقاري فألزمه المشرع بالمسؤولية المدنية، وتتضمن هذه الأخيرة المسؤولية التقصيرية (الفرع الأول)، المسؤولية العقدية (الفرع الثاني)، المسؤولية العشرية (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

المسؤولية التقصيرية

تنشأ المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري بسبب خطأ أو تقصير أو إهمال وكان هذا سبب لحدوث ضرر للغير، وهذا ما جاء به نص المادة 124 من القانون المدني حيث تنص "كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹ إن المرقى العقاري ملزم بإنجاز بناية خالية من العيوب، وأي خلل في هذه البناية يقع على مسؤوليته ما لم يثبت أن هناك سبب أجنبي، ومنه يقوم بالإصلاح أو التعويض على

¹ الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

أساس الضرر وليس الخطأ، وهذا لا يعني عدم قيام المسؤولية في حالة الخطأ ولكن إن كان الخطأ عقدي أي نتيجة إخلال المرقى العقاري بالتزامه نكون أمام مسؤولية عقدية هنا، ومنه لقيام المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري وجب توفر ثلاثة شروط نعرضها فيما يلي:

أولاً/ الخطأ: لقيام المسؤولية التقصيرية اشترط المشرع الجزائري تواجد عنصر التعدي الذي يكون في إخلال بالتزام قانوني يكون خارجاً عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق وهذا بإرادته الكاملة سواء بقصد أو إهمال أو تقصير، وعنصر الإدراك هنا ضروري عند الفاعل حتى تتم مسألته، ومنه يلزم بتعويض الغير عن الضرر الناتج عن تصرفه ليتحمل تبعه خطئه الشخصي.¹

ثانياً/الضرر: لا يكفي لقيام المسؤولية التقصيرية وجود الخطأ فقط، بل لابد من حدوث ضرر، فالضرر مهم لقيام المسؤولية ويجب إثباته، فإذا أثبت المعني وجود ضرر قامت المسؤولية التقصيرية على المرقى العقاري، ويجب أن يكون الضرر ناتجاً عن إهمال صادر من المرقى العقاري.²

ويعتبر الضرر معيار تقدير التعويض في دعوى التعويض حيث يقدر هذا الأخير بناء على كم الخسارة المادية والمعنوية التي لحقت بالمضرور، وتشمل المسؤولية التقصيرية الضرر المباشر فقط لا غير المباشر، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 182 من القانون المدني على ".....ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوفاه ببذل جهد معقول"³، ومنه فالمشرع اعتمد في تقدير التعويض على الضرر المباشر، ويحتوي هذا الأخير على الضرر المباشر المتوقع الذي يتوقعه أطراف العقد عند إبرامهم للعقد والممكن أن يحصل أثناء عملية تنفيذ العقد ويشمل أيضاً الغير

¹ رحمانى أمال نظرة، المرجع السابق، ص10.

² إقولي/أولاد رابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر، ص280.

³ الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

متوقع، على غرار المسؤولية العقدية التي تشتمل الضرر المباشر فقط إلا في حالتي الغش و الخطأ الجسيم.¹

ثالثاً/ العلاقة السببية: والمقصود بالعلاقة السببية أن الخطأ هو من سبب الضرر، أي أن هناك علاقة بين الخطأ والضرر، ويثبت هذه العلاقة المتضرر لكي يحصل على التعويض، لكن هناك حالات تتعدد فيها أسباب حدوث الضرر والمشرع في هذه الحالة أخذ بالسبب الفعال.

لكن المرقى العقاري في إطار نشاطه الترقوي فإنه يسند مهام إنجاز المشاريع الى أشخاص آخرين وهم المتدخلون الآخرون في نشاط الترقية العقارية كالمهندسين المعماريين والمقاولين... وغيرهم، وهؤلاء لهم دخل في الجانب التقني والتنفيذي للمشاريع ولا يمكن استبعادهم، وبالتالي فإن مسؤولية المرقى العقاري مشتركة مع المتدخلين ومسؤوليتهم لا يمكن نفيها إلا إذا ثبت أن السبب أجنبي. وجاءت المادة 126 من القانون المدني في هذا الصياغ حيث تنص على "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض"²

ونظراً لكون المشرع لم ينظم العلاقة بين المرقى العقاري والمتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري نطبق القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، ومنه المرقى العقاري هو من يتحمل تبعه الهلاك والمسؤولية على الأشياء الموجودة في مكان التنفيذ، فقد تقوم المسؤولية لعدم أخذ المرقى العقاري بالاحتياطات اللازمة مما سبب أضرار مادية للغير.³

¹ إقلاولي/أولد رابح صافية، المرجع السابق ص280.

² الأمر رقم 58/75، المصدر السابق.

³ إقلاولي/أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص282.

الفرع الثاني:

المسؤولية العقدية

تعتبر المسؤولية العقدية جزءا من المسؤولية المدنية وتقوم عند إخلال المرقى العقاري بالالتزام العقدي، لها أركان وشروط سنعرضها فيما يلي:

أولا/تعريف المسؤولية العقدية: تعرف "المسؤولية العقدية على أنها الجزاء المترتب على الإخلال بالتزام إرادي، وبالتحديد هي المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزام عقدي، تتغير أثارها بحسب الالتزامات المنصوص عليها في العقد (القيام بعمل، الامتناع عن عمل، إعطاء شيء) وهي مرتبطة بآثار العقد، ذلك لكون المسؤولية التقصيرية سببا مباشرا في الالتزام بالمسؤولية العقدية هي أثر من آثاره"¹

ثانيا/ شروط قيام المسؤولية العقدية: بما أن المسؤولية العقدية تقوم على وجود إخلال بالتزام عقدي، فإنه يشترط وجود عقد صحيح، وأن الإخلال بالالتزام قد وقع فعلا، والمضروور أحد الأطراف، وتتمثل شروط المسؤولية العقدية في:

1- أن يكون العقد صحيحا: يجب أن يكون العقد صحيحا أي قائما بأركانه ومستوفيا شروط صحته، وحدث الإخلال الذي تقوم بموجبه المسؤولية يقع أثناء سريانه، فلا يمكن أن تقوم المسؤولية في مرحلة المفاوضات قبل توقيع العقد، أو تقوم في عقد باطل أو قابل للإبطال، ولا تقوم أيضا في الخدمات الغير مبنية على عقد كخدمات المجاملة والإحسان.²

2- أن يكون الإخلال واقعا على التزام عقدي: بطبيعة الحال كل عقد كامل وصحيح يترتب مجموعة من الالتزامات، وهنا كي تقوم المسؤولية العقدية وجب أن يكون الإخلال في أحد هذه الالتزامات.

¹ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية الترقية العقارية)، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2015/01/31، ص 14.

² ريمان حسينة، المرجع نفسه، ص 15.

ونجد المادة 107 من القانون المدني¹ لم تكتف بتقييد العقد بل ذهبت إلى مستلزماته قانونا كانت أو عرفا أو عدالة حسب طبيعة الالتزام، فالبائع في عقد البيع لا يكتفي بتسليم المبيع فقط بل يتعداه إلى ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

3- أن يكون المتضرر أحد أفراد العقد: يجب أن يكون الضرر يمس أحد أطراف العقد، وهنا لتقوم مسؤولية المرقى العقاري يجب أن يكون المتضرر المقتني الذي يمثل الطرف الآخر، وهذا وفقا لمبدأ نسبية آثار العقد ولكن استثناء قد ينتقل إلى الخلف العام أو الخاص.

ثالثا/ أركان المسؤولية العقدية: إذا كنا بصدد عقد صحيح تترتب عليه كل الالتزامات بين المتعاقدين وإذا أخل أحدهما بالتزاماته قامت المسؤولية العقدية ولهذه الأخيرة ثلاثة أركان تقوم عليها، نعرضها فيما يلي:

1- الخطأ العقدي: في حالة عدم تنفيذ الالتزام المتفق عليه في العقد يقوم الخطأ، (أو تأخر أو إذا كان التنفيذ معيبا) وللخطأ ثلاث صور كالتالي:

أ- الصورة الأولى: الخطأ العقدي هنا يكون في مسؤولية المرقى العقاري عن عمله الشخصي، وهذا الخطأ العقدي يتمثل في عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزامه العقدي لسبب ما، سواء كان هذا الالتزام التزاما ببذل عناية أو بتحقيق نتيجة.

ب- الصورة الثانية: وهنا يكون الخطأ العقدي في مسؤولية المرقى العقاري عن فعل الغير ونقصد بالغير هنا هم المقاول والمهندس المعماري، حيث تربطهما به عقد مقولة من أجل إنجاز البناء محل العقد، ففي حالة ما ارتكب المقاول أو المهندس المعماري خطأ عقديا كوجود خلل في البناء نتيجة إهمال المقاول أثناء عملية التشييد، هنا تتحقق المسؤولية العقدية للمقاول الذي أخل بالالتزام ولم يراع الأصول الفنية ولم يراع المواصفات التي تضمنها الاتفاق مع المرقى العقاري.²

¹ يراجع في ذلك المادة 107 من الامر رقم 58/75، المصدر السابق.

² أوحمد حياة، المرجع السابق، ص 154.

أما بالنسبة للمهندس المعماري فخطأه يكون إما في وضع التصاميم أو إهمال الإشراف عليها، ومنه تتحقق المسؤولية العقدية للمرقى العقاري إذا ما تحققت المسؤولية العقدية للمقاول أو المهندس المعماري عن أعمال التشييد الملزمين بها اتجاهه، ولكن يشترط أن يكون هناك عقد صحيح بين المرقى العقاري والمقنتين وهو ضروري في العقد، وأن يكون الغير المتمثل في المقاول و المهندس المعماري قد عهد إليهما المرقى العقاري تنفيذ هذا العقد الذي هو عبارة عن عملية تشييد لبناية أو جزء منها، ومنه إذا تواجد عيب في البناية بسبب الغير يقع عبء تحملها على المرقى العقاري.

ج - الصورة الثالثة: هذا الخطأ العقدي يكون في مسؤولية المرقى العقاري عن فعل الأشياء أي أن المسؤولية هنا تتحقق في خطأ منسوب إلى شيء في حياة المدين في تنفيذ التزامه.¹

الفرع الثالث:

المسؤولية العشرية:

قد أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا للضمان العشري، حيث خص له قواعد لتنظيمه.

1- تعريف الضمان العشري: لم يعرف المشرع الجزائري الضمان العشري، ولقد عرفته الأستاذة "عيادة مصطفى" على أنه "التزام قانوني يقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول في القانون المدني والمهندسين المعماريين والمقاولين وكل من يربطهم برب العمل عقد المقاولة، يضمن خلاله هؤلاء ما يحدث من تدهم المبنى سواء كلياً أو جزئياً خلال مدة تدوم عشرة سنوات"²

2- أشخاص الضمان العشري: لدينا أشخاص مسؤولون عن الضمان العشري، وأشخاص مستفيدون من هذا الضمان.

¹ أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 155، ص 156.

² لطماني وسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الحراش، ص 53.

أ- الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري:

• الأشخاص المسؤولون وفقا لأحكام القانون المدني:

حددتهم المادة 554 من القانون المدني¹ على سبيل الحصر وهم المهندس المعماري والمقاول.

- **المهندس المعماري:** من خلال مهمة المهندس المعماري في عملية البناء وهي وضع التصاميم والإشراف على التنفيذ، وبناء على مهمته هذه تقوم عليه المسؤولية حيث تنص المادة رقم 555 من القانون المدني على "إذا اقتصر عمل المهندس المعماري على وضع التصاميم دون أن يكلف بالإشراف على التنفيذ كان مسؤولاً في حدود العيوب التي نجد مصدرها في التصميم"² ومنه فالمهندس المعماري ليس مسؤولاً عن العيوب الواردة في طريقة التنفيذ ولا يسأل عنها، بل يتحمل المسؤولية في حدود وضع التصاميم والرقابة على التنفيذ.

- **المقاول:** تتمثل مهام المقاول في إنجاز العمل وبالطريقة المتفق عليها في عقد المقاولة وأن يبذل في عملية الإنجاز العناية اللازمة سواء قدم المادة من عنده أو قدمها له رب العمل، وفي حالة عدم وجود شروط أوجبها العرف واحتاج المقاول طبقاً لشروطه إلى الأدوات، وجب عليه هنا أن يأتي بها على نفقته، ومن واجبه أيضاً بذل العناية اللازمة لإنجاز العمل ويعتبر هذا الإلزام تحقيق نتيجة وليس بذل عناية.³

ومنه تأتي مسؤولية المقاول بالضمان العشري والأصل أن يكون مسؤولاً عن عيوب التنفيذ فقط لا عيوب التصميم، ويلزم أيضاً بالضمان العشري في حالة ما قام هو بنفسه بالعمل أو بواسطة تابعه أو بواسطة عمال أو مقاول من الباطن، فهؤلاء جميعاً المقاول مسؤول بضمان أعمالهم أمام رب العمل.

• الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري وفقاً لنصوص خاصة:

نظراً لتزايد المتدخلين في عملية البناء وسع المشرع نطاق المسؤولية العشرية طبقاً لنصوص خاصة.

¹ يراجع في ذلك المادة 554 من الأمر رقم 57/75، المصدر السابق.

² الأمر رقم 58/75، المصدر نفسه.

³ لطماني وسام، فتحي مزيان، المرجع السابق، ص 55.

- **المراقب الفني:** هو رجل فني أو هيئة فنية، وظيفتها المراقبة الفنية لأعمال البناء وذلك بإعطاء آراء استشارية لرب العمل ويلتزم بالضمان العشري مع المهندس المعماري والمقاول ويكون مسؤولاً في حدود مهامه، حيث تتضمن المادة رقم 1786 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات على "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، إلى أن يبدأ سريان العقد من الاستلام النهائي للمشروع"¹.

ويجدر بنا الإشارة إلى أنه لا تقوم المسؤولية العشرية للمراقب التقني إلا إذا كان هناك عقد مقولة رسمي مع رب العمل، ويجب أيضاً أن يكون قد تدخل فعلاً، ففي حالة قام بإعطاء تقرير إيجابي وحدث ضرر فهنا قرينة المسؤولية تقوم ضده، أما إذا أعطى تقريراً سلبياً ولم يأخذ به تلقى عليه المسؤولية.

- **المرقى العقاري:** حسب القانون 11-04 فإن المرقى العقاري ملزم بالضمان العشري، وتنص المادة 46 منه على "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع خلال العقد، في حالة زوال كلي للبنية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"²، ونلاحظ هنا أن نص المادة لم يذكر المرقى العقاري ضمن من تقع عليهم المسؤولية العشرية.

لكن عند الرجوع للمادة 26 من نفس القانون في فقرتها الثالثة نجدها تنص "غير أن شهادة الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري..."³.

ونجد أيضاً نص المادة 45 من نفس القانون ينص على "دون الإخلال بالأحكام السارية المفعول في القانون المدني وقانون العقوبات، والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة هذا الفصل،

¹ لطماني وسام، فتحي مزيان، المرجع السابق، ص 57.

² القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

يعد باطلا وغير مكتوب كل بند يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري"¹، ونلاحظ من نص هذه المادة أنها جعلت المرقى العقاري مسؤولاً بالتضامن مع المقاولين الفرعيين والذين يعدون من أشخاص الضمان العشري، ونصت المادة 48 و 49 من نفس القانون على تعرض المرقى العقاري لتبعات المسؤولية العشرية جراء عدم احترامه لأخلاقيات المهنة.²

وبصدور المرسوم 85/12 والذي وضح أكثر المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، حيث تنص المادة 30 منه على "يتعين على المرقى العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة.

يتحمل المرقى العقاري خلال مدة (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة البناء"³

ومن خلال هذه المادة جعل المشرع المسؤولية العشرية للمرقى العقاري تضامنية مع المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، مقررمة بقوة القانون، وعلى المقتني إثبات الضرر فقط، سواء كان زوال البناية كلياً أو جزئياً، أو وجود عيب في البناء مع إثبات وجود عقد المقاول، وبهذا تثبت مسؤوليته المدنية العشرية مع الشركاء.⁴

ب- الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري: لم يحدد المشرع، سنذكرهم كالاتي:

• **رب العمل:** هو الشخص الذي يتم إنجاز البناية لحسابه، وقد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً عاماً أو خاصاً، وهو المستفيد الأول من أحكام المسؤولية العشرية، لأنه وفي الأغلب هو من يلحق به الضرر جراء تهدم بناية أو ظهور عيب في المنشآت يهدد متانتها.

¹ القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

³ المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المصدر السابق.

⁴ لطماني وسام، فتحي مزيان، المرجع السابق، ص 59.

• **الخلف العام:** حسب المادة 108 من القانون المدني¹ فإن أثر العقد ينتقل إلى المتعاقدين والخلف العام، أي أن الحقوق التي تنشأ بموجب العقد تنتقل إلى الورثة بعد وفاة مورثهم المتعاقد والذي هو صاحب الحق في الضمان، وعند تطبيق هذه القاعدة على عقد المقاولة فإن الحقوق التي يربتها هذا العقد لرب العمل كأحد أطراف العقد تنتقل الحقوق بعد وفاته إلى خلفه العام ومن بين هذه الحقوق الضمان العشري وكذلك دعوى الضمان العشري².

• **الخلف الخاص:** تنص المادة 178 من الأمر رقم 07/95 على "...يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو مالكوه المتتاليين إلى غاية انقضاء الضمان"³، ومنه فإنه بإمكان الخلف الخاص الرجوع على المهندس أو المقاول إذا ظهر عيب في البناء بعد انتقال الملكية إليه، وهذا قبل 10 سنوات التي يقوم خلالها الضمان وهذا حتى ولو لم يتضمن انتقال الملكية إليه ضمانا.

المطلب الثاني:

المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري

لقد ذكرنا سابقا المسؤولية المدنية للمرقى العقاري والتي تعتبر ضابطا لنشاطه الترقوي، سنتطرق في هذا المطلب إلى المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري (الفرع الأول) والمسؤولية الجزائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري

ينتج عن إخلال المرقى العقاري بالتزامه قيام المسؤولية ومن بين هذه المسؤوليات هي المسؤولية الإدارية.

أولا/ تعريف المسؤولية الإدارية: تعرف المسؤولية على أنها الأفعال التي يأتي بها المرقى العقاري وتتطوي على الأنظمة والقوانين، وهي وسيلة تستخدمها السلطة العامة لضمان سير المرافق العامة بالشكل الأمثل.

¹ يراجع في ذلك المادة 108 من الأمر 58/75، المصدر السابق.

² لطماني وسام، فتحي مزيان، المرجع السابق، ص 59.

³ الامر رقم 07/95، المصدر السابق.

والعقوبة الإدارية هي تلك الإجراءات ذات الخاصية العقابية والتي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة اتجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح حيث استحدثها المشرع لتشكيل رقابة قبلية وضمانة فعالة لمقتني السكن ضد المرقين المقصرين في تنفيذ التزاماتهم.¹

ثانيا/ الجهة المختصة بتوقيع الجزاء الإداري: حسب ما نصت عليه المادة 65 من القانون رقم 04/11² المختص بتوقيع العقوبات على المرقى العقاري لجنة إدارية تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن في حالة ما إذا أخل بالتزامه، وتدرس الملفات قبل توقيع القرار من طرف هذه اللجنة ويحق للمرقى الطعن في قرارات هذه اللجنة أمام الوزير المكلف بالسكن.³

وهنا يجدر بنا الإشارة إلى اللجنة المختصة بتوقيع الجزاء الإداري والنظر في الطعون فقد نصت على تشكيلتها في المادة 14 من المرسوم 84/12⁴ وعلى مهامها في المادة 16 من نفس المرسوم وكذلك⁵ المادة 17 منه قد عدلها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 243/19⁶ حيث أصبحت هذه اللجنة تنشأ لدى الوالي، الإشكال المطروح هنا هل يودع المرقى العقاري الطعن لدى الوزير المكلف بالسكن أم لدى الوالي؟

¹ وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة لوسي علي، الجزائر، 20/11/2017، ص 133.

² يراجع في ذلك المادة 65 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

³ وطواط محمد، المرجع السابق، ص 133.

⁴ يراجع في ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر السابق.

⁵ يراجع في ذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المصدر نفسه.

⁶ يراجع في ذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي 243/19، المصدر السابق.

ونجد المادة 66 من القانون 04/11 قد حددت الأشخاص الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران.¹

ثالثا/ العقوبات الإدارية: وقد نصت عليها المادة 64 من القانون 64/11 وقسمتها إلى ثلاثة أنواع.

1- السحب المؤقت للاعتماد: أقره المشرع في المادة 64 من القانون 04/11، المدة تتجاوز الستة أشهر في المخالفات الآتية:

- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي والغير مبرر لالتزامه تجاه المقتنين.
- عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.
- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام القانون 04/11 والنصوص المتخذة لتطبيقه.

2- السحب النهائي للاعتماد: وهو أقصى عقوبة إدارية للمرقى العقاري وتطبق في الأربع حالات التالية:

- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد.
- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

- حالة تجاهل المرقى العقاري قصدا أو بصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما اتفق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

3- السحب التلقائي للاعتماد: يتم سحب الاعتماد تلقائيا من المرقى العقاري في الحالات التالية:

- حالة وفاة المرقى العقاري.
- إذا تعرض المرقى العقاري لعجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.

¹ يراجع في ذلك المادة 66 من القانون 04/11، المصدر السابق.

- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

الفرع الثاني:

المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

فرض المشرع المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري كرادع له وحماية للمقتني، من إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، ولم يتطرق المشرع إلى هذه المسؤولية في قانون العقوبات وبالتالي تخضع للأحكام الواردة في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية.

أولا/ تعريف المسؤولية الجزائية: تعرف المسؤولية الجزائية على أنها " الالتزام القانوني المتضمن تحصيل المرقى العقاري الجزاء والعقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل يشكل مخالفة للأحكام التي قررتها التشريعات الجزائية والعقابية، ويعود التدخل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية".¹

ثانيا/ العقوبات الجزائية: نص عليها القانون رقم 04/11 في المواد 69 الي غاية 78 في الحالات التالية:

1- يعاقب المرقى العقاري بغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (2000 دج) الى مليوني دينار (2000000 دج): عند الشروع في أشغال الترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة دون ترخيص إداري حسب ما نصت عليه المادة 69 من القانون 04²/11

- في حالة عدم إعلام المقتني بنظام الملكية المشتركة قبل الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.

- أي مخالفة لأحكام المادة 33 من القانون 04/11 المتعلقة بآجال تحويل الملكية.

¹ وطواط محمد، المرجع السابق، ص 137.

² يراجع في ذلك المادة 69 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

- عدم إعلام المرقى العقاري لكل من المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات اللازمة المنصوص عليها في المادة 30 من قانون 04/11.

2- يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامه مالية من مائتي ألف إلى مليوني دينار جزائري: أي مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

أي مرق عقاري يبادر بعرض لبيع أملاك في إطار مشروع عقاري منجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 04/11¹

ويعاقب بالحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار عملية متعلقة بنشاط الترقية العقارية وفق لنص المادة 76 من القانون 04/11²

وطبقا لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات³ يعاقب كل شخص مارس مهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد، وإذا تم النصب في إطار هذه الممارسة الغير قانونية تطبق عليه أحكام المادة 372⁴ من نفس القانون، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 77 من القانون 04/11⁵

ويتولى معاينة وحصر العقوبات التي ارتكبها المرقى العقاري الأعوان المخولون لهذا الغرض، وهم ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، وكذلك المهندسون المعماريون والمتصرفون الإداريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران المتمثلة في لجنة اعتماد المرقين العقاريين.⁶

¹ يراجع في ذلك المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

² يراجع في ذلك المادة 76 من القانون رقم 04/11، المصدر نفسه.

³ الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 11 يونيو 1966.

⁴ يراجع في ذلك المادة 372 من القانون 456/66، المصدر نفسه.

⁵ يراجع في ذلك المادة 77 من القانون 04/11، المصدر السابق نفسه.

⁶ يراجع في ذلك المادة 66 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق نفسه.

تتم معاينة المخالفة التي ارتكبها المرقى العقاري من العون المكلف بالرقابة ويحدد نوعها ما إذا كانت هذه المخالفة تستوجب عقوبات إدارية أو عقوبات جزائية، ومن ثم يحرر محضرا بشأنها ويسرد في هذا المحضر الوقائع ويدون تصريحات المرقى العقاري المرتكب للمخالفة ويقوم كلاهما بتوقيع المحضر، وإذا امتنع المرقى العقاري عن التوضيح يعتد بالمحضر إلى غاية إثبات العكس.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى الوالي المختص إقليميا في أجل سبعة أيام من تاريخ معاينة المخالفة، وترسل نسخة في مدة 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة من أجل أن تبأشر في المتابعة الجزائية.¹

¹ يراجع في ذلك المادة 68 من القانون 04/11، المصدر السابق.

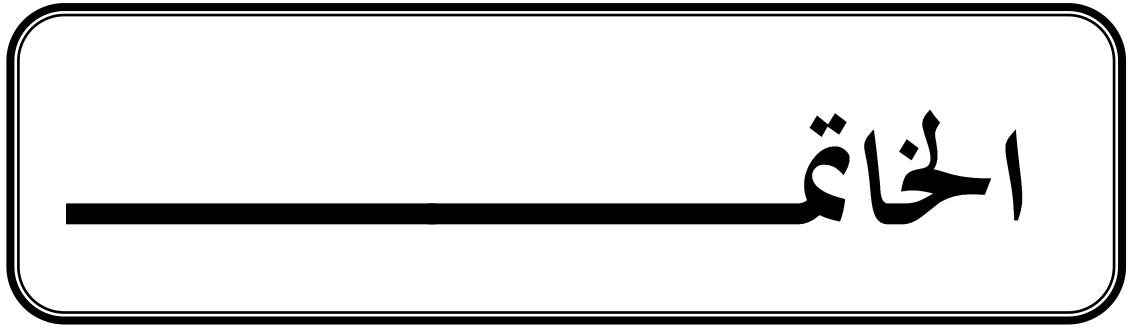
خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل نستخلص أن المشرع فرض على المرقى العقارى مجموعة من الالتزامات المهنية من التزام بأخلاقيات المهنة واحترام قواعد التهيئة والتعمير كطلب شهادة التعمير، وكذلك الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة من رخصة بناء وتجزئة وشهادة مطابقة.

ألزمه أيضا بمجموعة من الالتزامات التعاقدية الناتجة عن العقود التي يبرمها المرقى العقارى والمنصوص عليها في القانون 04/11 وهي عقد العقار المبني، عقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق.

وتنتج عن هذه العقود التي يبرمها المرقى العقارى مع المقتنين مجموعة من الالتزامات كالالتزام بالإنجاز والتسليم.

ورتب جزاءات على إخلال بهذه الالتزامات والمتمثلة في قيام مجموعة من المسؤوليات على المرقى العقارى من مسؤولية مدنية، إدارية وجنائية، والهدف من هذا ردع نشاط المرقى العقارى حماية المقتنين من أي تقصير أو تحايل.



الخاتمة

بعد تسليط الضوء على موضوع المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، وعرض مفهوم المرقي العقاري كونه المتدخل الأهم في نشاط الترقية العقارية، وكذلك تمييزه عن غيره من المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، فللمرقي شروط نص عليها المشرع من خلال المرسوم 84/12 الذي عدل بموجب المرسوم 243/19، بالإضافة إلى الالتزامات القانونية المفروضة عليه سواء مهنية أو تعاقدية، وكذلك مجموعة من المسؤوليات تقوم عليه إذا ما أخل بالتزاماته، توصلنا إلى بعض النتائج نعرضها كالآتي:

- المرقي العقاري وكما وضعنا سابقا هو أهم المتدخلين في نشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث أعطاه المشرع أهمية بالغة من أجل المساهمة في تطوير قطاع السكن.
- بصدر القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تضمن تنظيم مهنة المرقي العقاري، وقد عرفه على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.
- حدد المشرع طبيعة المرقي العقاري وأعطاه الطبيعة القانونية المناسبة له كمهنة، فأضفى عليه الصفة التجارية التي هي الأصل في ممارسته لنشاطه الترقوي، والصفة المدنية في إنجاز مشاريع موجهة لتلبية الحاجات الخاصة.
- وضع المشرع مجموعة من الشروط لممارسة مهنة المرقي العقاري وهي الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري، ونظم الإجراءات في المرسوم 84/12 والذي عدله بموجب المرسوم التنفيذي 243/19 المؤرخ في 18 سبتمبر 2019.
- حرص المشرع على تحديد التزامات المرقي العقاري الناتجة عن العقود التي يبرمها والمنصوص عليها في القانون 04/11 وهي عقد بيع العقار المبني وعقد بيع التصاميم وعقد حفظ الحق.

- وضع المشرع جزاءات وعقوبات للمرقي العقاري في حالة مخالفته لالتزاماته أو الإخلال بها، وهي المسؤولية المدنية التي تتضمن المسؤولية التقصيرية والعقدية والعشيرية، وأيضاً المسؤولية الإدارية المتمثلة في سحب الاعتماد، والمسؤولية الجزائية.
- ومن خلال ما سبق نقدم بعض المقترحات التي نراها مناسبة فيما يخص بحثنا:
- وضع قانون ينظم مهنة المرقي العقاري بشكل خاص مستقل.
- إعطاء المرقي صفة المستثمر من أجل الاستفادة من المزايا التي يتضمنها قانون الاستثمار وهذا سيؤدي إلى إحداث نقلة نوعية في مهنة المرقي العقاري.
- تسهيل إجراءات منح القروض العقارية للمرقين العقاريين من أجل تسريع وتيرة المشاريع.
- الحد من التناقضات الموجودة بين قوانين الترقية العقارية والنصوص التنظيمية.
- فتح الاستثمار الخارجي في نشاط الترقية العقارية، وذلك بالسماح للأجانب بامتهان مهنة المرقي العقاري من أجل النهوض بقطاع السكن.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

أولاً: النصوص القانونية:

(I) - القوانين الأساسية:

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996.

(II) - القوانين:

- 1- القانون رقم 07/86، المتعلق بالترقية العقارية، المؤرخ في 4 مارس 1986، الجريدة الرسمية، العدد 10، صادرة في 05/03/1986.
- 2- القانون رقم 29/90، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 01/12/1990، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 02/12/1990.
- 3- القانون رقم 08/04، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 18 أوت 2004.
- 4- القانون رقم 05/04، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 15/09/2004، يعدل ويتم القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 15/09/2004.
- 5- لقانون رقم 15/08، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة 03/08/2008.
- 6- القانون رقم 04/11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 6 مارس سنة 2011.
- 7- القانون رقم 10/11، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، مؤرخ 22 يونيو 2011، عدد 37، صادرة في 03 يوليو 2011.

8- القانون رقم 07/12، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، مؤرخ في 21 فبراير 2012، صادرة في 29 فبراير 2012.

9- القانون رقم 10/90، المتعلق بالنقد والقرض، المؤرخ في 4 أبريل 1990، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في 18 أبريل 1990، ملغى بمقتضى الأمر 11/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية، عدد 52 الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003، معدل ومتم بموجب الأمر 04/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010، معدل ومتم بموجب القانون 10/17، مؤرخ في 11 أكتوبر 2017، الجريدة الرسمية، 57، الصادرة في 12 أكتوبر 2017.

(III)-الأوامر:

1- الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 11 يونيو 1966.

2- الأمر رقم 91/70، المتضمن تنظيم التوثيق، مؤرخ في 15/12/1970، الجريدة الرسمية، العدد 107، الصادرة في 25/12/1970.

3- الأمر 63/74، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، مؤرخ في 10 يونيو 1974، الجريدة الرسمية، عدد 49، صادر بتاريخ 18 يونيو 1974.

4- الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 12/11/1975، الجريدة الرسمية، عدد 58، الصادرة في 18/11/1975.

5- الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 09/10/1976، الجريد الرسمية، العدد 81، الصادرة في 18/12/1976.

- 6- الأمر رقم 92/76، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 19 فبراير 1977.
 - 7- الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم بموجب القانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 يونيو 2005، جريدة رسمية، العدد 44، صادر في 26 يونيو 2005، معدل ومتم بموجب القانون رقم 05/07، مؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، صادرة في 13 مايو 2007.
 - 8- الأمر رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري، مؤرخ في 26 جويلية 1975، الجريدة الرسمية، عدد 01، صادرة في 09 ديسمبر 1975، معدل ومتم بموجب القانون رقم 02/05، مؤرخ في 06 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، العدد 11، صادرة في 09 فبراير 2005، معدل ومتم بموجب القانون رقم 20/15، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، العدد 71، صادرة في 30 ديسمبر 2015.
 - 9- الأمر رقم 59/75، المتضمن القانون التجاري، مؤرخ في 26 جويلية 1975، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتم بموجب القانون رقم 02/05، مؤرخ في 06 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، عدد 11، الصادرة في 09 فبراير 2005، معدل ومتم بموجب القانون رقم 20/15، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، جريدة رسمية، عدد 71، بتاريخ 30 ديسمبر 2015.
- (IV)-المراسيم:

- 1- المرسوم 750/85، مؤرخ في 05 نوفمبر 1985، المتعلق بتغيير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 06 نوفمبر 1985.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، صادر بتاريخ 29 ماي 1991.

- 3- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25، صادرة في 29 ماي 1991.
- 4- المرسوم التشريعي رقم 03/93، يتعلق بالنشاط العقاري، مؤرخ في 1 مارس 1993، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 9 رمضان 1413
- 5- المرسوم التشريعي رقم 07/94، مؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، الصادرة في 25/05/1994.
- 6- المرسوم التشريعي 12/93، يتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة في 10 أكتوبر 1993، معدل ومتم بموجب قانون 12/98، يتضمن قانون المالية لسنة 1990، مؤرخ في 31 ديسمبر 1998، الجريدة الرسمية، العدد 98، الصادرة في 31 ديسمبر 1998.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 105/01، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، مؤرخ 23 في أبريل 2001، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29 أبريل 2001.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 84/12، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 26 فبراير 2012.
- 9- المرسوم التنفيذي 431/13، يحدد نموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالاتها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، الصادرة في 25/12/2013.
- 10- المرسوم التنفيذي 182/14، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الكفالة والضمان المتبادلة في الترقية العقارية، المؤرخ في 05/07/2014، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة في 19/06/2014.

- 11- المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المؤرخ في 2014/03/04، الجريدة الرسمية، العدد 1، الصادرة في 2014.
 - 12- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مؤرخ في 2015/01/23، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة في 2015/02/12.
 - 13- المرسوم التنفيذي رقم 111/15، يحدد كفايات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، المؤرخ في 2015/05/03، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 2015/05/13.
 - 14- المرسوم التنفيذي رقم 281/15، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مؤرخ في 26 أكتوبر 2015، الجريدة الرسمية، العدد 58، الصادرة في 2015/11/04.
 - 15- المرسوم التنفيذي رقم 112/18، الذي يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء القيد الإلكتروني المعدل والمتمم، المؤرخ في 2018/04/05، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 2018/04/11.
 - 16- المرسوم التنفيذي رقم 243/19، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين، مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2019، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 84/12، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 15 سبتمبر 2019.
- أ- القرارات الوزارية:
- 1- قرار وزاري مشترك، يتضمن كفايات ممارسة الاستشارة العينية في ميدان البناء، مؤرخ في 1988/05/15، الجريدة الرسمية، عدد 43، الصادرة في 1988/10/26، معدل ومتمم بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 2001/07/04، الجريدة الرسمية، عدد 45، الصادرة في 2001/08/12.

- 2- قرار وزاري مشترك، متعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، مؤرخ في 2012/12/06، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة في 13 يناير 2013.

المراجع:

(I)-الكتب:

- 1- الأزهر لعبيدي، شرح القانون التجاري الجزائري "الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري"، إصدارات مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية -جامعة الوادي، طبعة 2022.
- 2- عبد القادر بغيرات، مبادئ القانون التجاري "الأعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشركات التجارية"، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
- 3- قاموس نوبل عربي-فرنسي، دار الكتاب الحديث، دراية ولاية الجزائر، سنة 2001.

(II)-المقالات:

- 1- إقلولي/أولد رابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر.
- 2- بن عبد محمد صهيب، الدرع نبيلة، شهادة التعمير ومنازعاتها وفق آخر التعديلات القانونية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، جامعة خنشلة، الجزائر، 2023/01/16.
- 3- بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية للمرقى العقاري في نشاط الرقية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة بن يوسف بن حدة، الجزائر، 2021/06/27.

- 4- بوساحة نجاة، جروني فايزة، المركز القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 01، المجلد 05، جامعة الشهيد حمى لخضر بالوادي، الجزائر، 2021/05/30.
- 5- جبار جميلة، خصوصية الشكلية في عقد الترقية العقارية "عقد البيع على التصاميم وعقد حف الحق"، مجلة الصدى للراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 01، جامعة جلالى بونعامه، الجزائر، 2022/03/31.
- 6- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، المجلد 06، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2020/01/15.
- 7- شواذية منية، محاضرات في القانون التجاري: مدخل للقانون التجاري، الأعمال التجارية، التاجر، ألفت على طلبة السنة الثانية جذع مشترك، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي، 2017/2018.
- 8- صب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، المركز الجامعي -مغنية-، الجزائر، سبتمبر 2012.
- 9- طيب عائشة، أحكام رخص البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 02، الجزائر.
- 10- لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المركبي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 02، المجلد 02، جامعة تونس، 2022.
- 11- لعريط لمين ، قراءة في شروط ممارسة مهنة المركبي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2019/05/19.

- 12- محمد صهيب بن عبيد، رخصة التجزئة على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 342/20، مجلة الدراسات المقارنة، المجلد 08، العدد 01، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، الجزائر، 2022/06/18.
- 13- مهور فاطمة الزهراء، مخلوفي عبد الوهاب، شهادة المطابقة كآلية بعدية في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 04، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، الجزائر، 2022/12/21.
- 14- وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمركبي العقاري في ظل القانون رقم 04/11، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة لوسي علي، الجزائر، 2017/11/20.
- III-المذكرات والرسائل الجامعية:**
(أ) أطروحات الدكتوراه:
- 1- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2017/2016.
- 2- شعوه مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2015/2014.
- 3- نعيم عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري "دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة دراية، الجزائر، 2020/2019.
- 4- نوي عقيلة، لتنظيم القانوني لمسؤولية المركبي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة احمد بوقرة، 2018 /2017.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- أوميحاد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، رسالة شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2015/02/26.
- 2- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2009/2008.
- 3- حلواجي عبد الرؤوف، النظام القانوني للمركبي العقاري، رسالة شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014.
- 4- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2015/01/31.
- 5- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2010/2009.

ج- مذكرات الماستر:

- 1- براهيم الطيب، مسؤولية المركبي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2020/2019.
- 2- بونيف لقمان، التزامات المركبي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بشير الإبراهيمي، الجزائر، 2020/2019.

- 3- جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2018/2017.
- 4- سالمي محمد، المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2021/2020.
- 5- عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، 2020/2019.
- 6- لطماني وسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر.
- 7- مسلي إيمان، كركارين فريدة، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية، مذكرة شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2015/2014.
- 8- مصباح سومية، يحلاي فريدة، المركز القانوني للمرقى العقاري، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2017/09/25.
- 9- هطال هانية، منجي آنية، المسؤولية الجزائية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2022/2021.

فهرس الموضوعات

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتوى
	الاهداء
	الشكر والتقدير
1	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري
5	تمهيد:
6	المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري
6	المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري
6	الفرع الأول: المرقي العقاري
11	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري
13	الفرع الثالث: التمييز بين المرقي العقاري والمتدخلين في نشاط الترقية العقارية
16	المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري
16	الفرع الأول: المرقي العقاري الخاص
17	الفرع الثاني: المرقي العقاري العام
21	المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري
21	المطلب الأول: الاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين
21	الفرع الأول: الاعتماد المسبق
33	الفرع الثاني: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين
34	المطلب الثاني: القيد في السجل التجاري
35	الفرع الأول: أهلية امتهان التجارة
36	الفرع الثاني: التسجيل في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية

39	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: التزامات المرقى العقارى
41	تمهيد:
42	المبحث الأول: الالتزامات القانونية للمرقى العقارى
42	المطلب الأول: الالتزامات المهنية للمرقى العقارى
42	الفرع الأول: التزام المرقى العقارى بقواعد التهيئة والتعمير
47	الفرع الثانى: الحصول على ترخيص إدارى مسبق
52	الفرع الثالث: التزام المرقى العقارى باحترام اخلاقيات المهنة
54	الفرع الرابع: الالتزام بالإعلام
54	الفرع الخامس: الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
55	المطلب الثانى: الالتزامات التعاقدية للمرقى العقارى
56	الفرع الاول: العقود التى يبرمها المرقى العقارى
65	الفرع الثانى: الالتزامات الناتجة عن العقود التى يبرمها المرقى العقارى
70	المبحث الثانى: جزاء إخلال المرقى العقارى بالتزاماته
70	المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقى العقارى
70	الفرع الأول: المسؤولية التقصيرية
73	الفرع الثانى: المسؤولية العقدية
75	الفرع الثالث: المسؤولية العشرية
79	المطلب الثانى: المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقارى
79	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية للمرقى العقارى
82	الفرع الثانى: المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
85	خلاصة الفصل الثانى
87	الخاتمة

فهرس الموضوعات

90	قائمة المصادر والمراجع
101	الفهارس
	ملخص

ملخص:

يعد المرقى العقاري من أهم المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، ولقد نظمته المشرع بموجب القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من حيث ممارسته المهنة ومهامه من بناء وإنجاز مشاريع عقارية وترميم وإعادة أو تأهيل أو تدعيم البنايات وقد نص على العقود التي يبرمها والالتزامات الناشئة عنها من إنجاز وتسليم ومطابقة... وصولاً إلى المسؤوليات التي تقوم عليه من مسؤولية مدنية وإدارية وجنائية إذا خالف أو أخل بالتزام من التزاماته.

الكلمات المفتاحية: السجل التجاري ، الترقية العقارية. الالتزامات القانونية

Abstract:

The real estate promoteur is considered one of the most important players involved in the real estate promotion activity.

The legislature has it in accordance with law 11-04, which specifies the rules that regulate the real estate promotion activity in terms of practicing the profession and his duties, including building and completing real estate projects restoring, rehabilitating, or strengthening buildings, or it has stipulated on the contracts he concludes and the obligations arising from them, such as completion, delivery, and conformityleading to the responsibilities that lie with him, including civil, administrative, or criminal liability if he violates or breaches one of his obligations.

Key words: Commercial registration, real estate promotion. Legal obligations