



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

بكاكرة رتيبة

حاج عمار مريم

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ/ شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د/بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ/ سلخ محمد الأمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2017 / 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

مصداقا لقوله صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

نسجد لله عز وجل، شاكرين أن وهبنا القوة والمقدرة والبحث ويسر لنا طريق النجاح.

نتوجه بخالص الشكر، والتقدير والعرفان والامتنان

إلى المشرفة الدكتورة نجاة بوساحة التي تابعت عملنا هذا ولم تبخل علينا

بنصائحها و توجيهاتها القيمة والمفيدة

و إلى أعضاء لجنة المناقشة على توجيهاتهم وتصحيحاتهم وإضافاتهم وتقديرهم .

و إلى من قدموا لنا بعض المراجع، والتوجيهات والتجارب

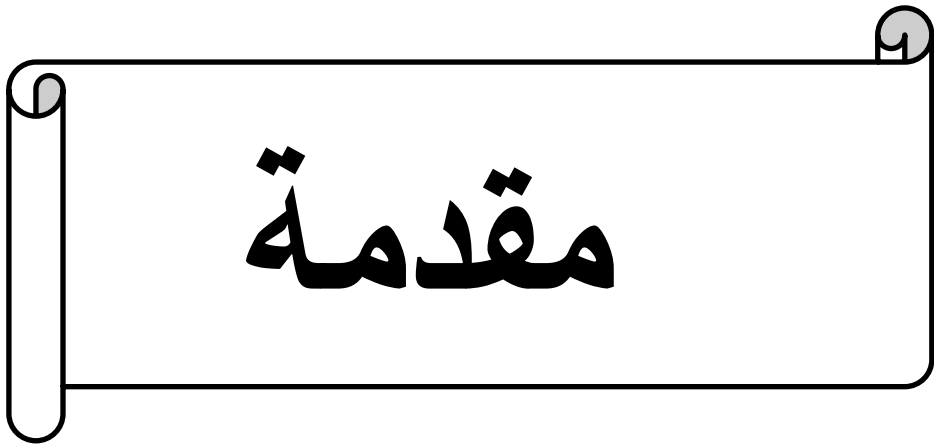
إلى كل من أمّد لنا يدّ المساعدة من قريب أو من بعيد و كان سندّ لنا في هذا

المشوار الدراسي

لهم ألف تحية وشكر

☞ مريم حاج عمار

☞ رتيبة بكاكرة



مقدمة

مقدمة

إن النمو الديموغرافي المطرد الذي شهدته الجزائر حتم على المشرع إيجاد آلية قانونية لتقادي أزمة السكن، فلم تتخلى الدولة على مهمة توفير هذا الأخير، و ذلك من خلال إنشاء مهنة مشيبي المباني التي أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية¹ و التي تم تنظيمها من خلال القانون 86-07²، و الذي تم إلغاؤه بعد النقلة النوعية التي تبناها المشرع الجزائري من خلال دستور 1989 و الانفتاح على السوق الحر، ما حتم عليه إعادة النظر في المنظومة القانونية ككل، لكي تتماشى مع هذا الطرح الجديد، فسن المرسوم التشريعي 93-03³ المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي تم إلغاؤه هو الآخر بسبب فشله، و استبدل بالقانون 11-04⁴ الذي جاء لتحديد قواعد و تنظيم نشاط الترقية العقارية.

و حرصا من المشرع على حماية هذا المجال الحساس من الدخلاء الذين يتخذون من التحايل الغش الوسيلة الأساسية للحصول على ربح أكبر، أحاط المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري الخاص بجملة من الضوابط و القيود يجب على الشخص الذي يريد ممارسة هذا النشاط احترامه، إلى جانب ذلك أخذ المشرع على عاتقه تعريف مجمل النشاطات التي هي من صميم عمل المرقى، على الرغم من أن المشرع في الغالب يتحاشى الخوض في التعريفات التي تكتسي الطابع النظري، و لكن نظرا للتداخل الذي قد يحصل بين نشاط المرقى العقاري الخاص و غيره من مرتادي مهنة تشييد البناءات ضمن القانون 11-04 العديد من التعريفات كما سبق ذكره هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى نص المشرع على الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري الخاص، التي هي في الأساس الركيزة لمتابعة المرقى العقاري الخاص المخالف سواء مدنيا أو جزائيا أو إداريا، وهذه الأخيرة هي محل دراستنا، والتي نظمها المشرع من المادة 65 إلى المادة

¹ عملية تهيئة أوعية عقارية ومالي من أجل إدارة مشروع عقاري من طرف المرقى العقاري.

² قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 05/03/1986، (ملغى).

³ مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 03/03/1993، (ملغى).

⁴ القانون رقم 11-04 الصادر بتاريخ 17/02/2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

مقدمة

68 من القانون 04/11 بحيث تتراوح بين السحب النهائي والسحب المؤقت في بعض الأحيان يكون السحب تلقائياً بالنظر لبعض الظروف التي قد تطرأ على المرقى العقاري الخاص.

و على ضوء ذلك فإن أهداف هذه الدراسة تكمن في تحديد الضوابط القانونية للالتحاق بمهنة المرقى العقاري الخاص، وكذلك ضبط الالتزامات بين المرقى العقاري الخاص والمقتني، التي رتبها المشرع عقوبات إدارية رادعة في حالة مخالفتها.

و لعل ما سبق ذكره يعد أحد الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، لأنه لا يزال غير واضح المعالم بالنظر للعديد من الإشكاليات العملية التي صاحبت بداية تطبيق نصوص القانون 04-11 و مراسيمه التنفيذية، خاصة ما تعلق بالعقوبات الإدارية للمرقى العقاري، التي يتطلب توقيعها العديد من الإجراءات التي تساهم في تطبيقها هيئات مختلفة كما سنأتي على تفصيله ، ضف إلى الأهمية التي تحتلها العقارات في حياة الأفراد الخاصة وفي حياة الاجتماعية العامة، التي جعلت من إصدار القانون 04-11 ضرورة حتمية لتنظيم نشاط العقاري لغرض حماية المقتني للسكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية التعسف المرقى العقاري الخاص من خلال توقيع جزاءات مختلفة وعلى رأسها الجزاء الإداري.

لهذا سنتصب إشكالية دراستنا حول :مدى فعالية العقوبات الإدارية التي قررها المشرع من خلال قانون 04/11 لردع المرقى العقاري الذي تثبت مخالفته للالتزامات الملقاة على عاتقه؟

ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج تحليل المضمون لأن دراستنا ستتصب على تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع عند تنظيمه للمسؤولية الإدارية للمرقى العقاري من خلال القانون 04-11 وكذا أحكام القانون المدني. و تماشياً مع طبيعة الموضوع كان لزاماً علينا تبني التقسيم المزدوج لهذا خصصنا الفصل الأول لتنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري بحيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم المرقى العقاري، أما الثاني تناولنا شروط الالتحاق بالمهنة، أما بالنسبة للفصل الثاني فتطرقنا من خلاله للعقوبات الإدارية للمرقى العقاري، بحيث كان المبحث الأول يضم حالات سحب الاعتماد، أما الثاني فكان حول إجراءات سحب الاعتماد وآثاره.



الفصل الأول

الفصل الأول:

التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

إن الحاجة الماسة والطلبات المتزايدة والمستمرة لإيجاد سكن لائق، حتمت على المشرع إيجاد آليات قانونية كفيلة لإشباعها تتماشى والتوجه الجديد القائم على اقتصاد السوق، أين تخلت الدولة عن العديد من المهام التي من بينها تشييد السكن والبنائيات لصالح الخواص، ولكن ضمانا لعدم استغلال طالبي السكن أو المنشآت المبنية، حرص المشرع على تنظيم مهنة مشيدي المباني والتي أطلقت عليها مصطلح الترقية العقارية فاستحدث بموجب قانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986، الذي لم يحقق الأهداف الموجودة منه إلى المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي عرف بنشاط الترقية العقارية، وصولا إلى قانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث نصت المادة الثانية منه على أنه "يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي: ...تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني"

ومنه فإن قانون 11-04 جاء لسد الثغرات التي كانت تشوب القوانين السابقة فقد جاء هذا القانون محدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية مسطرا من أهم أهدافه تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري لهذا سنحاول من خلال هذا الفصل الوقوف على حقيقة هذه المهنة وهذا ما سنتطرق إليه في المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

المبحث الثاني: شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري

المبحث الأول:

مفهوم المرقى العقارى

إن الناشطين في المجال العقارى كثر وحتى لا تتداخل المهام الموكلة قانونا لكل شخص حاول المشرع تنظيم أهم المهن المستحدثة في هذا المجال والتي من بينها الترقية العقارية، ومن خلال ما يأتي سنحاول ضبط المفاهيم المتعلقة بهذه المهنة وشروط الالتحاق بها تبعا، وبالتالي رفع اللبس عما يكشف هذا المصطلح من غموض وتشابه.

المطلب الأول:

تعريف المرقى العقارى

في القوانين السابقة المتعلقة بالترقية العقارى لم يضبط المشرع الجزائري تعريف للمرقى العقارى لأنه لم يكن يستعمل هذا المصطلح.

وعليه ارتأينا في هذا المطلب أن نقسمه إلى فرعين، بحيث في الفرع الأول نتناول فيه المقصود بالمرقى العقارى الخاص، أما في الفرع الثاني فقد عالجنا فيه تمييز المرقى العقارى الخاص عن غيره من أصحاب المهن المشابهة.

الفرع الأول:

المقصود بالمرقى العقارى الخاص

أطلقت تسمية المرقى العقارى حديثا بموجب القانون رقم 11-04 بعدما كان يعرف باسم المكتتب في ظل القانون 86-07¹، وبالمعامل العقارى في ظل المرسوم رقم 93-03².

¹ راجع في ذلك قانون رقم 86-07.

² راجع في ذلك المرسوم التشريعي رقم 93-03.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

ومنه فإن مصطلح المرقي العقاري الخاص مركب من كلمتين هما "المرقي" وهو مصطلح مشتق من المصدر الذي هو الترقية، والمقصود بها في هذا المقام هو الرفع والتصعيد، كما يقصد بها التزيد في الشيء ورفع مرتبته إلى أعلى منها.¹

أما مصطلح "عقاري" فهو نسبة إلى العقار وهو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار²، مثل الأرض و المنزل .

و يعتبر المرقي العقاري الخاص بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهياً لوعاء عقاري لهذا الغرض، وحسب قاموس المصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته أو بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود الترقية العقارية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول أو المشيد أو الموكل أو المهياً للوعاء العقاري.³

أما المشرع الجزائري فقد عدد تعريفات للمرقي العقاري، حيث عرفه بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات 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.⁴

كما عرفه أيضاً، يعد مرقياً عقارياً، في مجموع الحقوق و الواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها.⁵

إذن تم تعريف المرقي العقاري الخاص فيما سبق انطلاقاً من المهام والعمليات التي تعتبر من مهامه أو اختصاصاته قانوناً.

¹ سالمى عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون

عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2012/2011، ص06.

² - أنظر المادة 683 الفقرة 01 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم .

³ - مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2015-2016، ص16.

⁴ - أنظر المادة 03 الفقرة 14 من القانون رقم 11-04.

⁵ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 11-04.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

ويعتبر مرقيا عقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04-11¹.

وبالتالي ركز هذا التعريف على أن هذا النشاط قد يقوم به شخص طبيعي أو معنوي بشرط الحصول على ترخيص بذلك، أي من خلال هذا النص المشرع الجزائري عرفه من خلال شروط الالتحاق بالمهنة وهذا ما سنأتي على تفصيله لاحقا .

إذن يمكن تعريف المرقى العقاري الخاص على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يرخص له للقيام بنشاط الترقية العقارية المتمثل في عمليات بناء مشاريع جديدة أو التجديد العمراني قصد بيعها أو تأجيرها.

الفرع الثاني:

تميز المرقى العقاري الخاص عن أصحاب المهن المشابهة له

إن نشاطات الترقية العقارية تتطلب تدخل عدة أشخاص في نشاطاتها، المرقى العقاري الخاص و المقاول والمهندس المعماري، لذلك يقع تداخل بين مهنة المرقى العقاري الخاص والمهن الأخرى المشابهة له، لذا يصعب التمييز بينهم، لهذا سنوضح الاختلاف بين المرقى العقاري الخاص وأصحاب المهن المشابهة له .

أولا: تميز المرقى العقاري الخاص عن المقاول

تطبيقا للمادة 16 من القانون 04-11 التي تلزم "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة".

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11، صادر بتاريخ 26/02/2012، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-13، مؤرخ في 26/02/2013، الجريدة الرسمية عدد 13 صادر بتاريخ 06/03/2013.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

من هنا فإن العلاقة وطيدة بين المرقى العقاري الخاص و المقاول، وهذا الأخير الذي يعرف على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية¹، أما عن عقد المقاولة فقد عرفته المادة 549 من القانون المدني كما يلي "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عمل مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

انطلاقا من هذا التعريف نجد بأن المقاول هو شخص يتعهد بتأدية عمل وفق تصاميم المهندس المعماري مقابل أجر، ويلتزمان بتحقيق نتيجة.

في حين يختلفان كون أن المرقى العقاري الخاص لا بد أن يكون شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص وطني أي لا يمكن في أي حال أن يكون المرقى العقاري الخاص أجنبي الجنسية. بالإضافة أن له صفة التاجر ويخضع للقانون التجاري، وتكيف أعماله التجارية بحسب الموضوع²، التي سنأتي على تفصيلها لاحقا.

أما المقاول فيمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، وطني أو اجنبي يخضع للقانون المدني بحيث صنف المشرع الجزائري عقد المقاولة بأنه من العقود الواردة على العمل³.

وكذلك يختلفان في أن المرقى العقاري الخاص يتولى زمام المبادرة و العناية لإعداد المشروع العقاري، في حين المقاول يقوم بإنجاز العمل المتفق عليه⁴.

وعليه لا يمكن للمرقى العقاري أن يمارس نشاطه إلا بعد الاستعانة بمقاول.

¹ أنظر المادة 03 من القانون رقم 11-04.

² رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقى العقاري في ظل احكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2016-2017، ص27.

³ أنظر الفصل الأول من الباب التاسع من القانون المدني.

⁴ شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2014-2015، ص 242.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

ثانيا: تمييز المرقى العقاري الخاص عن المهندس المعماري

تعرف المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتضمن شروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الهندسة المعمارية بأنها: "هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها".

وتتص المادة 15 من نفس المرسوم على أنه: "لا يجوز لأي كان أن ينتفع بصفة المهندس المعماري المعتمد أو يمارس هذه المهنة إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين. يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين بمثابة اعتماد".¹

انطلاقا من هذه التعاريف نلاحظ أن:

المرقى العقاري الخاص و المهندس المعماري يتشابهان من حيث شرط الالتحاق بالمهنة بحيث لا بد للمرقى العقاري أن يحصل على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين² كذلك المهندس المعماري لا بد أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين الذي يعد اعتمادا لممارسة مهنته³، ويخضعان كلاهما لأحكام المسؤولية العشرية⁴.

في حين يختلفان في عدة نقاط:

-المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائما يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما بالنسبة للمرقى العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي ، عام أو خاص.

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد32، الصادرة بتاريخ 25/05/1994، معدل ومتمم.

² أنظر المادة 23 من القانون رقم 11-04.

³ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص103.

⁴ أنظر المادة 554 من القانون المدني، وتبدأ المسؤولية العشرية بعد عملية التسليم النهائي للأعمال من طرف رب العمل ويسري لمدة 10 سنوات، وتعتبر المسؤولية العشرية هي التي بمقتضاها يخول القانون لرب العمل مساءلة المهندس المعماري و المقاول عن الأضرار المادية التي تصيب البناء و كذا عن العيوب الخطيرة التي تهدده، ويلزمهما بالتعويض الجابر لهذه الأضرار".

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

-يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسومات والنماذج و القياسات اللازمة لإقامة البناء ويشرف على حسن تنفيذها¹، أما المرقى العقاري الخاص يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في اطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ اشغال إنجاز المشروع العقاري².

-المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية ويستشف هذا الأمر من عدم إلزامه بالقيود في السجل التجاري و الاكتفاء بجدول المهندسين المعماريين، على عكس المرقى العقاري الخاص الذي يعتبر تاجر ويكيف عمله بأنه تجاري بحسب الموضوع.

- المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه. أما المرقى العقاري الخاص فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجاز المشروع وليس بتكليف من الغير.³

وفي الأخير يمكن القول بأن المرقى العقاري الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية، بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا وذلك بحسب أهمية المشروع العقاري والعلاقة بينهما تكون بعقد المقاولة، أما عن المهندس المعماري فيتميز عن المرقى العقاري الخاص بوضعه للتصاميم والنماذج والقياسات اللازمة لإقامة البناء أما المرقى فيتولى مسؤولية التنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل.

¹ محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص41.

² أنظر المادة 17 من القانون رقم 11-04، المرجع نفسه.

³ رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المرجع السابق، ص 28.

المطلب الثاني:

أنواع المرقى العقاري

نستنتج من خلال تعريف المرقى العقاري الخاص بأنه قد يكون شخص طبيعي أو معنوي قد يكون عام متمثل في الأشخاص المعنوية العامة¹ أو قد يكون خاص و الذي سوف نتطرق له بالتفصيل في هذا المطلب .

لذلك ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى قسمين : خصصنا الفرع الأول إلى الشخص الطبيعي كمرقى عقاري، في حين خصصنا الفرع الثاني إلى الشخص المعنوي كمرقى عقاري.

الفرع الأول:

الشخص الطبيعي كمرقى عقاري

ينصرف مصطلح الشخص الطبيعي، إلى الإنسان وبمقتضى المادة 25 من القانون المدني تبدأ بتمام ولادة الإنسان حيا وتنتهي بموته، والإنسان بارتباطه بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية، كما أن اكتسابها ينتج عنه جملة من الخصوصيات ومميزات الشخص الطبيعي.

وعلى هذا الأساس واستنادا إلى نص المادة 03 الفقرة 14 من القانون 11-04²، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84³، ومنه فالشخص الطبيعي الذي يبادر بعمليات بناء

¹ هي أشخاص معنوية عامة تتولى مهمة المبادرة بنشاط الترقية العقارية وهي: 1- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين) نشأت بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05/10/2003 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 09/10/2003). 2- ديوان الترقية والتسيير العقاري (الأمر 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 09/02/1977 معدل ومتمم). 3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (نشأت بموجب المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29/05/1991 معدل ومتمم). 4- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (راجع في ذلك بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة الماجستير، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2016/2017، ص28).

² أنظر القانون رقم 11-04.

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

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 يعتبر مرقيا عقاريا.

في حين أنه لا يمكن الادعاء بهذه الصفة مالم يكن حاصلًا على اعتماد من طرف وزارة السكن ومسجل في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين¹، كما أن ممارسة الشخص الطبيعي لهذه المهنة، تكون مانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر.²

الفرع الثاني:

الشخص المعنوي كمرقي عقاري

يراد بالشخص المعنوي بأنه مجموعة من الأشخاص يضمهم تكوين واحد لتحقيق هدف معين، أو مجموعة من الأموال مرصودة لغاية معينة يضفي عليها القانون الشخصية القانونية ولإنشاء الشخص المعنوي لابد من الاعتراف له من قبل السلطات المعنية، ومن خلال احترام إجراءات معينة.³

والشركات تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 599 من القانون التجاري⁴ من يوم قيدها في السجل التجاري، وهذه العملية التي يتم بموجبها الاعتراف بالشخصية القانونية للشركات التجارية، وتعتبر الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل ولا تكتسب الشركة صفة التاجر إلا إذا كان غرضها تجاري، ومنه يمكن اعتبار الشركة مرقى عقاري من خلال الغرض الذي يحدد في العقد التأسيسي للشركة الذي يجب أن يكون متوافق مع نشاطات المرقى العقاري الخاص والتي هي المبادر في عمليات بناء المشاريع الجديدة أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد...، وبهذا فإن هذه الشركات من حيث تأسيسها تخضع للقانون المدني استنادا إلى المواد 416 إلى 448 من هذا القانون، كما تخضع من حيث القواعد المنظمة لها إلى القانون التجاري، ويحكم تخصصها إلى نشاط الترقية العقارية، وتخضع للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.⁵

¹ أنظر المادة 04 من القانون رقم 11-04.

² أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 12-84.

³ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص141.

⁴ الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26/10/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 101، سنة 1975.

⁵ سالمى عيسى، المرجع السابق، ص 26

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

من خلال هذا المطلب تبين لنا أن المرقي العقاري الخاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، يقومون بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب هذه التدخلات.

نخلص آخرًا أن تحرير مهنة العقاري و إتاحتها للأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة هو تماشيا مع مبدأ اقتصاد السوق المتبني من خلال دستور 1989، والتي تخلت الدولة من خلاله على العديد من الوظائف التي كانت تعتبر حكر على الدولة وهذا من أجل دفع عجلة الاقتصاد، وبالتالي اشتراك الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص في تلبية احتياجات الضرورية للمواطن الخاصة بالسكن والعمران، ولكن مع الإبقاء على هذا الدور الحساس من اختصاص بعض الهيئات العامة كما سبق بيانه، ولضمان إضفاء رقابة على هذا النشاط وبين المشرع جملة من القيود والشروط يجب توفرها حتى يحظى الشخص الطبيعي و المعنوي إمكانية ممارسة هذه المهنة .

المبحث الثاني:

الالتحاق بمهنة المرقي العقاري

لقد سن المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد 11-04 والمراسيم التنفيذية له مجموعة من الشروط الجديدة التي تخول الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص، وهذا بهدف ضمان رقابة على المنتسبين لهذه المهنة نظرا لأهمية المهمة التي أوكلت لهم والتي تعتبر من الأساسيات ألا وهي الحصول على مسكن لائق، وهذا ما نستشفه من شروط الحصول على الاعتماد التي ضبطها المشرع وكذا آثار الحصول على هذا الأخير والتي سنأتي على تفصيلها.

المطلب الأول:

شروط الحصول على الاعتماد

تطرق المرسوم التنفيذي 12-84 إلى كفيات منح الاعتماد للشخص الذي يريد مزولة مهنة المرقى العقاري الخاص، إذ لابد أن تتوفر فيه شروط وأن يقدمه إلى هيئة مختصة التي سنأتي على تفصيلها كما يلي:

الفرع الأول: شروط طلب الحصول على الاعتماد.

لا يمكن لأي كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص مالم يستوفي الشروط المنصوص عليها قانونا، و تختلف شروط طلب الحصول على الاعتماد فهناك شروط تتعلق بالمرقى العقاري الخاص كشخص طبيعي أو المرقى العقاري الخاص كشخص معنوي.

أولا: الشروط الخاصة بالمرقى العقاري كشخص طبيعي:

لقد حدد المشرع الجزائري شروط متعلقة بالشخص والأخرى بالوثائق المرفقة بالطلب¹ وهي:

- إن سن صاحب الطلب على الاعتماد 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 11-04.²
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.³

¹ أنظر المادة 06 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

² أنظر المادة 20 من القانون رقم 11-04، التي تنص على " لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين منشئين أو مشاركين... التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات، النصب وإصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عموميين، شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.... المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات"

³ نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02، صادر بتاريخ 12/01/2013 (يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكلة من: الموارد الخاصة للمرقى العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها المرقى العقاري، الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الاملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم)

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

- أن يتمتع بحقوقه المدنية.

- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط¹

ثانيا: الشروط الخاصة بالمرقى العقاري الخاص كشخص معنوي

حسب المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فان شروط طلب الحصول على

الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي تتمثل فيما يلي:

- 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 المادة 20 من قانون 11-04، كما يجب أن

تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه

بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

الفرع الثاني:

اجراءات الحصول على الاعتماد.

لكي يتمكن المرقى العقاري الخاص من الحصول على الاعتماد لابد له من إتباع

إجراءات معينة، وتختلف هذه الإجراءات حسب الشخص الطالب للاعتماد سواء كان شخص

طبيعي أو معنوي، وهذه الإجراءات المتبعة هي :

¹ نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المقصود 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 المرقى العقاري"، وفي حالة عدم توفرهم على الكفاءة المطلوبة عليهم الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الكفاءة.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

أولاً: ايداع الطلب

يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانون الأساسي للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل استلام، ويجب أن يرفق الطلب¹ بالوثائق التالية:

1- بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 03) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة أشهر.

- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.

- نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل.

- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب.²

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري و مسؤولياته المهنية

بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

- نسخة من المداولات التي خلالها تعين الرئيس والمسير العام أو المسير، مالم يكن هناك مؤسسين قانوناً.³

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية كما ينبغي

¹ الملحق رقم 02 و 03.

² أنظر المادة 08 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 84-12.

³ أنظر المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

-إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.¹

ثانيا: دراسة الطلب:

دراسة طلب الحصول على الاعتماد يكون من طرف لجنة التي نصت عليها المادة 14 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر وهي تتشكل من:

-رئيس ممثل عن الوزير المكلف بالسكن

-ممثل الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية.

-ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

-ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.

-المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

تتولى مصالح الادارية الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في اشغالها²

وبالنظر إلى تشكيلة هذه اللجنة يتبين مدى أهمية هذه المهنة وتداخلها مع الكثير من المجالات، فهي تهدف لتحقيق التنمية المحلية التي تسعى لتحقيقها وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، و تنمية اقتصادية المنوطة بوزارة المالية و التجارة، إذن اشترك كل هذه الأطياف للبت في منح الاعتماد من عدمه يعكس حرص المشرع على منح الاعتماد للأشخاص الكفولين بتحقيق الهدف الاساسي من تحرير هذه المهنة.

¹ أنظر المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

² أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

و يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حال انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها.¹

ثالثا: التحقيق الإداري

طلبات اعتماد المرقين العقاريين تخضع إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل اقصاه شهرين من تاريخ مراسلتها²، خاصة ما تعلق بالمتابعات القضائية لأنه و كما ذكرنا سابقا يجب على الشخص الطبيعي طالب الاعتماد أو مسير الشخص المعنوي أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية، و هذا من أجل المحافظة على هذه المهنة من تسلل بعض المحتالين.

رابعا: إصدار القرار بمنح الاعتماد:

يتم منح الاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن³ بعد موافقة من اللجنة، لطالب الاعتماد وفق النموذج المحدد بموجب قرار.⁴

كما ألزمت المادة 09 من المرسوم السالف الذكر، الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد التي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال 03 اشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.⁵

وعليه بمجرد استوفاء الشروط السابقة الذكر يمنح طالب الاعتماد الذي يمكنه من مزاوله مهنة المرقى العقاري إلا أن المشرع لم يكتفي بالإجراءات السابقة الذكر إنما الزم المرقى العقاري الذي حصل على الاعتماد القيام بإجراءات لاحقة سنفصلها في ما يلي.

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

² أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

³ الملحق رقم 04.

⁴ أنظر المادة 17 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

⁵ في حالة رفض الاعتماد لأبد من تبرير القرار وتبليغ الطالب برسالة موصى عليها مع وصل الاستلام، ويمكن لصاحب الطلب ان يقدم طعن كتابي امام الوزير المكلف بالسكن في اجل 30 يوم من تاريخ تبليغه الرفض، ويكون من أجل تقديم معلومات جديدة أو اثباتات لدعم طلبه وكذا الحصول على دراسة مكملة، ويفصل الوزير المكلف بالسكن في الطعن خلال أجل شهر من أجل استلام الطعن .

المطلب الثاني:

آثار الحصول على الاعتماد

يرتب بعد حصول المرقي العقاري على اعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن آثار، و تتمثل في إجراءات عليه احترامها قبل ممارسته لأي نشاط من نشاطات الترقية العقارية، وعلى هذا النحو قسمنا هذا المطلب إلى فرعين بحيث في الفرع الأول تطرقنا إلى القيد في السجل التجاري، أما في الفرع الثاني تطرقنا إلى التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الفرع الأول:

القيد في السجل التجاري.

يتعين على المرقي العقاري الخاص بعد حصوله على الاعتماد التسجيل في السجل التجاري¹ ويترتب على ذلك اكتساب المرقي صفة التاجر بالتالي الخضوع إلى قواعد القانون التجاري ويجب أن تتوفر في المرقي العقاري الخاص الشروط اللازمة لاكتساب صفة التاجر.² لقد حددت كل من المادتين 19 و 20 من القانون التجاري³ الأشخاص الملزمين بالقيد في السجل التجاري ويتحقق ذلك بتوفر شرطين:

- فلا يلتزم بالقيد في السجل التجاري إلا التاجر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.
- إذا تعلق الأمر بالشخص المعنوي تاجر سواء من حيث الشكل أو الموضوع يجب أن يكون مقره في الجزائر أو يفتح بها مكتبا أو فرعا أو أي مؤسسة.

¹ تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر " طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 11-04، يتعين على طالب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق التالية...."
² راجع في ذلك نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص136.
³ أنظر المادتين 19 و 20 من القانون التجاري.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

لقد ألزمت المادة 04 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 41-97¹ بنصها على إخضاع كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا يخضع قانونا للقيود في السجل التجاري.²

كما تضيف المادة 21 من القانون التجاري بأن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها³، ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة مثل: مسك الدفاتر التجارية، والخضوع لنظام الإفلاس والتسوية القضائية.

الفرع الثاني:

التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

استحدث الجدول الوطني للمرقين العقاريين بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ثم بعده صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، فبعد حصول المرقى العقاري الخاص على الاعتماد ينتج تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين فهي تعد رخصة للممارسة المهنة ويترتب عليه بالفعل انتسابه إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.⁴

وتتمثل شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين فيما يلي:

لابد من توافر شرطين، أن يكون الشخص حائز للاعتماد، وأن يكون مقيد في السجل التجاري، ويجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:

¹ أنظر المادة 04 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 41-97، المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 05، صادر بتاريخ 19/01/1997.

² رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المرجع السابق، ص42.

³ الملحق رقم 05.

⁴ أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-84.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

- تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك كحل الوفاء.¹

- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير

- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقى العقاري و المشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها.

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري، وذلك حسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.²

كما يجب أن تتوفر لدى المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ويقدم إثبات وجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.³

ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل.⁴

أما تحديد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يكون بقرار من الوزير المكلف بالسكن طبقا للمادة، طبقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 12-84.

إن حصول المرقى العقاري الخاص على الاعتماد يرتب عليه آثار، بحيث يكتسب صفة التاجر وذلك بالقيود في السجل التجاري ويصبح خاضعا للقانون التجاري، كما ينتج عنه التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين فهي تعد بمثابة رخصة لممارسة المهنة إذ يترتب عليها انتسابه إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وهذا ما يكسبه حقوقا انطلاقا من إضفاء هذه الصفة القانونية و التي تتعلق بشكل وطيد و المهام الموكلة له كما سبق بيانها.

¹ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84.

² أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84.

³ أنظر المادة 07 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

⁴ أنظر المادة 24 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

المطلب الثالث:

حقوق المرقي العقاري

يبرم المرقي العقاري الخاص عقد البيع بأشكاله المختلفة مع المقتني مما يرتب للمرقي العقاري جملة من الحقوق التي تعد بمثابة تحفيزات للممارسة هذه المهنة بهدف القضاء على أزمة السكن، لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى، الفرع الأول إلى الحصول على المبلغ المالي

الفرع الأول:

الحصول على المبلغ المالي.

بعد قيام المرقي العقاري الخاص بأشغال الإنجاز أو اثناء القيام بها، أوجب المشرع بموجب القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، قيام المستفيد بدفع مبلغ مالي، وهذا يرجع إلى طبيعة التصرفات التي يقوم بها،¹ ففي عقد حفظ الحق (سنتطرق إلى شرح هذا العقد في الفصل الثاني) يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار، كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين²، يودع مبلغ التسبيق وفق المادة 27 من القانون 04-11 من طرف صاحب حفظ الحق، في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية كحل للوفاء.

أما في عقد البيع على التصاميم (سنتطرق إلى شرح هذا العقد في الفصل الثاني) فإن المشرع في ظل القانون 04-11 فقد سمى المقابل الذي يدفعه المستفيد والذي هو المقتني بالسعر وليس الثمن ويتمثل في مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدين في العقد، ويحدد السعر حسب تكلفة الإنجاز للبناءة ويجب أن يوضح في عقد البيع على التصاميم، شكلية سعر البيع تحت طائلة البطلان كما يتم ضبط تسديد سعر البيع حسب تقدم اشغال الإنجاز في حدود مبنية.³

¹ باعتبار أن المرقي العقاري يقوم بعمليات البيع بصفة أساسية، تطبق المادة 351 من القانون المدني فإن المشتري يلتزم بدفع الثمن.

² أنظر المادة 52 من القانون رقم 04-11.

³ سالمى عيسى، المرجع السابق، ص104.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري

وفي عقد الإيجار يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار حق للمرقى العقاري بصفته المؤجر مالك العين المؤجرة، كما يلتزم المستأجر بدفع الثمن المتفق عليه في العقد أو الذي تم تحديده في العقد فيما بعد¹، كما يكون الدفع في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة²، ويتم دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك³، كما يحق للمرقى العقاري بصفته مؤجر عند انتهاء مدة الإيجار استرداد العين المؤجرة، فإذا أبقاها المستأجر تحت يده دون حق وجب عليه في هذه الحالة أن يدفع تعويضا للمؤجر باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.⁴

الفرع الثاني:

فسخ العقد

إن عدم وفاء المستفيد بالتزاماته يترتب عليه فسخ العقد بقوة القانون دون اللجوء إلى القضاء، فتختلف العقود التي تربط المرقى العقاري الخاص بالمستفيدين ولهذا فإن إمكانية فسخ العقد تختلف على حسب العقد المبرم .

يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع ويكون ذلك بطلب أحد الطرفين وقبول الطرف الآخر⁵، ويكون طلب الفسخ من المرقى العقاري الخاص في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.⁶

أما فسخ العقد في عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنانية في مقرر بناءها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري الخاص لفائدة المكتتب موازات مع تقدم الأشغال، وفي المقابل ، يلتزم

¹ سي يوسف زاوية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، بدون مكان نشر 2008، ص 272.

² أنظر المادة 498 الفقرة 01 من القانون المدني.

³ أنظر المادة 498 الفقرة 02 من القانون المدني

⁴ أنظر المادة 502 من القانون المدني.

⁵ وقد يكون طلب الفسخ بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري باقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع.

⁶ أنظر المادة 32 من القانون رقم 04-11.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

المكاتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز¹، وفي حالة عدم دفع المكاتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، يحتفظ المرقي العقاري الخاص بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق² ويترتب كذلك على عدم قيام المكاتب بتسديد دفعتين متتاليتين فيقوم المرقي العقاري بإعذارين مدة كل واحد منهما 15 يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي وفي حالة لم يتم الرد عليهما يفسخ العقد بقوة القانون.³

وبالنسبة لعقد الإيجار نرجع إلى أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار، حيث أن المرقي العقاري الخاص بصفته المؤجر يحق له أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها المستأجر تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.⁴

ويكون فسخ الإيجار بقوة القانون في حالة هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً أثناء مدة الإيجار⁵ وينتهي أيضا بقوة القانون بانقضاء مدة الاستعمال وحق السكن⁶

ومن منطلق أن كون المرقي العقاري الخاص تاجرا، فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني أو المكاتب، بالتالي، يجب على هذا الأخير، أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها، كما يجب على المكاتبين وأصحاب حفظ الحق احترام بنود نظام الملكية، كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية.

لقد تعرفنا في هذا المبحث على الشروط اللازمة و الواجب توفرها في الشخص الطبيعي أو المعنوي لكي يحق له ممارسة هذه المهنة، وكذا كيفية القيام بالإجراءات بداية من إجراءات الحصول على الاعتماد إلى غاية إصدار قرار منح الاعتماد، ويترتب على حصول المرقي على

¹ أنظر المادة 28 فقرة 01 من القانون رقم 04-11.

² أنظر كميّيات الدفع في المرسوم التنفيذي 431-13 المؤرخ في 2013/12/18 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكميّيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 2013/12/25.

³ مرناش بلال، طوباش بلال، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014/2015، ص 60.

⁴ أنظر المادة 502 من القانون المدني.

⁵ أنظر المادة 481 من القانون المدني.

⁶ أنظر المادة 469 مكرر الفقرة 02 من القانون المدني.

الفصل الأول : التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

الاعتماد اكتسابه صفة التاجر وذلك بعد قيده في السجل التجاري، مع التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الذي ينتج عنه انتسابه إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، كما عرّجنا على حقوق المرقي العقاري الخاص وذلك من خلال التقنيات التي أتاحها المشرع كي تكون أساسا على التعامل بينه وبين المقتني الذي قد يكون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد إيجار، ويضمن حقه المرقي على الحصول على المبلغ المالي أو فسخ العقد.

يعتبر قانون 04-11 نهضة في مجال الترقية العقارية وذلك للتقليل من أزمات السكن التي كانت متواجدة في ظل القوانين السابقة له، فقد وسع هذا القانون من مفهوم الترقية العقارية كما وضع وحدد مهنة المرقي العقاري الخاص فقد يكون في شكل وكالات أو دواوين أو مرقي عقاري خاص أي شخص طبيعي فهو يقوم بنشاطات الترقية العقارية وذلك لتنظيم السكن وتحسينه كما تطرقنا إلى المرقي العقاري الخاص بمفهومه وكذا ميزناه عن أصحاب المهن المشابهة له، فقد حدد هذا القانون شروط الالتحاق من أهمها الحصول على الاعتماد الذي بينها وحدد شروطها في المرسوم التنفيذي 84-12 ويترتب على حصول المرقي العقاري على الاعتماد اكتسابه صفة التاجر وذلك بالقيّد في السجل التجاري وكذا انتسابه إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وذلك بعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين .

حيث تنشأ في إطار الترقية العقارية علاقة قانونية أو رابطة قانونية تسمى بالعقد، يكون بين المرقي العقاري والمقتني، وذلك ضمانا لحقوق المرقي العقاري من حصوله على المبلغ المالي المتفق عليه بينه وبين المستفيد في مختلف العقود المبرمة سواء كان عقد حفظ الحق أو عقد بيع على التصاميم أو كان عقد الإيجار، كما يحق له فسخ العقد في حال إخلال المقتني بالتزامه.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

العقوبات الإدارية المرقى العقارى

بعد دراسة المستفيضة لتنظيم مهنة المرقى العقارى الخاص التي أصبحت تخضع للاعتماد والقيود في السجل التجارى والجدول الوطنى للمرقين العقاريين، وهذا حرصا من المشرع الجزائرى على نزاهة هذه المهنة وحماية لحقوق المستفيدين في عقود الترقية العقارية، بحيث وضع المشرع تأطير قانونى أمر ينظم هذه المهنة وعلاقته بالمقتنى، في حالة عدم تنفيذ لالتزاماته أو تنفيذها بشكل معيب أو قد يرتكب المرقى بعض المخالفات أو التجاوزات المتعلقة بنشاطه مما يرتب عليه عقوبات إدارية توقعها عليه السلطة الإدارية، ومنه تتنوع العقوبات الإدارية للمرقى العقارى بالنظر بالتزاماته القانونية، وعليه قد حاول المشرع الجزائرى وضع عقوبات رادعة تخص كل مرقى عقارى مغل بالتزاماته المهنية أو التعاقدية.

وعليه سنخصص هذا الفصل لسحب اعتماد المرقى العقارى وذلك عند إخلاله بالتزاماته، ولهذا ارتأينا تقسيم الدراسة بناء على ما سبق إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: حالات سحب الاعتماد

المبحث الثانى: اجراءات سحب الاعتماد وآثاره

المبحث الأول:

حالات سحب الاعتماد

تتم متابعة نشاطات المرقى العقارى الخاص، من قبل الوزير المكلف بالسكن والعمران الذي له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية في حالات ثبوت مخالفته لالتزاماته طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون السالف الذكر¹، بحيث تنتوع العقوبة الإدارية طبقاً لنص هذه المادة من سحب مؤقت إلى نهائي وتلقائي وهذا ما سنأتي على تفصيله.

المطلب الأول:

السحب المؤقت.

إن السحب المؤقت لاعتماد المرقى العقارى يعتبر عقوبة مشددة، لأن المشرع لم ينص على عقوبات إدارية أخف كتوجيه إنذار لتحذير المرقى العقارى الخاص حتى لا يعيد مخالفة قبل توقيع هذه العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات، أو حرمانه من بعض الامتيازات الممنوحة له، بالمقابل يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر كما جاء في نص المادة 64 أخف مقارنة بالسحب النهائي.

قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقارى ، ويراعى لحقوق المقتني في إطار البيع على التصاميم بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وإعطائهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة افلاس المرقى العقارى²، ومنه على كل مرقى عقارى أن يراعى الحفاظ على سمعته التجارية وصفته كتاجر.

نصت المادة 64 من القانون 04-11 أن المرقى العقارى قد يتعرض لسحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز 06 أشهر، في الحالات التالية :

¹ أنظر المادة 64 من القانون رقم 04-11.

² مسكر سهام، المرجع السابق، ص، 410.

الفرع الأول:

حالة تقصير المرقى العقارى في التنفيذ الجزئى وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين

القانون 04-11 حدد مهام المرقى العقارى النشاطات المعهودة إليه للقيام بها في اطار قانون الترقية العقارية و التقنيات التي يستعملها في هذا المجال، بحيث يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

*إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة و الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

*إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء

*تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات¹.

أما نشاط المرقى العقارى يتمثل في ما يلي:

-المبادرة في بناء مشاريع جديدة.

- الترميم وإعادة التأهيل والاصلاح

- التجديد أو إعادة الهيكلة

-تدعيم البنايات

- تهيئة و تأهيل الشبكات.²

كما حدد له المشرع أيضا تقنيات ممارسة نشاطه السابقة الذكر، أي نظم له الطريقة القانونية التي يتعامل بها مع المستفيد ، التي تكون من خلال عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد الإيجار.

يراد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية، هي الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقى العقارى مع المستفيد، فهي تعبر عن العلاقة القانونية التي بينهما، وبالرجوع إلى المادة 03

¹ أنظر المادة 15 من القانون رقم 04-11.

² أنظر للمادة 6 من القانون رقم 04-11.

الفقرة 15 من قانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وكذا المادة 14 منه نجد أن المشاريع المنجزة من طرف المرقى العقاري قصد البيع أو الإيجار¹.

في حين أن المشرع الجزائري حينما تكلم عن كفاءات البيع تطرق إلى ثلاث أنواع عقد بيع عقار بعد الإنجاز، عقد حفظ الحق، و عقد البيع على التصاميم والتي سنأتي على تفصيلها لاحقاً، غير أن عقد الإيجار لم يتطرق إلى تنظيمه وهذا ما يدعونا في هذا العقد الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني².

وعلى هذا النحو سنحاول التطرق من خلال هذا الفرع إلى تقنيات ممارسة نشاط الترقية العقارية بشكل مختصر:

1- عقد حفظ الحق:

عقد حفظ الحق يعتبر تقنية من تقنيات الترقية العقارية ، ونمط من أنماط البيع في طور الإنجاز هذا ما استحدثه المشرع جزائري بموجب المادة 27 من القانون 04-11 فهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، إذ يتعين على المرقى العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقاً لنص المادة 33 من نفس القانون³.

أي أنه يحكم العقد إلتزامات المتفق عليها ، بين الأطراف وهما المرقى العقاري و صاحب حفظ الحق ويبقى المرقى العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق ،كما يلتزم المرقى العقاري لدى

¹ سالمى عيسى، المرجع السابق، ص 31.

² تطرق المشرع الجزائري إلى الاحكام العامة المتعلقة بالإيجار من خلال المواد 467 إلى 507 من الأمر 75-58 المرجع السابق.

³ انظر للمادة 27 من القانون رقم 04-11.

الموثق بإعداد عقد نهائي أي ناقل للملكية ، مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق ، فهو الذي يشترط أن يكون بشكل رسمي أمام الموثق.¹

2- عقد البيع بناء على التصاميم

تعتبر تقنية بيع العقار على التصاميم² من البيوع المستحدثة في النظام القانوني الجزائري، فقد عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 في المادة 28 منه بأن: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الارض وملكية البنائيات من طرف المرقبي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الاشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم." نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا شاملا يحدد فيه طبيعة هذا العقد التي تبرز خصوصيته عن عقد بيع العقار المنظم وفقا لأحكام القواعد العامة.³

يشترك عقد البيع بناء على التصاميم مع عقد البيع العادي بخصائص مشتركة، ومن بينها:

أ - خصائص عامة:

إن عقد البيع من العقود الناقدة للملكية حسب المادة 351 من القانون المدني، وقد ألقى المشرع هذا الالتزام على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع ، ومن بينها عقد البيع بناء على التصاميم، كما أنه العقود الرضائية، إلا فيما يتعلق بالعقارات أو بعض الأموال الخاصة يتحول من عقد رضائي إلى عقد شكلي، ينتقل فقط بالتسجيل.⁴

ب- خصائص خاصة:

-عقد بيع لبنانية لم تنجز بعد، هذا ما أجازته المشرع الجزائري في المادة 92 من القانون المدني.

¹ دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع والآفاق "، 27 و 23 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البلدية، ص6.

² الملحق رقم 06.

³ مرناش بلال، طوباش بلال، المرجع السابق، ص ص 10-11.

⁴ شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقبي العقاري ومقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014/2015، ص29.

- انتقال الملكية في هذا العقد يكون ابتداء من يوم التوقيع على محضر التسليم¹.

- يكون الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم على شكل اقساط، حيث تحدد هذه الاخيرة في العقد باتفاق الطرفين، كما أن الثمن يحدد بصفة تقديرية في العقد وبالتالي يكون قابلا للمراجعة².

3- عقد الإيجار:

يتمثل نشاط الترقية العقارية على مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار³، والمرقى العقارى هو الذي يبادر بهذه النشاطات، حيث يهدف المرقى العقارى إلى القضاء على أزمة السكن، وذلك عن طريق بيعها بكيفيات مختلفة، أو إمكانية تأجيرها⁴.

يقصد بعقد الإيجار تطبيقا للمادة 467 من القانون المدني الجزائري "الإيجار عقد يمكن بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص وهي :

* أن يكون عقد مسمى

* عقد ملزم لجانبيين بحيث يكون على عاتق كل منهما التزامات.

* عقد شكلي: بما أن عقد البيع على الإيجار وارد على العقار بالتالي يتوجب على طرفي العقار بإفراغ إرادتهما في شكل رسمي⁵.

* أنه عقد رضائي: أي أنه ينعقد بين الطرفين بأي وسيلة اختارها للتعبير عن إرادتهما.

¹ الملحق رقم 07

² بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2008/2009، ص ص 14-15.

³ أنظر المادة 14 من القانون رقم 04-11 .

⁴ الملحق رقم 08

⁵ إخلف فتحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون العقارى، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2014، ص ص 90-91.

*أنه عقد معاوضة: هذا العقد هو الذي يحصل فيه المتعاقدان على مقابل نتيجة الالتزامات التي يقضي بها العقد تلقى أداء مقابل كعوض بديل ذلك¹.

*عقد محدد المدة: تعتبر المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري²، إذ يلعب فيه الوقت دوراً مهماً وتكون مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً للأجرة³.

بصدور قانون 04-11 المتضمن القواعد المحددة لنشاط الترقية العقارية فإنه لم يتضمن أي تنظيم لعقد الإيجار بحيث أنه ذكر الإيجار حين الحديث عن الغرض من إقامة المشاريع العقارية، كما أن نصوصه لم تحل تنظيم عقد الإيجار في إطار عقد الترقية العقارية.

مما سبق يتضح أن كل مرقى عقاري مقصر في القيام بالمهام الموكلة له أو عدم تقييده بالتقنيات المنصوص عليها قانوناً يعتبر في هذه الحالة مخل بالتزاماته وبالتالي يتعرض لعقوبة سحب الاعتماد.

الفرع الثاني: حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة

عملاً بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمؤسسات المهنية للمرقى العقاري⁴، يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة⁵، وهنا استحدثت المشرع من خلال قانون 04-11 هيئة تسهر على احترام أخلاقيات المهنة تتمثل في المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري المختصة ما يلي:

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية

¹ معمري سميرة، عطسي بنية، الإيجارات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2016، ص ص 13-14.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية)، المجلد الأول والثاني، دار إحياء التراث العربي. لبنان، 2000، ص 127.

³ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة (عقد الإيجار)، دار المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 14.

⁴ الملحق رقم 09.

⁵ أنظر للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20/20/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمؤسسات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 2012/02/26.

-السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقارى

-إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة مبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية¹.
ويتمثل عدم احترام المرقى العقارى لأخلاقيات المهنة في عدم إخلاصه لهذه المهنة، وذلك من خلال قيامه بنشاطات الترقية العقارية بصفة غير نزيهة، وبدون مصداقية ولا شفافية تجاه الزبائن.

الفرع الثالث:

حالة تقصير المرقى العقارى في التزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية

وتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقارى أو التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لا سيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون 04-11 والمراسيم التطبيقية²، المتمثلة في:

- الالتزام بالإعلام:

ضمانا منه للشفافية وعدم إستغلال المتعاقدين ، مع المرقى العقارى ألزم المشرع هذا الأخير بضمان الإعلام عن مشروعه العقارى والمعلومات الخاصة به في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع³، إذ يجب على المرقى العقارى عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني وكذا السهر على إعلام حقيقي والكامل لشركائه، والسهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين المستقبليين⁴

وهذا لكي يتمكن المستفيد من التأكيد من مدى صدق في المعلومات المصرح بها ، وبالتالي يتخذ القرار الصائب بالتعامل مع هذا المرقى العقارى ،من عدمه وهذا الإلتزام يعد ضمانا أيضا لعدم التحايل و إنتحال الصفة الذي وأصبح تعاني منه جل المجالات ولاسيما الخطيرة منها .

¹ أنظر المادة 24 من القانون رقم 04-11.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 85-12.

³ أنظر المادة 41 من القانون رقم 04-11.

⁴ أنظر المادة 47 فقرة 4 و5 من القانون رقم 04-11.

أما الاعلام بالأسعار فيجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفيات ذلك.¹

- الالتزام بالإنجاز:

الالتزام بالبناء يعد عنصرا أساسيا في عقد بيع البناية في طور الإنجاز²، والمرقي العقاري لا يقوم بعملية البناء بنفسه، إنما ملزم باستعانة بخدمات مقاول³، والهدف من هذا الالتزام هو أن يقتصر دور المرقبي العقاري في التسيير دون البناء، ويكون المرقبي العقاري قد وفى بالتزاماته في الإنجاز إذا تم الإنجاز في المدة المحددة وأن يكون وفقا للمواصفات المطلوبة.

- الالتزام بنقل الملكية:

يخضع نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون رقم 11-04 وخاصة المادة 34 منه⁴، والتي تلزم المرقبي العقاري بالقيام بكل الاجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقا من إبرام العقد الذي يجب أن يكون في شكل رسمي إضافة إلى إخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويجب أن يتضمن العقد البيانات التالية: - أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء

- مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة تهيئة الشبكات.

- تاريخ ورقم رخصة البناء⁵

- الالتزام بالتسليم وشهادة المطابقة:

يفرض القانون على عاتق البائع، بالتزامه بالتسليم في جميع بيوعه من بينها بيع العقار على التصاميم، والمرقي العقاري يقوم بتنفيذ التزامه هنا ببناء أو بإنجاز العقار المبيع مع حصوله

¹ أنظر المادة 37 من القانون رقم 11-04.

² أنظر للمادة 25 من القانون رقم 11-04.

³ أنظر المادة 16 من القانون رقم 11-04.

⁴ أنظر المادة 34 من القانون رقم 11-04.

⁵ وزارة عواطف، التزامات المرقبي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 11-04، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 89.

¹ على شهادة المطابقة والتي التزم بها المرقى العقارى بعد اكتمال الإنجاز في البناء وهذا ما تعهد به لتتم عملية التسليم، كما يعتبر ذلك إحترام المرقى العقارى للقواعد التهيئة والتعمير واللوائح والقرارات المنظمة للصحة العمومية والسكنية العامة وحقوق الإرتفاق العامة والخاصة، أما إذا أخل المرقى العقارى ما تم إتفاق عليه كان المبيع غير مطابق للمواصفات².

وأجل التسليم في عقد البيع على التصاميم يكون سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد أما بالنسبة لعقد حفظ الحق يكون ملتزم بتسليم العقار محل التعاقد فور إنهائه مقابل تسبيق مالي يدفعه المقتني³

- التزامات المرقى العقارى باكتتاب عقود التأمين:

يلتزم المرقى العقارى باكتتاب عدة عقود تأمين قصد تحقيق التعويض للمقتني أول تأمين هو اكتتابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁴، لأنه بدون شهادة الضمان التي يقدمها هذا الصندوق لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، كما يجب اكتتاب تأمين عن المسؤولية المدنية المهنية، وأخيرا اكتتاب تأمين عن المسؤولية العشرية.

وهذا ضمانا لتعويض المتعاقد مع المرقى العقارى، في حال تضرره من إخلال المرقى العقارى بالتزامه.

-التزام المرقى العقارى بعدم قبول التسبيقات والسندات:

لا يمكن للمرقى العقارى 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 الدين⁵

¹ رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المرجع السابق، ص91.

² أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 2015/02/26، ص ص 146 147.

³ بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقارى في اطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2014، ص20.

⁴ أنظر المادة 49فقرة الثانية من القانون رقم 04-11، وكذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85.

⁵ أنظر المادة 42، من القانون رقم 04-11.

وقد أكد المشرع على هذا الالتزام من خلال ما جاءت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 وقيده بموجب هذه المادة المرقى العقارى بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع أو تسبيق بأي شكل من الأشكال مالم يبرم عقد البيع أو عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق¹، وهذا ضمانا لحق المتعاقد مع المرقى العقارى ، الذي قد يدفع تسبيق مالي للمرقى العقارى الذي قد لا يبدأ بإنجاز المشروع أصلا أو بالتالى يصعب بعد ذلك إسترداد مادفعه فيما بعد.

- التزامات المرقى العقارى الواردة في القانون المدني :

بما أن المرقى العقارى قد يبيع أو يؤجر ما تم بناءه فإنه يخضع للقواعد العامة، المنصوص عليها في القانون المدني المتمثلة:

أ- التزام المرقى بضمان العيوب الخفية : العيب الخفي هو الوصمة أي النقيصة وما يخلو منه أصل الفطرة السليمة للشيء، ولقيام ضمان البائع لعيوب المبيع يكون بتوفر شروط معينة في العيب لابد أن يكون مؤثرا، خفيا ، قديما وأن يكون غير معلوم للمشتري². وبالتالي متى توافرت الشروط السابقة في العيب الذي شاب العقار محل العقد بين المقتني والمرقى العقارى ، إلتزم هذا الأخير بالتعويض.

ب- التزام المرقى العقارى بضمان عدم التعرض والاستحقاق³: إن ما يميز عقد البيع هو امتداد آثاره إلى ما بعد نقل الملكية والتسليم وذلك بضمانه عدم التعرض وفحوى هذا الالتزام يتمحور حول ضمان الانتفاع الهادئ بالشيء المبيع ، بحيث يجب أن لا ينقص على المشتري انتفاعه الهادئ بالمبيع وعليه يجب على المرقى العقارى ضمان عدم تعرضه الشخصي سواء تعرضه المادي أو القانوني وكذا عدم تعرض الغير القانوني فقط.⁴

¹ بن تريعة مها، المرجع السابق، ص31.

² سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص ص 229-223.

³ أنظر المادة 371 من القانون المدني.

⁴ لمزيد من التفصيل راجع في ذلك، سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق.

يعتبر السحب المؤقت من العقوبات المشددة للمرقى العقارى، إذ ينتج عن إخلال المرقى عقارى سحب الاعتماد منه لمدة لا تتجاوز ستة أشهر متى ثبت تقصيره في التنفيذ الجزئى ويكون غير مبرر لالتزاماته اتجاه المفتنين وكذا لعدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة وإذا ثبت تقصيره في التزاماته المحددة قانونا.

المطلب الثاني:

السحب النهائى والتلقائى للاعتماد

إلى جانب السحب المؤقت أقر المشرع حالتين أخريين تتمثلان في السحب النهائى والتلقائى اللذان بهما تنتفى صفة المرقى العقارى نهائيا في حالات قد حددها المشرع في القانونون 04-11-04 وهذا ما سناتي إليه في هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول :

السحب النهائى

السحب النهائى يعتبر أشد وأخطر عقوبة تنتفى معها صفته كمرقى عقارى، وهذا السحب يمكن أن يعرض المرقى العقارى الى العقوبات الإدارية¹ الآتية:

أولاً: في حالة عدم استيفاء المرقى العقارى الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.

لقد سبق وتناولنا أن المشرع حرصا منه على حماية حقوق المقتني وضع شروطا لمزاولة مهنة المرقى العقارى، وبذلك يحمي هذا المجال من أشخاص قد ينتحلون هذه الصفة، فيكون سحب الاعتماد بصفة نهائية في هذه الحالة، بعد تحقق لجنة منح الاعتماد من ذلك، وعليه سحب الاعتماد لا يكون لعدم توفر الشروط وإنما إذا استعمل الطالب طرق احتيالية للحصول على الاعتماد، وذلك بتغيير في تصريحاته وحقيقته وضعيته لتضليل لجنة منح الاعتماد، فإنه يتعرض للسحب النهائى للاعتماد حتى بعد منحه إياه متى ثبتت سوء نيته وغشه في الحصول عليه، أو أن تلك الشروط لم تعد تتوفر فيه بعد منحه الاعتماد، لهذا اشترط المشرع ممارسة

¹ أنظر المادة 64 من القانون رقم 04-11.

المهنة من قبل المرقى العقارى معتمد ومقيد في الجدول الوطنى للمرقين العقارين وفي السجل التجارى.¹

وقد حدد المشرع من خلال القانون 04-11 المخالفات التى تعرض المرقى العقارى للسحب النهائى للاعتماد وهى كالتالى:

-التزوير و إستعمال المزور فى المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية

-السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس و ابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.

-النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

-رشوة الموظفين العموميين.

-شهادة الزور واليمين الكاذبة و الغش الضريبي

-الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهنة المشكلة فى نقابات.

إذن وبالنظر للمخالفات المذكورة سابقا فكل تصرف يمثل جريمة طبقا لقانون العقوبات أو القوانين الخاصة يؤدي إلى سحب الاعتماد النهائى من المرقى العقارى.

ثانيا: فى حالة تجاهل المرقى العقارى، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه.

ذكرنا سابقا أن للمرقى عقارى التزامات تقع على عاتقه، فإذا تجاهل هذه الالتزامات عن قصد أو لعمد عدم تنفيذها بصفة متكررة وخطيرة هنا تثبت سوء نيته فى أدائه لمهامه فىكون السحب نهائيا.

¹ مسكر سهام، المرجع السابق، ص411

ثالثا: إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

إذا أنهى صاحب الاعتماد عن ممارسة نشاطه دون سابق انذار أو مبرر لذلك التوقف ولم يعلن السلطة التي سلمته الاعتماد عن توقيف نشاطه، هنا يتم السحب نهائيا للمرقى عن طريق الوزير المكلف بالسكن¹.

رابعا: إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه

هذا النوع من المخالفات يلزم المرقى العقاري احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومتعلقة بالبيئة والتنمية المستدامة والمحافظة على التوازنات الإيديولوجية والتقييد بمعايير عالية في البناء، ويستوجب المرقى العقاري عدم التقصير في واجباته اتجاه شركائه سواء كان المقاول والمهندسين المعماريين، كما يلتزم بما اتفقوا عليه في العقد المبرم دون التأخير أو التماطل² وبخصوص الجزاء القانوني في حال إخلال المرقى بهذا الالتزام أو تقصيره ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في نظرية الحقوق الشخصية بحيث يمكن أن يتعرض صاحب الاعتماد أي المتعامل العقاري بسحب الاعتماد نهائيا في حال ما إذا قصر هذا الأخير في تنفيذه لأحد التزاماته المترتبة عليه وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 64 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المتعلقة بالترقية العقارية³.

الفرع الثاني:

السحب التلقائي

يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى سحب الاعتماد تلقائيا وذلك حسب الحالات التي نص عليها المادة 64 في الفقرة الثالثة من القانون رقم 04-11 وهذه الحالات هي:

* في حالة وفاة المرقى العقاري

¹ أنظر المادة 64 من القانون رقم 04-11.

² بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 240.

³ رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014/2015، ص 39.

* إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.

* إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

* إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

وعليه من خلال نص هذه المادة سنتطرق إلى شرح كل حالة على حدى:

أولاً: حالة وفاة المرقى العقاري

يعتبر اعتماد المرقى العقاري اعتماداً شخصي، كما جاء في نص المادة 64 من القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية، ففي حالة وفاة المرقى العقاري يكون السحب هنا تلقائياً لأنه نتيجة حتمية، فبالنسبة للشخص الطبيعي تبدأ شخصيته بتمام ولادته وتنتهي بوفاته¹، وتثبت الوفاة بسجلات الحالة المدنية² باستخراج شهادة الوفاة وإرسالها إلى صندوق الضمان لتحويلها لوزارة السكن للإعلام وبداية اتخاذ الاجراءات اللازمة تجاه نشاطه.

وينتهي المرقى العقاري المتمثل في الشركة بسبب موت أحد الشركاء أو الحجز عليه أو إعساره أو إفلاسه³.

ثانياً: حالة عجز جسماني أو عقلي يمنع المرقى العقاري القيام بالتزاماته.

أدرج هذه الحالة المشرع في المادة 64 من القانون 04-11 السالف الذكر، فالمرقى العقاري يتعرض للسحب التلقائي في حالة العجز الجسماني وبالتالي إذا أصاب المرقى العقاري عجز جسماني ولكن لم يؤثر على آدائه في عمله فلا يكون معرضاً للسحب التلقائي للإعتماد، إذن يجب أن يؤثر هذا العجز سلبياً على عمله ومدى التزامه، أما بالنسبة للعجز العقلي الذي يؤثر في إدراك الشخص بحيث يصبح غير أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية نتيجة لعتة أو جنون أو غفلة أو سفه⁴.

¹ أنظر المادة 25 من القانون المدني.

² أنظر المادة 26 من القانون المدني.

³ أنظر المادة 439 الفقرة 01 من القانون المدني.

⁴ أنظر المادة 43 من القانون المدني.

ثالثا: حالة إذا كان المرقى العقارى موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الغش الضريبي بل اكتفى بذكر بعض الطرق الاحتمالية و التدليس، التي يعتمدها المكلف للتهرب من الضريبة على سبيل المثال لا على سبيل الحصر¹ و يعكس الغش الضريبي ضعف المستوى الخلقى أي مسؤولية المكلف تجاه الأعباء العامة والوضعية السيئة للمكلف تدهور مركزه المالي، وضعف الوعي الضريبي، أي إذا ثبت أن المرقى العقارى قد أتى فعلا وحكم عليه بالغش الضريبي، أو التزوير في الإقرارات الضريبية وإعطاء بيانات غير صحيحة، وكذلك التلاعب عن طريق الدفاتر التجارية والسجل التجاري.²

رابعا: حالة المرقى العقارى إذا كان في موضوع التصفية القضائية

يسحب الاعتماد تلقائيا إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية أو إفلاسه³، نظرا لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب اعتماده بصفة تلقائية فيستفيد من هذا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لأنه يحل محل مقتني السكنات على التصاميم بامتياز الصف الأول في حدود ديون المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقارى محل التصفية القضائية، فبعد سحب اعتماد المرقى عقارى يشطب من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁴.

لقد حدد المشرع سحب الاعتماد من المرقى العقارى بصفة نهائية بحيث تنتفي منه هذه الصفة في حالات عدم استيفاءه الشروط المحددة قانون و حالة تجاهله وتقصيره لالتزاماته و إذا أنهى نشاطه دون مبرر مسبق للسلطة، أما السحب التلقائي فيكون بالقوة القاهرة أو عجز يمنعه من القيام بالتزاماته، أو ثبت عنه غش ضريبي متعمد وكذلك حالة التصفية القضائية.

¹ طرشي إبراهيم، التهرب الضريبي وآليات مكافحته، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، التخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية 2015/2014، ص 07.

² خشعي راضية، مسؤولية المرقى العقارى في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2016/2017، ص 192.

³ نصت المادة 215 من القانون التجاري أو على أنه " (يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ولو لم يكن تاجرا، إذا توقف عن الدفع أن يدلي بإقرار في مدى 15 يوما قصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس)

⁴ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص ص 241-242.

نخلص أن الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى ، بالمؤبد وبالتالى قد يتعرض المرقى في أي مرحلة لسحب الاعتماد مؤقتا ، إن كان إخلاله بالتزاماته غير جسيم ، أما إذا شكلت إخلالاته بالتزاماته جرائم يعاقب عليها القانون يكون السحب نهائيا ، وهناك حالات أخرى يسحب فيها الاعتماد تلقائيا بسبب قوة قاهرة تمنع المرقى من مباشرة مهامه بالإضافة إلى حالة غشه الضريبي أو تصفية القضائية ، وبالنسبة لهاتين الحالتين كان على المشرع إدراجها ضمن حالات السحب النهائي لاتحاد علة السحب المتمثلة في تحريم الأفعال التي تؤدي إلى السحب ولكن ضمانا منه لعدم تعسف الإدارة ، نظم المشرع إجراءات إصدار قرار السحب كما نص صراحة على إمكانية الطعن فيه ، وهذا ما سنأتي على تفصيله .

المبحث الثاني:

قرارات سحب الاعتماد

لقد تعددت حالات سحب الاعتماد بالنسبة للمرقى العقارى، كما سبق بيانه فلتقرير عقوبة سحب الاعتماد يجب التأكد أولاً من المخالفة المرتكبة من قبل المرقى العقارى من هيئة مختصة، التي تعد جهة رقابة تسهر على تنفيذ هذه العقوبات، ومنه بداية سنتطرق في هذا المطلب إلى الإجراءات التمهيدية لقرار سحب الاعتماد أما في المطلب الثاني إصدار قرار سحب الاعتماد والطعن فيه.

المطلب الأول:

الإجراءات التمهيدية لقرار سحب الاعتماد

تتمثل الاجراءات التمهيدية لقرار سحب الاعتماد في معاينة المخالفات التي قد يكون ارتكبتها المرقى العقارى ، المشار إليها بالرجوع للقانون 11-04 فقد حدد الجهات المنوطة بالمعاينة وهذا ما سنأتي على تفصيليه .

الفرع الأول:

المقصود بمعاينة المخالفات

لم يحدد قانون الترقية العقارية المقصود بالمعاينة، الأشخاص المنوط بهم معاينة المخالفات التي تكون محاضرها أساسا لسحب الاعتماد ، إلا أنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 55-06¹ الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا المراقبة يتضح لنا بأن المعاينة تعني المراقبة، والتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06، المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للمبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة بتاريخ 2006/02/05، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009

ولقد وكل المشرع الجزائري معاينة المخالفات إلى جهات وأعاون متخصصة وذو كفاءة وقدرة عالية في هذا المجال، بحيث يعتبر الأشخاص المكلفين بمعاينة مخالفات العمرانية هم ذاتهم المؤهل لهم بمهمة معاينة مخالفات الترقية العقارية وذلك للترابط الوثيق بين قانون التعمير و الترقية العقارية ، فتدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في النشاط العقاري وبين النظام العام العمراني مستجدا بفكرة النظام العام الاقتصادي و الاجتماعي في جانبها التوجيهي والجماعي في شكل قواعد أمرّة تعرف بقواعد الضبط العمراني وهي ما تظهر في قوانين التعمير عموما وفي قواعد القانون 11-04 في أحكام المرسوم التشريعي 93-03 الذي كان محل تجاذب بين القطاع العام والقطاع الخاص حيث تم فتح السوق العقارية للمتعاملين الخواص تحت عجز القطاع العام المسجل في توفير السكن لطالبيه و في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.¹

وعليه تعالين المخالفات من قبل الأشخاص المكلفون لهذا الغرض وهم:

-ضباط وأعاون الشرطة القضائية: لقد عددهم المادة 04 من الأمر 15-02 المتضمن

قانون الإجراءات الجزائية وهم:

*رؤساء المجالس الشعبية البلدية. *ضباط الدرك الوطني.

*الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي، وضباط الشرطة للأمن الوطني.

*ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (03) سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

* الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين، وحفاظ وأعاون الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (03) سنوات على الأقل بهذه الصفة، الذي تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

¹ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص242.

*ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.¹

- المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن والعمران :

لقد حددت قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفية تعيينهم في المرسوم التنفيذي رقم 16-323 الذي الصادر تطبيقا للمادة 66 من القانون 11-04 بحيث جاء في مادته 02 منه: "يعينون من بين المستخدمين الممارسين في الإدارة المركزية لوزارة المكلفة بالسكن والعمران ومصالحها الخارجية و/أو مستخدمي التأطير التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ولاسيما منهم:

*المتصرفون الرئيسيون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية).

*المتصرفون (الحقوق أو الاقتصاد).

*رؤساء المهندسون المعماريين ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون منذ أكثر من ثلاث سنوات.

*المهندسون المعماريين الرئيسيون والمهندسون الرئيسيون (الهندسة المدنية والبناء).

*المهندسون المعماريين و مهندسو الدولة (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون منذ أكثر من ثلاثة (03) سنوات.

*التقنيون السامون (العمران وإدارة الأشغال) الممارسون منذ أكثر من خمس (05) سنوات."

-المهندسون و المهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران.²

¹ المادة 04 من الأمر رقم 15-02 المؤرخة في 23/07/2015 يعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة بتاريخ 23/07/2015.

² أنظر المادة 66 من القانون رقم 11-04.

الفرع الثاني:

إجراءات المعاينة ومحاضرها

بالنسبة لإجراءات المعاينة ومحاضرها نرجع في ذلك للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 التي جاء فيها: " أنه يزود مفتشو التعمير وموظفو الإدارة التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ".¹

بما أن مديرية السكن مخولة قانونا على مستوى كل ولاية بمتابعة المرققين العقاريين في كيفية تنفيذ المشاريع السكنية حسب الأطر القانونية في إطار متابعة¹ ومنه تحقق اللجنة في حالة وجود مخالفة تستحق العقوبات الإدارية التي ترتبط بالسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، ليحرر العون المؤهل قانونا ليحضر يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها²، ويوقع عليه العون الذي عاين المخالفة والمخالف، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر ويعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.³

ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة،⁴ دون الإخلال بحق الطعن المقرر للمرققي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن طبقا لنص المادة 65.

نخلص أن المشرع راعى عند ضبطه لموضوع معاينة المخالفات المتعلقة بقانون الترقية العقارية الطابع التقني لهذه المهنة وبالتالي أوكل مهمة المعاينة لأشخاص ذوي كفاءة في هذا المجال كالمهندسين المعماريين والمدنين إلى جانب من لهم سلطة الضبط الإداري بصفة عامة ، بحيث

¹ راجع في ذلك قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/06 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمدنية في المكاتب، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 2016/12/31.

² أنظر المادة 67 من القانون رقم 11-04.

³ أنظر المادة 68 الفقرة 01 و02 من القانون رقم 11-04.

⁴ أنظر المادة 68 فقرة 03 من القانون رقم 11-04.

جعل هذه المحاضر هي أساس قرار السحب الذي سنتعرف على مضمونه وشخص المخول قانونا لإصداره وكيفية الطعن فيه فيما يلي .

المطلب الثاني:

إصدار قرار سحب الاعتماد و الطعن فيه

تعتبر المسؤولية الإدارية جزءا يرتبه القانون في حالة القيام بأنشطة وأعمالا تلحق ضرر بالغير¹، كما تعتبر المسؤولية الإدارية إحدى بدائل السياسة الجنائية، بحيث حدد المشرع في القانون 04-11 جزاءات إدارية للمرقى العقارى وذلك بعد معاينة المخالفات من طرف هيئة مختصة، بحيث تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، وتتكون هذه اللجنة من:

-ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة

-ممثل عن الوزير المكلف بالسكن

-المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

وبما أن القرار الممنوح للمرقى العقارى للممارسة مهنته والمتمثل في الاعتماد هو قرار إداري سنوضح في هذا المطلب المقصود بالقرار الإداري أولا لكي نعرف كيفية سحبه من المرقى العقارى وكذا كيفية الطعن فيه.

¹ راجع في ذلك، محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص

الفرع الأول:

قرار السحب

القرار الإداري عموما هو عمل قانوني انفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة¹، وبالتالي يتميز القرار الإداري بأنه تصرف قانوني وأنه صادر عن مرفق عام، وكذلك صادر بالإرادة المنفردة للإدارة، وهذا ما ينطبق على قرار السحب الذي يصدره وزير السكن بعد استشارة اللجنة المختصة التي تقف على مدى مخالفة المرقعي العقاري التزاماته وبالتالي استحقاقه لسحب الاعتماد من عدمه حسب الحالة.

بما أن القرار الإداري عملا قانونا إداريا فتكون له أركان أساسية يقوم عليها وتحقق وجوده المادي والقانوني، وهذه الأركان هي ركن السبب، ركن الشكل و الإجراءات و ركن الاختصاص و ركن المحل و ركن الهدف أو الغاية، يعني أن القرار الذي يختل فيه أحد الأركان السابقة يكون عرضة للطعن فيه وبالتالي إلغاؤه.

ولكي يكون القرار الإداري سليما ومشروعا ومنتجا لآثاره القانونية لابد من توافر هذه الأركان وسلامة كل ركن منها من العيوب التي قد تشوبه، فإذا لم تتوفر هذه الأركان كلها أو بعضها أو شاب بعضها عيب من العيوب المؤثرة قانونا على صحة وسلامة القرار الإداري أي أصبح غير مشروع و بالتالي لا ينتج آثاره القانونية و يصبح محلا للطعن فيه بكافة الطعون و الدعاوى الادارية و القضائية²، وفي حالتنا هذه يجب أن يكون قرار الصادر عن وزير السكن مسببا بحيث يبين فيه سبب سحب الاعتماد والمخالفة المثبتة التي قام بها المرقعي العقاري التي استدعت السحب إما النهائي أو المؤقت أو التلقائي حسب الحالة .

تنتهي و تزول القرارات الادارية بزوال و انقضاء اثارها القانونية، و تزول و تنتضي الاثار القانونية بسبب انتهاء الأجل المقرر لسريانها، و بسبب الإلغاء الإداري و السحب الإداري للقرارات الإدارية³، وبالتالي يتم سحب الاعتماد للمرقعي العقاري بعد معاينة المخالفات والتأكد

¹ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 8.

² عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني (النشاط الإداري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 94.

³ عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 149.

من وجود مخالفات قام بها المرقي العقاري فتكون عقوبته سحب الاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن وذلك لمخالفته القانون و يتم السحب دون لجوء الإدارة إلى العدالة.

وبهدف تحقيق الإدارة لأهدافها تلجأ إلى استخدام الجزاءات الإدارية لضمان سير المرافق العامة، وعلى الخصوص العقوبات الإدارية المحددة في المادة 64 من قانون 04-11 و تؤكد من خلال محضر المخالفة أن المرقي العقاري قام بالمخالفة يتم اصدار قرار من طرف الوزير المكلف بالسكن بسحب الاعتماد مؤقتاً أو بصفة نهائية أو تلقائية وذلك بحسب نوع وخطورة المخالفة المرتكبة.¹

ويترتب عن سحب الاعتماد من المرقي العقاري انتفاء صفته بالنسبة له وما ينتج عنها أي ينتزع منه الترخيص لممارسة المهنة وكذلك شطبه من الجدول الوطني للمرقين العقاريين ومن كل الهيئات القانونية للترقية العقارية وخاصة من صندوق الضمان كما يلي:

-وقف الانتساب والطرده من الجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ومن هيئاته القانونية الأساسية.

-الحرمان من إبرام اتفاقية الضمان أو تجديدها.

-الشطبة من الصندوق²

الفرع الثاني :

الطعن في قرار السحب

يحق للمرقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن و العمران عملاً بنص المادة 65 من القانون رقم 04-11 ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكابه المخالفة أو عدم منحه الآجال القانونية الممنوحة له لانتسابه أو دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وأثبت استعداده لتسوية وضعيته³، ويكون

¹ سالمى عيسى، المرجع السابق، ص 125.

² خشعي راضية، المرجع السابق، ص 193.

³ مسكر سهام، المرجع السابق، ص 425.

الطعن بإيداع طلب أمام الوزير المكلف بالسكن وتتم دراسة ملفه أمام لجنة اعتماد المرقين العقاريين وتتولى دراسة الطعون المقدمة من قبل المرقى العقارى المرتكب للمخالفة والمتخذ ضده قرار سحب الاعتماد¹، إذ تقوم اللجنة بإبداء رأيها في الطعن إما بالموافقة عليه أو الرفض بالتعليق².

لا تصح مداوات هذه اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع في ثمانية أيام الموالية وتصح مداواتها مهما كان عدد الحاضرين³ وتدون مداولتها بشأن قرار فقبول الطعن من رفضه في محضر يوقعه أعضائها ويرسل في مهلة ثمانية أيام⁴ إلى الوزير المكلف بالسكن والعمران، الذي يتخذ قراره بناء على هذا المحضر إما بقبول طعن المرقى العقارى محل المداولة و إقرار اعتماده من جديد أو رفض طعنه و بالتالى اتخاذ ضده العقوبات الإدارية الموقعة عليه إما بالسحب المؤقت ويمكن له في هذه الحالة مواصلة نشاطها بعد مرور ستة أشهر إذا تم السحب النهائي أو التلقائى لاعتماده فيتم شطبه من الجدول الوطنى للمرقين العقاريين و إنهاء نشاطه المتعلق بالترقية العقارية⁵.

يعتبر قرار الاعتماد قرار إدارى لذلك بينا في هذا المطلب كيفية سحب القرارات الإدارية والذي في الترقية العقارية يكون من قبل الوزير المكلف بالسكن والعمران بحيث إذا ما تم إثبات قيام المرقى العقارى بالمخالفة يتم سحب اعتماده سواء بصفة مؤقتة أو تلقائية أو نهائية، كما بينا أنه يمكن للمرقى الذي سحب منه الاعتماد بالطعن في قرار سحب الاعتماد.

وعليه نخلص أن المشرع أحاط عملية سحب الاعتماد بسياج من القيود القانونية يجب على الإدارة ممثلة في وزير السكن واللجنة المختصة، في دراسة ملفات منح الاعتماد وسحبه احترامها ضمانا منه لشفاافية وشرعية هذه القرارات من جهة ، ومن جهة أخرى مكن المشرع

¹ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 244.

² أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 84-12.

³ أنظر الفقرة 01 و 02 من المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

⁴ أنظر الفقرة 02 من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 84-12.

⁵ بن زكري راضية، المرجع نفسه ، ص245.

أيضا المرقى العقارى المسحوب منه الاعتماد إمكانية الطعن في هذا القرار ضمنا لحقوق المرقى العقارى الذي قد يكون في مكانه.

لقد تعرضنا في هذا الفصل إلى سحب الاعتماد بالنسبة للمرقى العقارى فقد حدد قانون 04-11 الشروط الأساسية وكذا العقوبات الإدارية المتعلقة بمهنة المرقى العقارى كما أطر العمليات المتعلقة بالتزامات المرقين العقارين خاصة في مجال الترقية العقارية كما أن هناك عقوبات يفرضها المشرع على المرقى العقارى فهي تشكل رقابة وضمانات فعالة للمستفيد ضد المرقين العقارين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم

ولقد بينا العقوبات الإدارية التي يتعرض إليها المرقى العقارى من خلال سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية وذلك إذا ما تم إثبات قيامه بالمخالفة، ويكون ذلك عن طريق معاينة المخالفات، بحيث هناك أشخاص محددة تتولى ضبط مخالفاته وتسجل في محاضر محددة قانونا وتبلغ بأشكال محددة وهذه الإجراءات تقوم بها الجهات القضائية المختصة، كما يكون قرار السحب من قبل الوزير المكلف بالسكن وال عمران.

لقد تعرضنا في هذا الفصل إلى سحب الاعتماد بالنسبة للمرقى العقارى فقد حدد قانون 04-11 الشروط الأساسية وكذا العقوبات الإدارية المتعلقة بمهنة المرقى العقارى كما أطر العمليات المتعلقة بالتزامات المرقين العقارين خاصة في مجال الترقية العقارية كما أن هناك عقوبات يفرضها المشرع على المرقى العقارى فهي تشكل رقابة وضمانات فعالة للمستفيد ضد المرقين العقارين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم

ولقد بينا العقوبات الإدارية التي يتعرض إليها المرقى العقارى من خلال سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية وذلك إذا ما تم إثبات قيامه بالمخالفة، ويكون ذلك عن طريق معاينة المخالفات، بحيث هناك أشخاص محددة تتولى ضبط مخالفاته وتسجل في محاضر محددة قانونا وتبلغ بأشكال محددة وهذه الإجراءات تقوم بها الجهات القضائية المختصة، كما يكون قرار السحب من قبل الوزير المكلف بالسكن وال عمران.



الخاتمة

أخذ المشرع الجزائري على عاتقه تنظيم نشاط الترقية العقارية، نظرا لما يكتسبه هذا النشاط من أهمية لتعلقه بحق من الحقوق الأساسية الفرد ألا وهو حقه في السكن ، لذلك كان من الواجب وضع أسس قانونية صارمة لتأطير مهنة المرقى العقاري ، لضمان عدم حياده عن الأطر القانونية المرسومة التي تهدف بالأساس إلى عدم الإخلال بالتزاماته اتجاه المتعاملين معه أيا كانت طبيعة هذا التعامل التي جاء النص عليها من خلال القانون 04/11 و مراسيمه التنفيذية، و التي قرر المشرع من خلالها جملة من الجزاءات على رأسها الإدارية يمكن من خلالها سحب اعتماد المرقى العقاري الذي يخوله ممارسة هذا النشاط، و لكن بدرجات متفاوتة تتناسب الجسامة الإخلال المقترف.

على ضوء ما تقدم و إماما منا بثنايا موضوعنا المتعلق بالمسؤولية الإدارية للمرقى العقاري توصلنا إلى النتائج التالية:

- عزز المشرع الجزائري الحماية القانونية بصفة عامة في مجال الترقية العقارية من خلال القانون 04-11 و ذلك بتقرير الحماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقاري في حقه لما قد يتعرض له من نصب أو احتيال باعتباره مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما، عن طريق تقرير جزاءات إدارية تتمثل في سحب الاعتماد .
- ضبط العلاقة التي تربط بين المرقى العقاري والمقتني بالتزامات على عاتق كل واحد منهما.
- بصدور القانون 04-11 وفر المشرع الجزائري حماية للمقتني المتمثلة في العقوبات المنصوص عليها في القانون 04-11، وبالرغم من الايجابيات المكرسة في هذا القانون، إلا أنه لا يخلو من بعض النقائص التي سنقدمها على شكل اقتراحات وتوصيات:
- إعادة النظر في الشروط المتعلقة بممارسة نشاطات الترقية العقارية خاصة فيما يتعلق بكيفيات منح الاعتماد وكذا بعض العقوبات التي يعتبرها بعض المرقين العقاريين تعسفية.

الخاتمة

- تنظيم أكثر فعالية لعلاقة المرقى العقارى بالمقتنى الراغب فى الحصول على السكنات فى إطار صيغة بيع العقار بناء على التصاميم، خصوصا بإعادة النظر فى طبيعة عقد حفظ الحق والنص صراحة بإلزام المرقى العقارى على تحرير هذا العقد والقيام بفرض عقوبات فى حالة عدم قيامه بتحرير هذا النوع من العقود.
- الإسراع فى إصدار باقى المراسيم التنظيمية والتنفيذية المتبقية الخاصة بقانون 04-11 المتعلقة بالترقية العقارية
- وبناء على ما سبق نأمل أننا قد أعطينا هذا الموضوع نصيبه من الدراسة حتى يتمكن من يهمله الأمر الاطلاع عليه و الاستفادة منه.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ- القوانين

- 1- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة بتاريخ 05/03/1986، (ملغى)
- 2- قانون رقم 11-04 الصادر بتاريخ 17/02/2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

ب- الأوامر

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخ في 13/05/2007.
- 2- الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26/10/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 101 المؤرخة في 19/12/1975.
- 3- أمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 09/02/1977.
- 4- الأمر رقم 15-02 المؤرخة في 23/07/2015 يعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة بتاريخ 23/07/2015.

ج- المراسيم

- 1- مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 03/03/1993، (ملغى).
- 2- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة بتاريخ 25/05/1994، معدل ومتمم.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن احداث للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29/05/1991

قائمة المصادر والمراجع

4- المرسوم التنفيذي رقم 97-41، المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، الجريدة الرسمية عدد 05، صادر بتاريخ 19/01/1997.

5- المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 68 المؤرخة في 09/10/2003.

6- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للمبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة بتاريخ 05/02/2006، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009

7- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11، صادر بتاريخ 26/02/2012، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96، مؤرخ في 26/02/2013، الجريدة الرسمية عدد 13 صادر بتاريخ 06/03/2013

8- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/20/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمؤسسات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 26/02/2012.

10- المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18/12/2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 25/12/2013.

د - قرارات

1- قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/10/2016 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمدنية في المكاتب، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 31/12/2016.

قائمة المصادر والمراجع

2- قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02، صادر بتاريخ 2013/01/12.

ثانيا: الكتب

- 1- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، 2008.
- 2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية)، المجلد الأول والثاني، دار إحياء التراث العربي. لبنان، 2000.
- 3- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، 2013.
- 4- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني (النشاط الإداري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
- 5- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 6- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- 7- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، بالإسكندرية، 2004.
- 8- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر، 2008.
- 9- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004.
- 10- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة (عقد الإيجار)، دار المعارف، الإسكندرية، 2003.

قائمة المصادر والمراجع

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية

أ- رسائل دكتوراه

1-شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2014-2015

2-مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016.

ب- مذكرات ماجستير

1-أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 2015/02/26

2-بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في اطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013/2014.

3-بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة الماجستير، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016/2017.

4-بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، 2008/2009.

5-خشعي راضية، مسؤولية المرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2016/2017.

6-شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، 2014/2015.

ج- مذكرات ماستر

1- إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2014.

2- رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل احكام القانون رقم 04-11، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.

3- رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانوني الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.

4- سالمى عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق، 2012/2011.

5- طرشي إبراهيم، التهرب الضريبي وآليات مكافحته، مذكرة ماستر أكاديمي، التخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الموسم الجامعي 2015/2014

6- مرناش بلال، طوباش بلال، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014

7- معمري سميرة، عطسي بنينة، الإجراءات التجارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2016.

رابعاً: المقالات العلمية


1- بن زكري راضية، مخالقات الترقية العقارية وفقاً للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

قائمة المصادر والمراجع

2- زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

خامسا: مداخلات

1- دوة آسيا ، عقد حفظ الحق ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع والآفاق " ، 27 و 23 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة سعد دحلب البلدية.



الملاحق

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
DIRECTION GENERALE DE LA CONSTRUCTION ET DES MOYENS DE REALISATION DIRECTION DES FICHIERS SOUS DIRECTION DES AGREMENTS
Composition du Dossier de Demande d'Agrement de Promoteur Immobilier

I. Pour les personnes morales

1. Un formulaire de demande d'agrement, à télécharger du site internet www.ambu.gov.dz ou www.fscral.org.dz (rubrique : agrement Promoteur Immobilier), à renseigner et à légaliser,
 2. Cahier des charges des engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, à télécharger du site internet sus indiqué, à renseigner et à légaliser,
 3. La déclaration sur l'honneur selon le modèle annexé à l'arrêté interministériel n°05 du 06/12/2012,
 4. copies égalisées des statuts de la société,
 5. Un exemplaire du bulletin officiel des annonces légales (B. O. A. L.) portant constitution de la société,
 6. Une copie de l'acte de propriété ou de location d'un local commercial.
 7. L'amplication de la délibération au cours de laquelle ont été désignés le président et éventuellement le directeur général ou le gérant non statutaire,
 8. Dossier administratif de (s) propriétaire (s) :
 - 8.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12,
 - 8.2 Un certificat de résidence,
- En plus des documents énumérés ci-dessus (de 1 à 7), le dossier doit également comprendre :

- A. Soit (01 / Diplôme Universitaire du gérant)
- B. Copie du "diplôme supérieur" [architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier], certifié conforme à l'original,
- B.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12 du gérant,
- B.2 Un certificat de résidence du gérant.
- C. Soit (03 / l'engagement du collaborateur permanent)
 - 8 Copie du contrat de travail par devant notaire ou de l'engagement par devant notaire pour le recrutement du gérant permanent, certifié conforme à l'original,
 - 9 Dossier administratif du collaborateur permanent :
 - 9.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12,
 - 9.2 Un extrait du casier judiciaire : "bulletin n° 03", (datant de moins de trois mois (03) à la date de dépôt de la demande),
 - 9.3 Un certificat de résidence,
 - 9.4 Copie du "diplôme supérieur" [architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier], certifié conforme à l'original

M. B. : J'atteste le certificat d'équivalence pour les diplômes obtenus à l'étranger,
- Après avis favorable de la commission, la justification de la disposition de locaux est à fournir.

Composition du Dossier de Demande d'Agrément de Promoteur Immobilier

1. Pour les personnes physiques

1. Un formulaire de demande d'agrément, à télécharger du site Internet www.mhu.gov.dz (rubrique : agrément Promoteur Immobilier), à renseigner et à légaliser,
2. Cartier des charges des engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, à télécharger du site Internet sus-indiqué, à renseigner et à légaliser,
3. Un extrait d'acte de naissance n° 12,
4. Un extrait du casier judiciaire : "bulletin n° 03", (datant de moins de trois mois (03) à la date de dépôt de la demande),
5. Un certificat de nationalité,
6. Un certificat de résidence,
7. En plus des documents énumérés ci-dessus (de 1 à 6), le dossier doit également comprendre :

A. Soit (01 / Diplôme Universitaire)

7. Copie du "diplôme supérieur" (architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier), certifié conforme à l'original,

B. Soit (02 / Justifiant de Cinq (05) années d'activité à la date du 28 février 2012)

7. Copie du registre du commerce (activité : promotion immobilière, code : 192718), certifié conforme à l'original,
8. Copie de (s) certificat (s) de conformité délivrés par les APC concernés ou des attestations de réalisations effectives de projets (promotion immobilière) délivrés par les Directions du logement de Wilaya concernées.

C. Soit (03 / l'engagement de collaborateur permanent)

7. Copie du contrat de travail par devant notaire ou de l'engagement par devant notaire pour le recrutement du collaborateur permanent, certifié conforme à l'original,
8. Dossier administratif du collaborateur permanent :
 - 8.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12
 - 8.2 Un extrait du casier judiciaire : "bulletin n° 03", (datant de moins de trois mois (03) à la date de dépôt de la demande),
 - 8.3 Un certificat de nationalité,
 - 8.4 Un certificat de résidence,
 - 8.5 Copie du "diplôme supérieur" (architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier), certifié conforme à l'original.

الملاحق

الملاحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء الوادي
مكتب التوثيق بالوادي
شارع محمد
جيمسي - الوادي

** عقيد بيع على التصاميم **

أمامنا نحن الأستاذ رزاق بكرة عبد المالك الموثق بالوادي والموقع أدناه

رقم: 2018/225

في: 2018/02/22.

حضر

الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "شركة العرق الشرقي للترقية العقارية" ممثلة في شخص أحد مسيريها السيد/شرفي العربي مهدي بن الطيب المولود بالوادي بتاريخ: 1962/12/24 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 01181 الحامل لرخصة السياحة رقم: 23/014756 الصادرة له عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2009/02/03 الساكن بحي 17 أكتوبر الوادي ولاية الوادي جزائري الجنسية الكائن مقرها بحي 17 أكتوبر الوادي والمؤسسة بموجب عقد تأسيس شركة صادر عن مكنتنا بتاريخ: 1997/09/18 تحت رقم: 97/1498 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 1997/09/23 حجم: 54 صفحة: 53401 رقم: 52406 والمعدل بموجب عقد رفع رأسمال شركة العرق الشرقي للترقية العقارية وتعديل المادة 14 والمادة 15 صادر عن مكنتنا بتاريخ: 2018/01/03 تحت رقم: 2018/008 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2018/02/18 حجم: 02 صفحة: 31 رقم: 101335 والحدد رأسماتها بخمسة ملايين وثلاثمائة ألف دينار جزائري و 5.300.000.00 دج والحاصلة على اعتماد مقرر رقم: 3901M1873 صادر عن وزير السكن والعمارة مؤرخ في: 2013/07/18 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري والمسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بوزارة السكن والعمارة تحت رقم: M15-1881-1896 بتاريخ: 2015/09/12 والمتنسبة لصندوق الضمان الإجتماعي تحت رقم: 39.565.179.34 وصاحبة السجل التجاري المعدل شخص معنوي رقم: 98 ب 39/00-0542049 الصادر عن مركز السجل التجاري بولاية الوادي بتاريخ: 2018/01/10 ورقمها التعريفي الجهائي هو: 099839054204927.

الحاضر من الجهة الأولى بصفته بانعا .

حقوق الطابع
المحصل
لفائدة الخزينة

نسخة طبق الأصل

السيد/سعد العايب عادل بن محمد الطاهر المولود بالوادي بتاريخ: 1980/08/09 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 03748 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200741640 الصادرة له عن بلدية الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2016/11/27 الساكن بحي الرمال الوادي ولاية الوادي مهنته عامل يومي جزائري الجنسية .

الحاضر في حقّه وكيله أخيه السيد/سعد العايب عبد الحق بن محمد الطاهر المولود بالوادي بتاريخ: 1973/10/01 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 02668 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200646341 الصادرة له عن بلدية الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2016/10/30 الساكن بحي الرمال الوادي ولاية الوادي مهنته عامل يومي حسب تصريحه جزائري الجنسية .

بموجب وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني صادرة عن مكنتنا بتاريخ: 2017/10/29 تحت رقم: 2017/773.

(وقد أكد الوكيل عدم عزله من طرف الموكن الى غاية تحرير هذا العقد).

الحاضر من الجهة الثانية بصفته مشتري (مكتتب) .

لذان طلبا من الموثق الموقع أسفله أن يستلم مضمون الاتفاقيات الحاصلة بينهما في شكل عقد رسمي وعرضه قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون ما يلي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه يباشر في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع على التصاميم في هذا الميدان وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وفي إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 السدي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013.

الصفحة الأولى .../...



الملاحق

وبصرح كذلك بأن:

- يعتبر التجمع العقاري الذي يضم 86 سكن ترقوي مدعم (ط أ+1) يقع بحي 08 ماي الشط الوادي بندر الوادي ولاية الوادي موضوع عقد البيع على التصاميم ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني بحسب حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن./

- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم ههنا تغطي الملاك موضوع البيع على التصاميم هذا./

تصريح المشتري (المكتب)

بصرح المشتري (المكتب) أنه:

- أطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر والذي يكون العقار المقصود في هذا العقد جزءا منه وكذا التصاميم والمقالمع والكهف الوسطي للبناء والتجهيزات المتعلقة بما./

- يقبل البيع وينظم حينئذ دون أي تحفظ إلى محمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المتعلقة به والمهدة بموجب القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013./

وبعد عرض ذلك ، باشر الموثق الموقع أسفله في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف./

بصرح المرفي العقاري (البائع) الحاضر من الجهة الأولى أنه يبيع العقار الآتي تعيينه أدناه مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية الآتي ذكرها إلى المشتري (المكتب) الحاضر من الجهة الثانية والذي يقبل العقار المبيع له على المخطط والمعين والآتي ذكره:

النصوص التي تسير العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 4 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 والقانون رقم: 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم: 90-29 المؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم./

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق الآتي ذكره التي سبق إيداعها في شكل نسخ مسلمة للموثق الموقع أسفله بتاريخ: 2015/12/12./

1- قرار رقم: 134/م.أ.د. 2014 المؤرخ في: 19/01/2014 يتضمن منح وترخيص بالتنازل لقطعة أرض تابع للأملاك الخاصة للدولة مساحتها: 23868 م² كاتبة بحي 08 ماي الشط بلدية الوادي لفائدة شركة العسراء الشرقي للترقية العقارية لإنجاز 86 سكن ترقوي مدعم ضمن برنامج السكن ذي الطابع الاجتماعي المدعم./

2- عقد الملكية بثبت ملكية القطعتين الأرضيتين الأساسيتين والمتمثل في عقد إداري يتضمن التنازل عن عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي بتاريخ: 2014/05/07 تحت رقم: 401 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2014 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2014/05/11 حجم: 02 صفحة: 24 رقم: 407 ومشهر لسنة: المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/05/27 حجم: 241 رقم: 34./

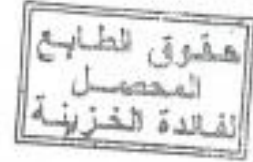
3- قرار رقم: 15/414 يتضمن رخصة تجزئة القطعة الثانية ذات مساحة تقدر بـ: 13124.00م² من القسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 05 الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: 2015/05/10 مسجلة بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2015/05/17 حجم: 15 صفحة: 1490 رقم: 14512/14508 والمسشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2015/05/20 حجم: 255 رقم: 48./

4- قرار رقم: 14/750 يتضمن رخصة بناء صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/10./

5- نسخة من الصفقة الخاصة بالمشروع الشامل للعقار موضوع هذا البيع مؤرخة في: 2013/10/20./

6- مخططات المسح المعدة من قبل السيد/ مقي نبيل المهندس الخبير العقاري بتاريخ: 2015/03/23 والمصادق عليه من طرف مديرية مسح الأراضي بالوادي./

الصفحة الثانية .../.



الملاحق

- 7- المخططات الخاصة بالمشروع والمعدة من قبل السيدة/ غالي فاطمة مهندسة معمارية معتمدة مسجلة بلوحة هيئة المهندسين العقاريين تحت رقم: 04898/39/04L والكائن مقرها بحي المنظر الجميل الوادي ولاية السوادي، والمصادق عليه من طرف بلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/14 تحت رقم: 750/.
- 8- المقرر الفردي لمنح مساعدة الدولة المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن وكالة السوادي بتاريخ: 2017/11/15 تحت عدد: 003748 1980 3901.
- 9- شهادة التأمر، الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ: 2015/11/27 بموجب بوليصة رقم: 15320-1-39-0245-2015.
- 10- إتفاقية متعلقة بالبحار مشروع سكنات ترقية مدعمة LPA الصادرة عن وزارة السكن والعمارة والمدنية المديرية الجهوية بـسكرة 3 والمحررة بالسوادي بتاريخ: 2015/02/12 رمز الإتفاقية: 0-00002-15-03-01-39-14.
- 11- إستمارة متضمنة طلب تحرير عقد البيع على التقييم والمصادق عليها من الطرفين (البائع والمشتري (مكتب)).
- (استكمال ذلك باية وثيقة مرجعية أخرى ، إن اقتضى الأمر) .

وصف المشروع

- يتمثل العقار موضوع هذا العقد في إبحاز تجمع عقاري يضم 86 سكن ترفوي مدعم (ط أ+1) يقع بحي 08 ماي الشط الوادي بلدية الوادي ولاية السوادي مشيد على قطعتين أرضيتين صالحتين للبناء وهما: القطعة الأولى: مساحتها 10744م² واقعة بالقسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 04/.
- القطعة الثانية: مساحتها 13124م² واقعة بالقسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 05/.
- وبمجموع المساحتين هو: 23868م².
- كل ذلك بطابق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أسفله والذي يحتفظه تتم مواصلة الأشغال وإنجازها على أساسه .

هقوق الطابع
المحصل
المائدة الخزينة

الترميم

- العقار هو عبارة عن سكن ينتمي إلى مشروع يضم 86 سكن ترفوي مدعم (ط أ+1) يقع بحي 08 ماي الشط الوادي بلدية الوادي ولاية السوادي قسم: 201 مجموعة ملكية رقم: 324 بمساحة إجمالية 140.00م² المساحة المبنية 61.78م² والمساحة السقوية 106.54م² والمساحة القابلة للسكن 72.10م² وذلك حسب رخصة البناء ورخصة التجزئة والمخططات المقدمة من طرف الشركة البائعة المذكورة أعلاه .
- وفي هذا الصدد يلتزم البائع كما هو قائم بإبحاز المسكن طبقا للشروط والمواصفات والمقاييس والمواد الميية في ملف الترقية والتنفيذ وأغفيا صراحة الموثق للمضى أسفله من نقل بنودها بهذا العقد إتما اتفاقا على الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع بينهما حول المسكن المتناقد بشأنه على المستطع والمسكن الذي سيتم تسليمه وفي هذا الصدد يلتزم البائع بأن يسلم للمشتري (المكتب) نسخ من هذه الصفقة على نفقته (دفتر الشروط) .

أصل الملكية

- تمكنت شركة العرق الشرقي للترقية العقارية العقار المعين أعلاه على النحو التالي:
- 1/ - بواسطة عقد الملكية بنت ملكية القطعتين الأرضيتين الأساسيتين والمتمثل في عقد إداري يتضمن التنازل عن عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة بالسوادي بتاريخ: 2014/05/07 تحت رقم: 401 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2014 مسجل بمكتب التسجيل بالسوادي بتاريخ: 2014/05/11 حجم: 02 صفحة: 24 رقم: 407 ومشهر لدى المحافظة العقارية بالسوادي بتاريخ: 2014/05/27 حجم: 241 رقم: 34/.
- و قرار رقم: 15/414 يتضمن رخصة تجزئة القطعة الثانية ذات مساحة تقدر بـ: 13124.00م² من القسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 05 الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: 2015/05/10 مسجلة بمكتب التسجيل بالسوادي بتاريخ: 2015/05/17 حجم: 15 صفحة: 1490 رقم: 14512/14508 والشهرة بالمحافظة العقارية بالسوادي بتاريخ: 2015/05/20 حجم: 255 رقم: 48/.
- 2/ أما البناءات فستحجزها بموجب قرار رقم: 14/750 يتضمن رخصة بناء صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/10 وذلك وفقا للتركية المالية الجاري بها العمل في مشاريع السكن التهامي .
- تم هذا البيع تحت الشروط الخاصة المذكورة في عقد الملكية المذكور أعلاه والذي تبقى نسخة منه مرفقة بأصل هذا العقد .

الصفحة الثالثة .../...



الملاحق

كيفية الحيابة

تجدر الإشارة إلى أن حيابة العقار من طرف المشتري (مكتب) يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وتتم الحيابة بموجب محضر إثبات حيابة الملكية وتسليم البناية المبعة على التصاميم الذي يحرر بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم .

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأحوال المذكورة في العقد يمكن للمشتري (المقنتي) معاينة عدم الحيابة عن طريق محضر قضائي طبقاً للتنظيم المعمول به في نشاط الترقية العقارية .

فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه لا سيما المادة 53 منه والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 .

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينة للطرف الآخر بتعويض يساوي 1% من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه .

وبغنى زيادة على ذلك ، الطرف المقصر مطالباً بتعويض الضرر المحتمل الذي لحق بمن تعاقده وإياه ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر ومبلغ التعويض ، بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير .

وترد المبالغ التي دفعها المشتري (مكتب) ، في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال 30 يوماً لتاريخ الفسخ ، سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا .

إذا كان المشتري (مكتب) هو الفاسخ فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ تزد عليه فوائد التأخير .

يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة ، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري يجب أن يحتوي على وصول الرصيد الباقي بين الأطراف .

أما في حالة وفاة المشتري (مكتب) يعود هذا العقد وجميع الحقوق في ذمة ورثته الذين يلتزمون باحترام بنود هذا العقد والامتنال لواجباته والالتزامات التي كانت على عاتق مورثهم .

الضمانات

التأمين العشري: يلتزم البائع لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهعة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين والمقاولين والعمال القطعيين المسدعين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المشتري (المقنتي) والفسخ إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه .

- ضمان حسن التنفيذ: يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية فصد إصلاح عيوب البناء وأو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ثلاثون (30) يوماً ابتداءً من تاريخ إخطاره من طرف المشتري (المكتب) .

إن هذا الضمان صالح لمدة سنة واحدة (01) ابتداءً من تاريخ الحيابة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيابة للمين أعلاه وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى .

التسجيل

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام النصوص القانونية السارية المفعول .

الإشهار العقاري

تشر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالوادي (ولاية الوادي) بسمي من الموثق الموقع أسفله في الأجل القانونية .

الموطن

انظر كل من الطرفين سواهما في عاويدهما المتقابلة ، المذكورة أعلاه ، قصد تنفيذ هذا العقد وتواجه .

المصاريف

يلتزم المشتري (مكتب) بدفع كل المصاريف والحقوق الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية .

الصفحة الخامسة .../...

مصدق
المحصل
للمادة الخزنية

نسخة طبق الأصل



الملاحق

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال طبقا لأحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013:
تمت الموافقة وقبول البيع بسعر قدره ثلاثة ملايين وتسعة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثة وعشرون دينار جزائري 3.059.523,00 دج بإحتساب كل الرسوم./

كيفية الدفع

* التركيبة المالية للمسكن:

- المساهمة من طرف الدولة (إعانة الدولة) (C.N.I.) مئعمائة ألف دينار جزائري 700.000,00 دج./
- المساهمة الشخصية من طرف المستفيد مقدرة بمليونين وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثين وعشرون دينار جزائري 2.359.523,00 دج تسدد بالطريقة التالية:
القسط الأول : بنسبة مئوية تقدر بـ 20% عند التوقيع./
القسط الثاني : بنسبة مئوية تقدر بـ 15% عند الإنتهاء من الأساسات./
القسط الثالث : بنسبة مئوية تقدر بـ 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى./
القسط الرابع : بنسبة مئوية تقدر بـ 25% عند الإنتهاء من جميع الأشغال./
القسط الخامس : بنسبة مئوية تقدر بـ 05% عند تحرير محضر إثبات حياز الملكية وتسليم البناية الميعة على التصاميم و يودع القسط الخامس والأخير بمعاينة الموثق الموقع أسفله و بين يديه وذلك طبقا لنص المادة 56 من قانون التسجيل الفقرة الأولى ./
وفي حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا لأحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوص التطبيقية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013./

حقوق الطابع
المحصل
للمادة الخزينة

سعر البيع وكيفية مراجعته

يمكن اللجوء إلى مراجعة عن البيع (سعر المسكن) إذا برزت تلك الظروف الاقتصادية أو ظروف السوق أ حالة قوة القاهرة ويجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون بحيث يشت المشتري (مكتب) بذلك على ألا يتجاوز الحد الأقصى للزيادة الناجمة عن المراجعة 20% من السعر المرجح للمسكن المبيع./

آجال التسليم

يلتزم البائع بتسليم المسكن في أجل أربعة وعشرين (24) شهرا ابتداء من تاريخ إمضاء عقد البيع على التصاميم في حالة قوة القاهرة مستقلة عن إرادة البائع يتم تقسيم آجال التسليم على النحو الأتي:

الأجل القصوى	مراحل الأشغال	المراحل
04 أشهر	إنهاء الأساسات	01
06 أشهر	إنهاء الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية	02
14 شهرا	إنهاء كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيات الخارجية	03
24 أشهر	الإنهاء	04

إن إنتهاء مرحلة معينة قبل إنقضاء الأجل الأقصى المحدد اعلاه يمنح الحق لدفع الإستحقاق الموافق لها من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع بوقوع على محضر المعاينة ويسلمه للمشتري (المقني) للتوقيع عليه مقابل وصل إستلام./

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

في حالة عدم التسليم في الأجال والشروط المحددة أعلاه وبعد إمهال شركة العرق الشرقي للترقية العقارية بترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبالغ عقابية على التأخير تحسب بنسبة 1% من الثمن التقديري للبيع عن كل يوم تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات 1% من السعر القاعدي ./

الصفحة الرابعة .../.



الملاحق

شروط خاص

طبقا لقانون المالية رقم: 11-16 مؤرخ في 3 صفر عام 1433 الموافق لـ 28 ديسمبر 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012. وطبقا للمادة 58 التي تعدل المادة 57 من القانون 07-122 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق لـ 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق لـ 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. المادة 58 الفقرة 2 من القانون المذكور أعلاه تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا بالسكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي إستفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم بإستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة: إن السكن المعين أعلاه لا يمكن التنازل عنه لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ إمضاء محضر إثبات حياز الملكية وتسليم البناء المبيعة على التصاميم.

قراءة القوانين والتأكدات

قبل إستتمام العقد قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية:

- 133 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة 1996) 114 و 133 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل.

- 35 من القانون رقم: 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته. / - 70 إلى 78 من القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 1411! الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013.

قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البناءات المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم: 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1993 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البناءات المعدل بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990. / أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق المصفي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه ، لم يعدل ولم يعارض بأي مسد مضاد يحتوي على زيادة في العبر . /

إثباتا لما ذكر

حرر وانقذ بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه. /
سنة ألفين وثمانية عشرة. /
في: الثاني والعشرين من شهر فيفري. /
وبعد التلاوة أمضاه الأطراف مع الموثق . /

والله اعلم بالصواب



سجلت بالوادي في 18/01/2013
سجلت في 03/01/2013
أشهر بالمحافظة العقارية
رقم: 3.16
ختم: 3.16
في: 18/01/2013

- عدد الصفحات: 06
- عدد الإحالات: لا شيء
- عدد الكلمات الملعدة: لا شيء

الملاحق

الملاحق رقم 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء الوادي
مكتب التوثيق بالوادي
شارع محمد
خميتي - الوادي

** محضر إثبات حياز الملكية وتسليم البناية المبيعة على التصاميم **

أماننا نحن الأستاذ رزاق برة عبد المالك الموثق بالوادي والموقع أدناه

رقم: 2017/951

في: 2017/12/14

الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " شركة العرق الشرقي للترقية العقارية " ممثلة في شخص أحد مسيريها السيد/ شرقي العسري مهدي بن الطيب الولود بالوادي بتاريخ: 1962/12/24 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 1181 الحامل لرخصة السياقة رقم: 23/014756 الصادرة له عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2009/02/03 الساكن بحي 17 أكتوبر الوادي ولاية الوادي الجنسية الكائن مقرها بحي 17 أكتوبر 1961 الوادي والمحدد رأسمالها بثلاثمائة ألف دينار جزائري 300.000.00 دج والمؤسسة بموجب عقد تأسيس شركة صادر عن مكتبنا بتاريخ: 18/09/1997 تحت رقم: 97/1498 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 23/09/1997 حجم: 54 صفحة: 53401 رقم: 52406 والحاصلة على اعتماد مقرر رقم: 3901M1873 صادر عن وزير السكن والعمران مؤرخ في: 18/07/2013 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري والمسجل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين بوزارة السكن والعمران تحت رقم: M13-1881-1896 بتاريخ في: 12/09/2013 والمتسبة لهندوك الضمان الإجتماعي تحت رقم: 39/00-0542049 الصادر عن مركز السجل التجاري المعدل رقم: 98 ب ورقمها التعريفي الجبائي هو: 099839054204927.

مسجل حياز الملكية

حقوق الطابع
المحصل
لفائدة الخزينة

الحاضر من الجهة الأولى.

السيد/ الولود بالوادي بتاريخ: 06/11/1983 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 05286 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200491893 الصادرة له عن بلدية الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 27/09/2016 الساكن بحي الأضواء الوادي ولاية الوادي مهنته موظف حسب تصريحه جزائري الجنسية.

الحاضر من الجهة الثانية.

وهذان الحاضران كلنا الموثق المضي اسفله أن يجرر لهما في الشكل الرسمي محضر إثبات حياز الملكية وتسليم البناية المبيعة على التصاميم قبل تاريخ اليوم وذلك بموجب عقد بيع على التصاميم محرر بمكتبنا بتاريخ: 28/02/2016 تحت رقم: 2016/204 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 08/03/2016 حجم: 02 صفحة: 48 رقم: 282 ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 07/04/2016 حجم: 272 رقم: 31 وللهذا الموضوع هذا المحضر فإن الحاضران مهذا لهذا الغرض مايلي:

المصوب

إنه بموجب عقد بيع على التصاميم محرر بمكتبنا بتاريخ: 28/02/2016 تحت رقم: 2016/204 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 08/03/2016 حجم: 02 صفحة: 48 رقم: 282 ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 07/04/2016 حجم: 272 رقم: 31: باع الحاضر من الجهة الأولى بصفته مرقيًا عقاريًا متضعب في نشاطه هذا إلى المشرع والتنظيم المعمول به لا سيما أحكام المرسوم التشريعي رقم: 93/03 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 94/58 المؤرخ في: 07 مارس 1994 وفي إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يمدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 المتضمن بمودج عقد البيع على التصاميم في مجال الترقية العقارية حيث قبل المشتري (المكتب) ذلك البيع على المخطط والوارد على العقار الآتي تعيينه:

الصفحة الأولى .../...



الملاحق رقم 07

الملاحق

الملاحق رقم 07

العقار هو عبارة عن سكن ينتمي إلى مشروع يضم 86 سكن ترقوي مدعم (ط+أ1) يقع بحي 08 مساي الشط الوادي بلدية الوادي ولاية الوادي قسم: 201 مجموعة ملكية رقم: 280 بمساحة إجمالية 140.00م² المساحة المبنية 61.78م² والمساحة السقفية 106.54م² والمساحة القابلة للسكن 72.10م² وذلك حسب رخصة البناء ورخصة التجزئة والمخططات المقدمة من طرف الشركة البائعة. / أصل الملكية

تملكت شركة العرق الشرقي للترقية العقارية العقار المعين أعلاه على النحو التالي:

أ- بالنسبة للوعاء العقاري:

- بواسطة عقد الملكية يثبت ملكية القطعتين الأرضيتين الأساسيتين والمتمثل في عقد إداري يتضمن التنازل عن عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي بتاريخ: 2014/05/07 تحت رقم: 401 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2014 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2014/05/11 حجم: 02 صفحة: 24 رقم: 407 ومشهر لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/05/27 حجم: 241 رقم: 34.
- و قرار رقم: 15/415 يتضمن رخصة تجزئة القطعة الأولى ذات مساحة تقدر بـ: 10744.00م² من القسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 04 الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: 2015/05/10 مسجلة بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2015/05/17 حجم: 15 صفحة: 1490 رقم: 14512/14508 والمشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2015/05/20 حجم: 255 رقم: 49.

ب- البناء والتجهيز:

قام البائع بصفته مرقيا عقاريا بتجهيز العقار الإجمالي الشامل للعقار المعين أعلاه كما يتضح من المخططات الملحقة برخصة البناء والتي بقيت نسخة منها محفوظة بأصل العقد الملحق أعلاه. /

و حصول البائع بصفته تلك على رخصة البناء المقدمة له من طرف السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/10 يتضمن رخصة بناء صادر عن بلدية الوادي تحت رقم: 14/750 وأيضا إستادا إلى الوثائق المرجعية اللازمة في مثل هذا الشأن قام بتشييد البناء الذي يشكل العقار المبيع بموجب عقد البيع على التصاميم والذي هو موضوع التسليم بموجب هذا المحضر جزء منه. /

- إن البائع الحاضر من الجهة الأولى قد أتم بناء المشروع الشامل للعقار موضوع هذا المحضر وتحصل على نسخة شهادة المطابقة المصادق عليها سلمت له من طرف السيد/ نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي بتاريخ: 2017/09/13 تحت رقم: 17/2007 هذا نصها حرفيا:

النص الحرفي لشهادة المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - ولاية الوادي - دائرة الوادي - بلدية الوادي - مصلحة التعمير والهندسة الوادي في: 13 سبتمبر 2017 قرار رقم: 17/2007 يتضمن شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي /

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2017/08/06 تحت رقم: 82. /

- من طرف: شركة العرق الشرقي للترقية العقارية

- بخصوص اشغال: بناء 86 سكن ترقوي مدعم (طابق أرضي +1) بحي 08 مساي - الشط - الوادي. /

- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالبلدية. /

- وبمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 1975/9/26 لتنظيم القانون المدني المعدل والمتمم. /

- وبمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري. /

- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير. /

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير. /

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات حضور عقود التعمير وتسليمها. /

- وبمقتضى محضر جرد رقم: 2017/020 الذي تم اعداده بتاريخ: 2017/07/17. /

- وبمقتضى القرار رقم: 14/750 بتاريخ: 2014/02/25 المتضمن رخصة بناء صادرة عن بلدية الوادي. /

بقرور ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة للأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء كمايلي: بناء 86 سكن ترقوي مدعم (طابق أرضي +1) بحي 08 مساي - الشط - الوادي لفائدة السيدة): شركة العرق الشرقي للترقية العقارية. /

المادة الثانية: تتكون البناءات التي تم مراقبتها من مستويين، والتي يكون تقسيمها كمايلي:

القسم الأول: للمستوى الأول: الطابق الأرضي: غرفة إستقبال، وحمام ومطبخ. /

الصفحة الثانية .../...



الملاحق رقم 07

الملاحق

الجدول رقم ٥

المستوى الثاني: الطابق الأول: غرفتين وسطح. /
ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي إسماعيل سعدان يوحسد في هذا القرار
حتمان الأول دائري الشكل يحمل العبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولاية الوادي بلدية السوادي
مصلحة التعمير والهندسة والثاني: حتم التوقيع يحمل عبارة نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي إسماعيل
سعدان. /

إنتهى النص الحرفي لشهادة المطابقة

إن نسخة من شهادة المطابقة بقيت محفوظة بأصل هذا العقد المحلل أعلاه. /
03- ولما كانت شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة للسكن كونهما تثبت مطابقة البناء للمنجز للمقاييس
المذكورة في رخصة البناء السالفة الذكر فإن طلب الأطراف بتحديد تسليم العقار المبيع وتمكين
المشتري (المكتب) من حيازته هو طلب مطابق للتشريع والتنظيم المعمول به لا سيما حكم المادة: 14 من
المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 وفي إطار القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع
الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب
المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 وكذا لنود عقد
البيع على التصاميم المهرر بمكتبنا والمحلل أعلاه. /

وعليه فإن الوثائق الممضى أسفله إستجاب للحاضرين وشرح في تحرير محضر تسليم إثبات حياز الملكة وتسليم
البنائة المبيعة للمشتري (المكتب) الحاضر من الجهة الثانية على النحو التالي:

إثبات تسليم بنائة منجزة في إطار أحكام

الترقية العقارية والمبيع على التصاميم

- المادة الأولى: تعتبر مقدمة هذا المحضر جزء لا يتجزأ منه ومتممة له. /

- المادة الثانية: يعلن البائع الحاضر من الجهة الأولى أمام الوثائق الممضى أسفله أنه يسلم وتمكين
المشتري (المكتب) السيد ~~XXXXXXXXXXXX~~ الحاضر في مجلس هذا المحضر من العقار المعين أعلاه
في باب التمهيد والذي كان موضوع بيع على التصاميم كما يثبت ذلك العقد المذكور أعلاه. /

ولأجل تمكين المشتري (المكتب) فعليا من حيازة العقار المبيع فقد سلم له المفاتيح إيذانا بوفائه لهذا الإلتزام
كل ذلك إمتثالا لحكم المادة: 13 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 وفي إطار
القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد
التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435
الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 وأيضا للأحكام المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وإضافة إلى
ذلك فقد سلم البائع للمشتري صورة من المخططات الموافق عليها من طرف مصالح مديرية التعمير
والتعمير والمصالح حثيها من طرف مصلحة التعمير وعلية ما جاء في بطاقة البيع على التصاميم والمصاحف
عليها من الطرفين (البائع والمشتري) (المكتب). /

- المادة الثالثة: تنفيذاً لحكم المادة الثامنة فقرة 03/02 و 04 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01
مارس 1993 وفي إطار القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011
الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15
صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 فقد ذكر الوثائق الممضى أسفله في إطار واجباته المهنية كما
هي مبينة في المادة: 12 من قانون التوثيق البائع بالإلتزام الواقع عليه والمتمثل في توجيه طلب إلى المهندسين
المعماريين والمقاولين الذين كلفوا بإنجاز المشروع الشامل للعقار المبيع بشأن يقدموا شهادة تأمين عن
مسؤوليتهم المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لا سيما المادة: 554 منه وكذلك السواد
من: 94 إلى 99 وأيضا المواد من: 175 إلى: 181 من الأمر رقم: 07/95 المؤرخ في: 25 جانفي 1995 المتعلق
بالتأمينات، ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 السالف الذكر توجب
تبلغ وتمكين المشتري (المكتب) من نسخة من شهادة التأمين المذكورة يوم حيازته ملكية البنائة كأقصى أجل
مع العلم بأن الفقرة 04/ من ذات المادة قد جعلت صراحة البائع والمتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية
زيادة عن الاحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال. /

وفي هذا الصدد قدم البائع نسخة من عقد التأمين المذكور آنفا يقيد التأمين عن المسؤولية العشرية
لقاولة البناء للعرق الشرقي بالوادي المكلفة بإنجاز العقار محل هذا العقد صادرة عن صندوق
التأمين والكفالة المسادلة في الترقية العقارية بتاريخ: 2015/11/23 بموجب بوليصة
رقم: 2015-0245-1-39-15320. /

الصفحة الثالثة ... /



الملاحق

الملاحق رقم 07

- ملاحظة هامة:

- نه الموثق الممضي أسفله المرقي العقاري شركة العرق الشرقي للترقية العقارية ممثلة في شخص مسرهما المذكور أعلاه إلى المسؤولية الناجمة عن عدم تقديم المهندس المعماري للتأمين على المسؤولية العشرية طبقا للفقرة الأخيرة من المادة: 08 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 في إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 السالف الذكر وكذا أحكام المواد من: 175 إلى 181 من قانون التأمينات رقم: 07/95 المذكور أعلاه إن صورة من عقد التأمين العشري بقيت محفوظة بأصل هذا العقد.

- كما قدم المشتري (المكتب) عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية على العقار محل هذا العقد سلم من طرف شركة ALLIANCE ASSURANCE وكالة الوادي بوليصة رقم: 0016 1290 17 39037 بتاريخ: 2017/11/23 التي تمتد من تاريخ: 2017/11/24 إلى غاية: 2018/11/23 صورة من عقد التأمين على الكوارث الطبيعية تبقى محفوظة بأصل هذا العقد.

- المادة الرابعة: إصلاح العيوب الظاهرة والعيوب الخفية:

صرح كل من البائع والمشتري (المكتب) بعدم وجود عيوب ظاهرة تقتضي إصلاحها.

- المادة الخامسة: إثبات دفع ثمن البيع:

التمن التقديري القاعدي: حدد لمن السكن بمبلغ قدره ثلاثة ملايين وتسعة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثة وعشرون دينار جزائري 3.059.523,00 دج.

* التركيبة المالية للمسكن: بعد حصول السيد [مكتوب] عن قرار الإعانة الصادر عن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) رقم: AD39/0286/16 بتاريخ: 2016/07/04 المضمن لإعانة مالية بقيمة: 500.000,00 دج وذلك حسب الإتفاقية رقم: AC39/286/16 بتاريخ: 2016/07/04 مسجلة بمفوضية التسجيل والطابع بالوادي بتاريخ: 2016/07/31 حجم: 28 صفحة: 2800 رقم: 28694 وبالرجوع إلى نص المادة السادسة التي تتضمنها الإتفاقية المذكورة أنفا والتي تتضمن ذكر مراجع مقرررة الاستفادة ومبلغ إعانة الصندوق في محضر إثبات حياز الملكية وتسليم الناية المبيعة على التصاميم بالنسبة للسكن في إطار البيع على التصاميم فقد تم تعديل التركيبة المالية للسكن كمايلي:

- المساهمة من طرف الدولة (إعانة الدولة) (C.N.L) سبعمائة ألف دينار جزائري 700.000,00 دج وذلك إستنادا إلى المقرر الفردي لمنح مساعدة الدولة المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن وكالة السوادي بتاريخ: 2015/06/10 تحت عدد: 3901 1983 005286 نسخة منه بقيت محفوظة بأصل عقد البيع المذكور أعلاه.

- المساهمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية للفرع الجهوي بورقلة (FNPOS) خمسمائة ألف دينار جزائري 500.000,00 دج بموجب صك جماعي رقم: 2303850 بتاريخ: 2017/01/05 صادر عن البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة وقد تم تسليم المبلغ إلى شركة العرق الشرقي للترقية العقارية بالوادي بموجب صك جماعي رقم: 2932343 صادر عن مكتبنا بتاريخ: 2017/02/20.

- المساهمة الشخصية من طرف المستفيد بمقدرة بمليون وثمانمائة وتسعة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثة وعشرون دينار جزائري 1.859.523,00 دج تسدد بالطريقة التالية:

القسط الأول: نسبة مئوية تقدر بـ 20% عند التوقيع.

القسط الثاني: نسبة مئوية تقدر بـ 15% عند الإنتهاء من الأساسات.

القسط الثالث: نسبة مئوية تقدر بـ 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى.

القسط الرابع: نسبة مئوية تقدر بـ 25% عند الإنتهاء من جميع الأشغال.

القسط الخامس: نسبة مئوية تقدر بـ 05% عند تحرير محضر إثبات حيازة الملكية وتسليم الناية المبيعة على التصاميم و يودع القسط الخامس والأخير بمعاينة الموثق الموقع أسفله و بين يديه وذلك طبقا لنص المادة 256 من قانون التسجيل الفقرة الأولى.

- غير أنه وإمتثالا لأحكام المادة: 257 من قانون التسجيل التي توجب إيداع القسط الأخير على الأقل من لمن البيع بين يدي الموثق محرر العقد فقد أودع البائع من أمواله الخاصة بحساب مكتب الموثق الممضي أسفله القسط الخامس والأخير من مبلغ دعم الدولة والمقدر بخمسة وثلاثين ألف دينار جزائري 35.000,00 دج وسوف يستلمه بمجرد إستكمال إجراءات المحافظة على فوائد الخزينة.

- وقدم الطرفان في هذا الشأن محضر إبراء مؤرخ في: 2017/12/14 ممضي من قبلهما ومصادق عليه من طرف بلدية الوادي يثبت الإبراء والمخالصة بينهما نسخة منه بقيت محفوظة بأصل هذا العقد.

.../.../... الصفحة الرابعة

حقوق الطابع
المحمصل
الماتدة الخزينة

أمانة طباق النصل



الملاحق

الملاحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية السوادي

الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي

عقد إيجار رقم : 2018 /

[محل تجاري أو سكني أو إداري]

- بين الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي ممثلة في شخص مديرها (طرف أول يشار له بالمؤجر).

- وعرفته التجارة والصناعة بسوف ممثلة في شخص مديرها (طرف ثان يشار له بالمستأجر).

• **المادة الأولى :** يؤجر المستأجر حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد :

- محل الإيجار : مكتب إداري.

- المساحة المستعملة : 73.91 م².

- العنوان الكامل للعقار : حي 08 ماي 1945 بلدية الوادي.

- وتمت معاينة الأماكن الموصوفة بحضور المستأجر.

• **المادة الثانية :** اتفقا على تأجير المقصود بهذا العقد لمدة : 06 أشهر ابتداء من تاريخ : 2018/05/01

إلى غاية : 2018/10/30 .

وعند انتهاء مدة العقد اتفقا على ما يلي :

- يمكن للمؤجر أن يطلب إخلاء الأماكن دون أضرار مسبقة طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم : 93/03 المؤرخ في : 1993/03/01.

- تجديد العقد بمبادرة إحدى الطرفين وذلك بوضع عقد جديد.

- عند سكوت الطرفين يعتبر عقد الإيجار مجددا تلقائيا ، وفي هذه الحالة يمكن لأي طرف فسخ العقد في أي وقت شريطة إشعار الطرف الآخر برسالة مضمونة الوصول خلال مهلة شهر واحد.

• **المادة الثالثة :** اتفق على هذا التأجير بمقابل ثمنه (بالأرقام والحروف) : دج شهريا ()

جزائري) بدون رسوم ويسدد ثمن الإيجار مسبقا ودون طلب المؤجر وفي أجل

أقصاه الخامس من الشهر الموالي.

- مراجعة ثمن الإيجار تتم طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

- في حالة عدم دفع حقوق الإيجار خلال الأجل المحدد تطبق ضريبة التأخر قيمتها 10 بالمائة من ثمن الإيجار الشهري عن كل شهر.

- يمكن للمؤجر تعديل ثمن الإيجار خلال فترة العقد المبرم في الوقت الذي يراه مناسبا.

الملاحق رقم ٥٨



المادة الرابعة : اتفق الطرفان دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين على ما يلي:

- يتحمل المستأجر:
- التعاقب باسمه الخاص مع المصالح المعنية المشترك في الكهرباء والماء والهاتف وتحويله.
- جميع الطرائب والرسوم المترتبة على استغلال هذا المحل بالإضافة إلى التزامه بالتأمين ضد الحريق والأخطار المحتملة لدى شركة التأمين مدة الإيجار.
- تصليح أو تبديل الأجهزة الصحية المعطلة أو المحطمة وكذا إصلاح تسرب المياه داخل العقار.
- تركيب أو تصليح الأجهزة الكهربائية الموجودة وإقفال الأبواب والمزلاج.

• **المادة الخامسة :** يلتزم المستأجر بأن يودع لدى المؤجر كفالة قيمة ثلاثة أشهر من مبالغ الإيجار الأسامي مقابل إيصال بذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة ويرد مبلغ الكفالة إلى المستأجر المعادري بناء على حالة الأماكن المعنية حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.

• **المادة السادسة :** يلتزم المستأجر بما يلي:

- شغل الأماكن طبقا لما اتفق عليه.
- دفع حقوق الإيجار في الأجل المتفق عليها ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه.
- إعادة دفع الضريبة العقارية ولو كانت على عاتق الوكالة.
- استغلال العقار شخصيا مع الامتناع على أن يتنازل أو يؤجر من الباطن أو يضع تحت تصرف الغير كلاً أو جزء من الأماكن المؤجرة ولو مؤقتا.
- عدم تحويل التجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا.
- عند انتهاء مدة الإيجار يلتزم بإبقاء التجهيزات القائمة والإصلاحات المحدثة من طرفه دون طلب تعويض إلا إذا أبدى المؤجر رغبته في إرجاع الأماكن على حالها الأصلي وعلى عاتق المستأجر وتحت مراقبة المصلحة التقنية للوكالة.
- أن يتمتع بالمكان بأسره ويحافظ على تصليح الأماكن المؤجرة وصيانتها وكذا نظافتها وإرجاعها كما سلمت له وفقا لنصوص عقد الإيجار.
- أن يضمن بوسائله وتحت نفقاته الخاصة تسريح القنوات المسدودة وإصلاحها بالمجمع المشترك.
- أن لا يطالب بأي تعويض أو تخفيض في الإيجار لأي سبب كان وخاصة بسبب تسرب المياه أو انقطاع الكهرباء أو الماء الصالح للشرب.
- أن لا يقوم في الأماكن المؤجرة له بأي تغييرات مهما كان نوعها دون الحصول على رخصة مكتوبة من الهيئة المالكة.
- أن يسمح لممثلي الهيئة المالكة بدخول الأماكن كل ما كان ذلك ضروريا وفي الوقت الذي يرويه مناسبا.
- أن يرجع كل مفاتيح العقار مباشرة للمصلحة المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار وبعد أداء كل الالتزامات والحقوق المترتبة بذمته.

الملاحق رقم 08

- في حالة معاودة العقار يجب على المستأجر الراحل أن يشارك في الإطلاع على الأماكن لتأخير محضر المعاينة.
- يعتبر محضر المعاينة المحرر من قبل الهيئة المؤجرة ساري المفعول في حالة تغيب إرادتي للمستأجر الراحل.
- في هذه الحالة لا يحق للمستأجر الراحل أن يعترض على محضر المعاينة المحرر من قبل المصلحة المؤجرة الذي يتنازل عن كل احتجاج بالنسبة لحجته وقوته الثبوتية.
- يتعهد المستأجر بعدم معارضة سير أعمال الصيانة والترميمات الكبرى التي تراها المصلحة المؤجرة ضرورية في الأماكن المؤجرة سواء داخل العقار أو خارجه دون طلبه بأي تعويض أو تخفيض في الإيجار وذلك مهما بلغت الأهمية ومدة الأشغال.
- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها.
- يبلغ المستأجر عن كل ما يراه يهدد العقار ويتطلب تصليحه تحت نفقات المصلحة المؤجرة دون تردد وكتائبا ولا يتحمل المسؤولية الناتجة عن ذلك.
- يلتزم المستأجر باحترام لوائح النظم العامة منها النظافة و الأمن، ويعمل على عدم مخالفتها وتطبيق الأحكام الخاصة بالنظام الداخلي.
- تحمل مصاريف العقد والطنبع.
- ويلتزم المستأجر بخصوص المحل الإداري إضافة إلى ما سبق ما يلي :
- القيام بالنشاط المتفق عليه وكل تغيير يكون بموافقة المؤجروفي هذه الحالة يتم وضع عقد إيجار جديد يؤخذ بعين الاعتبار المعطيات الجديدة لهذا التغيير.
- القيام بنشاطه بصفة مستمرة دون انقطاع يفوق شهرين متتاليين دون عذر جدي.

• المادة السابعة : يجب على المؤجر أن يقوم بما يلي :

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة والتجهيزات والتركيبات في الحالة التي اتفق عليها.
- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد المبرم والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجروفي :
- تجديد أو إصلاح الشقوق والسطوح.
- إصلاح الجدران الرئيسية وهياكل البناية وكذا الواجهات.
- تصليح مصاعد السلالم وكل الأجزاء المشتركة للعقار.
- دهن الواجهات وكل الأجزاء المشتركة.
- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المستأجرة تمعنا مريحا.

• المادة الثامنة : يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة

- لنظام الملكية المشتركة ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقه بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصص التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء .

• المادة التاسعة : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب عدم احترام المستأجر أي التزام فرض عليه موجب

هذا العقد ومنه :

- في حالة تأخير المستأجر في دفع بدل الإيجار في آجاله أو عدم التزامه بأحد البنود أو الشروط المقررة في العقد بعد توجبه أعلاه بالدفع وبقي دون أثر خلال (01) شهر يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون طبقا للمادة 106 من القانون المدني ويطرد للمستأجر ومن معه بموجب أمر استعجالي دون الإخلال بالمتابعات الأخرى .
- يكون للمؤجر حق الامتياز على كل الأموال المنقولة والموجودة في الأماكن المؤجرة ضمانا لمبالغ الإيجار المستحقة وللأعباء والتكاليف المترتبة على المستأجر وذلك طبقا للمادة 995 من القانون المدني.
- عند مغادرة المستأجر للأماكن المؤجرة إذا تنازل عن المحل للغير بطريقة مباشرة أو حاول الحصول على مبلغ من المال أو أي قيمة مالية أخرى من أي شخص تطبق عليه العقوبات المقررة في جرمي النصب وخيانة الأمانة.

• المادة العاشرة : يمكن للمستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يلي :

- تغيير مكان الإقامة.
- أي سبب آخر شخصي أو عائلي.
- ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بينته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.

• المادة الحادية عشر : عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة .

• المادة الثانية عشر : أبرم هذا العقد وفقا لطلب المستأجر رقم/ 0144 / غ.ت.ص.سوف/ 2018 بتاريخ 2018/04/18 .

حرر بالسوادي في :

المستأجر

الملحق رقم 09

Art. 14 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à tenir compte de la qualité du bâti existant, dans son architecture, son organisation et son adaptation au contexte.

Art. 15 : Le promoteur immobilier est tenu de viser à rechercher des solutions permettant de répondre à une logique de réduction des besoins énergétiques.

Art. 16 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'utilisation de matériaux de construction de bonne qualité répondant aux normes en vigueur.

Art. 17 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à une exécution des travaux conforme aux règlements techniques en vigueur et aux règles de l'art.

Art. 18 : Le promoteur immobilier est tenu de satisfaire à l'ensemble des procédures de contrôle de la construction.

Art. 19 : Dans le cadre de son activité, le promoteur immobilier s'engage à ne percevoir, de la part de ses acquéreurs, aucun versement, acompte et/ou avance, de quelque forme que ce soit, s'ils ne sont pas exigibles et adossés à un contrat de vente, de vente sur plans ou de réservation dûment établi, tel que prévu par les dispositions de la loi n°11-04 susvisée.

Art. 20 : Le promoteur immobilier est tenu de réunir, durant toute la durée de réalisation de ses projets et jusqu'à leur achèvement, des moyens financiers, techniques et matériels suffisants en rapport avec l'importance de chaque projet à réaliser.

Art. 21 : Le promoteur immobilier est tenu de disposer en permanence de moyens financiers nécessaires à l'achèvement de ses projets immobiliers.

Art. 22 : Le promoteur immobilier est tenu de disposer en permanence d'un personnel qualifié, suffisant et en rapport avec l'activité.

Art. 23 : Le promoteur immobilier veille à utiliser les moyens des technologies d'information et de communication dans ses rapports avec ses partenaires.

Art. 24 : Le promoteur immobilier assume la responsabilité de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et à la mobilisation des financements ainsi que l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier.

Art. 25 : Avant toute mise en vente ou commercialisation de tout ou partie de son projet immobilier, le promoteur immobilier est tenu de garantir une sincère et large publicité par tout moyen d'information notamment, par voie d'affichage visible et explicite au niveau de son siège, sur le site du projet immobilier et aux endroits destinés à la publicité au niveau du territoire de la commune du lieu d'implantation.

Art. 26 : Le promoteur immobilier ne doit pas céder, ni transmettre son agrément à quelque titre que ce soit et n'apporter aucune modification de la forme, de la dénomination ou la raison sociale au cours des ses activités ou le changement du gérant, sans autorisation préalable.

A ce titre, il engage son entière responsabilité aussi bien vis-à-vis de l'Etat que les futurs acquéreurs, quant à l'utilisation de l'agrément qui lui a été octroyé.

Art. 27 : Le promoteur immobilier est tenu de s'interdire tout acte susceptible de porter préjudice à l'honorabilité de sa profession.

Art. 28 : Le promoteur immobilier s'engage à mettre en vente son projet immobilier dans le strict respect des dispositions inhérentes aux modes de vente telles que prévues dans le chapitre III de la loi n°11-04 susvisée.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

CAHIER DES CHARGES - TYPE FIXANT LES ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES PROFESSIONNELS DU PROMOTEUR IMMOBILIER

Article 1^{er} : En application des dispositions de l'article 47 de la loi n°11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le présent cahier des charges - type a pour objet de fixer les engagements et les responsabilités du promoteur immobilier.

Art. 2 : Le promoteur immobilier s'engage à exercer son activité dans le strict respect des dispositions de la loi n°11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 et l'ensemble des textes pris pour son application.

Art. 3 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller de manière permanente à l'enrichissement de la déontologie de la profession.

Art. 4 : Le promoteur immobilier est tenu d'honorer ses engagements aussi bien vis-à-vis de l'Etat qu'envers ses clients.

Art. 5 : Le promoteur immobilier est tenu d'exercer sa profession dans le strict respect des lois et règlements régissant l'activité commerciale.

Art. 6 : Le promoteur immobilier est tenu de contracter une ou plusieurs assurances contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et professionnelle.

Art. 7 : Le promoteur immobilier est tenu de disposer de locaux suffisants et adaptés pour recevoir et informer ses futurs clients.

Art. 8 : Le promoteur immobilier est tenu de rechercher, dans l'exercice de sa profession, l'amélioration permanente du confort de ses clients.

Art. 9 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'esthétique du cadre bâti et le respect des normes urbanistiques en vigueur.

Art. 10 : Dans le cadre de la conception et de la réalisation de ses projets immobiliers, le promoteur immobilier est tenu de respecter les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction fixées par la législation en vigueur et de se conformer au contenu des plans d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvés.

Art. 11 : Le promoteur immobilier est tenu de ne pas abuser de la bonne foi et de la confiance de ses acquéreurs de quelque manière que ce soit.

Art. 12 : Le promoteur immobilier est tenu de se soumettre et de mettre à la disposition, des services habilités, tout document utile au titre du contrôle de la gestion du projet immobilier au double plan technique et commercial.

Art. 13 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'adaptation des constructions au mode de vie local tout en assurant le bien être des occupants selon les spécificités locales et culturelles du lieu d'implantation du projet.

Art. 14 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à tenir compte de la qualité du bâti existant, dans son architecture, son organisation et son adaptation au contexte.

Art. 15 : Le promoteur immobilier est tenu de viser à rechercher des solutions permettant de répondre à une logique de réduction des besoins énergétiques.

Art. 16 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'utilisation de matériaux de construction de bonne qualité répondant aux normes en vigueur.

Art. 17 : Le promoteur immobilier est tenu de veiller à une exécution des travaux conforme aux règlements techniques en vigueur et aux règles de l'art.

Art. 18 : Le promoteur immobilier est tenu de satisfaire à l'ensemble des procédures de contrôle de la construction.

Art. 19 : Dans le cadre de son activité, le promoteur immobilier s'engage à ne percevoir, de la part de ses acquéreurs, aucun versement, acompte et/ou avance, de quelque forme que ce soit, s'ils ne sont pas exigibles et adossés à un contrat de vente, de vente sur plans ou de réservation dûment établi, tel que prévu par les dispositions de la loi n°11-04 susvisée.

Art. 20 : Le promoteur immobilier est tenu de réunir, durant toute la durée de réalisation de ses projets et jusqu'à leur achèvement, des moyens financiers, techniques et matériels suffisants en rapport avec l'importance de chaque projet à réaliser.

Art. 21 : Le promoteur immobilier est tenu de disposer en permanence de moyens financiers nécessaires à l'achèvement de ses projets immobiliers.

Art. 22 : Le promoteur immobilier est tenu de disposer en permanence d'un personnel qualifié, suffisant et en rapport avec l'activité.

Art. 23 : Le promoteur immobilier veille à utiliser les moyens des technologies d'information et de communication dans ses rapports avec ses partenaires.

Art. 24 : Le promoteur immobilier assume la responsabilité de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et à la mobilisation des financements ainsi que l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier.

Art. 25 : Avant toute mise en vente ou commercialisation de tout ou partie de son projet immobilier, le promoteur immobilier est tenu de garantir une sincère et large publicité par tout moyen d'information notamment, par voie d'affichage visible et explicite au niveau de son siège, sur le site du projet immobilier et aux endroits destinés à la publicité au niveau du territoire de la commune du lieu d'implantation.

Art. 26 : Le promoteur immobilier ne doit pas céder, ni transmettre son agrément à quelque titre que ce soit et n'apporter aucune modification de la forme, de la dénomination ou la raison sociale au cours des ses activités ou le changement du gérant, sans autorisation préalable.

A ce titre, il engage son entière responsabilité aussi bien vis-à-vis de l'Etat que les futurs acquéreurs, quant à l'utilisation de l'agrément qui lui a été octroyé.

Art. 27 : Le promoteur immobilier est tenu de s'interdire tout acte susceptible de porter préjudice à l'honorabilité de sa profession.

Art. 28 : Le promoteur immobilier s'engage à mettre en vente son projet immobilier dans le strict respect des dispositions inhérentes aux modes de vente telles que prévues dans le chapitre III de la loi n°11-04 susvisée.

الملاحق

الملاحق رقم 09

Il s'engage également à observer scrupuleusement les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de transactions et de baux immobiliers.

Art. 29: Le promoteur immobilier est tenu d'élaborer et de remettre à chaque acquéreur le règlement de copropriété précisant toutes les indications juridiques, techniques et financières inhérentes au projet.

Art. 30: Le promoteur immobilier est tenu de souscrire à toutes les assurances ou garanties légalement requises.

Le promoteur immobilier engage, pendant une période de dix (10) ans, sa responsabilité solidaire avec ses bureau d'études, entrepreneurs, partenaires, sous traitants et tout autre intervenant, dans le cas où l'édifice périclite en tout ou en partie par le fait de vices de construction y compris pour mauvaise qualité du sol.

Art. 31 : Le promoteur immobilier est tenu de s'acquitter des cotisations et autres versements obligatoires au titre de sa qualité d'adhérent au Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.

Art. 32 : A l'achèvement de son projet immobilier et sa mise en exploitation, le promoteur immobilier assume la responsabilité de la gestion immobilière jusqu'au transfert de celle-ci aux organes de la copropriété, conformément au chapitre V de la loi n°11-04 susvisée.

Art. 33 : Le présent cahier des charges – type, dûment signé, doit être versé par le promoteur immobilier comme élément de son dossier de demande d'agrément pour l'exercice de la profession.

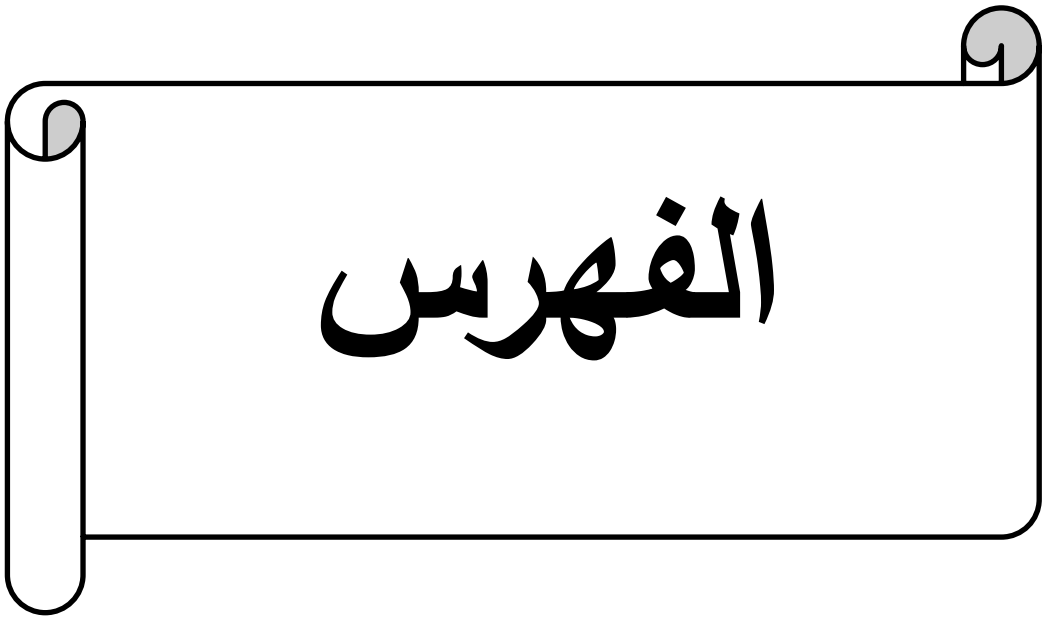
En foi de quoi, le promoteur immobilier soussigné déclare avoir pris connaissance du présent cahier des charges – type, des engagements et responsabilités qu'il encourt dans le cadre de l'exercice de sa profession ; il certifie ne pas tomber sous le coup des interdictions d'exercice de la profession de promoteur immobilier édictées par la législation en vigueur et notamment les dispositions de l'article 20 de la loi n° 11-04 susvisée.

Fait à, le

Lu et approuvé

Le promoteur immobilier

(Nom, prénom, qualité et signature légalisée)



الفهرس

	شكر و تقدير
أ	مقدمة
4	الفصل الأول: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري
5	المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري
5	المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري
5	الفرع الأول: المقصود بالمرقي العقاري
7	الفرع الثاني: تميز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له
11	المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري
11	الفرع الأول: الشخص الطبيعي كمرقي عقاري
12	الفرع الثاني: الشخص المعنوي كمرقي عقاري
13	المبحث الثاني: الالتحاق بمهنة المرقي العقاري
14	المطلب الأول: شروط الحصول على الاعتماد
14	الفرع الأول: شروط طلب الحصول على الاعتماد.
15	الفرع الثاني: اجراءات الحصول على الاعتماد.
19	المطلب الثاني: آثار الحصول على الاعتماد
19	الفرع الأول: القيد في السجل التجاري.
20	الفرع الثاني: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين
22	المطلب الثالث: حقوق المرقي العقاري
22	الفرع الأول: الحصول على المبلغ المالي.
23	الفرع الثاني: فسخ العقد
27	الفصل الثاني : سحب اعتماد المرقي العقاري
28	المبحث الأول: حالات سحب الاعتماد
28	المطلب الأول: السحب المؤقت.
29	الفرع الأول: حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين

الفهرس

33	الفرع الثاني: حالة عدم احترام المرقى العقارى لقواعد أخلاقيات المهنة
34	الفرع الثالث: حالة تقصير المرقى العقارى في التزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية
38	المطلب الثاني: السحب النهائي والتلقائي للاعتماد
38	الفرع الأول: السحب النهائي
40	الفرع الثاني: السحب التلقائي
44	المبحث الثاني: قرارات سحب الاعتماد
44	المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية لقرار سحب الاعتماد
44	الفرع الأول: المقصود بمعاينة المخالفات
47	الفرع الثاني: إجراءات المعاينة ومحاضرها
48	المطلب الثاني: إصدار قرار سحب الاعتماد والطعن فيه
49	الفرع الأول: قرار السحب
50	الفرع الثاني: الطعن في قرار السحب
54	الخاتمة
57	قائمة المصادر و المراجع
59	الملاحق
89	الفهرس